資料３

ちんたい協会

第９回首都直下地震対策検討WG

賃貸型応急住宅の取り組みについて

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会
〔略称：ちんたい協会〕

2024年12月11日

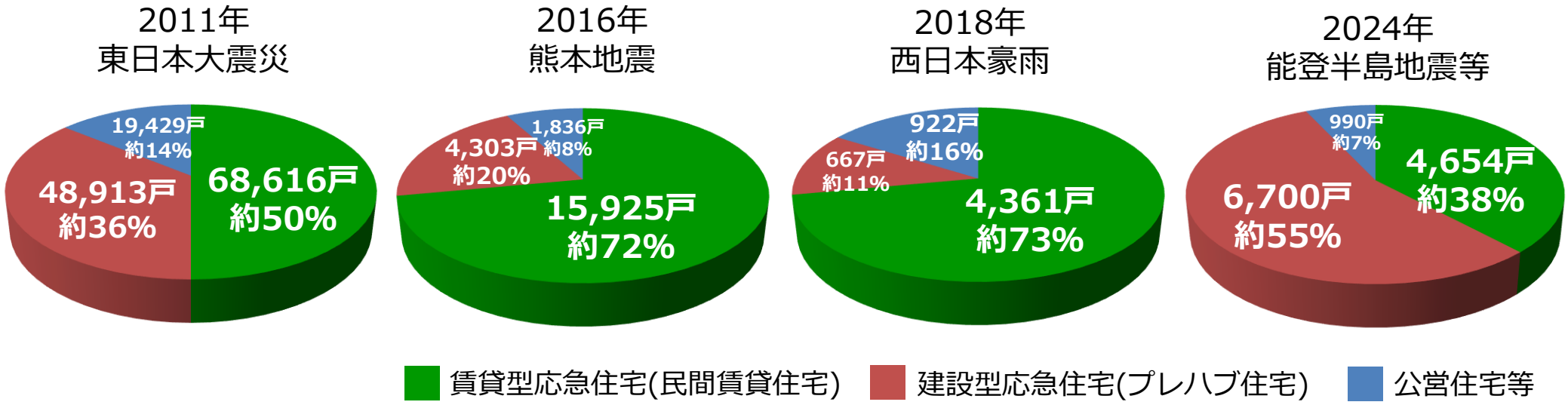
(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会について

民間賃貸住宅の経営者を核とした唯一の全国規模の公益社団法人

- 設 立　：昭和44年11月、社団法人として活動開始
  平成24年4月、公益社団法人に移行
- 支 部　：104支部
- 会 員　：18,883会員（正会員18,834名　特別賛助会員8社、賛助会員41社）

