



和歌山県PRキャラクター
「きいちゃん」

賃貸型応急住宅 不動産店向け概要説明資料



2026年1月ver

資料の目的と使い方

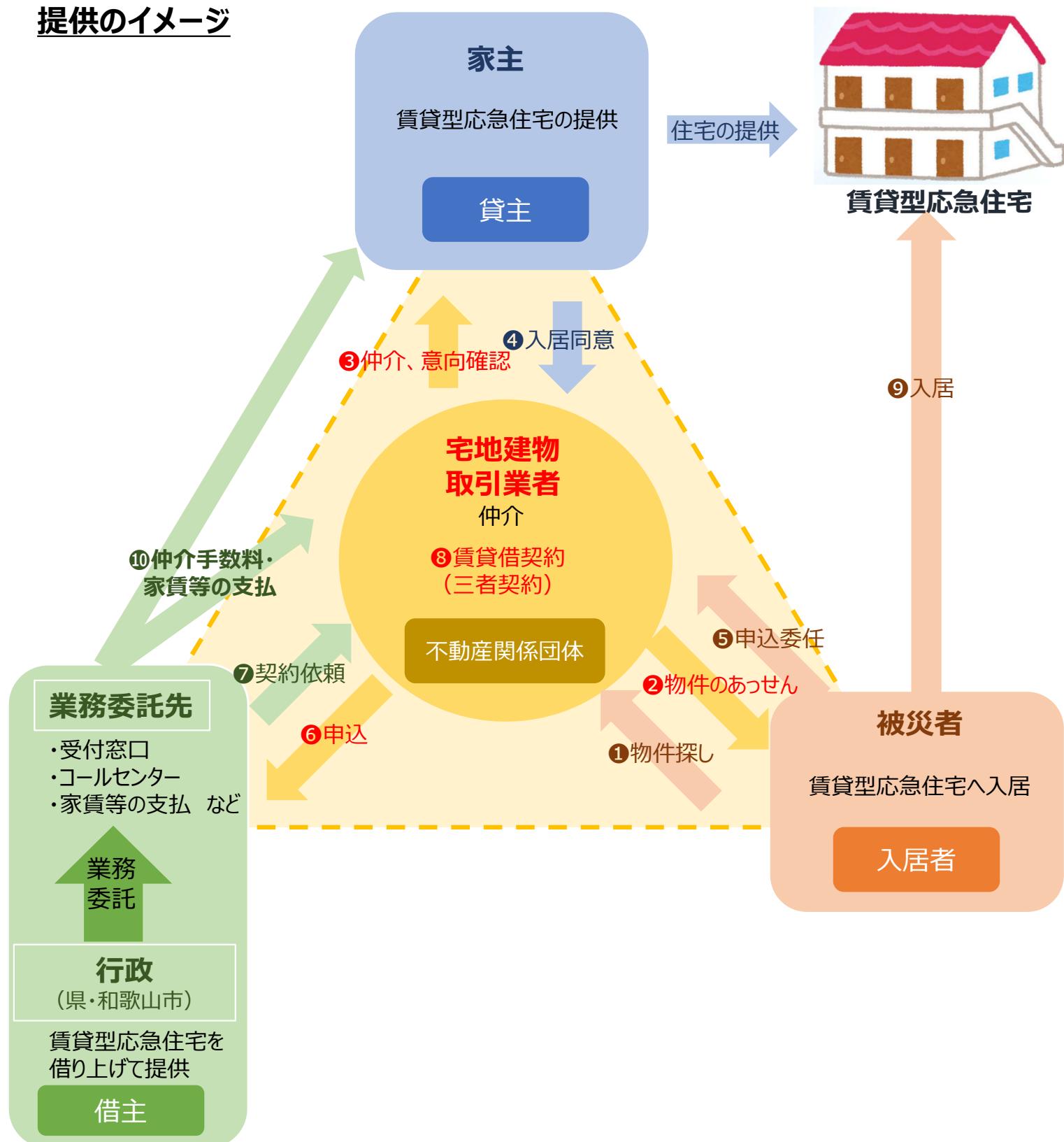
本資料は、大規模災害時等における被災者への民間賃貸住宅の提供に関して、重要な役割を担っていただく不動産店向けに、制度の概要をまとめたものです。

発災時の利用はもちろんのこと、平時においても社内研修など折に触れて本マニュアルをご活用いただき、災害時の住宅供給の事前対策としてもお役立ていただければ幸いです。

賃貸型応急住宅とは

賃貸型応急住宅は、災害により住宅が全壊等の被害を受け、自己の資力によっては居住する住宅を確保できない被災者に対して、災害救助法に基づき、和歌山県及び県から事務委任を受けた市町村（以下、「行政」という。）が民間賃貸住宅を借り上げて提供する制度です。

