

4 賃貸型応急住宅

(本項目における調査の狙い・考え方)

賃貸型は、既存の民間賃貸住宅を借り上げて被災者に供与するものであり、被災していない物件であれば早期に供与することができるため、今後発災が想定される南海トラフ地震や首都直下地震においては、早期に住宅を確保したい被災者から、大量の申込みがあることも想定される。それらを滞ることなく円滑に事務を進めるために、事務処理体制の整備が重要と考えられる。

本項目では、賃貸型の供与に関する過去の被災地での状況、調査対象とした地方公共団体における、賃貸型の早期供与に向けた事務処理体制の構築状況等について調査した。

(基本的な制度の概要)

賃貸型の対象者や要件等については、内閣府告示及び「災害救助事務取扱要領」により、住家が全壊等し、自らの資力では住家を得ることができない者に対し、地方公共団体が、地域の実情に応じた額（実費）を限度として、2年を限度に供与することとされている（表4-①）。

表4-① 賃貸型応急住宅制度の要件等

区分	一般基準	備考
対象者	住家が全壊、全焼又は流出し、居住する住家がない者であって、自らの資力では住宅を得ることができないもの	
費用の限度額	地域の実情に応じた額（実費）（注2）	家賃、共益費、敷金、礼金、仲介手数料又は火災保険等、民間賃貸住宅の貸主又は仲介業者との契約に不可欠なもの
住宅の規模	世帯の人数に応じて建設型応急住宅で定める規模に準じる規模	
着工時期	災害発生の日から速やかに提供	
救助期間	最長2年（建設型応急住宅と同様）	著しく異常かつ激甚な災害が発生した場合は、必要に応じて、1年を超えない期間ごとの延長が可能（注3）

(注) 1 内閣府の資料を基に、当省が作成した。

2 「災害救助事務取扱要領」により、「家賃上限は、間取りごとに、被災地域における総賃貸物件数の概ね8割程度をカバーできる水準とする」とされている。

3 特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律に基づき、政令により、同法第2条第1項の特定非常災害として指定されていることを前提として、この供与期間を延長する必要がある場合は、内閣総理大臣に協議の上、同意を得た後に、供与期間の延長を行うことができる。

（賃貸型応急住宅に関する国の手引等）

内閣府は、今後の災害に備え、関係者が賃貸型の速やかな供与の必要性について改めて認識し、必要な準備を行い、実際に発災した後に1日でも早く被災者が賃貸型に入居することができるよう、「賃貸型応急住宅の供与に係る事前準備及び訓練実施のための手引き」（令和2年5月内閣府政策統括官（防災担当）作成。以下「賃貸型の手引き」という。）を作成、公表し、地方公共団体の取組を支援している。

賃貸型の手引きでは、賃貸型の供与に当たり、大きくは「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」、「入居の募集開始から入居決定まで」、「入居決定から入居まで」及び「入居後の支払」の四つのフェーズに分け、対応する内容と対応主体について整理している（表4-②）。

表4-② 発災後の賃貸型供与事務

		都道府県	市町村	所有者	賃貸業団体	宅地建物取引業者	不動産流通団体	損害保険会社等	金融機関	被災者
フェーズ1 発災後から 賃貸型応急 住宅への入 居の募集開 始まで	1	関係団体への協力要請	●	●		●		●	●	
	2	事務委任・業務委託の実施	●	●		●		●		●
	3	賃貸型応急住宅の契約方法等の決定	●	●		●		●		
	4	賃貸型応急住宅に係る各種要件の決定	●			●		●	●	
	5	関係団体等への賃貸型応急住宅の供与実施の連絡	●	●		●		●		
	6	賃貸型応急住宅の供与への協力意向の確認	●		●	●	●	●		
	7	賃貸型応急住宅の供与に必要な資料の更新・作成	●							
	8	賃貸型応急住宅への入居の相談窓口の開設	●	●		●	●	●		
フェーズ2 入居の募集 開始から入 居決定まで	1	賃貸型応急住宅への入居の募集開始の周知	●							●
	2	賃貸型応急住宅の入居申込・審査	●		●		●	●		●
フェーズ3 入居決定か ら入居まで	1	賃貸型応急住宅の供与決定の通知	●							●
	2	契約手続の実施	●		●		●	●		●
	3	鍵の引渡し	●				●			●
フェーズ4 入居後の支 払	1	費用の支払事務に係る業務委託の実施	●				●		●	
	2	関係者への支払	●		●		●	●	●	

(注) 賃貸型の手引きを基に、当省が作成した。

また、賃貸型の手引きでは、フェーズごとの取り組むべき事項の実施内容及び留意点として、賃貸型への速やかな入居を実現するためには、当該フェーズに係る期間を可能な限り短くすることが不可欠である旨が記載されている（表4-③）。

表 4-③ 賃貸型の手引き<抜粋>

2-2. 賃貸型応急住宅の供与のフローと対応者

本手引きでは、賃貸型応急住宅の供与のフローとして、大きくは「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」、「入居の募集開始から入居決定まで」、「入居決定から入居まで」及び「入居後の支払」の4つのフェーズに分け、さらに各フェーズにおいて対応すべき事項と対応者を以下のとおり整理している(略)。

(図表略)

「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズは、賃貸型応急住宅への入居の募集を開始するために必要な準備を行うフェーズであり、当該フェーズでは、関係団体への協力要請、事務委任・業務委託の決定、賃貸型応急住宅の契約方法等の決定、賃貸型応急住宅に係る各種要件の決定、賃貸型応急住宅の供与実施の連絡・周知、協力意向の確認・報告、賃貸型応急住宅の供与に必要な資料等の決定・公表・送付、相談窓口の開設を行う。なお、賃貸型応急住宅への速やかな入居を実現するためには、当該フェーズに係る期間を可能な限り短くすることが不可欠である。

「入居の募集開始から入居決定まで」のフェーズでは、賃貸型応急住宅への入居の募集開始を周知し、被災者の状況や被災者より申し込まれた民間賃貸住宅について、賃貸型応急住宅として供与するための要件に適合しているかどうかの審査を行う。

「入居決定から入居まで」のフェーズでは、賃貸型応急住宅としての供与の決定の通知、賃貸借契約書等の作成、当該賃貸型応急住宅の鍵の引渡しを行い、被災者が当該賃貸型応急住宅に入居する。

「入居後の支払」のフェーズでは、所有者への退去修繕負担金等の初期費用や毎月の家賃等の支払、当該賃貸型応急住宅を媒介した宅地建物取引業者への仲介手数料の支払、当該賃貸型応急住宅の賃貸借契約に係る損害保険を受け持つ損害保険会社等への損害保険料の支払を行う。

(略)

(注) 下線は当省が付した。

(1) 事務処理体制の整備及び訓練等の実施状況

ア 制度の詳細

(平時の取組)

「大規模災害時における被災者の住まいの確保に係る留意事項等について」(平成30年3月30日付け府政防第556号・国土動第173号・国住備第506号・国住生第811号内閣府政策統括官(防災担当)付参事官(被災者行政担当)及び参事官(事業推進担当)並びに国土交通省土地・建設産業局不動産課長並びに住宅局住宅総合整備課長及び住宅生産課長連名通知)では、「大規模災害が発生した際には、圧倒的に住まいが不足し、被災者が広域的に避難することにより、応急的・一時的な住まいの生活が長期化することや、被災地方公共団体の事務負担等が大幅に増加することが想定される」とされている。

同通知や賃貸型の手引きでは、地方公共団体は、平時から、不動産関係団体との協定の締結、契約条件に係る調整、マニュアルの整備、訓練の実施等を行っておくことが望ましいとされている(表4-(1)-①)。

表4-(1)-① 関係団体との連携、訓練等の実施に関する通知及び規定

○「大規模災害時における被災者の住まいの確保に係る留意事項等について」<抜粋>

2. 留意事項等

(1) 空き家・空き室を活用した応急借上住宅の積極的な供与

① (略)

② 応急借上住宅を迅速に提供するには、災害時における被災者への民間賃貸住宅の提供に関する複数の不動産関係団体との協定の締結に加え、平常時から、当該協定を締結した団体との間で、応急借上住宅の物件の選定方式、契約方式、家賃、敷金・礼金、家財保険等の契約条件に係る調整を行うことが望ましい。また、当該協定を締結した団体との定期的な打合せや訓練等の実施、発災後の手続を時系列で定めた事務マニュアルや民間賃貸住宅の借上げに係る契約書様式の作成等を進めておくことが望ましい。

③～⑩ (略)

○賃貸型の手引き<抜粋>

Ⅲ. 事前準備編

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

1-1. 関係団体への協力要請に係る準備

(略)

また、都道府県によっては、賃貸型応急住宅の供与を担当する部局が必ずしも不動産業や宅建業等を所管する部局であるとは限らない。その際には、賃貸借に係る契約方法等について事前に検討を行う場合には、不動産業や宅建業等を所管する部局の職員を交えて行うことが望ましい。また、災害発生後においても、不動産業

や宅建業等を所管する部局の職員を担当者として加えることが望ましい。

V. 訓練実施編

1. 賃貸型応急住宅の円滑かつ迅速な供与のための訓練の意義・目的

(略)

このため、平時に関係者が賃貸型応急住宅の円滑かつ迅速な供与のための訓練を実施し、当該訓練を通じて発災後の状況に対応した判断及び行動をできるようにしておくことが極めて重要である。これにより、発災後の関係者毎のオペレーション上の課題を見出し、必要に応じて業務マニュアル等を見直す等、各種の課題を解決していくことで、関係者の適切な役割分担の下、円滑かつ迅速な賃貸型応急住宅の供与が可能となる。

(略)「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始までのフェーズ」を想定した『情報連絡に係る訓練』、「入居の募集開始から入居決定までのフェーズ」を想定した『申込み・審査に係る訓練』及び「入居決定から入居までのフェーズ」を想定した『入居手続に係る訓練』の3つの訓練について (略)。

(注) 下線は当省が付した。

イ 調査結果

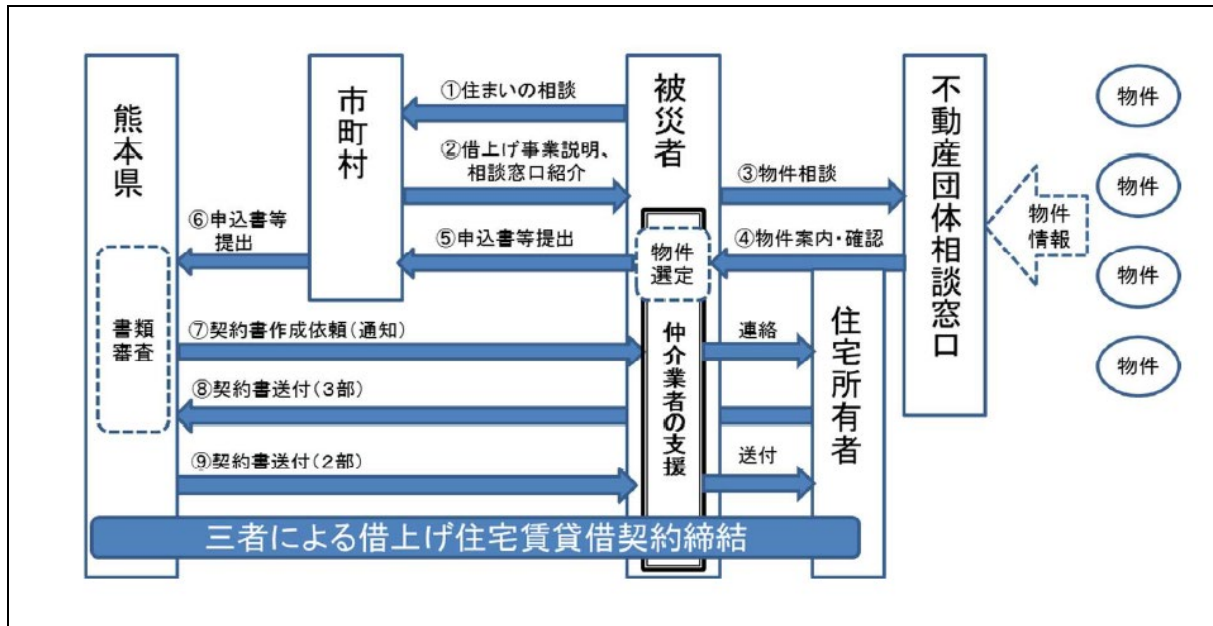
(7) 被災地に対する調査

a 事務委任

熊本地震における熊本県及び能登半島地震における石川県は、どちらも賃貸型に関する事務の一部を市町村に事務委任しているが、委任の範囲に相違がみられた。

両者の主な相違としては、熊本県の場合は、人口規模の大きい熊本市のみ、全ての事務を委任しているが、他の市町村分は、受付事務を市町村に委任し、県が審査、契約事務を担っている (図 4-(1)-①)。