被災者の住まい確保の割合

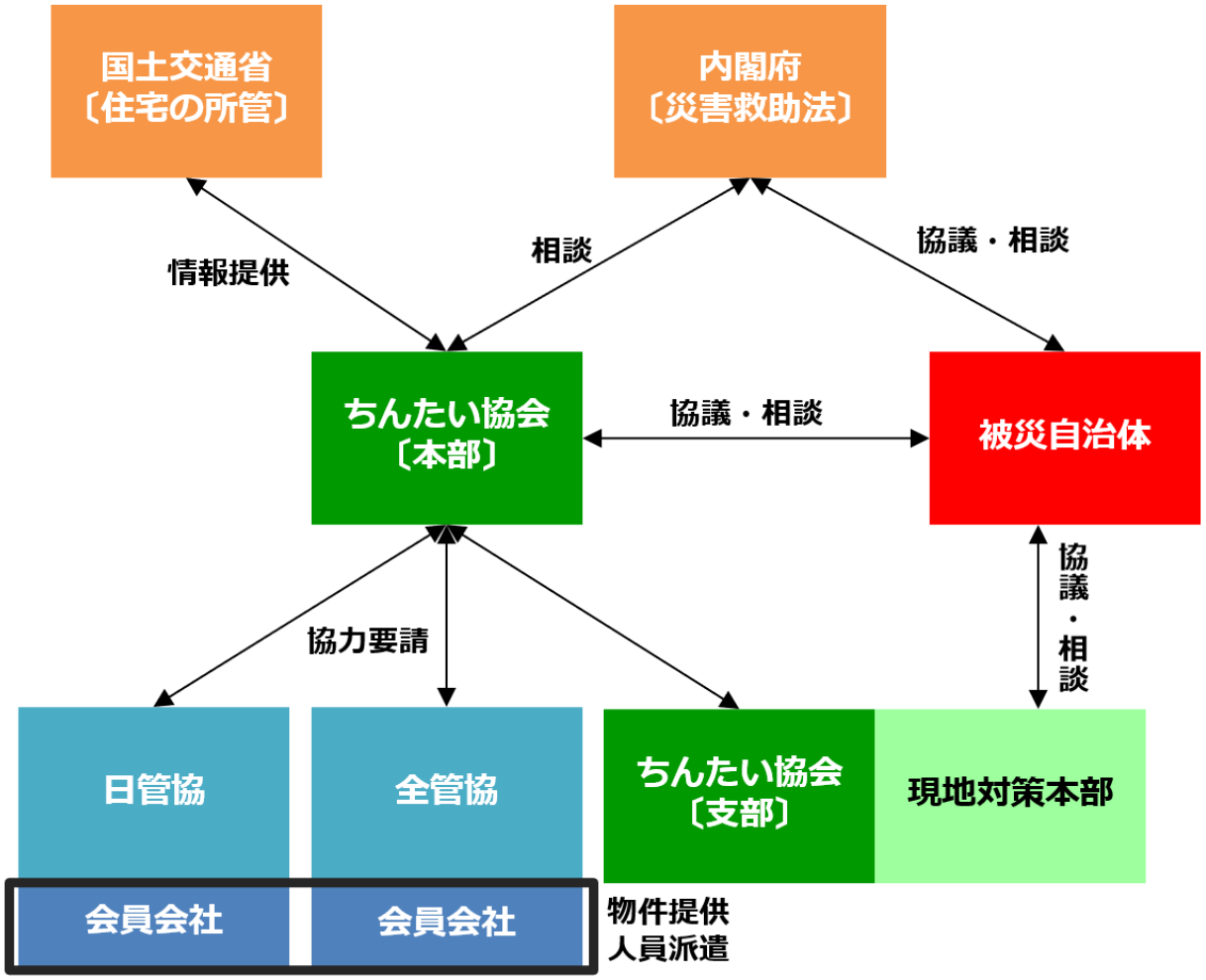
阪神淡路大震災ではプレハブ仮設48,300戸に対し、賃貸型応急住宅はわずか139戸。
東日本大震災で賃貸型応急住宅が本格的に導入され、以降の災害で中心的に活用される。



これまでに支援した主な災害　※47都道府県・13政令市と災害協定締結済み

発災年	災害名称
2011年	東日本大震災
2012年	九州北部豪雨
2014年	広島土砂災害
2016年	熊本地震
2018年	大阪北部地震
2018年	西日本豪雨水害
2018年	北海道胆振東部地震
2019年	佐賀県豪雨水害
2019年	令和元年房総半島台風(15号)
2019年	令和元年東日本台風(19号)
2020年	令和２年７月豪雨
2022年	福島県沖地震
2023年	秋田県豪雨災害
2024年	能登半島地震
2024年	奥能登豪雨

【国・自治体・関係団体との連携図】



※日管協：(公財)日本賃貸住宅管理協会
※全管協：全国賃貸管理ビジネス協会

被災者支援活動【当会との主な取組み内容】

国土交通省

- 被災状況の提供（住宅被害、現地の様子など）
- 被災県の動向報告（賃貸型の開始時期、必要戸数など）
- 賃貸型の提供可能戸数の確認
- その他、質問対応

内閣府

- 被災状況の共有（住宅被害、現地の様子など）
- 被災県の動向共有（賃貸型の開始時期、必要戸数など）
- 賃貸型実施における課題の整理（弾力的運用、イレギュラー対応など）
- 賃貸型実施における要望、相談、提言
- 業界団体に対する要望、質問、相談