提供のイメージ



賃貸型応急住宅とは

①対象者

- ・当該災害時点において和歌山県に居住する者
- ・原則、住家が全壊、全焼又は流出し、居住する住家がない者
- ・自らの資力をもってしては住居を確保することができない者 等

②救助（入居）期間

原則、2年間

③対象となる賃貸住宅

- ・耐震性のある住宅。ただし、必要数を確保できない場合には、耐震性のない住宅も対象とする。
- ・貸主から同意を得ているもの

④契約方法

行政、被災者(入居者)、家主の三者による「定期建物賃貸借契約」

⑤費用負担

項目	負担者	上限額
家賃	行政	年度毎に、世帯人数に応じて設定（注）
共益費（管理費）	行政	借上げ住宅の貸主又は仲介事業者との契約に不可欠なものに限る。
退去修繕負担金（敷金）	行政	家賃の2か月分以内（退去時の精算なし）
礼金	行政	家賃の1か月分以内
仲介手数料	行政	家賃の0.55か月分以内（長期の空き家等の媒介の特例等に関わらず一律0.55か月分）
鍵交換費	行政	実費
損害保険料	行政	行政が契約し加入
入居者負担	入居者	光熱水費、入居者の故意又は過失による修繕費、駐車場料金、ペット飼育料、自治会費 等

(注) 令和7年度の場合の上限家賃

区分	空き戸数 (A)	80%以上の戸数を確保できる家賃		
		家賃 (B)	戸数 (B)	割合 (B/A)
1人用 ワンルーム、1K、1DK	4,128	55,000	3,528	85%
2人用 1LDK、2K、2DK	5,813	75,000	5,135	88%
3～4人用 2LDK、3K、3DK、	5,414	75,000	4,657	86%
5人以上 3LDK、4K、4DK、4LDK以上	968	100,000	819	85%

登録店制度

ポイント

- ✓ 契約には原則として宅地建物取引業者の仲介が必要
- ✓ 仲介等をおこなう登録店名簿を県が整備し、名簿は平時から県HPに公開される
- ✓ 登録店になると県からステッカーが送付される

①宅地建物取引業者の仲介

被災者が賃貸型応急住宅に入居するには、契約の安全性を担保するため、契約に際し、次のとおり原則として宅地建物取引業者の仲介が必要です。

貸主	宅地建物取引業者による仲介
一般（宅地建物取引業者及び賃貸住宅管理業者を除くすべての貸主）	必須
宅地建物取引業者 賃貸住宅管理業者	仲介ありが望ましいが、必須ではない

②登録店名簿

県は賃貸型応急住宅を仲介等する宅地建物取引業者等の名簿を平時から整備し、名簿を平時からHPに公開します。

発災時、行政は賃貸型応急住宅に入居を希望する被災者に対し、名簿に登録された業者（以下、「登録店」という。）で物件を探すよう案内します。

③登録店の条件

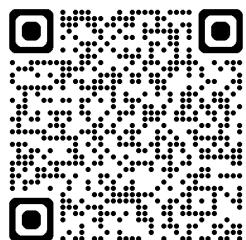
登録店の条件は次のとおりです。

業者種別	条件	本店
宅地建物取引業者	・宅地建物取引業免許を有する ・発災時に賃貸型応急住宅の契約の媒介することができる、もしくは、貸主として賃貸型応急住宅を提供する物件を県内に有する	県内県外を問わない
賃貸住宅管理業者	・賃貸住宅管理業の登録を受けている ・発災時に貸主として賃貸型応急住宅を提供する物件を県内に有する	県内県外を問わない

④登録方法等

県ホームページ「賃貸型応急住宅に係る協力不動産店名簿」ページの申請フォームから登録や登録の削除・変更の申請ができます。

<https://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/080800/d00219079.html>



⑤県からステッカーの送付

登録店に登録されると、県からステッカーが送付されますので、お店の目立つ位置に貼り付けをお願いします。



登録店（仲介）の役割～災害時①確認準備～

ポイント

- ✓ 行政の公表情報から必要な手続きや書式の確認を隨時行う
- ✓ 物件の被害状況確認と貸主に対して賃貸型応急住宅制度の内容の説明を行う
- ✓ 仲介体制の整備が必要

①供給方針の確認

行政は、賃貸型応急住宅制度を実施するのか、実施するのであればどの市町村が対象か、どのような方が対象となるか、制度開始日はいつかなど、供給方針に係る具体的な内容について、ホームページ等に掲載しますので、ご確認をお願いします。

②必要な手続き等の確認・書式の準備

賃貸型応急住宅制度を実施する場合でも、契約の条件、期間、家賃等の取扱い、仲介手数料の扱いは、個々の災害ごとに個別に決定され、特別な取扱いがなされる可能性もありますので、必要な手続き等について、所属する団体や行政のホームページの確認をお願いします。