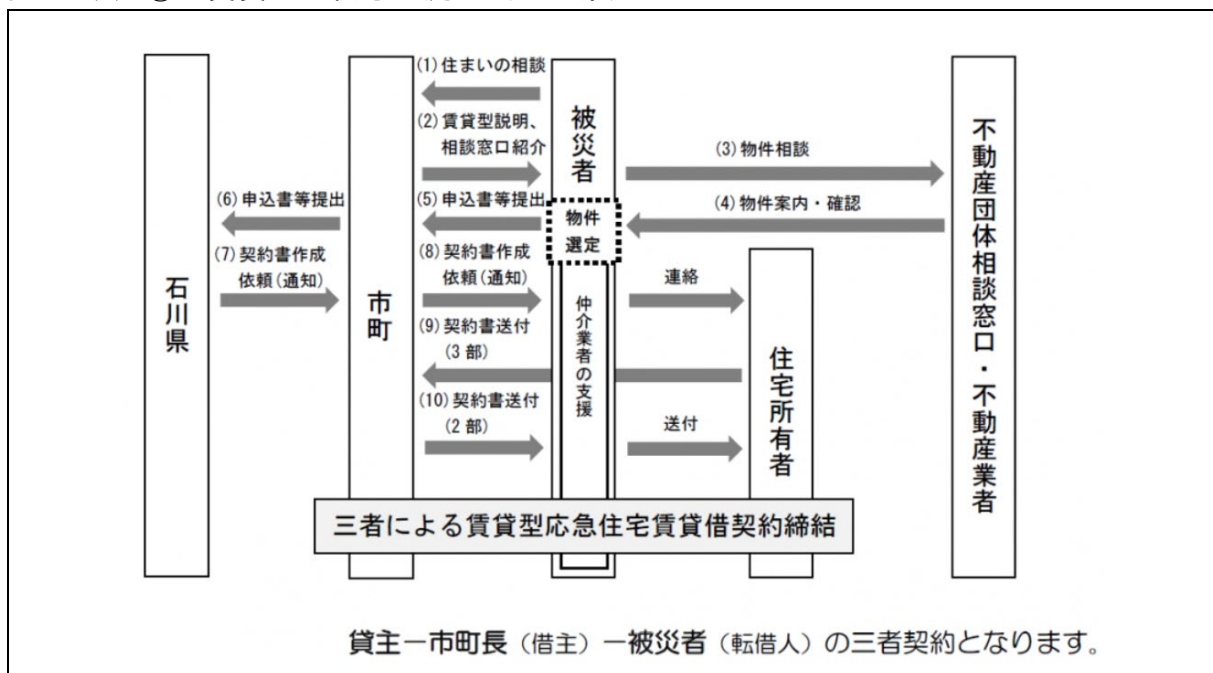
図4-1-1 賃貸型の供与の流れ（熊本県）



(注) 熊本県の資料による。

一方、石川県の場合は、市町村が受付事務と契約事務を担い、県は審査事務を担っている（図4-1-2）。

図4-1-2 賃貸型の供与の流れ（石川県）



貸主－市町長（借主）－被災者（転借人）の三者契約となります。

(注) 石川県のホームページによる。

（熊本県と石川県における賃貸型の供与事務に係る処理日数）

今回、熊本県と石川県における賃貸型の申込みから入居決定通知の発送までの事務に係る処理日数について調査した。

両者は異なる災害であり発生の時期や地域が異なる上、事務の内容やその処理に関わった職員数、個別案件の事情等、処理日数には様々な要因が影響し、それらを正確に把握して分析することは難しい。飽くまでも参考として単純に比較すると、熊本県は約16日、石川県は約14日であり、両県ともおおむね2週間程度であった（表4-(1)-②）。

表4-(1)-② 賃貸型の申込みから入居決定通知発送までの平均所要日数（参考）

（単位：日）

区分	熊本県	石川県
①申込み～受付（注2）	5.3	1.2
②受付～決裁起案	7.1	10.9
うち市町村受付～県受付		5.0
うち県受付～決裁起案		
③決裁起案～決裁完了	0.8	1.2
④決裁完了～入居決定通知発送（注3）	2.9	0.8
全体	16.2	14.2

（注）1 賃貸型の供与に際し、被災者、所有者、被災地方公共団体の3者間で賃貸借契約を締結する場合（以下当初から3者間で契約する方式を「3者間契約方式」という。）と、災害発生後にまず被災者と物件所有者が賃貸借契約を締結し、その後、被災地方公共団体を加えた3者間契約に切り替える場合（以下「逡及契約方式」という。）がある。このうち、3者間契約方式の場合の平均所要日数を、石川県（約1,000件）及び熊本県（約2,000件）の賃貸型入居台帳を基に当省が算出した。なお、各区分の日数は、四捨五入により表記しているため、全体の日数の合計値は、各区分の日数値の合計値とはならない。

2 「①申込み～受付」について、石川県は市町が受付をしたのに対し、熊本県は市町村を経由し県が受付をしている。

3 「④決裁完了～入居決定通知発送」について、石川県は県から市に通知しているのに対し、熊本県は県から被災者（仲介事業者）に直接通知している。このため、本表では、石川県は市から被災者（仲介事業者）への通知時間については反映していない。

事務処理に一定の時間を要した理由について、両県とも審査の際の書類不備等の補正に時間を要したとしている（表4-(1)-③）。

表4-(1)-③ 賃貸型の事務処理に一定の時間を要した理由

都道府県名	内容
熊本県	審査を行う中で書類の不備が多く、確認の電話や補正（郵送でのやり取り）が必要となり、かなりの時間を要した。
石川県	送付された申請書類は、県が内容確認するが、不備があった場合は、被災者の住民票が在る市町に問い合わせることも多く、郵送や審査に時間を要した。

（注）当省の調査結果による。

なお、能登半島地震の際に、賃貸型の契約事務等を担った輪島市は、市の人員体制が十分に整備できない中、契約書の作成や支払管理用務などの業務

量が多く、円滑な運営が困難であったとしている。

（熊本市の事務の処理日数と見解）

熊本県から事務委任を受けた熊本市に対して、賃貸型の申込受付から入居決定通知の発送までの事務の処理日数を調査したところ、当該事務を二日程度で実施している。

熊本県と比較して、迅速に事務処理を実施できた理由として、熊本市は、全ての事務を同一機関で行えたことで、受付と補正がその場で行え、柔軟な対応ができたことや、県市間の資料の移送がなく、時間短縮につながったためとしている（表4-(1)-④）。

表4-(1)-④ 賃貸型の事務処理に関する見解（熊本市）

内容
○ <u>申請受付機関と決定機関が同一であったため、申請時に書類の訂正を指摘した上で、軽微なものについては、契約書の提出と同時に受け付けるなど、柔軟な対応を行った。</u>
○ <u>受付機関と審査機関が異なると、資料の移送に一定の時間を要するが、同一機関が事務処理を行うため、その時間が短縮できた。</u>

（注）当省の調査結果による。

b 業務委託

災害時には、地方公共団体職員も被災するため、出勤率の低下や他業務への対応等により、当該地方公共団体の人員が不足し、円滑な事務の遂行が困難となる場合がある。

「災害救助事務取扱要領」には、委託費が救助事務費の対象となる旨が規定されており、業務委託は、円滑な事務の遂行に資する方法の一つと考えられる（表4-(1)-⑤）。

表4-(1)-⑤ 「災害救助事務取扱要領」＜抜粋＞

第5 救助事務費に関する事項
1 救助事務費の範囲
(2) 救助事務費として認められる経費
救助事務費として認められる経費は、次のア～サに掲げる経費であり、その具体的な例としては、各々その次に掲げるものなどが考えられている。
したがって、これらの範囲を超えるおそれのある場合には、必要に応じて内閣総理大臣に協議の上、特別基準を設定することも考えられるので、内閣府と連絡調整を図ること。
ア～コ (略)
サ 委託費
応急救助の事務の執行に必要な業務委託費である
(ア) 救助事務は、本来、救助の実施機関が自ら行うのが基本であるが、発災

時において、円滑な事務を実施するには限界が生じる場合があるため、例えば、大量の民間賃貸住宅の借り上げにおける被災者への住宅の斡旋や業者との契約、賃金支払いなどの膨大な事務作業について専門的な業者に事務を委託し、事務の効率化を図るための経費である。

そのため、あらかじめ委託の可能性があるもの事務を特定し、事前にその事務を受託可能な業者等と協定を締結するなどの取組みを行うことが望ましい。

- (イ) なお、この委託費は応急救助以外の災害復旧や復興に関係する事務は、対象とはならない。

シ (略)

(注) 下線は当省が付した。

また、賃貸型の手引きにおいても、賃貸業団体や不動産流通団体等への委託の有効性について記載されている(表4-(1)-⑥)。

表4-(1)-⑥ 賃貸型の手引き<抜粋>

Ⅲ. 事前準備編

1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前準備

- 1-2. 事務委任・業務委託の実施に係る準備

(略)

また、災害による被害の規模が大きく、都道府県及び市町村の事務処理に係るマンパワーが不足すると見込まれる場合、被災者への賃貸型応急住宅の供与のスピードが低下することが想定されることから、これを補完するべく、相談対応、入居申込み受付、契約書の作成・説明等の事実行為に関する事務等について、賃貸業団体や不動産流通団体等の専門性を有する民間の団体に業務委託することが考えられる。

(注) 下線は当省が付した。

熊本地震における熊本市の賃貸型の業務委託状況を確認したところ、同市は、不動産関係団体に、避難所を巡回し、申込書の配布・説明をする業務のほか、申込受付、書類確認、入居決定通知の送付、契約書の確認等について、委託していた(表4-(1)-⑦)。

表4-(1)-⑦ 業務委託の事例(熊本市)

事例の内容

- 被害が大きすぎて、市の窓口が混乱していたため、一旦、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会熊本県支部に、一元的なコールセンターを設置し、同支部に担当課等への振り分けを担ってもらった。書類の流れも同支部で割り振り、市の担当課で確認するという二段階の流れで行った。
- 本市は比較的大きな市なので、災害業務や、契約事務を経験した職員が配置され

ているが、小規模な地方公共団体では困難な場合も見受けられるため、日頃から不動産仲介業者の団体との連携を図り、活用することで、速やかな対応が期待でき、職員の負担も軽減できる。

