

民間賃貸住宅借上げによる応急仮設住宅の供与期間の延長の取扱い

(貸主・不動産業者（管理者・仲介業者）用)

東日本大震災により住家が全壊、全焼又は流失するなどして居住する住家がない被災世帯に対し、災害救助法に基づく応急仮設住宅として供与するため、県が貸主と定期建物賃貸借契約を締結し借り上げた物件について、入居者の被災時住所が下記1の市町村である場合で、貸主及び入居者双方に再契約の意思がある場合は、再契約を締結することとしました。

1 供与期間を延長する市町村

(1) 供与期間を、現在の契約終期の翌日から1年が満了する日まで延長する市町

宮城県：石巻市、名取市、女川町

岩手県：山田町、大槌町、釜石市、大船渡市、陸前高田市

(2) 供与期間を、現在の契約終期の翌日から1年が満了する日、又は平成30年3月31日のいずれか早い日まで延長する市町

宮城県：塩竈市、気仙沼市、多賀城市、東松島市、山元町及び南三陸町のうち、6年間の供与期間内に住宅再建先に入居できない特定の要件に該当する方

(3) 供与期間を、平成30年3月31日まで延長する市町村（区域）

福島県：檜葉町、富岡町、大熊町、双葉町、浪江町、葛尾町及び飯舘村の全域

南相馬市の避難指示区域及び旧避難指示区域（H28.7.12解除）

川俣町の避難指示区域

川内村大字下川内字貝ノ坂及び字荻の全ての区域（H28.6.14解除）

いわき市、相馬市、南相馬市（上記区域を除く）、広野町、新地町のうち、平成29年3月末までに住宅再建先に入居できない特定の要件に該当する方

2 手続方法

裏面「県借上げ住宅の供与期間延長に伴う再契約（5回目）の手続フロー」のとおりです。

(1) 現在の契約に基づく定期建物賃貸借契約終了の事前通知

借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第4項の規定により、貸主は借主（本件の場合、宮城県）に対して、契約期間の満了により賃貸借が終了する旨を通知（以下「事前通知」という。）する必要があります。

事前通知は、同条の規定により、通知期間が契約終期の1年前から6か月前までと定められていることから、本取扱いでは、事前通知を再契約（5回目）の意向確認と併せて、同封の「定期建物賃貸借契約終了の事前通知書兼再契約（5回目）意向確認書（貸主用）」により行うこととし、契約終期の約6か月前までに貸主又は管理者に御案内しています。

なお、入居者には、貸主の再契約意向を確認後、貸主の意向を踏まえた上でお知らせします。

※ 入居者の住まいの確保に関わる書類です。再契約の意向の有無に関わらず、意向確認書下部に記載の提出期限までに必ず御提出願います。

(2) 再契約手続

貸主及び入居者双方から再契約の意思があることを確認できた場合、借主である宮城県も含めた3者で新たな契約を締結します。※ 宮城県が県知事印を押印した時点で契約締結となります。

3 契約内容等

(1) 賃料及び共益費・管理費

現在の契約と同一です。

(2) 再契約により支払われる費用

賃料及び共益費・管理費、仲介手数料（賃料の0.54か月分）

なお、借家人賠償責任保険は、現在の契約と同様に県で加入します。

※ 退去修繕負担金、生活必需品負担金及び保険料は対象となりません。

(3) 賃料等支払時期

契約始期月の前月末まで（契約始期月の前月までに契約成立できない場合は、契約成立月の翌月末まで）にお支払いする予定です。

●御不明な点につきましては、お手数でも宮城県応急仮設住宅契約事務センター（電話：022-745-0565）までお問合せ願います。

県借上げ住宅の供与期間延長に伴う再契約（5回目）の手続フロー

- 1 供与期間を、現在の契約終期の翌日から1年が満了する日まで延長する市町
宮城県：石巻市，名取市，女川町
岩手県：山田町，大槌町，釜石市，大船渡市，陸前高田市
- 2 供与期間を、現在の契約終期の翌日から1年が満了する日、又は平成30年3月31日のいずれか早い日まで延長する市町
宮城県：塩竈市，気仙沼市，多賀城市，東松島市，山元町及び南三陸町のうち、6年間の供与期間内に住宅再建先に入居できない特定の要件に該当する方
- 3 供与期間を、平成30年3月31日まで延長する市町村（区域）
福島県：楡葉町，富岡町，大熊町，双葉町，浪江町，葛尾町及び飯舘村の全域
南相馬市の避難指示区域及び旧避難指示区域（H28.7.12 解除）
川俣町の避難指示区域
川内村大字下川内字貝ノ坂及び字荻の全ての区域（H28.6.14 解除）
いわき市，相馬市，南相馬市（上記区域を除く），広野町，新地町のうち、平成29年3月末までに住宅再建先に入居できない特定の要件に該当する方