被災自治体

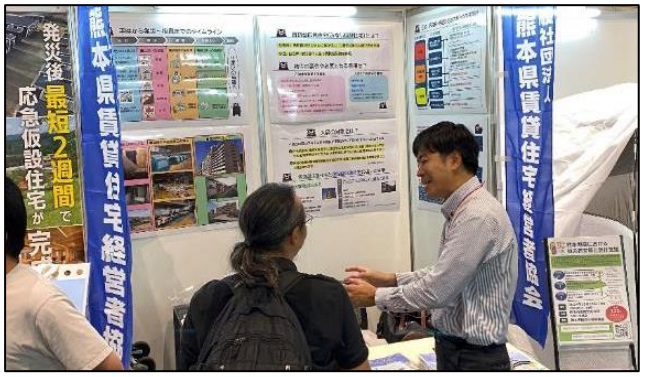
- 被災状況の共有（住宅被害、現地の様子など）
- 賃貸型の要件整理（スキーム、家賃上限額など）
- 申請書類、契約書類の確認
- 受付体制の検討（コールセンター・相談窓口の設置、協力店リスト作成など）
- 随時、情報共有や課題解決への相談など

支部　全管協　日管協

- 現地対策本部の設置
- 相談窓口、コールセンター対応
- 会員（家主・不動産事業者）への賃貸型の周知と協力要請
- 斡旋業務
- 随時、情報共有や課題解決への相談など

平常時の主な活動内容

① HP・防災イベント等で制度周知



② 災害訓練実施【自治体】

③ 説明会・勉強会等に参加・講演【自治体・不動産事業者等】

④ 情報交換・課題検討【内閣府】

⑤ 災害救助法担当者全国会議で講演(毎年５月)【内閣府】

【自治体向け】　被災者の仮住まい確保に向けた『賃貸型応急住宅』の手順

スタート

注）下記チェック・シート内の黒文字は、“□＝賃貸型応急住宅の関係業務、■＝国・自治体の業務”に分けております。
なお、赤字は POINT となります。

【すごろく式チェック・シート】

0 必要な事前準備

□ 救助実施市制度の活用、市区町村への事務委任の検討
・供与に係る役割分担等
□ 担当部署の決定、情報伝達訓練等の実施
□ 災害時連絡先リストの作成・更新
・関係団体等
□ 借上要件等の仮決定
・契約形態、フロー、世帯人数毎の上限家賃等
□ 借上関係書類の準備
・申込書類、契約書類等
□ 家賃等送金事務の準備
・事務処理の迅速化
□ 損害保険の確認
・後払や包括契約の可否を保険会社と関係団体へ確認
□ 要介護高齢者・障害者等の仮住まい確保
□ マニュアルの確認
・各自治体のマニュアル、国作成の手引き

POINT 全般的に、関係団体との連携が必要不可欠

罹災証明書交付の流れ

人命救助【72 時間ルール】

災害発生

災害規模の推定

賃貸型応急住宅供与の流れ

1 被災状況の確認

■ 避難者数の確認
■ 避難所の開設
■ 避難指示・区域等の指定

POINT 災害救助法等の適用、救助実施市制度の活用、事務委任の検討等関係団体との情報共有を要する

2 応急危険度判定の実施

■ 応急危険度判定士の確保
・他自治体や建築士協会等へ要請
■ 迅速な危険度判定の実施
・赤色：危険、黄色：要注意、緑色：調査済
■ 応急危険度判定と住家の被害認定との違い

POINT 応急危険度判定は所有者や近隣住民等に周知し、二次災害を防止するものであり、被害認定調査(罹災証明)とは異なる

3 罹災証明書の交付

■ 迅速な住家の被害認定調査
・調査計画の策定
・調査態勢の構築〔人員確保等〕
・2次調査、再調査への対応
■ 迅速な罹災証明書の交付
・被害状況を考慮した罹災証明書の運用
■ 被災者台帳作成

1 仮住まいの意向調査

■ 住家の被害認定の状況
□ 世帯構成や世帯の心身状況
■ 住宅の応急修理の申込状況
□ 仮住まいの種類の意向等

POINT 都道府県と市区町村との連携による迅速な情報整理を要する

2 仮住まいの種類と戸数の確認

□ 賃貸型応急住宅
・集合住宅型、戸建住宅型
■ 公営住宅等
・入居要件の確認
■ 建設型応急住宅
・プレハブ、木造、コンテナハウス、トレラーハウス
■ ホテル・旅館・民宿・民泊
■ 親戚・知人宅等

