

建物使用貸借契約締結マニュアル

1、当マニュアルの目的

- ① 住まいりんぐサイトを見た入居希望者が、仮住まい先にスムーズに入居できるようにすること（主にメールが使える入居希望者を想定）。
- ② 建物使用貸借契約（以下「本契約」）の事務手続きの主体となる家主が、心理的ストレスなく本契約手続きを行うことができるようにすること。
- ③ 家主に本契約事務手続き方法の詳細を提供することで安心してもらい、住まいりんぐ掲載物件数の増加につなげること。

2、入居希望者の問い合わせから入居までの流れ

- ① 入居希望者からの問い合わせ対応（メール・電話）
- ② 物件内覧
- ③ 建物使用貸借契約の締結と鍵の引渡し
- ④ 入居者フォロー

3、入居希望者からの問い合わせ対応

- ① 住まいりんぐサイトを見た入居希望者からの物件情報や入居条件などの問い合わせに対応する。
- ② 不明点あれば、J-REC 被災者入居支援相談員（以下「相談員」）に相談する。担当の相談員の連絡先は、問い合わせメールに記載されている。
- ③ 内覧の日時や待ち合わせ場所などについて調整・確認する。

(参考)

別紙1：内覧チェックリスト

別紙2：入居者への内覧日時案内メール文例

4、物件内覧立会い

- ① 内覧後、本契約手続きへスムーズに移れるように、本契約書類一式を印刷して用意しておく（本契約書類で記入できるところは事前に記入しておく）。
- ② 当日の持ち物は以下の通り（参考）
 - 入居申込書
 - 建物使用貸借契約書一式（2部）
 - 鍵一式
 - 入居のしおり等
 - その他（スリッパ・メジャー・間取図・メモ用紙・筆記用具など）

5、建物使用貸借契約の締結と鍵の引渡し

▼契約締結パターンA：対面で本契約を締結する場合

- ① 入居希望者に、入居申込書を記入してもらう。
 - ② 入居希望者に、本契約の契約条項を声に出して読み上げてもらう。
 - ③ 貸主借主共に、本契約書に署名、押印する。
 - ④ 本契約書1部と鍵を入居者に引き渡す。
- ※ 入居申込書や本契約書は、家主側であらかじめ記入できる部分は記入しておくことと手続きがスムーズに進む。
- ※ 被災地側の郵便事情が不安定であること、入居希望者の所在地が不安定であることが予想されるので対面契約が望ましい。
- ※ 内覧後即入居の場合、一般的にガスの開栓手続きはガス会社が対応するため、当日すぐにガス機器が使用できないことに注意すること（銭湯などを案内すると良い）。

▼契約締結パターンB：郵送で本契約をやり取りする場合

- ① 入居希望者に、入居申込書と本契約書2部（家主の署名押印はしない）を渡す（内覧時に手渡すか後日郵送）。
 - ② 入居希望者に、入居申込書と本契約書2部記入してもらい、必要書類を合わせて本契約書類一式を返送してもらう。
 - ③ 本契約書に家主が署名押印をして、契約書1部と鍵を一緒に郵送する。
- ※ 入居希望者から本契約書類一式を返送してもらうのに替えて、物件入居時に本契約書類一式を持参してもらい、家主が確認、署名押印の後、契約書1部と鍵を引き渡す方法も良い。
- ※ 被災地側の郵便事情が不安定であること、入居希望者の所在地が不安定であることが想定されるので、確実に郵送でやりとりできる環境であるか、確認すること。

6、入居者フォロー

- ① 入居のしおりなどで、生活費に必要な情報提供を行う。

参考：

1. 電気・ガス・水道の手続き
 2. 近隣の生活関連施設情報（スーパー・コンビニなど）
 3. ゴミの出し方
 4. 入居中に困ったことがあったときの連絡先（家主・管理会社）
- ② 管理会社に管理委託している場合は、管理会社へ連絡し協力を要請する。
 - ③ 入居者の要望に応じて、生活再建のための各種支援金申請等の手続きを支援する（相談員にも協力を要請）。
 - ④ 入居者が当面の生活に必要な寝具や日用品の入手が困難であれば、それらの譲渡や無償貸与を行う（事前に確認して準備しておくのが望ましい）。譲渡や無償貸与は家主だけでなく、同じ物件の他の入居者や管理会社等に協力を要請したり、住まいりんぐサイトのtwitterを利用したりすることで対応する。ただし、他の入居者や管理会社等に無理強いすることのない

