

山形県避難者向け借上げ住宅実施要綱

(目的)

第1条 この要綱は、東日本大震災等により、住宅を失い又は使用することができず、自らの資力では住宅を得ることのできない避難者に対して、災害救助法（昭和22年10月18日法律第118号。以下「法」という。）に基づく応急仮設住宅として借り上げる民間賃貸住宅（以下「借上げ住宅」という。）を、県が供給するために必要な事項を定めるものである。

(入居者の要件)

第2条 借上げ住宅に入居できる者は、次の各号のいずれかに合致する者とする。

(1) 東日本大震災等により被災した次に掲げる市町村からの避難者で、被災地の市町村が発行する「り災証明書」又は「被災証明書」を有し、かつ、自らの資力をもってしては住宅を確保することができない者

ア 福島県大熊町及び双葉町の全域

イ 福島県富岡町及び浪江町の全域、並びに葛尾村及び飯舘村の帰還困難区域

(2) 平成23年3月11日時点で前号に居住していた者又は借上げ住宅への申込み時点で同号に居住している者であって、自らの資力をもってしては住宅を確保することができない者

(県の役割)

第3条 県は、借上げ住宅に関する次に掲げる事務を行う。

(1) 借上げ住宅の決定に関すること。

(2) 借上げ住宅の賃貸借契約に関すること。

(3) 入居者の入居及び退去の決定に関すること。

(4) 借上げ住宅の家賃等の支払いに関すること。

(5) 借上げ住宅に係る仲介手数料等の支払いに関すること。

(6) その他借上げ住宅の所有者、公益社団法人山形県宅地建物取引業協会並びに公益社団法人全日本不動産協会山形県本部（以下「関係団体」という。）及び関係団体の会員である各借上げ住宅の仲介を行う宅地建物取引業者（以下「仲介業者」という。）との調整に関すること。

(所有者の役割)

第4条 借上げ住宅の所有者は、入居者の入居状況を常時的確に把握するよう努めるものとする。なお、入居者が無断で借上げ住宅から退去した場合は県に報告するものとする。

(入居者の役割)

第5条 借上げ住宅の入居者は、借上げ住宅の適切な維持管理に努めるととも

に、「山形県避難者向け借上げ住宅受入実施要領」及び「山形県避難者向け借上げ住宅賃貸借契約書」に規定する入居者の義務等を遵守しなければならない。

- 2 借上げ住宅の入居者は、借上げ住宅を退去する場合は、あらかじめ県に届け出なければならない。

(仲介業者の役割)

第6条 借上げ住宅の仲介業者は、借上げ対象住宅への入居申込書を受理した場合は、速やかに県に提出するものとする。

- 2 借上げ住宅の仲介業者は、入居者の入居状況を常時的確に把握するよう努めるとともに、入居者が借上げ住宅を退去した場合は県に報告するものとする。
- 3 借上げ住宅の仲介業者は、借上げ住宅の賃貸借契約書を作成のうえ、県に提出するものとする。

(借上げ住宅の条件)

第7条 借上げ住宅の家賃は月額6万円以下とし、賃貸借契約締結時に一般的に必要となる敷金、礼金及び仲介手数料を無料とする。

- 2 住宅の借上げ期間は、原則1年間とする。ただし、県が、必要があると認めた場合は、入居期間を次のとおり延長することができる。
 - (1) 第2条(1)アからの避難者については、令和3年3月31日まで延長する。
 - (2) 第2条(1)イからの避難者のうち、特定の事情により福島県が特に認めた者に限り、令和3年3月31日まで延長する。

(借上げ住宅の対象)

第8条 借上げ住宅の対象は、仲介業者が仲介を行う前条第1項の規定を満たす民間賃貸住宅とする。

- 2 平成23年11月1日前に避難者が入居済みで、前条第1項の規定を満たす民間賃貸住宅を、関係団体からの申し出により借上げ住宅の対象とする。

(経費の負担)