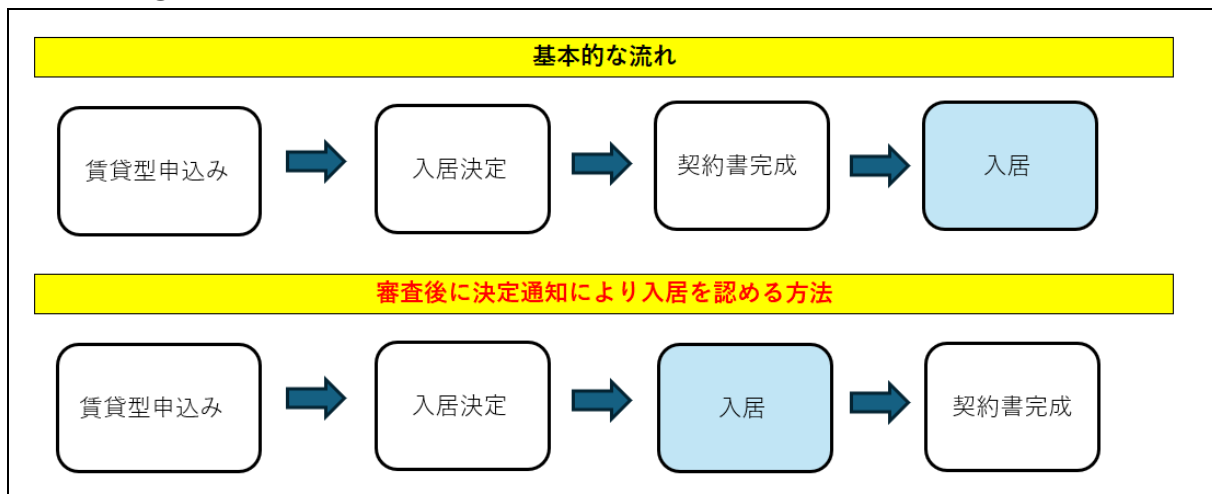
(注) 当省の調査結果による。

なお、業務委託を行うことについて熊本市は、「熊本市は比較的大きな市であり、日頃から業務委託先となる団体との連携ができています。また、職員も日常的に業務委託に係る契約事務を行っている。他方、小規模な地方公共団体は、委託先となる団体が地域内に存在しないことや、通常は扱わない災害時の業務委託に係る契約事務や、予算確保等により、苦慮するのではないかと」している。

c 入居決定

入居に至るまでの賃貸型の手続の基本的な流れは、契約書の完成をもって入居となるが、熊本地震における熊本県では、契約書の完成には時間を要するため、被災者の早期入居を優先し、入居要件等を満たせば、入居決定通知をもって、契約書の完成前に入居できることとしていた（図4-(1)-③）。

図4-(1)-③ 入居決定通知により賃貸型への入居を認める運用（熊本県）



(注) 当省の調査結果による。

(イ) 大規模災害が想定されている地域に対する調査

a 事務処理体制等の検討状況

(事務分担)

調査対象とした12都道府県に対し、賃貸型の受付事務、審査事務、契約事務の処理体制について確認した（表4-(1)-⑧）。

受付事務については、表4-(1)-⑧における②から④までの11都道府県が市町村に事務を委任することとしている。

審査事務については、表4-(1)-⑧における①から③までの11都道府県が事務を担うこととしている。

契約事務については、表4-(1)-⑧における①及び②の10都道府県が事務を担い、③及び④の2都道府県が市町村に事務を委任することとしている。

なお、表4-(1)-⑧における②の「都道府県が審査・契約を行い、市町村が受付を行う」とした都道府県の中には、一部の市についてのみ審査事務を委任する予定の都道府県もみられた。

表4-(1)-⑧ 調査対象とした都道府県における賃貸型の事務分担

審査事務及び契約事務の分担	都道府県数
① 都道府県が受付・審査・契約を行う	1
② 都道府県が審査・契約を行い、市町村が受付を行う	9
③ 都道府県が審査を行い、市町村が受付・契約を行う	1
④ 市町村が受付・審査・契約を行う	1

(注) 当省の調査結果による。

審査事務を市町村に分担しない①から③までを採用した11都道府県は、その理由として、「審査事務を市町村に任せることで市町村ごとに対応が区々になるのは望ましくない」、「市町村に審査事務も含め担当してもらわなければならない必要性は表面化していない」等としていた。

また、④を採用した都道府県は、「災害時に申請・手続の窓口となる市町村が賃貸型の受付・審査を担当することが適当である」としている。

なお、④を採用した都道府県内の調査対象とした市町村に対し、事務委任に係る認識の共有状況や事務処理の内容、市町村側の人員体制等について調査したところ、賃貸型の円滑な事務処理に関する十分な準備体制が整っていない状況がみられた(表4-(1)-⑨)。

表4-(1)-⑨ 賃貸型に係る全ての事務を担当することに対する市町村の意見

意見の内容
<p>賃貸型に係る全ての事務を市町村が担うべきことと承知しているものの、賃貸型の事務対応に向けたマニュアル作成等の準備を行えていない。</p> <p>そのため、大規模災害時には、混乱することが必至である。</p> <p>都道府県において、賃貸型のマニュアルや都道府県内統一様式を整備してほしい。</p> <p>くわえて、説明会や研修も実施してほしい。</p>

(注) 当省の調査結果による。

(業務委託)

調査対象とした12都道府県において、賃貸型の業務委託状況を確認したところ、3都道府県が、委託することを検討、残りの9都道府県は未定としていた。

委託を検討しているとした3都道府県のうちの一つである和歌山県は、熊本地震における熊本県及び熊本市の賃貸型の供与に係る対応状況について、

令和5年度から調査・検討を行い、不動産団体以外の事業者との業務委託を検討するに至ったとしている(表4-(1)-⑩)。また、検討の中では、どのような業務を委託できるか等の検討も行われている。

表4-(1)-⑩ 業務委託を検討している事例(和歌山県)

賃貸型に係る供与マニュアルの作成に向けた検討を進める中で、熊本地震発災時の熊本県及び熊本市の対応状況について調査を行った。

熊本地震の発災時、熊本県は賃貸型の供与に係る業務を、県職員による直営方式で実施し、ピーク時は、応援職員を含む50人超の職員体制で実施したが、ほとんどが日替わりでの対応となり、非効率であった。

一方、熊本市は熊本県の約2倍の申請があったものの、当初から、県内の不動産関係団体に、i 電話・窓口相談対応、ii 申込審査、データ入力、通知、iii 契約書審査を業務委託していたことから、業務に必要な人員の確保及び固定人員の配置によりノウハウが蓄積され、事務処理が円滑に進んだと分析した。

これらの調査結果から、本県は、業務委託することが望ましいと考えた。さらに、行政の支払ルールに縛られず効率的な支払が可能となることから、賃貸型の支払事務も含めて業務委託する方向で検討している。

委託先については、当初、賃貸型の手引きを参考にして、県内の不動産関係団体に打診したが、いずれの団体も、人員不足を理由に対応は困難として断られた。

このため、不動産関係団体ではなく、新型コロナウイルス感染症に係る支援金等の事務局運営の実績や県内・外に拠点を有する旅行事業者と「災害時における被災者の住まいの確保に関する協定」を締結し、業務委託に関する検討を進めている。

(熊本地震における事務量の分析)

熊本地震の際の事務量 (1)

熊本地震の際の申込件数は、**約16,000件**。(熊本県約5.5千件、熊本市約10.5千件) (件)

	H28. 6/30	7/31	8/31	9/30	10/31	11/30	12/31	H29. 1/31	2/28	3/31	4/30	5/31
【熊本県】												
申込件数(累計)	1,632	2,905	3,514	3,919	4,191	4,405	4,548	4,710	4,886	5,249	5,349	5,421
入居決定件数(累計)	784	1,593	3,418	3,867	4,171	4,382	4,528	4,682	4,856	5,154	5,337	5,412
契約件数(累計)	12	282	747	1,970	3,292	3,974	4,229	4,416	4,617	4,790	4,983	5,196
1ヶ月の申込件数	1,265	1,273	609	405	272	214	143	162	176	363	100	72
【熊本市】												
申込件数(累計)	2,112	3,922	5,268	6,281	6,969	7,565	8,020	8,476	9,014	10,050	10,211	10,506
【熊本県+熊本市】												
申込件数(累計)	3,744	6,827	8,782	10,200	11,160	11,970	12,568	13,186	13,900	15,299	15,560	15,927

熊本県は直営方式、熊本市は委託方式により事務処理を行った

熊本県	熊本市
<p>○直営方式</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応援職員動員の要請 ・非常勤職員の任用 <p>(業務内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・申込審査、データ入力、通知、発送 ・契約書審査、支払い、振込明細書発送 ・電話・窓口相談対応 <p>(メリット)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務処理の進捗状況に応じた弾力的な人員配置が可能 	<p>○委託方式</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産団体に業務委託 <p>(業務内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・申込審査、データ入力、通知 ・契約書審査 ・電話・窓口相談対応 <p>(メリット)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人手不足の解消 ・業務に関する経験や専門的知識のある要員を確保

熊本県はピーク時は**職員50人超**の体制で事務処理にあたった。

応援職員のほとんどが毎日日替わりでの対応となり、非効率であった。

	H28. 6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末	H29. 1月末	2月末	3月末	4月末	5月末
専任職員	6	8	7	7	7	7	7	7	7	7	4	4
非常勤・臨時職員	1	13	12	15	14	14	14	14	14	14	13	12
庁内からの動員職員	0	0	27	27	0	0	0	0	0	0	0	0
他県からの応援職員	6	1	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1
合計	13	22	48	51	23	23	23	23	23	23	18	17

(委託のメリットとデメリット)

業務委託について

直営方式に比べ、委託方式はメリットが大きい

市町村からも委託方式を望む声が多い

業務委託を採用していた熊本市では熊本県の倍の件数を処理

➡ **本県でも業務委託を行うことが望ましい**

	直営方式	委託方式
メリット	速やかに制度開始が可能	全国規模の会社に委託することにより、必要数の人員の確保が可能となる 固定の人員の配置により、ノウハウが蓄積される 行政の支払いルールに縛られず、効率的に支払いが可能
デメリット	災害時にはそもそも人員が逼迫 短期間の応援職員となり事務処理が非効率 行政の支払いルールにより、事務が煩雑 (負担行為、都度請求書必要、節別の予算管理)	業者選定・契約までの時間が必要

(委託する業務の検討)

賃貸型応急住宅に係る事務について			
主な事務の内容			
入居まで		入居後	
① 問い合わせ対応	コールセンター設置 Q & A 作成・更新	⑦ 問い合わせ対応	入居に関する問い合わせ、苦情 Q & A 作成・更新
② 申込受付	申込窓口設置 申込書の審査、補正 台帳入力	⑧ 支払い	転居、退去に関する問い合わせ 賃料、共益費の支払い(毎月)
③ 入居決定	入居決定決裁 決定通知等送付 台帳入力	⑨ 満了退去	定借契約に係る事前通知 退去届催促、受付 台帳入力
④ 賃貸借契約	賃貸借契約の確認、補正 未着契約書の督促 賃貸借契約の確認・補正 賃貸借契約決裁 契約書送付 台帳入力	⑩ 途中退去	貸主への退去連絡 貸主への解約申入れ 台帳入力 貸主への退去連絡
⑤ 損害保険加入	包括契約により保険締結・支払 毎月の保険会社への報告・追加支払い		
⑥ 支払い	礼金、退去修繕負担金の支払い 不動産業者への仲介手数料の支払い		

(業務委託を検討するに当たっての和歌山県の意見)

業務委託を検討する際に、賃貸型の手引き等を参考にしたもの、当該資料には業務委託先として、不動産関係団体及び金融機関のみが紹介されていた。地域によっては、当該団体等への委託が困難と考えられる。