3 関係団体との確認

□ 借上対象住宅の戸数〔概算値〕
□ 借上対象住宅のリスト〔小規模災害時〕
□ 借上要件等の決定〔家賃相場データ提供〕
□ 借上関係書類の決定
□ 相談窓口等への対応

POINT 災害救助法による供与の場合、特に借上家賃の上限は内閣府(防災担当)との協議を要する

4 弾力的運用の検討

□ 旧耐震物件の活用
□ 世帯分離型の賃貸型応急住宅

POINT 被災状況や仮設住宅の必要戸数に応じた判断

5 他部署との連携

□ 高齢者や障害者等の要配慮者への対応
□ 避難所の状況確認〔被災者の意向確認等〕
□ 日用品や生活家電等の提供
□ 家賃等の支払い方法の検討
■ 建設型応急住宅の建設予定の確認

POINT 福祉・危機管理・会計・建築等の担当部署との連携

6 賃貸型応急住宅供与開始の周知

□ 都道府県から市区町村への周知
・説明会の開催等
□ 関係団体から所属会員への周知
・家主、管理会社、仲介業者
□ 自治体から被災者への周知
・HP掲載、庁舎内への貼り紙、説明会案内、避難所での説明チラシの配布等

7 相談窓口・コールセンター等の設置

□ 相談窓口・コールセンターの設置場所、箇所数、時間帯、曜日等の検討
・対応可能な人員と被災地域の規模等で判断
□ 関連する相談内容への対応
・物件リストの要否〔災害規模に応じた判断が必要〕
・要配慮者の優先入居〔高齢者や障害者等、個々の世帯の必要度への対応〕
・支援内容を幅広く提供〔被災者生活再建支援金等〕
・ペット可物件の確保〔対象物件が圧倒的に不足するためペットホテル等を活用〕

POINT 災害規模によっては、相談窓口やコールセンターの設置と同時に、被災者自らが仲介店舗で物件を確保する方式も採用する

8 申込受付・決定通知等の実施

□ 申込受付会場の設営
・庁舎1階等の広いスペースを使用
・他の申請窓口とのワンストップ化
□ 申込書類・契約書類等確認作業の簡略化
□ 対応人員の確保
・庁内及び他自治体への応援要請
□ 書類作成に係るよくある質問等の周知

POINT 契約にあたっては、被災者に対し、宅建業法に基づく重要事項説明は不要であるが、トラブル回避のためには、「禁止行為」、「善管注意義務違反」、「住宅所有者が定める細則」や「特約事項」等は、宅建士による説明が望ましい

9 家賃等の送金対応等

□ 会計担当課及び金融機関との調整
・対応人員の確保
・家賃等支払いデータ、送金明細の作成等
・損害保険の包括契約

10 入居前の被災者ケア

□ 賃貸住宅のルールの周知
□ 各種補助制度の周知
□ 生活用品の対応
□ 生活家電品の対応
□ その他の対応

POINT 全般的に、担当部署との連携

11 入居後の被災者ケア等

□ 被災者台帳の確認〔支援漏れ対策等〕
□ 居住実態の確認〔居住実態の確認方法、又貸しや不正使用の排除等〕
□ 見守りサービス等〔居住支援協議会、地域包括支援センター等との連携〕
□ 住まい再建への支援〔住まいの自力再建を目指す方への対応等〕
□ 契約満了時の対応〔連帯保証人のいない方、経済力の乏しい方への対応等〕

POINT 被災自治体によっては、「伴走型住まい確保支援事業」を実施している事例あり

ゴール

作成：公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会〔略称：ちんたい協会〕
監修：内閣府政策統括官（防災担当） 国土交通省
（初版：2019年10月）

