

令和元年台風第19号に係る借上げ住宅の新規契約に関するQ&A

1 手続きについて

Q1 契約書類をパソコン等で作成したい。

A 契約に係る書類一式につきましてはいわき市のホームページからダウンロードできます。

Q2 仲介業者に作成を依頼してもよいか。

A 各不動産団体に対し事前に福島県より協力を依頼しておりますので、仲介業者（宅地建物取引業の免許を有する者）に作成を依頼してください。

Q3 契約書は指定された様式以外の使用は可能か

A 事務手続き簡略化のために契約用の様式を定めています。そのため、必ず福島県で定める様式で作成をお願いします。また、契約書は条項を含めA4両面、「長辺を綴じる」で印刷し、4部提出してください。（袋とじのうえ、割印を押印してください。袋とじが困難な場合は、それぞれのページに割印をお願いします。）

Q4 契約書は、いつまでにどこに提出すればよいか。

A 契約が締結になり次第賃料等をお支払いしますので、可能な限りすみやかに、いわき市一時提供住宅担当に提出願います。

Q5 東日本大震災に伴う借上げ住宅の際に使用する（した）様式を使用してもよいか。

A 契約内容が異なりますので使用はお控えください。使用された場合は、再作成をお願いすることになります（東日本大震災に伴う借上げ住宅で被災された方を除きます）。

Q6 全ての契約に重要事項説明書は必要か。

A 仲介業者の代理又は媒介がある場合は、必要となります。なお、仲介業者におかれましては、出来る限り入居者にも重要事項説明書を交付して説明いただきますようお願いいたします。

Q7 契約条項をすべての契約書に添付する必要があるか。

A 必ず4部の契約書すべてに添付してください。

Q8 頭書（2）の契約期間はどのよう記載すればよいか。

A 入居日を起算日として1年で記載願います。（例：令和元年11月1日から令和2年10月31日）

Q9 請求書、定期賃貸借契約説明書、重要事項説明書の日付けはいつにするのか。

A 請求書及び定期賃貸借契約説明書は入居日の日付でお願いいたします。重要事項説明書の日付は作成日（入居日以前）を記入してください。

Q10 契約期間は原則1年間ということだが、期間を短くすることはできるか。

A 一律の終了期間を設けさせていただきましたが、どうしても1年間の契約が困難な場合は、事前に入居者と調整のうえ、契約書の契約期間終期を希望の月日に変更してください。

Q11 契約期間が1年となるが借地借家法で定められた契約終了の6ヶ月前の通知は必要か。

A 借地借家法第38条第4項により、今回の再契約の契約期間は1年となるため必要となります。仲介業者を介していない場合も通知は必要となりますので、契約終了の6ヶ月～1年前に通知願います。

Q12 貸主代理の押印があれば、貸主の押印は不要か。

A 貸主代理に押印されていれば、貸主の押印は不要ですが、貸主の氏名、住所、電話番号は記入してください。
なお、貸主代理が契約を締結する場合、捨印は貸主代理の印を押してください。

2 契約書等の修正について

Q13 契約書、または請求書の金額を誤って記載した場合は、訂正印による訂正は可能か。

A 金額の記入を誤った場合は、申し訳ありませんが契約書及び請求書の再作成をお願いします。

Q14 契約書、または請求書の金額以外の箇所の記載を誤ったが、どのように訂正するのか。

A 誤った箇所を二重線で見え消しし、余白に正しい内容を記載してください。
また、契約書は捨印欄に、請求書は欄外上部の余白に各々捨印を押印いただければ、訂正印の押印は不要です。
なお、修正液・修正テープでは修正しないでください。修正液・修正テープを使用した場合、再作成となります。

Q15 なぜ、捨印欄に押印が必要なのか。

A 契約書を審査し、訂正が必要となる場合があります。その際は、電話により確認のうえ訂正させていただく場合があります。捨印がない場合、返送して訂正印を押印していただくこととなり、事務処理に時間が掛かってしまうため、事前に押印をお願いしております。ご協力をお願いします。

また、請求書、定期賃貸借契約説明書、重要事項説明書についても欄外上部の余白に捨印を押印していただくと、事務処理を短縮できる場合があります。

Q16 契約書の間違った箇所を二重線で正しい内容に訂正したが、訂正した内容も間違っており再度訂正しなければならなくなったが可能か。

A 訂正し記入した内容の訂正はできませんので、契約書を作り直してください。

Q17 捨印や契約印を、誤った箇所に押してしまった（例：入居者印を福島県の契約印の押印箇所に押してしまった）。

A 誤って押印したものに×印をつけ、正しい箇所に押印し直してください。

Q18 契約書の再作成となってしまうのはどのようなケースか。

A 主なケースとして、訂正箇所が再度訂正された二重訂正となっているもの、金額が訂正されているもの、修正液・修正テープが使用されているもの、押印後にカラーコピーされているもの、入居者同意文（丙・入居者欄の3段目）が訂正・加筆・削除されているものは全て再作成となります。

3 賃料一時金について

Q19 仲介業者を通していないが、仲介料を請求できるか。

A 宅地建物取引業の許可を得ている者が代理又は媒介をしたものでないと請求できません。

Q20 損害保険料は請求できるか。

A 大変申し訳ありませんが、借家人賠償保険については、加入漏れの防止や福島県の事務軽減を図るため、福島県で一括加入とさせていただきますので、保険料を請求することはできません。なお、入居者の家財保険に加入する場合は、入居者の負担になります。

Q21 振込口座の添付は必要なのか。

A 原則は必要です。ただし、東日本大震災における福島県の借上げ住宅において賃料等の振込み実績がある口座を指定される場合は不要の場合もありますので、福島県（災害対策本部救援班借上げ住宅チームTEL024-521-8493）に問い合わせ願います。

Q22 賃料はいつから支払われるか。

A 原則として、契約成立の翌月末までにお支払いするよう手続きを進めますが、契約書の提出が遅れてしまった場合や、契約書の再作成、添付書類不足などがありますと、初回支払いがずれ込む場合がありますので、できるだけ早急に御提出ください。また、初回支払い以降の家賃についても前月末までにお支払いします。

Q23 賃料と共益費について

A 頭書（3）賃料等については、賃料と共益費の合計賃料の上限（4人以下の世帯は60,000円、5人以上の世帯は90,000円）を超えることのないように記入し、原則共益費の欄には、賃料に含むと記入願います。なお、賃料と共益費を分けて記入した場合、仲介料は賃料の0.55か月分となります。