賃貸型に係る業務の中で、業務量が多いと想定されるコールセンター業務等については、不動産関係団体以外でも委託が可能な事業者等があると思われることから、今後、国が手引等で、業務委託先を紹介する場合は、当県の事例等も参考に不動産関係団体以外の委託先を幅広く紹介するとともに、業務委託をするに当たっての仕様書や委託費の例示等についても併せて紹介してほしい。

(注) 当省の調査結果及び和歌山県の資料による。

業務委託することについて、未定と回答した9都道府県は、その理由として、委託できる内容が不明等としている(表4-(1)-⑪)。

表4-(1)-⑪ 業務委託について未定とした都道府県の意見

意見の内容
○ 市町村担当事務の一部を不動産関係団体等に委託する必要性を感じていない。また、委託費が救助事務費の一費目とされていることは知らなかったが、救助事務費には、上限が設定されており、委託費に回せる余裕があるとは到底思えない ²³ 。仮

²³ 「災害救助事務取扱要領」では、平成28年4月の改定以降、救助事務費として認められる経費に委託費が掲げられている。救助事務費は、内閣府告示第16条により、災害救助費の額に応じて費用の限度額が定められているが(参考11)、当省が内閣府に確認したところ、委託費に救助事務費を充てられなかった例はこれまで把握していないとしている。

に認められる可能性が残されていたとしても、財源が確保できるか不透明であれば、検討することはできない。

- 審査業務や借主としての契約業務については行政が行うものであり、不動産事業者に委託できるものではないことから、委託できる内容が不明である。
- 不動産関係団体と協定を締結しており、協力して業務に当たることとしているが、具体的な業務内容を精査していないため未検討の状態である。

(注) 当省の調査結果による。

(説明会)

調査対象とした12都道府県において、賃貸型の事務処理や契約内容等に係る説明会の実施状況を確認したところ、市町村が参加するものについては、調査対象とした都道府県全てで実施していた。また、不動産関係団体が参加するものについては、調査対象とした12都道府県のうち9都道府県で実施していた(表4-(1)-⑫)。

表4-(1)-⑫ 調査対象とした都道府県における説明会の実施状況

	実施都道府県数 (割合)	未実施都道府県数 (割合)
市町村が参加する説明会	12(100%)	0(0%)
不動産関係団体が参加する説明会	9(75.0%)	3(25.0%)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 ()内は、12都道府県に対する構成比である。

不動産関係団体が参加する説明会を行っていない都道府県は、その理由として、「別の業務(マニュアルの作成)に注力していたため実施できていなかった」や、「保健福祉部局が所管しており不動産関係団体とのやり取りがない」等を挙げている(表4-(1)-⑬)。

表4-(1)-⑬ 不動産関係団体が参加する説明会を行っていない主な理由

内容
○ マニュアルの作成に注力しており、不動産事業者向けの説明はできていなかったが、協定締結団体から、賃貸型の制度について説明してほしいという話もあったため、年度内に実施予定である。
○ 保健福祉部局が賃貸型の供与に関する担当部局となっており、不動産関係団体との日頃のやり取りがないため、実施できていない。
○ 災害救助法が都道府県内の市町村に適用され、賃貸型に関する事務が当該市町村に事務委任されれば、都道府県が当該事務に関与する場面がない。制度説明については、不動産関係団体の本部によって周知が行われており、各団体は制度概要について十分に承知しているとみられるため、都道府県が改めて周知等を行う必要性を感じていない(注2)。

(注) 1 当省の調査結果による。

2 当省の調査後、不動産関係団体の会員全体への浸透が十分でないことが判明したことから、方

針を変更し、今後の対応を検討したいとしている。

(訓練)

調査対象とした12都道府県において、賃貸型の事務処理に係る訓練(参考12)の実施状況を確認したところ、市町村が参加する訓練は、9都道府県で実施していた。また、不動産関係団体が参加する訓練については、4都道府県で実施していた(表4-(1)-(14))。

表4-(1)-(14) 調査対象とした都道府県における訓練の実施状況

	訓練実施 都道府県数 (割合)	訓練未実施 都道府県数 (割合)
市町村の参加	9 (75.0%)	3 (25.0%)
不動産関係団体の参加	4 (33.3%)	8 (66.7%)

(注) 1 当省の調査結果による。

2 () 内は、12都道府県に対する構成比である。

訓練を実施している4都道府県のうち、行政職員役、被災者役、不動産仲介業者役を設けたロールプレイ方式のシミュレーション訓練を実施している都道府県は3都道府県、情報連絡訓練を実施している都道府県は1都道府県であった。

訓練を実施していない都道府県では、その理由として、通常業務を抱えている中で、訓練の準備に係る負担がある等としている(表4-(1)-(15))。

表4-(1)-(15) 訓練を実施していない主な理由

主な理由
○ 通常業務を抱えている中で、訓練の準備に係る負担も軽くはなく、訓練を実施するに至っていない。
○ 訓練の実施を仮に検討しようにも、何をテーマに行えば十分と言えるかが判然としない。

(注) 当省の調査結果による。

一方で、訓練を実施していない都道府県の中からは、今後、南海トラフ地震への危機感も高まっていることなどを理由に訓練を実施したいとする意見も聴かれた(表4-(1)-(16))。

表4-(1)-(16) 今後訓練を実施したいとする意見

意見の内容
○ 不動産業界における南海トラフ地震への危機感も高まっていると実感してきており、今後は発災直後を想定した市町村や不動産関係団体との連絡訓練を実施する予定である。
○ 市町村や不動産関係事業者との訓練については未実施であるが、今後、公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会の協力の下、市町村に対する訓練を実施したい。

- 賃貸型応急住宅供与実施要綱案及び同実施マニュアル策定後に、当該実施要綱等に定めた役割分担や賃貸型応急住宅供与の実施手順を確認する訓練を実施したい。

(注) 当省の調査結果による。

ウ まとめ

大規模災害が想定されている地域に対する調査では、賃貸型の事務手続について、調査対象とした12都道府県全てが市町村に全部又は一部の事務を分担する方針としているが、大規模災害の発災直後は、被災や業務多忙により、都道府県及び事務を分担する市町村の事務処理が円滑に進まなくなるおそれがある。このため、民間への業務委託は被災による人員不足を補う有用な方法の一つと考えられる。

実際に、熊本市は、不動産関係団体に賃貸型の事務を委託したことで、人員確保が図られ、事務が円滑に進んだとしている。

民間委託を進めている又は検討している都道府県は、12都道府県のうち3都道府県にとどまっていたことから、他の都道府県においても、委託について検討を進めることが望ましいと考えられる。

また、委託先を検討する際には、和歌山県の事例のように、不動産関係団体が人員不足等により業務を請け負うことが難しい場合もあるため、不動産関係団体に限定せず、他の業種(旅行会社等)を委託先として検討することも効果的と考えられる。

あわせて、和歌山県では、どのような事務を委託できるのか、詳細に書き出した検討も行われており、このような整理を行うことで、何を委託できるのかが明確になると考えられる。

内閣府は、応急救助の事務の執行に係る業務委託に関し、「災害救助事務取扱要領」において、賃貸型等の事務処理に係る業務委託について、あらかじめ委託の可能性がある事務を特定し、事前にその事務を受託可能な業者等と協定を締結するなどの取組を行うことが望ましいことを示しているが、より一層の周知を図ることは有用と考えられる。

【所見】

したがって、円滑・迅速な応急仮設住宅の供与の観点から、内閣府は、賃貸型の事務処理に係る業務委託について、民間に委託している事例を収集・提供し、地方公共団体に対して検討を促すこと。

【地方公共団体における今後に向けた取組】

円滑・迅速な応急仮設住宅の供与の観点から、地方公共団体は、賃貸型の事務処理に係る業務委託について、あらかじめ委託の可能性がある事務を特定し、受託可能な業者等と協定を締結するなどの取組を検討しておくことが望ましいと考えられる。

(2) 各種要件の検討状況

ア 制度の詳細

「災害救助事務取扱要領」では、災害救助法の適用となる賃貸型の費用が定められ、対象となる賃貸物件の家賃上限の設定方法が規定されており、国庫負担の対象となる上限額は被災地域における総賃貸物件数のおおむね8割程度をカバーできる水準とすることとされている（表4-(2)-①）。

表4-(2)-① 「災害救助事務取扱要領」＜抜粋＞

2 応急仮設住宅の供与
(4) 基準額
(イ) 賃貸型応急住宅について
① 法による賃貸型応急住宅を供与するため支出できる費用には、家賃、共益費、敷金、礼金、退去修繕負担金、仲介手数料、火災保険料等、民間賃貸住宅等の貸主、仲介業者との契約に不可欠なものが含まれるものとし、支出可能な範囲は、地域の実情に応じた額とする（ <u>国庫負担の対象となる家賃の上限額は、間取りごとに、被災地域における総賃貸物件数の概ね8割程度をカバーできる水準とする。</u> ）。
ただし、光熱水費、駐車場料及びペット飼育追加料等は、自己負担を原則とする。
② （略）
③ <u>賃貸型応急住宅については、発災後速やかに、被災自治体、賃貸業団体及び不動産流通団体との間での協議を経て、国庫負担の対象となる家賃の上限額を設定すること。</u>
なお、災害発生年度における物価変動を適切に反映させる必要があることから、 <u>家賃上限額の設定は、災害救助法が適用された災害毎に実施されたい。</u> （国庫負担の対象となる家賃の上限額は、間取りごとに、被災地域における総賃貸物件数の概ね8割程度をカバーできる水準とする。）

(注) 下線は当省が付した。

なお、「8割程度」の根拠について内閣府は、少なくとも平成23年には、家賃の上限について地域の実情（実勢賃料）に応じたものとするのが適当である旨、国から示しており、令和元年以降については、実際の災害において、8割程度をカバーできる上限額に設定されている例があることを踏まえ、令和7年7月の改定で「災害救助事務取扱要領」に加えたものであるとしている。

また、賃貸型の手引きでは、賃貸型に係る各種要件についての内閣府との協議を速やかに終わらせるため、あらかじめ関係団体等と調整しておくことが必要であるとされている（表4-(2)-②）。

表4-(2)-② 賃貸型の手引き＜抜粋＞

Ⅲ. 事前準備編
1. 「発災後から賃貸型応急住宅への入居の募集開始まで」のフェーズにおける事前

準備

1-4. 賃貸型応急住宅に係る各種要件の検討

(略)

都道府県は、賃貸型応急住宅に係る各種要件（「賃貸型応急住宅としての要件」及び「賃貸型応急住宅に係る金員の要件」をいう。以下同じ。）について、賃貸業団体、不動産流通団体、損害保険会社等及び金融機関と、事前に検討・調整しておくことが必要である。

具体的には、「賃貸型応急住宅としての要件」には建物の耐震性、規模・間取り、世帯人数毎の賃料の限度額があり（中略）、「賃貸型応急住宅に係る金員の要件」には賃料、共益費（管理費）、退去修繕負担金（略）、礼金、仲介手数料及び損害保険料の限度額や、入居時負担金、駐車場使用料、自治会費、光熱水費等がある（略）。

(略)

なお、災害発生後には、賃貸型応急住宅に係る各種要件について内閣府と協議を行うことが必要となるが、なるべく時間をかけずに協議を終わらせるためにも、都道府県においては事前に関係団体等と検討・調整し、準備しておくことが必要である。

(注) 下線は当省が付した。

イ 調査結果

(7) 被災地に対する調査

a 熊本地震及び能登半島地震における賃貸型の制度運用の開始時の状況

今回、熊本地震における熊本県及び能登半島地震における石川県に対して、賃貸型の制度運用の開始時の状況について調査した。

熊本地震における熊本県は、発災から約2週間後に賃貸型の制度運用を開始している。制度運用開始まで2週間要したことについて熊本県は、「これまで経験したことのない大規模災害であり、直近で賃貸型の制度運用を実施した経験がなかったことから国・市町村・関係団体等との調整に時間を要してしまった」とし、「早急な制度運用開始を図るため、最初から関係団体とも協議しながら進めることが大切であった」としている。