【1】宮城県は、貸主又は管理者へ

- ・再契約（5回目）意向確認書を送付。

【2】貸主又は管理者は

- ・定期建物賃貸借契約終了の事前通知書兼再契約（5回目）意向の回答（あり・なし）を提出。

貸主意向「あり」の場合は・・・

貸主意向「なし」の場合は・・・

【3】宮城県は、入居者へ

- ・再契約（5回目）意向確認書を送付。

【4】宮城県は、入居者へ

- ・契約期間の終了通知を送付。

【5】入居者は

- ・再契約（5回目）意向の回答（あり・なし）を提出。

入居者意向「あり」の場合
は、再契約手続へ入居者意向「なし」の場合
は、退去の手続へ自宅再建が可能な
場合は、退去の手
続へ自宅再建が困難な
場合は、応急仮設
住宅への転居の手
続へ

【再契約手続】

【6】宮城県は、貸主又は管理者へ

- ・再契約手続書類を送付。

①宮城県借上げ住宅再契約申請書兼誓約書：1部

②定期建物賃貸借契約書（再契約（5回目））：3部

【7】貸主、管理者又は仲介業者は

- ・契約書に必要事項記載の上、貸主、入居者の署名捺印を受け、県に提出。

【8】宮城県は、貸主又は管理者へ

- ・締結済の契約書2部を送付。

※内容確認後、入居者及び貸主へ配付願います。

【退去の手続】

- ・入居者は、契約終期までに退去願います。

- ・生活再建支援制度等については、被災当時お住まいの市町村窓口へ御相談願います。

※退去する月の前月1日までに、市町村窓口へ解約申出書を提出してください。

（遅れた場合、その分の賃料等を請求することがあります。）

※貸主立会いのもと物件の明渡しをしてください。

【応急仮設住宅への転居】

- ・入居者は、応急仮設住宅への転居について、転居希望先の市町村窓口へ御相談ください。

※市町村窓口へ御相談の際は、「民間賃貸住宅借上げによる応急仮設住宅の契約期間の終了について」を持参してください。

※詳しい手続については、「民間賃貸住宅借上げによる応急仮設住宅の供与期間の延長の取扱い」を御確認ください。

再契約（5回目）意向確認における質疑応答集

（貸主・不動産業者（管理者・仲介業者）用）

Q 1 民間賃貸住宅借上げによる応急仮設住宅の供与期間延長とは何ですか。

A 1 県が、応急仮設住宅として民間賃貸住宅を借り上げて入居者に供与する期間を、現在の6年間から更に延長するものです。延長の手段としては、再契約を締結することで供与期間を延長します。

（1）供与期間を、**現在の契約終期の翌日から1年が満了する日まで延長**する市町（入居者の被災時住所）

宮城県：石巻市，名取市，女川町

岩手県：山田町，大槌町，釜石市，大船渡市，陸前高田市

（2）供与期間を、**現在の契約終期の翌日から1年が満了する日、又は平成30年3月31日のいずれか早い日まで延長**する市町（入居者の被災時住所）

宮城県：塩竈市，気仙沼市，多賀城市，東松島市，山元町及び南三陸町のうち，6年間の供与期間内に住宅再建先に入居できない特定の要件に該当する方

（3）供与期間を、**平成30年3月31日まで延長**する市町村・区域（入居者の被災時住所）

福島県：檜葉町，富岡町，大熊町，双葉町，浪江町，葛尾町及び飯舘村の全域

南相馬市の避難指示区域及び旧避難指示区域（H28.7.12解除）

川俣町の避難指示区域

川内村大字下川内字貝ノ坂及び字萩の全ての区域（H28.6.14解除）

いわき市，相馬市，南相馬市（上記区域を除く），広野町，新地町のうち，平成29年3月末までに住宅再建先に入居できない特定の要件に該当する方

Q 2 応急仮設住宅の供与期間の延長の取扱いは、いつまで続くのですか。

A 2 上記A1記載の市町村についても、供与期間はいずれ終了となります。今後の供与期間延長については、各市町の災害公営住宅の整備状況等を考慮しながら、国と協議の上、判断します。

