

静岡県応急仮設住宅早期入居プラン推進要綱の一部改正について

1 届出・登録済み住宅についての取扱い（第10）

- ・現状、届出をした借上げ型応急住宅の空き状況については、災害発生時に被災者に優先的に提供できるよう、その取扱いを要綱第10に以下のように定められている。

第10 システムへの登録

第8の申出をした宅地建物取引業者は、第9の届出をした住宅に空き家が出た場合、宅建協会又は社団法人全日不動産協会が管理するインターネット上の賃貸住宅情報システムに登録を行うものとする。

- 2 前項のシステムを管理する者は、災害が発生し県が災害救助法の適用を検討したときは、登録データを一般に非開示にするものとする。
- 3 前項の場合、知事の許可があった場合を除き、貸主及び宅地建物取引業者は、当該賃貸住宅について一般の者に賃貸を目的とした情報の提供及び契約の締結を行ってはならない。

- ・しかし、宅建協会が平成29年度にシステムを更新（不動産BOX 静岡⇒スマイミー）した際、第2項に定める届出住宅を非開示にする機能が喪失され、また、更新と同時にシステム利用料を有料化したため、会員の1/3程度が利用するに留まっていることが判明した。（平成30年6月26日（火）の宅建協会との打ち合わせ記録参照）
- ・更新後のシステムに、届出住宅を非開示にする機能を追加するにはそれなりの改修費が必要である。しかし、現状で県、宅建協会双方とも改修費の負担は困難である。また、利用する会員の割合が低く改修の効果は限定的であること、また、システム上で空き室と表示されたものが即提供可能となるわけではない（現地で建物及びライフラインの被害状況、応急危険度判定の結果を確認する必要あり）ことなどから、同機能の利用について、第10第1項及び第2項の規定は削除することとする。
- ・また、第3項は、届出た借上げ型応急住宅についての発災時の契約制限について定めているが、発災時に迅速に応急住宅を提供するためにはこのような制限は必要であるため、第1項として存続させるものとする。ただし、契約制限の始期が「県が災害救助法の適用を検討したとき」では時期が不明確であり、宅建業者、住宅所有者の負担になると思われることから、契約制限の始期を「県内で災害救助法の適用が決定された後」に変更する。
- ・また、上記改正に合わせ、第4の表記及び「<参考>登録のフロー」の記載も変更する。

2 家賃の上限額（別表1及び別紙（様式第3号及び第4号関連））

(1) 上限額の内訳の変更

- ・現在、住宅の届出の家賃上限額の要件として、要綱別表1の「家賃」欄に、「月額8万円以内（ただし、3DK以上の住宅では、10万円以内。管理費、駐車場代を含み、共益費、自治会費は除く。）」と定めている。
- ・一方、「災害救助事務取扱要領」（内閣府）では、救助法上の費用として、家賃、共益費、敷金等が「契約に不可欠なもの」として地方公共団体が支出できる（＝国に求償できる）こととされており、両者の関係を表にすると次のとおりとなる。

<現行>

	家賃	共益費	管理費	駐車場 使用料	修繕 相当費	自治 会費
家賃上限(8万円)の内訳	○		○	○		
県が負担（救助法の対象）	○	○	○（*）		○（*）	
入居者が負担				○		○

*災害救助事務取扱要領（内閣府）において管理費、修繕相当費は明記されていないが、管理費は共益費と類似の性質を、また、修繕相当費は敷金と類似の性質を有し、「貸主、仲介業者との契約に不可欠なもの」と解釈でき、また、過去に救助法の対象となった実績があることから、県負担（救助法の対象）と判断。

- ・上記の表によると、共益費は、県が負担するものの家賃上限の内訳に含まれておらず、駐車場使用料はその逆となっている。
- ・家賃の上限を設定する理由は、被災者にとって必要な救助を実施しつつも、一方で必要以上の県の負担（ひいては国庫の負担）を避けるためであると考えられる。
- ・従って、入居者の事情如何に関わらず一律に発生し、県が負担する共益費は家賃上限の内訳に加える必要があり、逆に、駐車場は、住宅によっては存在せず、また、あつたとしても使用しない入居者がいることも考えられ、かつ、使用料は入居者自己負担となるため、駐車場使用料を家賃上限の内訳に加える必要性は低い。
- ・以上の理由から、上限額の内訳に共益費を加え、駐車場使用料を除外することとする。

<変更後>

	家賃	共益費	管理費	駐車場使用料	修繕相当費	自治会費
家賃上限(8万円)の内訳	○	○	○			
県が負担(救助法の対象)	○	○	○		○	
入居者が負担				○		○

- ・また、上記改正に合わせ、届け出る住宅の家賃と管理費及び共益費の合計が確認できるよう、様式第3号及び第4号に添付する別紙に、管理費及び共益費の記載欄を新たに設けることとする。

(2) 上限額の表記

- ・現状では、家賃上限額の表記は「月額8万円以内」(3DK以上は10万円以内)となっているが、妥当な家賃等の額は個々の物件により異なる。どのような物件でも8万円までは県が負担するという意味ではないことを明示するため、「社会通念上妥当な額」という字句を追加する。

3 初回の支払い時期及び費用負担の明記(別表2)

(1) 初回の支払い時期

- ・家賃等の支払い時期については別表2(2)において、原則は「家賃は当月分を当月末までに支払う」とし、契約当初など時間的に余裕がない場合を想定し、例外として「複数月分をまとめて支払うことも可能とし、この場合は協議を行うこととする」とされている。
- ・しかし、これまでの被災自治体の例を見ると、入居者募集開始直後に契約事務が集中し、初回の支払いが遅延する可能性は極めて高い。また、実際の災害時に、初回の支払い猶予のために、家主、不動産業者と協議することは現実的ではない。
- ・以上の理由から、支払い時期については、初回は契約成立の翌月末までに変更する。

(2) 費用負担の明記

別表2(2)に契約条件の記載があるが、費用の負担者(県か入居者か)の記載がないため、駐車場使用料、自治会費、光熱水費等については入居者負担となる旨を明記する。

4 その他

- ・必要な字句の追加・修正を行う。
第2(第23条第1項第1号→第4条第1項第1号)、第11(厚生労働大臣→内閣府)、別表2(2)(修繕費→修繕相当費)、様式第3号(登記簿謄本→登記事項証明書)など
- ・現在まで届け出られている住宅は、所在地の番地が登記上の地番となっているものが多く、地図上での所在地の把握が困難であるため、住居表示上の番地を記載するようよう、様式に注意書きを追加する。(別紙(様式第3号及び第4号関連))
- ・第9第4項に基づき、住宅の提供を申出た貸主に配布し、住宅に掲示するパネルについて、現在使用している絵柄に変更する。(様式第5号及び「応急住宅提供申出の手続きフロー」)