なお、賃貸型応急住宅は契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく賃貸借契約が満了する定期建物賃貸借契約を行うこととしています。

契約書や重要事項説明書、制度の概要資料などは、行政が書式を作成します。ホームページ等でデータ入手して必要書式を店舗・事務所で打ち出して用意しておくと良いでしょう。

標準的な書式は今後県のホームページで随時公開していく予定です。

③物件の被害状況確認と貸主に対する制度説明

被害状況等を確認し、住居として提供できるかを確認する必要があります。

被害状況確認後、提供可能な物件の貸主に対して制度の説明を行います。

特に、賃貸型応急住宅は、家賃及び初期費用の支払いが後払いとなります。また、行政が一時的に多数の事務処理を行うことから、過去の災害の例では、契約書の作成、家賃の支払い等の対応が遅くなっています。あらかじめ貸主にこのことを説明しておくことが望ましいです。

説明のポイント	・貸主、行政、被災者の三者契約であること ・2年間の定期建物賃貸借契約であること ・基本的な費用は行政負担となること ・家賃及び初期費用の支払いが後払いであること など
---------	--

④仲介体制の整備

大規模災害時には多数の問い合わせ、仲介の申し込みが登録店にあることが想定されます。被災者の問い合わせ等に備えての体制整備が必要です。

登録店（仲介）の役割～災害時②申込～

ポイント

- ✓ 被災者に仲介する際は、被災者や希望物件が制度の対象かどうかを確認する
- ✓ 貸主の入居同意を得る
- ✓ 被災者とともに入居申込書の作成を行い、行政に提出する

①被災者への物件のあっせん

被災者が制度の対象となるか罹災証明書等により確認をしたうえで、行政が定めた家賃上限の範囲内で被災者の要望に応じた物件の紹介を行います。

紹介時のポイント	・制度の対象となる被災者か（被災時住所、住家の被災状況、資力） ・家賃は行政が定めた家賃上限の範囲内か ・物件に耐震性（昭和56年以降建設）があるか　など
----------	---

②貸主の提供意向確認

被災者の希望物件が決まったら、貸主に「行政が借上げて入居対象者に提供すること」について同意できるかを確認し、同意取得した日及びその方法（電話、メール等）を記録しておく。

③入居申込書の作成

発災時に行政がHPで公開した入居申込書をダウンロードし、被災者とともに入居申込書の作成を行います。

標準的な書式は今後県のホームページで公開していく予定です。

入居申込書の作成が完了したら、不動産店が被災者から申込手続きの委任を受け、入居申込書・添付書類を、行政窓口に提出します。

必要書類	1. 賃貸型応急住宅入居申込書 2. 罷災証明書の写し 3. その他（必要に応じて住民票等）
------	--

登録店（仲介）の役割～災害時③契約～

ポイント

- ✓ 三者による定期建物賃貸借契約を締結します
- ✓ 鍵引き渡しなどの入居手続きを行う
- ✓ 退去する際の手続きの案内をしておきます

①契約手続き

行政が申込の審査を終えると、入居決定通知が不動産店に送付されます。

入居決定通知の受領後、行政のHPで公開されている契約書、重要事項説明書及び定期建物賃貸借契約についての説明書をダウンロード（注1）の上作成し、被災者に重要事項説明及び定期建物賃貸借契約についての説明を行った上で、被災者及び貸主に契約書等に記名押印を行ってもらいます。記名押印後の契約書等は不動産店が行政に送付し、後日行政から公印押印済みの契約書が返送されます。

（注1）書式は今後県のホームページで公開していく予定です。

賃貸型応急住宅の賃貸借契約概要	<ul style="list-style-type: none">・契約方式 定期建物賃貸借契約・契約期間 2年間・行政、被災者、貸主による三者契約
-----------------	---

②入居手続き・鍵引き渡し

行政から公印押印済みの契約書類を受領したら、被災者に電話等で連絡して来店してもらい、契約書類1部と鍵を引き渡します。（注2）

（注2）鍵の引き渡し（入居）の時期は災害規模等により異なります。大規模災害時には行政が一時的に多数の事務処理を行うことから、契約書の交付が遅延することが想定され、契約書交付前に入居することも考えられます。災害時の行政からの案内をご確認ください。

③退去手続きの案内

賃貸借契約の期間中に被災者が退去する場合は、退去の連絡は被災者から行政及び貸主に対して行います。

退去までの手続きは、次のページに記載のとおりとなりますので、入居者に事前に案内をしておきます。

また、退去時に入居者の故意・過失等による原状回復費用が退去修繕負担金（賃料2か月分）を超えた場合は、超えた部分の費用の負担が必要であることについて説明をしておきます。

登録店（仲介）の役割～災害時④入居後～

ポイント

- ✓ 入居者の入居状況確認等にご協力を願いする場合があります。
- ✓ 入居期間が延長される場合は再契約手続きを行います。
- ✓ 退去手続きは不動産店に問い合わせがあれば、ご案内をお願いします。