能登半島地震における石川県は、発災から3日後に賃貸型の制度運用を開始している。このことについて石川県は、「令和4年、令和5年と豪雨災害が続いており、その際に定めた規程等を活用し、内閣府と協議を行ったため、速やかに制度の運用を開始できた」としている。

また、発災初期の頃に、賃貸型の制度周知が行き渡らず、家賃上限額があることを知らずに契約し、借りた物件が対象外となった事例がみられた（表4-(2)-③）。

表4-(2)-③ 発災初期の頃に制度が認識されていなかった事例

区分	内容
発災初期の頃に制度を認識して	○ 熊本地震の発災後、賃貸型の開始前に自分で契約する者もあり、その後に決まった賃貸型の入居要件に合わないケースもあった。

<p>いなかった被災者に関する事例</p>	<p>【熊本県】</p> <p>○ 発災から数日後に金沢市まで避難し、1月7日に、苦勞して賃貸物件を見付け契約した。その後、1月中旬に県職員の友人から賃貸型の制度を教えてもらったが、自分が入居していた物件が、賃貸型の対象となる家賃上限額を超えていたことから、対象外であった。1月7日時点では、制度の説明はなく、不動産事業者も制度を把握していない様子であったが、その時点で家賃上限額を知っていれば、それを踏まえて物件を探していた。【石川県の被災者】</p>
<p>発災初期の頃に制度を認識していなかった賃貸型関係事業者に関する事例</p>	<p>○ 賃貸型の制度について1月中下旬頃に関係団体からのFAXにより知った。それまでは制度を知らなかったため、どの物件が賃貸型の対象となるか等を被災者に案内できなかった。【石川県の賃貸型関係事業者】</p> <p>○ 発災前に賃貸型の制度を知らず、発災後に所属する団体からのメールにより知った。賃貸型制度運用が開始された直後は制度について詳しく承知していなかったため円滑な対応が困難であった。【石川県の賃貸型関係事業者】</p>

(注) 当省の調査結果による。

b 制度運用開始後の一部地域の家賃上限額の変更

能登半島地震における石川県は、制度運用開始時では県内一律の家賃設定にしていたところ、その後、家賃相場が高い地域の家賃上限額を変更している(表4-(2)-④)。

表4-(2)-④ 制度運用開始後に一部地域の家賃上限を変更した事例(能登半島地震・石川県)

事例の内容
<p>能登半島地震における家賃上限に関する内閣府との協議では、金沢市内又は石川県全体の賃貸物件の家賃を基に家賃上限額を設定する案が検討された。</p> <p>石川県としては、金沢市に賃貸物件が多いことから、金沢市内の家賃を基に設定することを希望したが、高い金額を採用すると、賃貸型の供与により、県内全体の賃貸住宅の家賃価格の上昇を招くおそれがあることから、内閣府の同意が得られず、石川県全体の家賃を基に設定することとなった。</p> <p>しかし、後に金沢市及び野々市市の賃貸物件がひっ迫し、被災者の希望する条件に合った物件(例えば二世帯が入居可能な物件)が見付からなくなったことから、令和6年2月、一人世帯用の区分を設けるとともに、当該地域の家賃上限額を引き上げた。</p>

(石川県の内閣府への協議資料 (家賃上限の変更))

令和6年能登半島地震に係る賃貸型応急住宅の
家賃限度額引き上げについて (協議)

令和6年2月5日
石川県土木部建築住宅課

1 特別基準の設定が必要な理由

(1) 既に1,500件を超える世帯が民間賃貸住宅に入居しており、被災市町に近い金沢市より北に位置する市町の物件が少なくなっている。そのため、今後は金沢市より南に位置する市町の物件の需要が高まると想定されるが、中でも住宅集積地である金沢市及び野々市市の家賃が高い。

石川県内2LDK家賃相場 (民間不動産情報サイト at home)

1位: 野々市市 (6.2万円) 2位: 金沢市 (5.8万円) 3位: 小松市 (4.93万円)

加えて、この2市は高等教育機関が集積している関係上、単身用の賃貸物件が多いことから、1名用の区分を別途設ける必要がある。

(2) 2月1日付協議をもって、発災時に6名以上の世帯だった場合は、2戸の賃貸住宅の供与が可能となった。この場合、「2名と4名」若しくは「3名と3名」に分離され申込がなされる。このことによって、2名の世帯の物件 (1DK~2DK) 及び3~4名の世帯の物件 (2LDK~3DK) の需要が高まるが、市場では1名世帯用 (1R~1K) が余っており、2名~4名世帯用 (1DK~3DK) の物件の方が少ない。

石川県宅地建物取引業協会 供与可能物件数 (全体 860戸)

1名世帯用 (1R~1K): 423戸 2~4名世帯用 (1DK~3DK): 383戸

2 協議事項

災害発生後の被災者の住宅需要への声に対応するべく、以下のとおり石川県の家賃限度額を引き上げることとした。

【現状】

石川県内の住宅

2名以下の世帯: 6万円以下

3~4名の世帯: 8万円以下

5名以上の世帯: 11万円以下

【協議内容】

石川県内 (金沢市・野々市市を除く) の住宅	石川県内 (金沢市・野々市市) の住宅
2名以下の世帯: 6万円以下	1名の世帯: 6万円以下
3~4名の世帯: 8万円以下	2名の世帯: 8万円以下
5名以上の世帯: 11万円以下	3~4名の世帯: 10万円以下
	5名以上の世帯: 12万円以下

(注) 当省の調査結果及び石川県の資料による。

制度運用開始後の家賃上限額の変更について、石川県及び賃貸型関係団体からは、極力避けるべきとの意見が聴かれた (表4-(2)-⑤)。

表4-(2)-⑤ 制度運用開始後に一部地域の家賃上限を変更したことに関する意見

意見の内容
<p>○ 制度の運用開始後に家賃上限を変更したことは、賃貸型の確保の観点から一定の効果はあったものの、発災後速やかに入居した被災者との間で公平性の観点から課題も感じた。また、被災者は、最初に把握した情報で動き、途中で変更されたことに</p>

気付かない者も少なくないことから、できる限り避けたほうが良いと感じた。【石川県】

- 途中で金額設定が変更されることが分かると、今後上限額が見直される期待感から、上がるまで入居を待つ被災者が増える可能性があり、入居が進まなくなるおそれがある。 【賃貸型関係団体】

(注) 当省の調査結果による。

(イ) 大規模災害が想定されている地域に対する調査

a 家賃上限額の設定に係る取組状況

調査対象とした都道府県に対して、家賃上限額の設定に関する方針について調査したところ、12 都道府県全ての都道府県が家賃上限額の設定に係る方針を有していた。

具体的には、9 都道府県が、「災害救助事務取扱要領」に示された「間取りごとに、被災地域における総賃貸物件数の概ね 8 割をカバーできる金額」と同様であった。

なお、静岡県と横浜市（神奈川県内）は、具体におおむね 8 割をカバーする家賃上限額（案）を策定し、ホームページで公表している（図 4-(2)-①及び②）。

図 4-(2)-① 家賃上限額案（静岡県公表）

契約条件				
項目	条件			
契約種別	借地借家法第38条に定める定期借家契約			
契約期間	最大2年間			
家賃	月額下表の金額以内(税込み)で社会通念上妥当な額(管理費、共益費を含み、駐車場代、自治会費、ペット飼育追加費は除く)			
	※災害のつど、内閣府と協議のうえ確定 ※世帯人数ごとの家賃設定上限金額を超える部分を自己負担して入居することは認められない			
	1人世帯	2人世帯	3~4人世帯	5人以上世帯
上限額	50,000円	65,000円	70,000円	100,000円
敷金	なし			
修繕相当費	家賃の2か月分(契約時に支払い)			
礼金	家賃の1か月分を限度とする			
支払い時期	家賃は、初回は契約成立の翌月末までに支払う。以降は当月分を当月末までに支払う			
支払い	県が負担:家賃、管理費、共益費、礼金、修繕相当費、仲介手数料、損害保険料、入居時鍵等交換費 入居者が負担:駐車場使用料、光熱水費、自治会費、ペット飼育追加費等			
仲介手数料	借主は、家賃の0.55月分とする。なお、貸主からは、法律の範囲内で任意			

(注) 静岡県のホームページによる。

図 4-(2)-② 神奈川県内における家賃上限額案（横浜市公表）

借上げる住宅の要件				
次の1から4のすべての要件を満たす住宅を探す必要があります。				
1. 神奈川県内の民間賃貸住宅				
2. (家員が下表の要件を満たす住宅				
借りる住宅の地域と世帯人数ごとの家賃限度額（2023年4月5日時点）				
世帯人員	横浜市内	川崎市内	相模原市内	左記の市以外
1人（1R/1K/1DK）	75,000円	75,000円	55,000円	60,000円
2人（1LDK/2K/2DK）	110,000円	110,000円	90,000円	85,000円
3～4人（2LDK/3K/3DK）	130,000円	130,000円	110,000円	80,000円
5人以上（3LDK/4DK）	150,000円	150,000円	130,000円	130,000円
3. 横浜市が借り上げて被災者に提供することを貸主が同意している住宅				
4. 昭和56年6月以降に建築したなど耐震性を有する住宅				

（注）横浜市のホームページによる。

「総賃貸物件数の概ね8割をカバーできる金額」ではない3都道府県のうち、2都道府県については、令和7年7月の「災害救助事務取扱要領」の改定で家賃上限額の設定に関する考え方が示されたことを踏まえ、今後、見直す方向で検討しているとしている。

残りの1都道府県については、過去の他都道府県の事例から「間取りごとに、被災地域における総賃貸物件数の概ね7割をカバーする金額」とする方針であった。

b 地域別の家賃上限額の設定に関する考え方

今回、調査対象とした大規模災害が想定されている地域の地方公共団体に対して、地域別の家賃上限額の設定に関する考え方について調査したところ、調査対象とした12都道府県のうち、5都道府県が、地域別の家賃上限額を設定する方針とし、1都道府県が管内一律とする方針、6都道府県が検討中又は未検討としていた。

管内一律とする考えの都道府県については、家賃相場に差が少ないためとしている。

検討中又は未検討としている6都道府県については、検討しているが内閣府と協議しなければ確定しないとしている都道府県もあったが、多くは検討が進んでいない状況であった。

なお、地域別の家賃上限額を設定する方針とした5都道府県のうち1都道府県については、各市町村に設定を一任しており、都道府県として統一する方針はないとしている。

c 共益費（管理費）の取扱いに関する考え方

賃貸型の家賃に共益費及び管理費（以下「共益費等」という。）を含む取扱いにしていると、上限額が実質的に下がることとなる。そのような取扱いをし

ていない都道府県であれば、家賃上限額と同額の物件であっても入居できる
ところ、共益費等を家賃に含む取扱いにしている都道府県では、上限額を超過
し、賃貸型の対象外となる。その結果、利用可能な物件数が減少し、入居でき
ない被災者が生じるおそれがある。

共益費等について内閣府は、災害救助法第 18 条第 1 項に規定される救助に
要する費用（以下「災害救助費」という。）の対象として、家賃とは別に認め
ている。

今回、大規模災害想定地域の都道府県に対して、共益費等の取扱いについて
調査したところ、調査対象とした 12 都道府県のうち 10 都道府県については、
家賃に含めない取扱いとしていたが、2 都道府県については、家賃に含める取
扱いとなっていた。