第9条 借上げ住宅に必要な経費の負担は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 借上げ住宅の家賃、共益費及び管理費は、県が全額負担することとし、入居者は負担しないものとする。
- (2) 借上げ住宅の明け渡し時において原状回復に要する費用は、退去修繕負担金として、県が全額負担することとし、1物件あたり家賃の1ヵ月分を上限とする。
- (3) 仲介手数料及び入居期間延長関連業務手数料は、県が全額負担することとし、仲介手数料は1物件、入居期間延長関連業務手数料は1回あたりそれぞれ2万円を上限とする。

(4) 損害賠償保険は県が加入し、加入に要する費用は県が全額負担することとし、入居者は負担しないものとする。

(5) 電気、水道、ガス料金、家賃に含まれない駐車場料金及び自治会費等は、入居者が全額負担するものとする。

(借上げ住宅による受入れ)

第10条 県は、借上げ住宅での避難者の受入れに関する必要な事項は、「山形県避難者向け借上げ住宅受入実施要領」に定めるところによる。

(借上げ住宅の契約)

第11条 県は、借上げ住宅の所有者と賃貸借契約を締結する場合は、別添「山形県避難者向け借上げ住宅賃貸借契約書」により行うものとする。

2 県は、前項による賃貸借契約を変更する場合は、別添2「山形県避難者向け借上げ住宅賃貸借変更契約書」により行うものとする。

(事務の委託)

第12条 県は、借上げ住宅の供給に関する事務の一部を、関係団体に委託することができる。

(その他)

第13条 この要綱の施行に関し必要な事項は、県が別に定める。

(附 則)

この要綱は、平成 23 年 4 月 18 日から施行する。

この要綱は、平成 23 年 6 月 15 日から施行する。

この要綱は、平成 23 年 8 月 1 日から施行する。

この要綱は、平成 23 年 11 月 1 日から施行する。

この要綱は、平成 24 年 5 月 1 日から施行する。

この要綱は、平成 25 年 5 月 7 日から施行する。

この要綱は、平成 25 年 9 月 12 日から施行する。

この要綱は、平成 25 年 9 月 26 日から施行する。

この要綱は、平成 26 年 6 月 2 日から施行する。

この要綱は、平成 26 年 7 月 11 日から施行する。

この要綱は、平成 27 年 6 月 9 日から施行する。

この要綱は、平成 27 年 6 月 18 日から施行する。

この要綱は、平成 28 年 5 月 20 日から施行する。

この要綱は、平成 28 年 7 月 22 日から施行する。

この要綱は、平成 29 年 6 月 9 日から施行する。

この要綱は、平成 29 年 9 月 1 日から施行する。

この要綱は、平成 30 年 6 月 28 日から施行する。

この要綱は、平成 30 年 8 月 29 日から施行する。

この要綱は、令和元年 8 月 21 日から施行する。

山形県避難者向け借上げ住宅賃貸借契約書

貸主（貸主名）〇〇 〇〇（以下「甲」という。）と借主 山形県知事（以下「乙」という。）は、この契約書により頭書に表示する不動産に関し、賃貸借契約を締結した。

頭書（1）目的物件の表示（※別紙とすることを可とする。）

建 物	名 称	階 号室		
	所 在 地	(住居表示)		
		(登記簿)		
	構 造	木造・鉄骨・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・その他 () / 瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺・陸屋根・ その他 () / () 階建 / 全 () 戸		
種 類	マンション・アパート・戸建・ ()	新築年月	年 月	
住戸 部分	間 取 り	() LDK・DK・K・ワンルーム	床面積	m ²
附 属 施 設	ガスレンジ等	含む・含まない		
	照明器具	含む・含まない		
	エアコン	含む・含まない		
	冷蔵庫	含む・含まない		
	駐車場	含む・含まない		
	自転車置場	含む・含まない		
	物置	含む・含まない		
	専用庭	含む・含まない		