Q 3 なぜ再契約が必要なのですか。

A 3 現在の契約は、契約期間満了により終了して更新されない定期建物賃貸借契約として締結しているためです。（借地借家法第38条）

Q 4 現在取り交わしている定期建物賃貸借契約は、全て再契約されるのですか。

A 4 全ての定期建物賃貸借契約が再契約されるものではありません。入居者の被災時住所が、供与期間延長となる市町であり、かつ貸主及び入居者双方に再契約の意思がある場合に限り、再契約することができます。

Q 5 再契約（5回目）の契約期間はいつまで延長されるのですか。

A 5 （1）入居者の被災時住所が上記A1（1）である場合は、現在取り交わしている定期建物賃貸借契約書に記載されている契約終期の翌日から1年が満了する日までです。

（2）入居者の被災時住所が上記A1（2）である場合は、現在取り交わしている定期建物賃貸借契約書に記載されている**契約終期の翌日から1年が満了する日、又は平成30年3月31日のいずれか早い日まで**です。（3）入居者の被災時住所が上記A1（3）である場合は、**平成30年3月31日まで**です。

Q 6 定期建物賃貸借契約終了の事前通知書兼再契約（5回目）意向確認書はなぜ必要なのですか。

A 6 「定期建物賃貸借契約終了の事前通知」は、借地借家法第38条第4項に基づき、貸主が借主に対して、契約終了の1年前から6か月前までに、期間の満了により賃貸借が終了する旨を通知するものです。ま

た、「再契約（5回目）意向確認書」は、入居者に貸主の意向をお知らせするために必要です。

なお、貸主からの通知が遅れたとしても、契約満了日をもって契約を終了することに変わりはありませんが、入居者の住まいの確保に関わる書類ですので、提出期限までに提出願います。

Q7 再契約の意思がない場合、貸主から入居者に説明する必要はありますか。

A7 貸主の意向については、宮城県から入居者に通知します。

なお、入居者から貸主に直接問い合わせがあった場合は、御協力をお願いします。

Q8 退去修繕負担金はなぜ対象外なのですか。

A8 退去修繕負担金は、退去時の原状回復費用として、最初の借上げ契約時に賃料の2か月分をお支払いしています。再契約に当たっては、入居者が実際に退去するものではありませんので、対象外としています。

Q9 生活必需品負担金はなぜ対象外なのですか。

A9 生活必需品負担金は、最初の借上げ契約時（入居する際）に設置した費用を負担するものですので、再契約では対象外としています。

Q10 記入を誤ったが訂正は可能ですか。

A10 訂正箇所を二重線で引き、その上に訂正印を押し、近接する余白部に正しく御記入願います。修正液、修正テープは使用しないでください。

Q11 印字されている内容に相違があるが訂正すれば良いのですか。

A11 印字内容は、現在の契約内容です。相違がある場合は、変更手続が必要な場合があるので、お手元に現在取り交わしている契約書を御用意の上、お問い合わせ願います。

Q12 契約書の契約条項等を確認したい。

A12 契約書は、震災援護室のホームページで御確認いただけます。再契約（5回目）契約条項第11条及び第12条については、明渡し時の手続きをより明確に記載しました。

～契約書抜粋～

（丙からの解約）

第11条 丙は、本契約期間の途中で退去しようとする場合、解約日の属する月の前月1日までに、乙に対し、解約の申し出を行わなければならない。

2 甲は、丙が本契約期間の途中で退去することを知ったときは、丙に対し速やかな乙への解約申し出を求めるなど、適正な解約手続きが行われるよう努めなければならない。

（乙からの解約）

第12条 乙は前条の解約申し出を受けた場合、又は、丙が第10条に掲げる義務に違反し、本契約を継続することが困難と認められる場合は、甲に対して1か月前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約の申入れの日から1か月分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約の申入れの日から起算して1か月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができる。

3 第1項の解約の申入れの前に丙が甲に対して本物件を明渡し済みであるときは、丙が甲に対して本物件を明け渡した日から起算して1か月を経過した日をもって本契約は当然に終了するものとし、乙は甲に対して同日分までの賃料を支払う。なお、同日分までの賃料を超えて支払っている場合は、甲は乙に対してその超えた分の賃料を乙の指定する方法で返納しなければならない。

4 前項の場合、乙は、第1項の解約の申入れ、次条第1項の明渡し、及び次条第2項の明渡し日の通知をすることを要しない。