

質問がありますか？

移転支援条例に関するご質問やご相談、または一般的なガイダンスをお求めの家主や借主の方は、ポートランド市住宅局 レンタルサービスオフィスまでご連絡ください。電話、メール、またはヘルプデスクの営業時間内にお越しください。

レンタルサービスオフィスヘルプデスク

電話番号 503-823-1303

電子メール rentalservices@portlandoregon.gov

オンライン portland.gov/rso

住所 421 SW 6th Avenue, Suite 500
Portland, Oregon 97204

営業時間 月曜日、水曜日、金曜日 午前9時～11時および午後1時～4時

レンタルサービスオフィスのスタッフが、市の法律や政策、他のリソースや情報の紹介などを行います。ただし、法律上のアドバイスや、状況に応じた対処法をお伝えすることはできません。

行政規則

ポートランド市規則30.01.087の行政規則全文は、以下でご覧いただけます。 portland.gov/rso/relocation-assistance



2019年11月発行

家主への適用除外

賃貸する前に申込書を提出し、確認書を受け取るなど、追加の規定や手続きが必要な場合があります。詳細は、行政規則をご覧ください。 [ただ、レンタルサービスオフィスにお問い合わせください。](#)

- 01 週単位の借家契約
- 02 家主と同じ住戸に入居している借主
- 03 家主と同じ二世帯住宅に入居している借主
- 04 家主と借主がともに敷地内に居住する場合の、付属住戸のある敷地内の住戸または付属住戸自体
- 05 家主が自分の主たる住居を一時的に3年以内で貸し出す場合
- 06 兵役の現役勤務のために一時的に主たる住居を貸し出す家主
- 07 近親者が居住するために家主が賃貸借契約を解除する場合の住戸。
- 08 連邦政府、州政府、または地方政府によって手頃な価格の住宅として規制または認定されている住戸は、12ヶ月間に10%以上の家賃上昇があっても、それがプログラムの適格性や要件の変更の結果またはその他の方法で借主分の10%以上の家賃増加がない場合は、移転支援の支払いを免除されます。
- 09 公共利用のために土地収用法により取得され、1970年の統一移転支援および不動産取得法の対象となる住戸。
- 10 家主または借主の作為・不作為によらず、直ちに居住不能に陥った住戸
- 11 借主が住戸を借りる前に取り壊し許可を提出したことが適切に証明された、6ヶ月未満の賃貸住戸
- 12 家主が定期借家契約を結んでおり、入居前に家主が当該住戸を売却する、または賃貸住宅以外の用途に恒久的に転用する意図があることを書面で通知している住戸。

注：市の義務と免除は、州の義務とは別個のものであり、追加されるものです。

ポートランドの借地借家法

強制移転支援

ポートランドの賃借人は、自分に過失がなく、家賃が大幅に値上がりしたり、賃貸条件が大幅に変更されたりして引っ越さなければならなくなった場合、家主から移転支援金を受け取る権利があります。



Portland Housing Bureau
Rental Services Office

賃借人が移転支援の対象となるのはどのような場合ですか？

- 賃借人がポートランド市内に住んでいる場合
- 賃借人が家主と同居していない場合
- 週単位の契約ではない場合
- 理由のある解約には適用されない

支払いはどのくらいですか？

スタジオ/シングルルーム利用	\$2,900
1ベッドルーム	\$3,300
2ベッドルーム	\$4,200
3部屋以上のベッドルーム	\$4,500

主な定義

家主とは、借主と賃貸借契約を結んでいる人のことで、複数のマンションを所有する大企業の場合もあれば、自宅の一室を貸している人の場合もあります。家主の種類によって適用されるルールが異なります。

借主とは、物件を占有する権利を得るために、家主と賃貸借契約を結んだ人のことです。

賃貸借契約とは、家主と借主の間で交わされる口頭または書面による契約です。この契約書には、賃貸住宅の使用に関する条件のほか、家賃の額、家賃の支払日、誰にどこで家賃を支払うかなどが記載されます。契約には、月単位（終了日なし）のものと、固定期間（特定の期間）のものがあります。

家賃の値上げや解約の通知には、**90日**前の書面による通知が必要です。

！ この分野の法律は頻繁に変更される可能性があり、異なるタイプの家主、住戸、生活環境には異なるルールが適用されます。

家主が移転支援金を支払う必要があるのはどのような場合ですか？ 家主の免責事項が適用される場合があります。

トリガーとなる出来事 ▼

A 無理由の立ち退き

B 賃貸借の非更新¹

C 適格な家主 理由²

D 10%以上の家賃値上げ³

E 賃貸条件の大幅な変更⁴

90日

45日

90日前の通知の受領

賃貸借契約の大幅な変更(E)を除くすべての場合において、家主は、賃貸借契約の終了または賃料の値上げを行う日の少なくとも90日前に、借主に書面による通知を行わなければなりません。また、家主は借主に対して、借主の権利と義務について説明しなければなりません。

無理由の立ち退き (A)、賃貸借の非更新 (B)、または適格な家主理由 (C) の場合、家主は賃貸契約終了日の45日前に借主に移転支援金を支払わなければなりません。

借主の対応は必要ありません。

借主は、家賃値上げ通知 (D) または新しい賃貸契約の提案 (E) を受け取ってから45日以内に、移転支援の要請⁵とともに、家賃値上げ (D) または異なる賃貸契約条件 (E) を理由として賃貸契約を終了する予定であることを家主に書面で通知しなければなりません。

プロセス全体を通して、書面によるコミュニケーションの記録を残すことが重要です



注

- ！ 強制移転支援は、理由のある解約には適用されません。
- ！ 移転支援を受けるためには、借主の退去または資金の返還が必要となります。
- ！ すべての家主および借主への通知は、書面で行われなければなりません。書面とは、家主または借主に直接渡されるか、第一種郵便で送付されるものを意味し、Eメール、テキスト、配達証明付き郵便や書留郵便を意味するものではありません。

家主情報

追加要件

家主は、移転支援金の支払いを行った後、30日以内にPHBIに通知することが義務付けられています。 portland.gov/rso/relocation-assistanceにある移転支援金支払通知書に記入してください。

移転免除へのステップ

1. 行政規則を確認し、免除の基準を確認する (後ろを参照)
2. 必要な移転免除申請書をPHBIに提出する
3. PHBからの確認書の受領
4. 確認書のコピーを、いずれかのトリガーとなる出来事の前に借主に提供する。

移転免除を申請するには

オンラインでフォームに記入するか、 portland.gov/rso/relocation-assistance からPDFをダウンロードしてください。

準拠しない場合

遵守しなかった家主は、月々の家賃の3倍までの金額、実際の損害、移転支援、合理的な弁護士費用を借主に支払う義務があります。

- 1 賃貸借期間満了時に自動的に月単位の契約に切り替わる場合、家主が家賃値上げの通知をしたり、賃貸契約を解除したり、賃貸条件を大幅に変更したりしない限り、移転支援の対象にはなりません。
- 2 SB608で定義されている4つの家主に起因する理由のうちの1つ
- 3 家主が合法的に家賃を値上げできる上限は、州法で定められています。家賃の値上げが上限以下であっても、12ヶ月間で10%以上の値上げがあった場合は、移転支援を申請することができます。
- 4 大幅な変更とは、家賃やそれに伴う住居費の値上げ以外のことを指します。
- 5 移転支援の申請は、解約・退去の書面による通知とは別の行為です。