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。（※別紙とすることを可とする。）

所有者	氏名
	住所

頭書（2）契約期間

平成 年 月 日 から 平成 年 月 日まで (注：原則1年間)

頭書（3）賃料等（※別紙とすることを可とする。）

賃 料	月額	円	共 益 費	月額	円	附属施設料	賃料に含む
その他の条件		初 回 支 払 分：契約成立の翌月末まで 第2回以降支払分：当月分を翌月末まで					

頭書（４）一時金等（※別紙とすることを可とする。）

項目	用途	負担者	支払先	支払時期	金額（税込）
退去修繕負担金	原状回復（通常損耗、経年劣化を含む）の費用として	乙	甲	契約成立の翌月末まで	円 (定額：賃料1ヶ月分)
仲介手数料	賃貸借契約の媒介報酬として	乙	仲介業者	契約成立の翌月末まで	20,000円 (定額：20,000円)
その他条件					

頭書（５）入居者の氏名及び緊急連絡先（※別紙とすることを可とする。）

入居者氏名					
緊急連絡先	(自宅) TEL	—	—		
	(勤め先) TEL	—	—	(会社名・部署名)	
	(携帯) TEL	—	—		

入居者氏名	性別・年齢	続柄	入居者氏名	性別・年齢	続柄

頭書（６）管理業者（甲から事務代行及び管理の委託を受けた不動産業者）※ 甲の自主管理の場合は記載不要。

管理業者	商号又は名称				
所在地	〒 TEL ()				
受託業務	甲と管理業者との間の管理委託契約等による				
賃貸不動産管理業協会会員番号	※賃貸不動産管理業協会の会員である場合に記載				
管理担当者	氏名 (賃貸不動産経営管理士：登録番号) ※賃貸不動産経営管理士の登録を受けている場合に記載				

頭書（７）損害保険代理店

損害保険代理店	商号又は名称				
所在地					

頭書（8）特約事項（※別紙とすることを可とする。）

Blank area for special terms and conditions.

(改正後全文)

本契約の締結を証するため、本契約書を3通作成し、貸主、借主、宅地建物取引業者が記名押印の上、各自1通を保有する。

年 月 日

甲・貸主	氏名 ○○ ○○ ㊟	TEL ()
	住所 〒	
(貸主代理の場合)	氏名 貸主代理 株式会社○○ 代表取締役△△△△ ㊟	TEL ()
	住所 〒	
乙・借主	氏名 知事名 ㊟	TEL ()
	住所 〒	

宅地建物取引業者	A		B	
	商号又は名称		商号又は名称	
代表者の氏名		代表者の氏名 ㊟	㊟	
主たる事務所		主たる事務所		
所在地	〒	所在地	〒	
TEL		TEL		
免許証番号	() 第 号	免許証番号	() 第 号	
免許年月日	年 月 日	免許年月日	年 月 日	
宅地建物取引主 任者	氏 名 ㊟	氏 名 ㊟		
	登 録 番 号	知 事 第 号	登 録 番 号	知 事 第 号
	業務に従事する 事務所名		業務に従事する 事務所名	
事務所所在地		事務所所在地		
TEL		TEL		

※この契約書は、宅地建物取引業法第37条第2項に定められている書面を兼ねています。

契 約 条 項

(契約の締結)

第1条 貸主（以下「甲」という。）、借主（以下「乙」という。）は、頭書（1）に記載する目的物件（以下「本物件」という。）について、居住を目的とする賃貸借契約（以下「本契約」という。）を以下のとおり締結した。

(契約の目的)

第2条 乙は、東日本大震災等により被災した者のうち、頭書（5）に記載する乙が本物件の使用を許可した者（以下「入居者」という。）に居住を目的とする住宅を確保するため、甲より本物件を賃借する。