発災時の主な活動内容

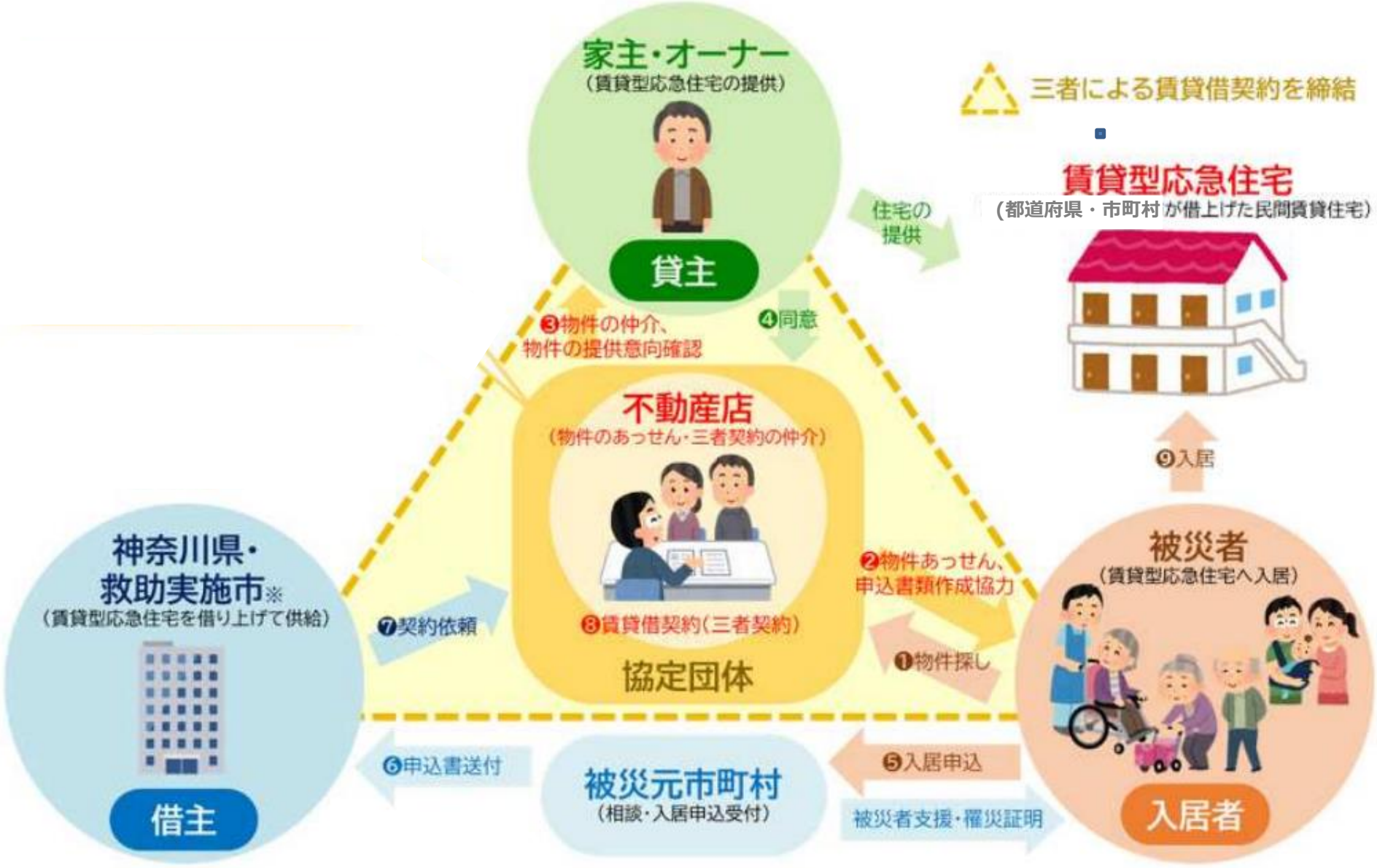
① 賃貸型応急住宅の協議【内閣府・自治体】

② 説明会参加【市役所・避難所等】

③ コールセンターの設置（現地又は東京）

④ 相談窓口対応【市役所・避難所等】

賃貸型応急住宅の提供イメージ



出典：神奈川県『不動産店向けマニュアル』

首都直下地震に向けた自治体との取り組み

東京都

◆賃貸型応急住宅供与訓練の実施

⇒役割分担をしたロールプレイング型訓練

◆定期的な打ち合わせの実施

⇒上記訓練の準備や振り返り等の打合わせを実施

神奈川県

◆賃貸型応急住宅供与訓練の実施

⇒不動産店舗に訪問して実践型訓練

◆不動産店舗及び自治体職員向け勉強会実施

⇒県職員による制度説明に加え、当会も講師として現場の状況を解説

自治体連携

千葉県

◆応急仮設住宅供与訓練の実施

⇒グループディスカッションを実施