①入居状況の確認・入居者支援・住替え等の相談への対応

入居者の入居状況の確認や入居者支援、住替え・契約切り替え（注1）相談への対応について、ご協力を願いする場合があります。

（注1）賃貸型応急住宅の期間が満了しても当該住宅に被災者が引き続き入居を希望される場合に、貸主と被災者の2者間の通常の賃貸借契約に切り替えることをいいます。過去の災害ではこのようなケースが相当数ありました。

②再契約手続き

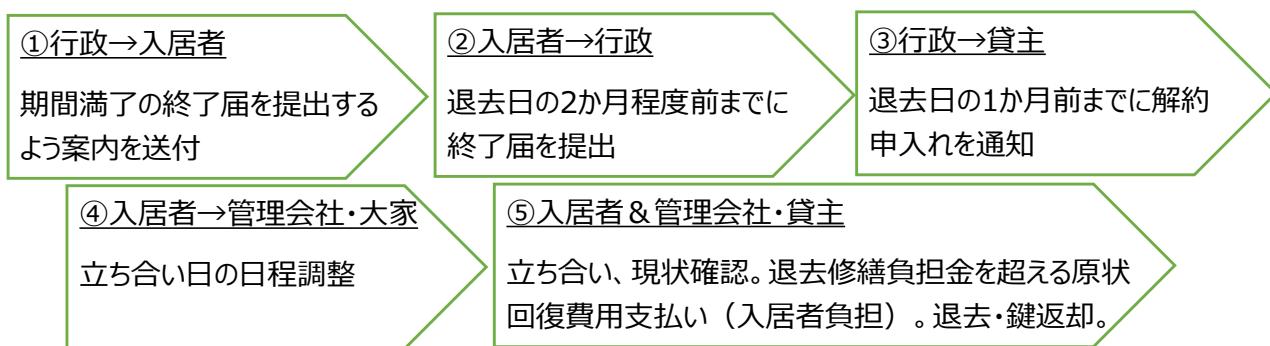
災害後の状況によっては入居期間が延長される場合がありますので、その場合は行政と連携して再契約手続き（注2）を行います。

（注2）一般的の定期建物賃貸借契約の再契約手続きと同様で、更新ではなく、改めて新たな契約を締結する必要があります。

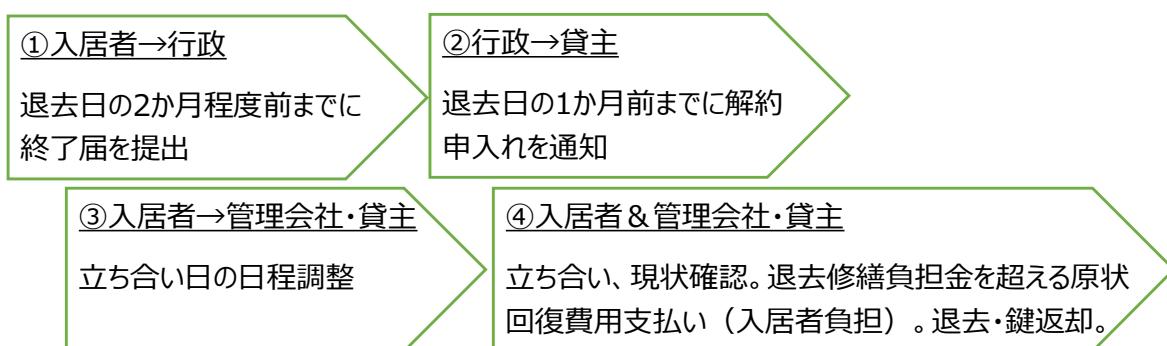
③退去手続き

退去の手続きはおおむね次のとおりです。

（1）期間満了退去



（2）途中退去



登録店（仲介）の役割～平時（災害前）～

ポイント

- ✓ 災害時に備え制度の理解を深めます
- ✓ 貸主への制度周知と意向確認
- ✓ 研修の実施

①制度の理解

災害時に迅速に対応するには、不動産店自身が制度をよく理解することが重要です。

行政の最新の情報を隨時確認することや、ひな形の確認をしておくなど、平時から情報収集しておくことが大切です。

②貸主への制度周知と意向確認

平時に、貸主に制度説明と制度への協力の意向確認をしておけば、災害時に被災者に対して早期に賃貸型応急住宅の提供が可能となります。

貸主に対して機会を捉えて制度の説明等をしておくことが重要です。

③研修実施

本資料や行政が公表している資料等を活用して、あらかじめ従業員等にも制度の概要や手続きについて社内研修等を行えば、災害時に速やかに対応できます。機会を捉えて、従業員の皆様への制度周知をお願いします。