2 甲は、乙が本物件を入居者に転貸することを承諾するものとする。ただし、以下の条文において、入居者が行うべき義務は、乙が責任をもって入居者に行わせるものとする。

(契約期間)

第3条 契約期間は、頭書（2）に記載するとおりとする。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

(賃料)

第4条 乙は、頭書（3）の記載に従い、賃料を初回支払分については契約成立の翌月末までに、以降は当該月分を原則としてその翌月末までに甲が指定する口座に支払うものとする。

2 1ヶ月に満たない期間の賃料は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。

(共益費)

第5条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下「維持管理費」という。）に充てるため、頭書（3）の記載に従い、共益費を、初回支払分については賃料の初回支払分の支払期限までに、以降は当該月分を原則としてその翌月末までに甲が指定する振込口座に支払うものとする。

2 1ヶ月に満たない期間の共益費は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。

(負担の帰属)

第6条 建物所有者は、本物件に係る公租公課を負担するものとする。

2 入居者は、電気・ガス・水道・その他専用設備に係る使用料金を負担するものとする。

3 乙は、損害保険に加入し、その経費を負担するものとする。

(禁止又は制限される行為)

第7条 入居者は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

2 入居者は、本物件の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

- 一 居住以外の目的に使用すること。
 - 二 鉄砲、刀剣類若しくは爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。
 - 三 大型の金庫、その他の重量の大きな物品等を搬入し又は備え付けること。
 - 四 排水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。
 - 五 大音量でテレビ、ステレオ、カラオケ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。
 - 六 猛獣、毒蛇、鳴き声、臭い等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。
 - 七 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）の本物件の使用又は暴力団員等の同居。
 - 八 甲及び乙の承諾なしに、頭書（5）に記載した者以外を同居させ若しくは本物件を使用させ又は入居者を変更すること。
- 3 入居者は、本物件の使用にあたり、甲の書面による承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。
- 一 犬、猫その他小動物等ペットの飼育。
 - 二 階段・廊下等共用部分への物品の設置。
 - 三 階段・廊下等共用部分への看板・ポスター等の広告物の掲示。

（入居者の善管注意義務）

第8条 入居者は、本物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

- 2 入居者は、特に本物件の火災発生防止に留意するものとする。
- 3 入居者は、甲が定める管理規約・使用細則等を遵守するものとする。また、甲が本物件管理上必要な事項を入居者に通知した場合その事項を遵守しなければならない。
- 4 入居者は、甲より貸与された鍵を善良なる管理者の注意をもって保管かつ使用しなければならない。万一紛失又は破損したときは、入居者は、直ちに甲に連絡のうえ、甲が新たに設置した鍵の交付を受けるものとする。ただし、新たな鍵の設置費用は入居者の負担とする。
- 5 入居者は、鍵の追加設置、交換、複製を甲の承諾なく行ってはならない。

（契約期間中の修繕）

第9条 甲は、本項第一号から第四号に掲げる修繕を除き、入居者が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、入居者の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、入居者が負担しなければならない。

- 一 畳の取替え、裏返し。
 - 二 障子紙の張り替え、ふすま紙の張り替え。
 - 三 電球、蛍光灯、ヒューズの取替え。
 - 四 その他費用が軽微な修繕。
- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を入居者に通知しなければならない。この場合において、入居者は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

- 3 入居者は、甲の承諾を得ることなく、第1項第一号から第四号に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

(契約の解除)

第10条 甲は、入居者が自らの故意又は過失により必要となった修繕に要する費用の負担を怠った場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務を履行しないときは本契約を解除することができる。

- 2 甲は、入居者が次に掲げる行為をした場合において、当該行為により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、入居者及び乙に催告することなく直ちに本契約を解除することができる。