共益費等を家賃に含める取扱いとしていた都道府県は、その理由として、東
日本大震災の被災者を受け入れる際にそのように取り扱うこととし、その後
の賃貸型のマニュアル策定の際にその取扱いを記載したとしている。

なお、2 都道府県のうち、1 都道府県については、調査時点において、共益
費等を含める運用としていたが、令和 7 年度中にマニュアルを改定し、共益費
等を含めない家賃によって上限額を設定する考えであるとしている。残りの
1 都道府県については、「災害救助事務取扱要領」と取扱いが異なると考えら
れるため、他の都道府県の動向も踏まえ今後検討していくとしている。

ウ まとめ

過去の被災地では、家賃上限額に関する情報が現場の不動産事業者に行き渡る
までに時間を要し、その間に上限額を知らずに契約した被災者の物件が、賃貸型
の対象外となった事例がみられた。また、家賃上限額を県内一律に設定したとこ
ろ、家賃相場の高い地域の物件が不足し、当該地域の上限額を変更せざるを得ず、
当初の家賃上限額で入居した被災者と上限額変更後に入居した被災者との間で公
平性に課題を感じた旨の意見が聴かれた。

このため、入居要件（家賃上限額）の早期決定と関係団体への速やかな周知や、
家賃相場が高い地域については、後に家賃上限額を変更しなくても済むよう、あら
かじめ地域別の家賃上限額を設定しておくことなどは、賃貸型を開始する事前の
準備として取り組んでおくことが重要と考えられる。

大規模災害が想定されている地方公共団体では、入居要件（家賃上限額）の決め
方の方針について、令和 7 年 7 月に「災害救助事務取扱要領」に規定されたことも
あり、その多くは、おおむね入居要件（家賃上限額）が決まっている状況であった。
このため、早期の入居要件（家賃上限額）の決定については、ある程度速やかにな
されるものとみられる。

しかし、地域別の家賃について検討中又は未検討としている都道府県が 12 都道
府県のうち 6 都道府県あったため、本事項についても併せて整備しておくことが
望ましいと考えられる。

【地方公共団体における今後に向けた取組】

地方公共団体は、本調査の結果を参考に、円滑・迅速な応急仮設住宅の供与の観点から、被災者が賃貸型の入居要件を知らずに民間賃貸住宅を契約し、賃貸型の対象外となる事態を防ぐため、関係団体と連携し、地域別家賃上限額等の入居要件を早期に決定・周知できる体制を事前に整備することが望ましいと考えられる。

(3) 大規模災害時における契約方式の実態と準備の状況

ア 遡及契約方式

(7) 制度の詳細

(3者間契約方式と遡及契約方式)

「災害救助事務取扱要領」において、「賃貸型応急住宅を供与するに際しては、被災者、物件所有者、地方公共団体の3者間で賃貸借契約を締結する必要がある」とされている(3者間契約方式)。

他方、災害発生後にまず被災者と物件所有者の2者間で締結した賃貸契約を後に地方公共団体を加えた3者間契約に切り替えた場合でも、当初の2者間契約の契約日まで遡って災害救助法の適用対象となる(遡及契約方式)(表4-(3)-①)。

表4-(3)-① 「災害救助事務取扱要領」<抜粋>

<p>2 応急仮設住宅の供与</p> <p>(4) 基準額</p> <p>(イ) 賃貸型応急住宅について</p> <p>①～③ (略)</p> <p>④ 賃貸型応急住宅を供与するに際しては、被災者、所有者、被災自治体の3者間で賃貸借契約を締結する必要がある(先行して、被災者と所有者の2者間で賃貸借契約が締結されている場合にも、事後的に、3者間での契約に変更する必要がある)。このため、被災自治体においては、発災後、速やかに、賃貸型応急住宅の供与を進めるための準備体制を構築した上で、被災者向けに、賃貸型応急住宅に係る申請スケジュール、必要となる手続等について丁寧に周知し、被災者と所有者の2者間で先行して賃貸借契約が締結されないよう、留意する必要がある。</p> <p>⑤ (略)</p> <p>⑥ 災害発生の日以降に、被災者と所有者の2者間で先行的に賃貸借契約が締結された場合であっても、事後的に被災自治体が当該契約に加わり、3者間での契約に切替えた場合には、<u>当初の2者間での契約時に遡って災害救助法の適用となり、国庫負担の対象となる。</u></p> <p>契約の切替え時には、退去修繕負担金などの費用が二重に支払われることがないように留意されたい。</p> <p>⑦ なお、2者間契約から3者間契約に切り替えるに際し、<u>被災者へ返還できる経費は、退去修繕負担金(敷金)、礼金、家賃であり、火災保険料、賃貸物件保証金及び仲介手数料は返還されないため、留意されたい(こうした観点からも、当初から3者間で契約を締結するよう留意されたい)。</u></p> <p>⑧ (略)</p>
--

(注) 下線は当省が付した。

遡及契約方式は、東日本大震災の際に、当時の所管府省である厚生労働省の通

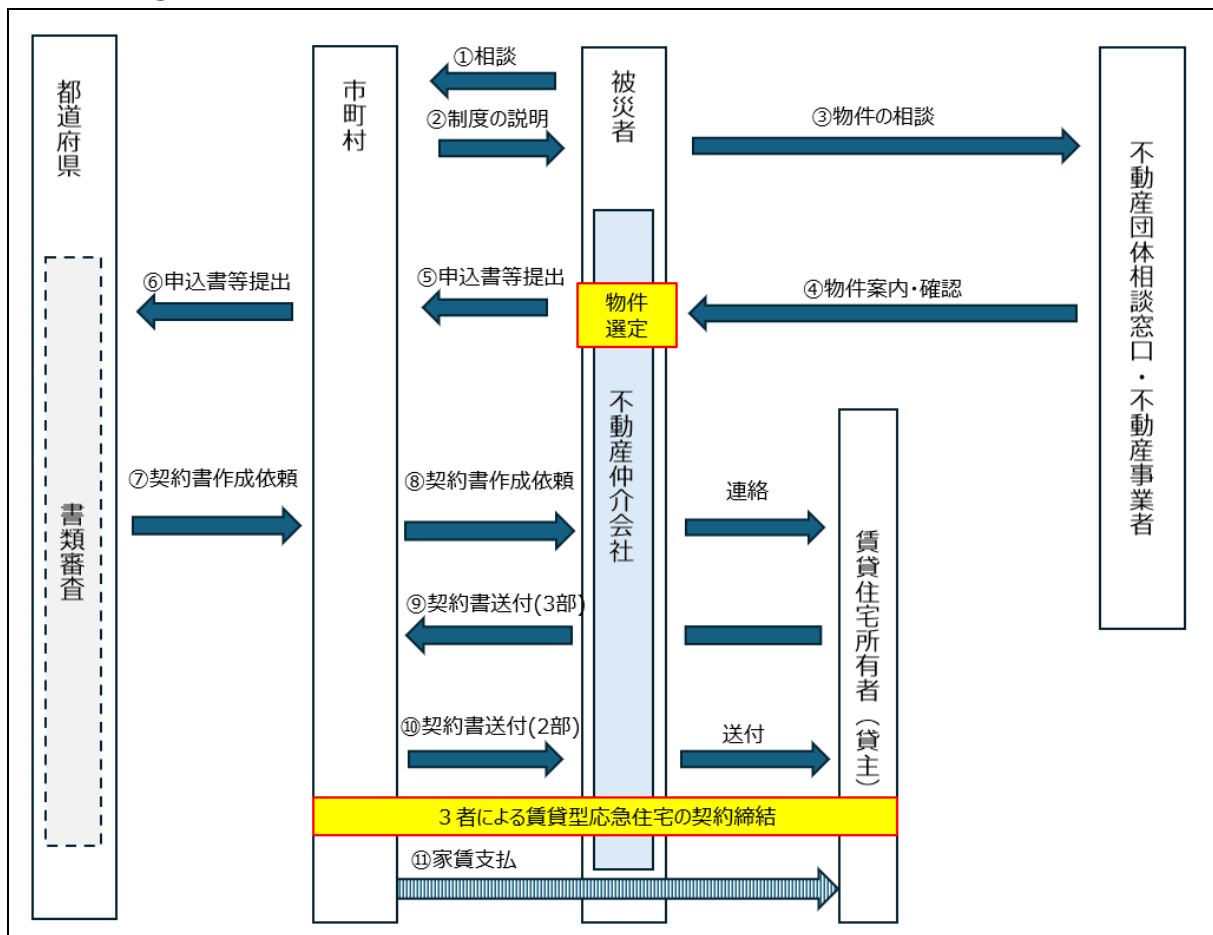
知²⁴により認められ、熊本地震及び方式能登半島地震の際にも導入はされたものの、「災害救助事務取扱要領」等には、遡及契約方式の場合も災害救助法の対象となること及び留意点に関する記述があるのみであり、これ以外の記述はない。

内閣府は、遡及契約方式について、遡及適用後も一部返金されない費用があるため、トラブルの原因となることや地方公共団体の追加的業務負担が発生することから、基本的には適切でなく、例外措置として認識しているとしている。

(3者間契約方式と遡及契約方式の事務フロー)

「災害救助事務取扱要領」には遡及契約方式の事務処理手順に関する具体的な記述はないが、石川県へのヒアリング等を基に3者間契約方式(図4-(3)-①)と遡及契約方式(図4-(3)-②)の事務処理手順を当省で整理した。

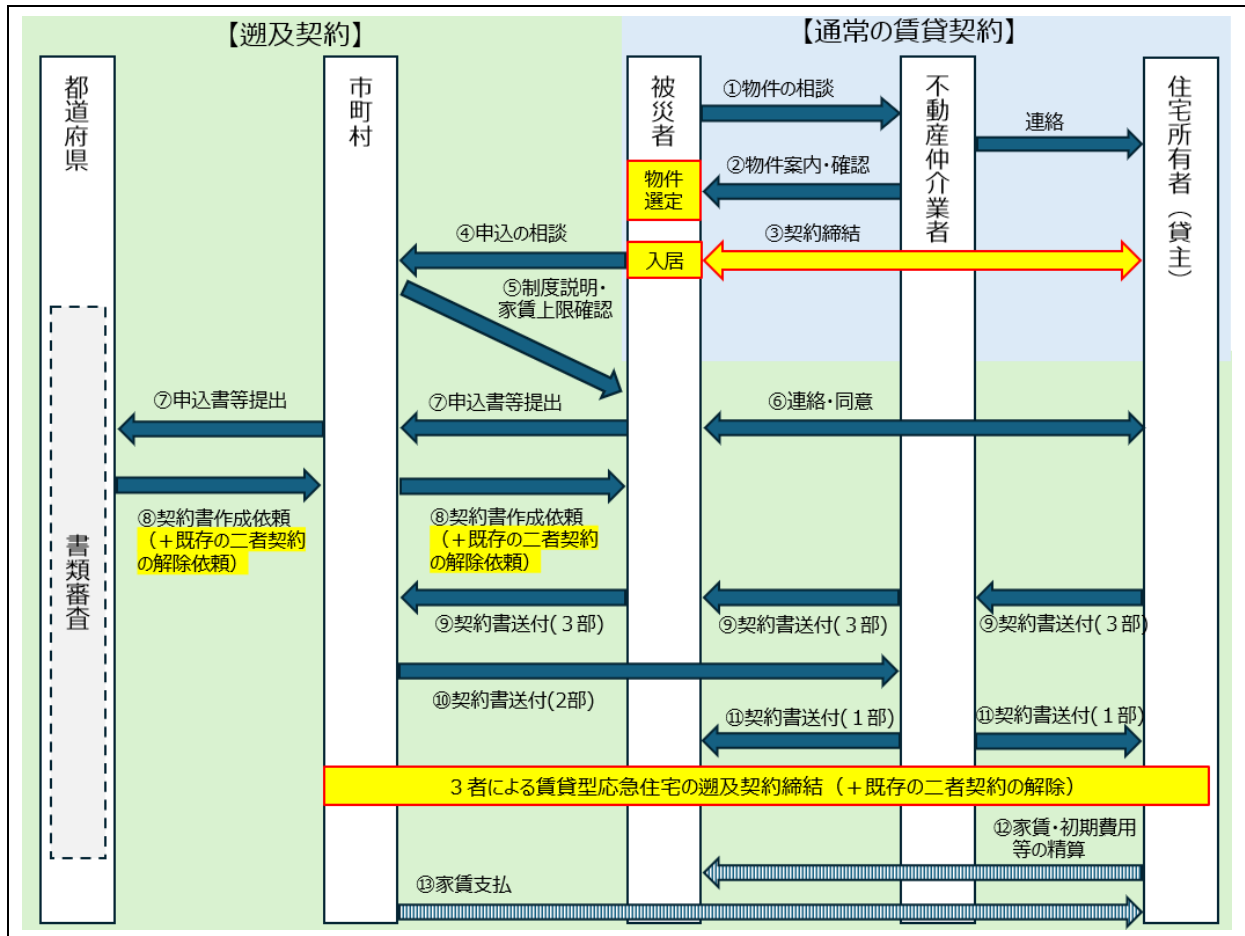
図4-(3)-① 3者間契約方式の事務処理手順(例)