ようにすること。

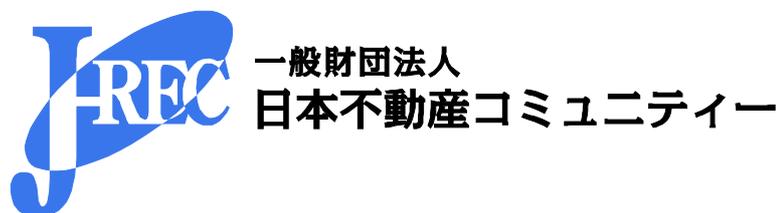
7、建物使用貸借契約の解説

- ① 建物使用貸借契約は、賃料の発生しない無償の貸借契約である。
 - ・ 無償であるので、借主保護を目的とする借地借家法の適用がなく（契約条項第1条参照）、一般の賃貸借契約に比べて、貸主としての立場が強い契約関係となる。
 - ・ ただし、万が一、明け渡しに応じない場合、自力救済（鍵の変更・入居者の私物を室外に出す行為など）は違法となるため、立退訴訟や強制執行が必要になる場合があることに注意すること。
 - ・ なお、借主は本契約の締結時に、借地借家法の保護がないこと、明け渡しの遅延損害金があることに承諾しているため、明け渡しに応じないリスクに対し、過度に不安視することはない。また、悪意のある入居者（被災者になりすましていたり犯罪行為に相当したりするケース）であれば、警察に相談することも想定される。
- ② 契約の効力の発生は鍵の引渡しから。
 - ・ 契約そのものは、貸主から借主への鍵の引渡しがないと、その効力は発しない（契約条項2条参照）。
 - ・ そのため、双方が契約書に押印していたとしても、鍵の引渡しまでに重大なトラブルがあれば、鍵を引き渡さずに契約の効力を発生させないことができる。
- ③ 緊急連絡先は最低1名必ず用意してもらうこと。
 - ・ 連帯保証人は不要としている。ただし、残置物があるまま無断退去されるなどのトラブルを予防のため、緊急連絡先を最低1名は必ず用意してもらうこと。
 - ・ もし、入居希望者がためらう様子であれば「連帯保証人ではないので、損害賠償などを想定するものではありません。万が一、〇〇さん（入居者希望者）と連絡が取れなくなった場合に、安否確認をすることが目的です。」と伝えると良い。

- ・ 念のため2名いるのが望ましいが、必須ではない。
- ④ 本契約の事務手続きや本契約条項に不明点があれば事前に相談員に聞く。
- ・ 事前に本契約の事務手続きや本契約の契約条項をしっかりと理解しておくこと。不明点あれば、事前に相談員に確認すること。
- ・ 相談員に本契約の締結予定日時を事前に伝えておき、本契約の事務手続き中に何かあったときに、すぐに相談できるようにしておくが良い。

8、免責事項

建物使用貸借契約書、住まいりんぐサイト等の利用により発生したいかなるトラブルについても、J-REC、相談員、住まいりんぐサイト運営者及び協力企業・団体は一切の責任を負わない。



〒103-0023 東京都中央区日本橋本町 3-3-6
<http://www.j-rec.or.jp/>
Tel:03-6202-2840 Fax:03-6202-2841

別紙1：内覧チェックリスト

ふりがな 氏名		携帯電話	
現在の住まい 避難所など			
元住所			
内覧日時	平成 年 月 日 () 午前・午後 :		
待ち合わせ場所	<input type="checkbox"/> 物件現地 <input type="checkbox"/> その他 ()		
立会者	<input type="checkbox"/> 家主 <input type="checkbox"/> その他 ()		
入居希望日	<input type="checkbox"/> 内覧後即 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 () 以降		
入居希望人数			
必要書類の有無 ※被災者なりすまし 入居の防止	入居希望者全員の 身分証明書	<input type="checkbox"/> 有	
		<input type="checkbox"/> 無	理由
	入手の見込み		
	罹災証明書又は 被災証明書	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 住民票 <input type="checkbox"/> その他 ()
<input type="checkbox"/> 無		理由	
	入手の見込み		
生活必需品の用意			
備考			

別紙 2 : 入居者への内覧日時案内メール文例参照

件名 : (物件名) 内覧日時の確認

こんにちは。(物件名) の家主の〇〇です。

(物件名) ×××号の内覧日時について確認メールを送ります。

内覧日時 : 〇月×日 (△曜日) 午前・午後 00 : 00

待ち合わせ場所 : JR〇〇駅〇〇口改札前

内覧担当 : 家主

携帯電話 : 000-0000-0000

物件住所 : 東京都〇〇区〇〇町 1 - 1 - 1

交通 : JR〇〇駅徒歩〇分

持ち物 : 罹災証明書

※内覧後、即契約・入居を希望する場合

入居者全員の身分証明書

印鑑

交通事情などで遅れる場合などは、早めに携帯電話にご連絡下さい。

では、当日、よろしくお願ひ致します。