◆協定締結団体の活動報告

⇒上記訓練時に各団体の活動報告を行い、災害時における取組みを共有

埼玉県

◆賃貸型応急住宅供与訓練の実施予定

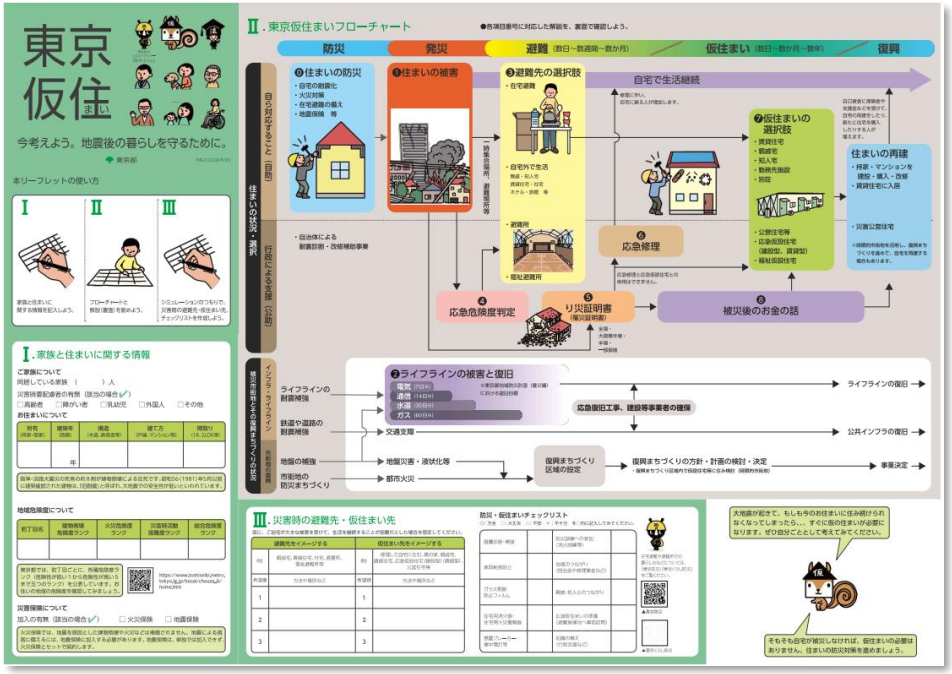
⇒神奈川県の実践型訓練を視察し、訓練実施に向けて準備中

〔関東ブロック　1都8県で大規模広域災害に備えた災害協定締結〕2017年3月締結

茨城県･栃木県･群馬県･埼玉県･千葉県･東京都･神奈川県･山梨県･静岡県

市民への制度周知の事例

東京都『東京仮住』



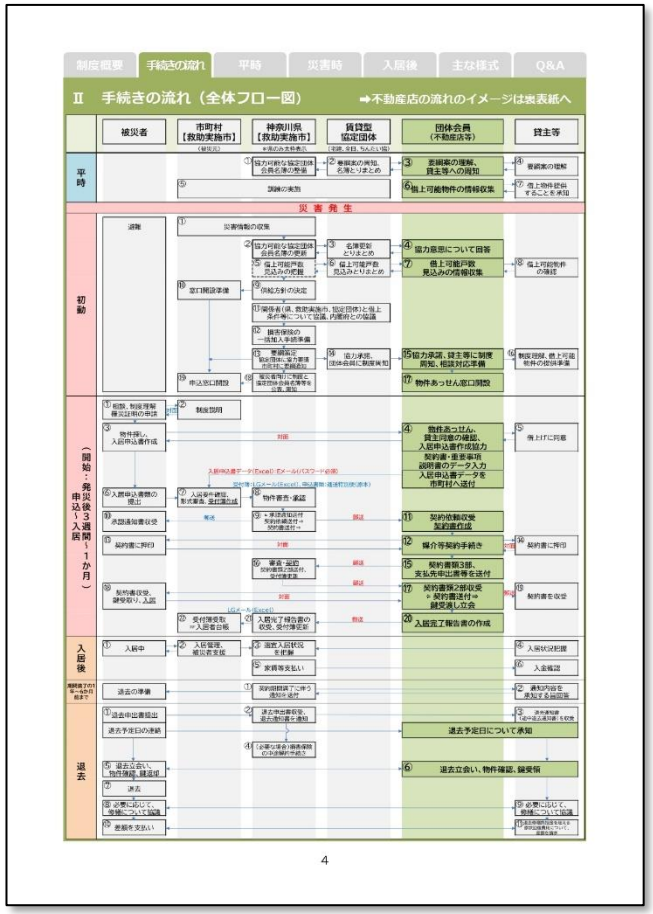
神奈川県『かながわ仮住まい』

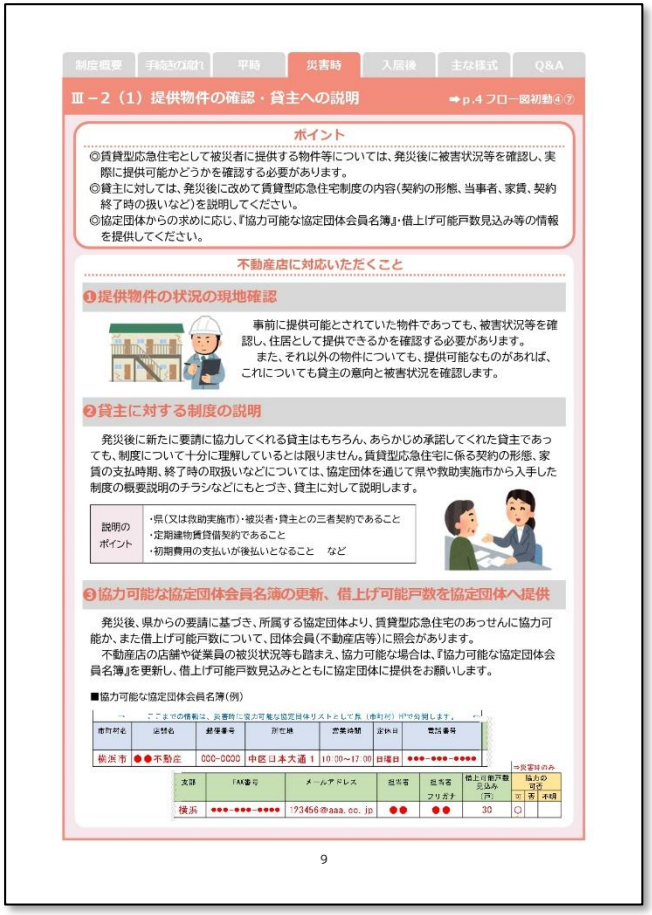
災害発生から避難･仮住まい･復興までの流れを、**避難先や仮住まい等の多様な選択肢**と合わせて示すことで、**平時からの備えを促す**とともに**被災後の円滑な行動**につなげることを目的としたリーフレットを公開。

り災証明書の取得や仮住まいの選択肢、被災者に対する支援制度など、**速やかな住まいの確保に必要な情報が掲載**されている。

不動産店への制度周知の事例

神奈川県『不動産店向けマニュアル』





大規模災害発生時、賃貸型応急住宅の供給を円滑に行うため、**供給にあたり重要な役割**を担う**不動産店向けに、制度概要や手続きの流れ**などをまとめたマニュアル。

平時→災害時→入居後の対応や、主な書類様式・Ｑ＆Ａなどを記載。

首都直下地震に備えて必要と考えること

１．広域避難を想定した都県の連携強化

２．自治体職員、関係者（不動産事業者等）、
市民等への制度周知

３．自治体や住宅関連事業者等の人手不足への対策

etc.

ご清聴ありがとうございました。

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 〔略称：ちんたい協会〕