(注) 石川県の資料を参考に、当省が作成した。

²⁴ 「東日本大震災に係る応急仮設住宅としての民間賃貸住宅の借上げの取扱について」(平成23年4月30日付け社援発0430第1号厚生労働省社会援護局長通知)(参考13)

図 4-(3)-② 遡及契約方式の事務処理手順（イメージ）



(注) 石川県の例を参考に、当省が作成した。

3者間契約方式と比較すると、遡及契約方式は、被災者と所有者間で締結した2者間の契約を破棄し、被災者が支払った家賃等を返金した後、改めて行政も加わった3者間で契約を締結する流れとなる²⁵ため、被災者や、具体的な契約事務を行う不動産事業者の負担が増えるデメリットがある。

一方で、行政の手続を待つ必要がないため、発災直後など、行政が契約事務を円滑に行うことが難しい場合、被災者の早期の住まい確保²⁶の点でメリットがある(表4-(3)-②)。

²⁵ 能登半島地震の場合

²⁶ 当省が能登半島地震被災者にヒアリングした中には、遡及契約方式により、令和6年1月4日に2者間で契約し、1月5日に入居した者もいた。

表 4-(3)-② 遡及契約方式のメリット及びデメリット

区分	被災者	事業者（家主）	行政
メリット	○早期入居が可能（り災証明書待ちなし、役所の手続待ちなし） →健康の確保、早期の生活再建		○発災初期段階における事務処理の分散
デメリット	○物件の家賃上限や耐震性によっては、「賃貸型」として認定されない場合あり ○再手続が必要 ○初期費用等の一時的な負担 ○仲介手数料、家賃債務保証料、火災保険料等の返金なし	○事務負担（返金手続、契約手続2回、相談、苦情対応）増 ○トラブル増（返金トラブル ²⁷ 等）	○遡及契約に係る事務（遡及の説明や関係書類の確認等）の増 ○トラブル増（返金トラブル等）

（注）石川県への調査結果及び公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会の資料を基に当省が作成した。

(イ) 調査結果

a 被災地に対する調査

（遡及契約方式の活用状況）

熊本地震における熊本県（熊本市を除く。以下本細目において同じ。）及び熊本市並びに能登半島地震における石川県での賃貸型の供与数をみると、それぞれ1万5,957件（熊本県5,425件、熊本市1万532件）、4,755件であった²⁸。そのうち、遡及契約方式が採られた割合は、熊本地震で46.5%（熊本県58.9%、熊本市40.1%）、能登半島地震で76.4%であった（表4-(3)-③）。

²⁷ 能登半島地震で石川県は、遡及契約を締結する際、被災者が2者間契約時に支払った家賃等を住宅所有者（不動産事業者）が被災者に払い戻したことを確認した上で契約を締結するよう市町に指導していたが、払い戻したことを確認する前に市町が契約し、その後被災者に返金する前に事業者が倒産したため、被災者が支払った家賃等が戻ってこなかった事案があったことが報道されている。

²⁸ 賃貸型の制度運用開始と申請期限については、参考14

表 4-(3)-③ 契約方式別の賃貸型の供与数（熊本地震及び能登半島地震）

（単位：件）

災害	地方公共団体	賃貸型供与数		
		うち3者間契約方式	うち遡及契約方式	
熊本地震	熊本県+熊本市	15,957	8,538 (53.5%)	7,419 (46.5%)
	熊本県	5,425	2,231 (41.1%)	3,194 (58.9%)
	熊本市	10,532	6,307 (59.9%)	4,225 (40.1%)
能登半島地震	石川県	4,755	1,122 (23.6%)	3,633 (76.4%)

- （注） 1 熊本県、熊本市及び石川県の賃貸型入居台帳を基に、当省が集計した。
 2 本調査において、遡及契約方式の申請は、入居決定決裁日より前に入居が開始されている申請を指し、以下の方法で抽出している。
 i) 熊本県及び石川県：賃貸型入居台帳で「入居日」が「入居決定通知決裁日」より前となっている申請である。なお、入居決定通知決裁日又は入居日が不明な申請は除外している。
 ii) 熊本市：同市賃貸型入居台帳における分類による。

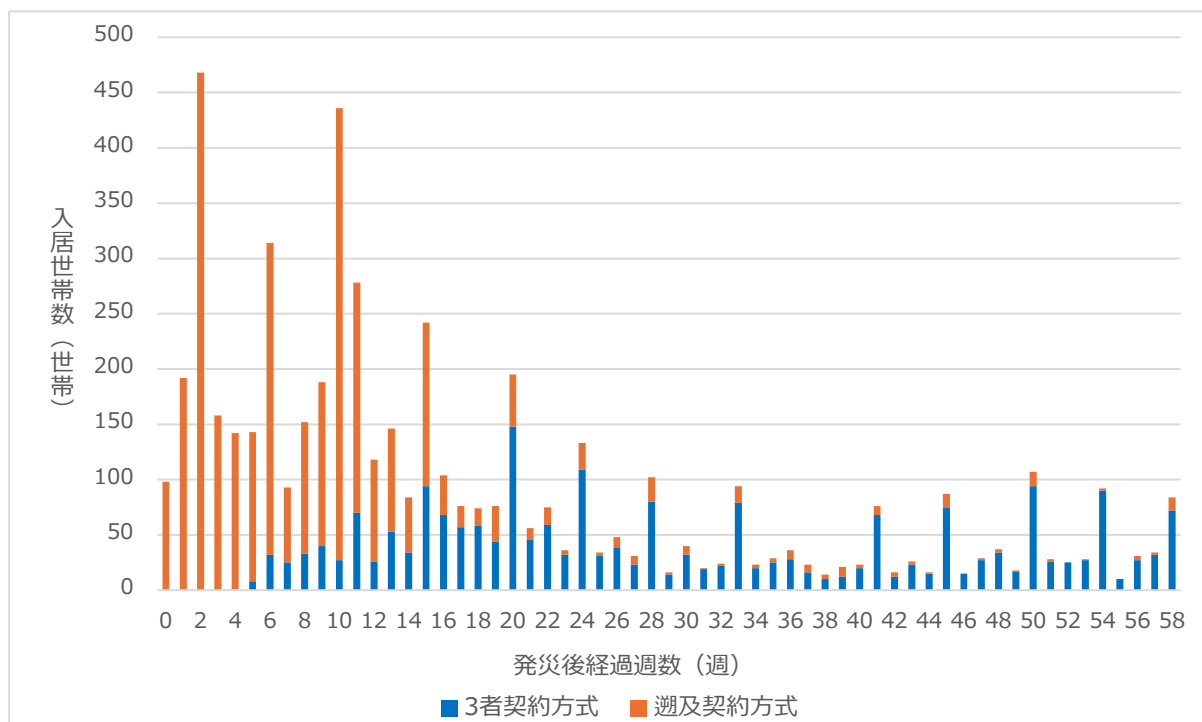
さらに、入居時期による契約方式の傾向を把握するため、熊本地震における熊本県²⁹及び能登半島地震における石川県において、発災後、3者間契約方式で入居した世帯と、遡及契約方式で入居した世帯の推移を比較した。

その結果、両県とも類似した傾向を示し、発災初期の8週目まで（0週から7週）の入居では、熊本県で96.0%、石川県で99.2%と遡及契約方式が大多数を占めた。8週目以降は3者間契約方式による入居が増加し、遡及契約方式は10から12週目頃を境におおむね減少傾向を示した。

このことから、特に発災初期段階（発災後約2か月）において、被災者は、早期に住まいを確保しやすい遡及契約方式により入居していた実態がみられた（図4-(3)-③及び④並びに表4-(3)-④）。

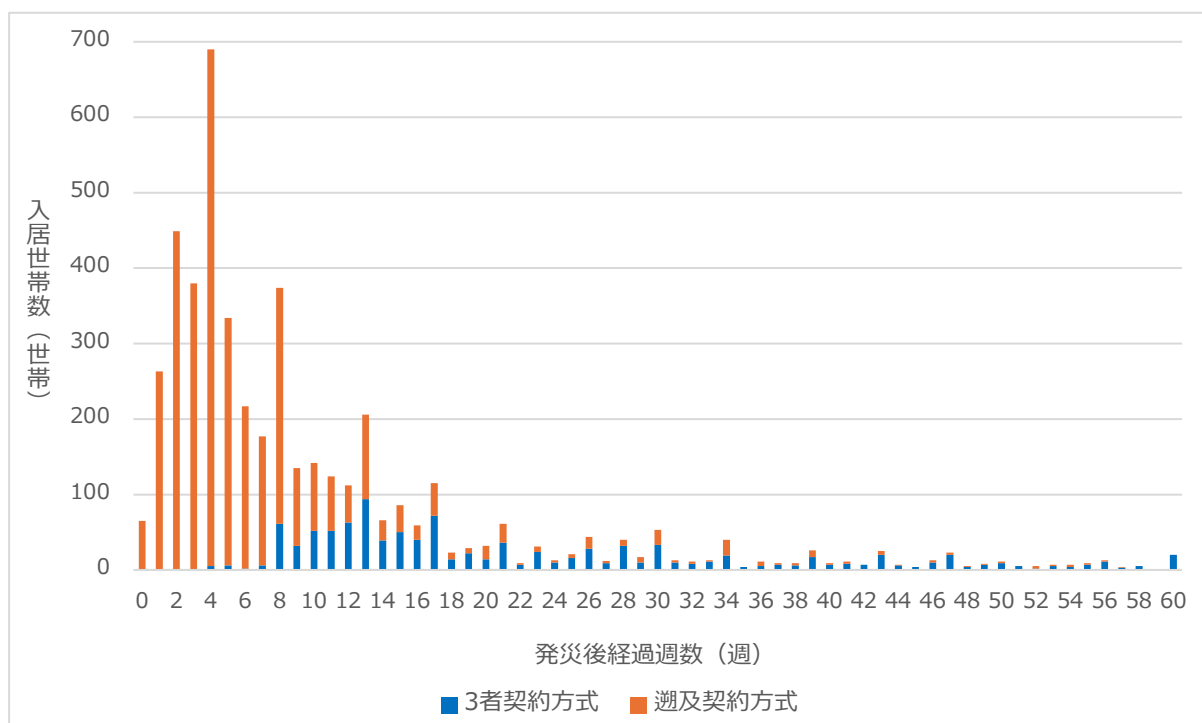
²⁹ 熊本地震については、熊本市から提供された賃貸型入居台帳から入居日が正確に把握できなかったため、熊本県のみを対象としている。