- 一 本物件を居住の用以外に使用したとき。
- 二 第7条のいずれかの規定に違反したとき。
- 三 その他入居者が本契約の各条項に違反したとき。

- 3 入居者が次の各号の一に該当するときは、前項に定める「本契約を継続することが困難であると認められるに至った」ものとみなす。

- 一 入居者又は入居者の同居人が、暴力団員等であるにもかかわらず、そのことを偽って契約をしたことが判明したとき。
- 二 入居者が、本物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第二号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の事務所として使用したとき。
- 三 入居者が、本物件の共用部分に反復継続して暴力団員等を出入りさせたとき。
- 四 入居者が、本物件、共用部分その他本件建物の周辺において、暴力団員等であるとの威力を背景に、粗野な態度、言動により第三者に不安感、不快感、迷惑を与えたとき。
- 五 入居者が、第7条第2項第七号又は第八号の規定に違反したとき。
- 六 入居者が暴力団以外の破壊・暴力活動を行う組織その他の反社会的と認められる組織・団体等の一員として前各号に該当した場合その他前各号に準ずる事情が生じたとき。

(乙からの解約)

第11条 乙は、甲に対して1ヶ月前までに解約の申入れを行うことにより、本契約を終了することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から1ヶ月分の賃料又は賃料相当額を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して1ヶ月を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。

(明渡し及び明渡し時の修繕)

第12条 乙及び入居者は、明渡し日を1ヶ月前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。

- 2 乙及び入居者は、第10条の規定に基づき本契約が解除された場合にあつては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。

- 3 乙及び入居者は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を甲に返還し、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。
- 4 本契約終了時に本物件等内に残置された入居者の所有物があり、本物件を維持管理するために、緊急やむを得ない事情がある時は、入居者がその時点でこれを放棄したものとみなし、甲はこれを必要な範囲で任意に処分し、その処分に要した費用を入居者に請求することができる。
- 5 本物件の明渡し時における本物件の原状回復工事は甲が行うものとする。
- 6 乙は、甲に対し、前項の原状回復（通常損耗、経年劣化を含む）に要する費用として、頭書（4）に記載する退去修繕負担金を初回賃料支払い時に合わせて支払うものとし、退去修繕負担金の返還請求は行わない。また、甲は、乙及び入居者の故意又は過失による損壊に対する修繕費用を除き、同人らに対し、退去修繕負担金以外の原状回復に要する費用の請求を行わない。

(立入り)

- 第13条** 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ入居者の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。
- 2 入居者は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。
 - 3 本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、あらかじめ入居者の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。
 - 4 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ入居者の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、入居者の承諾を得ずに立ち入ったときは、その旨を入居者に通知しなければならない。

(宅地建物取引業者)

- 第14条** 乙は、この取引を代理又は媒介する宅地建物取引業者（以下「仲介業者」という。）に、頭書（4）に記載する仲介手数料を契約成立の翌月末までに支払うものとする。

(協議)

- 第15条** 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

(合意管轄裁判所)

- 第16条** 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第一審管轄裁判所とする。

(特約事項)

- 第17条** 特約事項については、頭書（8）に記載するとおりとする。

山形県避難者向け借上げ住宅賃貸借変更契約書

別添 2

平成 年 月 日に契約を締結した下記住宅について、以下のとおり契約を変更する。

県庁受付番号	
住宅の所在地	
住宅の名称	

(1) 契約期間

契約期間	平成 年 月 日 から 平成 年 月 日まで
------	------------------------

(2) 入居期間延長関連業務手数料

乙は、仲介業者に、入居期間延長関連業務手数料を変更契約成立の翌月末までに支払うものとする。

金額	円
----	---

(3) 損害保険

乙は、損害保険に加入し、その経費を負担するものとする

引受保険会社	
所在地	

(4) 特約事項

--

令和 年 月 日

[甲 (貸主または貸主代理)]

住所

氏名又は代表者の氏名

印

[乙 (借主)]

山形県山形市松波二丁目 8 番 1 号

知事名

印

[仲介業者]

住所

商号又は法人の名称

氏名又は代表者の氏名

印