

応急仮設住宅の入居に関する契約書等のご確認について（お願い）

日頃より応急仮設住宅の入居に際し、ご理解とご協力を賜り厚くお礼申し上げます。さて、応急仮設住宅の入居にあたりましては、借上げ民間賃貸住宅やプレハブ住宅など、ご提供する住宅種別に応じた貸借契約を締結していますが、昨今、退去時における原状回復に要する費用のご相談や契約書紛失などのお問い合わせが増えてきております。

契約書には、入居されている方と貸主等との入居中又は退去時におけるルールが定められており、契約上のトラブルを回避するためにも、再度、ご契約内容をご確認いただきますとともに、大切に保管されますようお願いいたします。

1 応急仮設住宅の種別と契約について

(1) 借上げ民間賃貸住宅の場合

入居されている方、貸主及び借主（宮城県）の3者で「定期建物賃貸借契約書」を締結しており、契約期間や入居中又は退去時における修繕費用の負担、禁止事項などについて定められています。

退去にあたっては、退去時立会いを行うとともに、原状回復に要する費用の請求については貸主又は管理業者等にご確認ください。

なお、原状回復については、契約書のほか、裏面をご参照願います。

【借上げ民間賃貸住宅に関するお問い合わせ先】

宮城県 保健福祉部 震災援護室 電話022-211-3257

(2) プレハブ住宅と借上げ公営住宅等の場合

入居されている方と宮城県の2者で「応急仮設住宅使用貸借契約書」を締結しており、住宅の使用期間や入居中又は退去時における修繕等の費用負担などについて定められています。

また、入居時にお渡ししている「応急仮設住宅入居者のしおり」にも、入居にあたっての留意事項等を記載しておりますのであわせてご確認ください。

【プレハブ住宅・借上げ公営住宅等に関するお問い合わせ先】

仙台市 復興事業局 仮設住宅室 電話022-214-5080

2 契約書の保管について

本市の復興公営住宅当選後の二次審査において、応急仮設住宅の契約書の写しが必要となるほか、応急仮設住宅に入居していることを証明する書類となりますので、大切に保管願います。

- 借上げ民間賃貸住宅の「定期建物賃貸借契約書」では、明渡し時の補修費用について、「貸主は、故意又は過失による損壊に対する修繕費用を除き、借主及び入居者に対し、退去修繕負担金以外の原状回復に要する費用の請求は行わない」とされています。
- 退去にあたっては、退去時立会いを行うとともに、原状回復に要する費用の請求については貸主又は管理業者等にご確認ください。
- 原状回復について以下を参考までにご覧ください。

(参 考)

◆原状回復について◆

賃貸借契約では、借主（借上げ民間賃貸住宅の場合は「入居者」。以下同じ。）は、契約終了時に借りていた物件を原状に復して明け渡さなければなりません。これを「原状回復」といいます。

しかしこれは、借りていた部屋を借主がすべて契約締結時と同じ状態に戻すということではありません。借主が原状回復をしなければならないのは、原則として、部屋を借りている間に生じたキズや汚れなどのうち、借主が不注意でつけてしまったキズや汚れ、または故障や不具合を知っていながら放置していたことで発生、拡大したキズや汚れについてです。ただし、契約で特別な定めがなされることもありますので、契約内容をしっかりと確認して負担の範囲を確定していくことになります。

○貸主負担になるもの（代表的な事例の考え方）

- ・ 経年変化
- ・ 通常消耗

例えば…

- 壁（クロス）、床の日照等による変色
- 壁に貼ったポスターや絵画の跡
- 家具の設置によるカーペットのへこみ
- 畳の裏返し・表替え（破損等はないが、次の入居者募集のために行うもの）
- 網戸の張り替え（破損等はないが、次の入居者募集のために行うもの）
- 浴槽・風呂釜等の取替え（破損等はないが、次の入居者募集のために行うもの）
- カギの取替え（破損、紛失のない場合）
- トイレ、台所の消毒
- ハウスクリーニング（借主が通常の清掃をしていた場合）
- 冷蔵庫の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） など

○借主負担になるもの（代表的な事例の考え方）

- ・ 借主の責任によって生じたキズや汚れ
- ・ 故障や不具合を放置したことにより発生、拡大したキズや汚れ

例えば…

- タバコの不始末による畳の焼け焦げ
- 引っ越し作業で生じた引っかきキズ
- 借主が結露を放置したために拡大したシミやカビ
- タバコのヤニ（通常使用による汚損を超えると判断される場合、喫煙が禁じられている場合）
- 床、壁、天井、建具への落書きなどの故意による毀損 など

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成 23 年 8 月）を参考に整理

出典：「民間賃貸住宅での入居のしおり ～快適な生活を送るための居住マナー～」より
公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会／公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会