図 4-(3)-③ 3者間契約方式と遡及契約方式による入居の推移（熊本地震・熊本県）



- (注) 1 熊本県の賃貸型入居台帳を基に、当省が集計した。
- 2 賃貸型への入居世帯（5,425世帯）の99%（5,371世帯）が入居を完了した第58週までを表示しており、入居時期が遅い全体の1%は表示範囲外としている。
- 3 熊本地震発災日（平成28年4月14日及び4月16日）

図 4-(3)-④ 3者間契約方式又は遡及契約方式による入居の推移（能登半島地震・石川県）



- (注) 1 石川県の賃貸型入居台帳を基に、当省が集計した。
 2 賃貸型への入居世帯(4,755世帯)の99%(4,708世帯)が入居を完了した第60週までを表示しており、入居時期が遅い全体の1%は表示範囲外としている。
 3 能登半島地震発災日(令和6年1月1日)

表4-(3)-④ 発災後8週目までの賃貸型入居状況(熊本地震及び能登半島地震)

都道府県	全期間の入居世帯数	発災後8週目までの入居世帯数	
		うち3者契約方式の世帯数(割合)	うち遡及契約方式の世帯数(割合)
熊本県	5,425	1,608 (4.0%)	1,543 (96.0%)
石川県	4,755	2,575 (0.8%)	2,555 (99.2%)

(注) 熊本県及び石川県の賃貸型入居台帳を基に、当省が集計した。

(遡及契約方式に関する被災地の状況)

被災地方公共団体からは、遡及契約方式について、事務負担が大きい、被災者が早期に入居できるメリットがあるので、やむを得ない等の意見が聴かれた。

能登半島地震では、賃貸型関係団体から、被災地方公共団体の機能が回復するまで相当の時間を要することが想定されたことから、被災者の住まいを早急に確保する観点から遡及契約方式で契約することを勧めたとする事例や、遡及契約方式により速やかに住まいを確保することができたとする被災者の事例がみられた(表4-(3)-⑤)。

表4-(3)-⑤ 遡及契約方式により速やかに住まいを確保した事例(能登半島地震)

区分	事例の内容
速やかに住まいを確保するため、遡及契約を勧めた事例	能登半島地震では、被災規模が大きく、被災地の地方公共団体が機能を回復するまでに相当の時間がかかることが想定されたことから、被災証明書を要件とする3者間契約を締結する前段階として、被災者の住まいをいち早く確保する観点から、2者間契約(通常の賃貸借契約)の締結を勧めた。 【賃貸型関係団体】
後に遡及契約でできることを把握した事例	住まい確保のため、被災後すぐに民間賃貸住宅を契約した。その後、インターネットで賃貸型の制度を知り、既に契約していた自身の居住物件でも遡及して対象となることを確認し、3者間契約に切り替えた。被災時は、何も持たず避難したので、金銭的負担の心配があったが、賃貸型として認められたことで安心して住むことができた。 【被災者】

(注) 当省の調査結果による。

一方で、遡及契約方式の事務処理に関しては、賃貸型関係団体において、契

約書の作成事務や返金事務処理で苦慮したとする事例が多くみられた（表4-(3)-⑥）。

表4-(3)-⑥ 遡及契約方式の事務処理に関して苦慮した事例（能登半島地震）

区分	事例の内容
契約書作成事務に関する事例	<p>○ 遡及契約の場合は契約日よりも前に入居日が来ることになるが、不動産仲介事業者では普段取り扱ったことがない事例であるため、日にちがずれても問題ないか等の問合せが多くあった。 【賃貸型関係団体】</p> <p>○ 地方公共団体を加えた3者間での契約を結ぶ際に、これまで締結されていた2者間契約の契約書を取り寄せて、契約の内容を確認する必要があるが、事業者によって契約書の様式は様々で、契約書の様式を踏まえて契約の内容を読み取る必要があった。 【賃貸型関係団体】</p>
返金事務に関する事例	<p>○ 遡及契約方式では、通常の3者間契約方式の事務に加えて、2者間契約の締結事務、2者間契約の破棄・家賃等の返金事務があり、事務が煩雑化する。特に、2者間契約締結後に支払われた家賃の返金事務が負担である。 【賃貸型関係団体】</p> <p>○ 2者間契約から3者間契約に切替えのため、被災者に敷金等を返金する際に、被災者一人一人の対応状況や返金状況を確認して返金漏れがないようにする作業に苦労した。【賃貸型関係団体】</p>

（注）当省の調査結果による。

また、返金事務について、返金トラブル防止の観点から、熊本地震における熊本県や能登半島地震における石川県では、精算についての誓約書の提出を求めたり（熊本県）、返金を確認してから市町村が遡及期間の家賃等を家主に支払ったり（石川県）する等の対応が行われていた（表4-(3)-⑦）。

表4-(3)-⑦ 返金トラブルの防止のための対応（熊本県及び石川県）

区分	内容
熊本県の対応	<p>○ 遡及契約方式の場合、従前に被災者と貸主の2者間で交わした契約に基づき、入居者から貸主等に支払われた賃料、一時金等があるが、後々トラブルにならないよう、その精算方法について2者間で合意の上、遡及契約を行ってもらう必要がある。熊本県では、契約締結時に精算についての誓約書を提出してもらうこととした。</p>
石川県の対応	<p>○ 貸主・不動産仲介事業者と被災者との間の返金トラブルを防止するため、返金確認書で貸主・不動産仲介事業者から被災者への返金を確認した後に、市町から貸主・不動産仲介事業者に対して2者契約の期間に係る家賃等を遡及して支払うこととする取扱いを実施した。 この取扱いは熊本地震の際は実施されておらず、また、内閣府か</p>

	<p>らの指導に基づくものでもなく、石川県宅地建物取引業協会からの提案を踏まえて能登半島地震における独自の取組として実施したものである。</p> <p>返金確認書の提出を求めるタイミングの検討に当たっては、遡及契約を締結する段階で返金確認書の提出を必要とする取扱いとした場合、貸主・不動産仲介事業者における返金手続の遅れに伴い契約の締結が遅れるおそれがあったため、遡及契約締結前後にかかわらず、市町から2者契約期間の家賃等を支払う前に提出を必要とする取扱いにしたところである。</p>
--	--

(注) 当省の調査結果による。

b 大規模災害が想定されている地域に対する調査

調査対象とした12都道府県及び3救助実施市において、遡及契約方式の認識状況について確認したところ、全ての地方公共団体が知っていると回答した。

また、大規模災害が発生した場合に遡及契約方式を採用する方針があるかについて確認したところ、10都道府県及び2救助実施市が採用する方針があるとしている。

なお、遡及契約方式を採用しないとしている2都道府県及び1救助実施市では、いずれも被災規模によっては、採用することもあり得るとしている。

一方で、遡及契約方式の手続の流れについては、整理していると回答した地方公共団体はなかった(表4-(3)-⑧)。

表4-(3)-⑧ 調査対象とした都道府県及び3救助実施市における遡及契約方式に係る準備状況

(単位：都道府県、市、%)

区分	はい／ある	いいえ／なし (回答なしを含む)
①遡及契約方式を知っている	12(100%) 3(100%)	0(0%) 0(0%)
②大規模災害時に遡及契約方式を採用する方針がある	10(83.3%) 2(66.7%)	2(16.7%) 1(33.3%)
③遡及契約方式の手続の流れを整理している	0(0%) 0(0%)	12(100%) 3(100%)

(注) 1 上段が都道府県、下段が救助実施市である。

2 ()内は、都道府県は12都道府県、救助実施市は3救助実施市に対する構成比である。

事務手続の流れを整理していなかった地方公共団体からは、「内閣府は、被災地での声や課題を収集しているのであれば、提供してほしい」、「近年の災害における遡及契約の状況や、被災地方公共団体における遡及契約を巡るトラブル等の情報の詳細を情報共有してほしい」といった意見が聴かれた(表4-(3)-⑨)。

表 4-(3)-⑨ 遡及契約方式の事務手続に関する意見

内容
○ 能登半島地震における石川県で、賃貸型の約7割が遡及契約方式であるという実態を聞いて事務手続を整理する必要性を認識した。市町村にも相当数の遡及契約方式が見込まれるということは知らせないといけない。事務処理手順もあったほうが良いのではないかと感じたので、今後検討したい。
○ 国から遡及契約方式ができるということを示されているため採用する方針であるが、遡及契約方式を実施したことがなく、手続や必要な様式等が全く分からない。今後、内閣府で手続の流れや様式を整理して情報共有してほしい。
○ 近年の災害では、遡及契約方式の利用が多いという事実があり、今後主流になると考えられるため、遡及契約方式についての事務の流れの整理を検討していきたい。
○ 遡及契約に係る事務を行った経験がないことから、災害救助事務取扱要領の記載だけでは事務の流れを把握できない。国において、近年の災害における遡及契約方式の状況や、被災地方公共団体における遡及契約方式を巡るトラブル等の情報の詳細を情報共有してほしい。
○ 内閣府において、手続の流れを示してほしい。
○ 遡及契約方式に関する手続の流れを整理したものはない。実際に現場で使う様式を用いて、市町村に対して契約・支払事務の訓練等を行いたい。
○ 遡及契約方式に伴う事務の煩雑さを承知していなかったため、国が被災地での声や課題を収集しているのであれば、提供してほしい。

(注) 当省の調査結果による。

(ウ) まとめ

賃貸型の供与は、3者間契約方式が基本である。遡及契約方式は、被災者が早期に住まいを確保できるメリットがある一方、再度の契約手続及び被災者への家賃返金処理が必要となり、行政や不動産事業者の事務負担が増大するデメリットが大きいため、基本的には3者間契約方式をいかに迅速化するかを検討すべきである。

しかし、南海トラフ地震や首都直下地震では、賃貸型の供与が大量に発生し、地方公共団体の機能も著しく低下する可能性がある。熊本地震や能登半島地震で遡及契約方式が多く使われた実態を踏まえると、被災者の早急な住まい確保のためには遡及契約方式を用いざるを得ない場合もあると考えられる。

過去の災害で生じた課題をできる限り減らし、遡及契約方式を円滑に実施するためには、被災地の事例を踏まえた、事前準備が必要と考えられるが、本調査で対象とした大規模災害が想定されている地域の地方公共団体の多くは、遡及契約方式を用いる可能性を認識しつつも、遡及契約方式は国から例外として位置付けられており、過去の被災地での活用実績を認識していなかったこと等により、マニュアル等で具体的な事務手続を整理していた地方公共団体はなかった。

現行の「災害救助事務取扱要領」には、遡及契約方式が可能であることや留意

点が示されているが、調査対象とした地方公共団体からも、内閣府において、遡及契約方式の事務処理手順や、過去の被災地での具体的な事例、想定されるトラブルと対応策などを示した手引の充実を求める意見があった。

【所見】

したがって、適切な事前準備の実施の観点から、内閣府は、大規模災害時において、近年、遡及契約方式による賃貸型の入居が多く発生している実態を踏まえ、遡及契約方式の例外的位置付けを改め、地方公共団体に対して、遡及契約方式に関する一層の理解を促すとともに、遡及契約方式に関する事例を収集・提供するなど、提供情報の充実を図ること。

【地方公共団体における今後に向けた取組】

適切な事前準備の実施の観点から、都道府県等は、遡及契約方式における事務処理に関する理解を深め、大規模災害時に円滑な対応ができるよう、関係者を含めて検討しておくことが望ましいと考えられる。