

令和 7 年 3 月 23 日に発生した林野火災に係る 愛媛県賃貸型応急住宅の実施について

令和 7 年 7 月

愛媛県保健福祉課

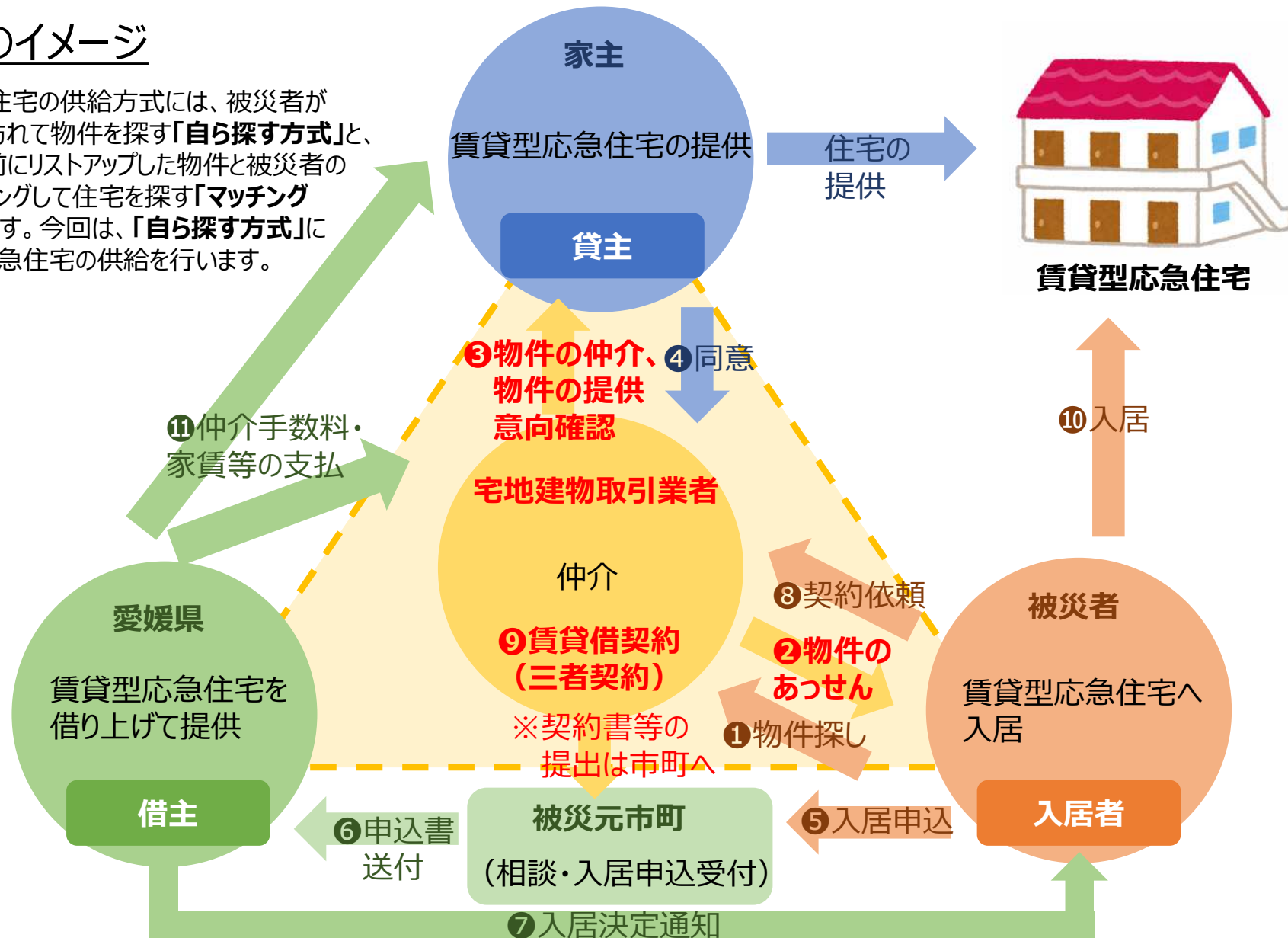
※本資料における制度の対象者や借り上げる住宅の条件は、「令和 7 年 3 月 23 日に発生した林野火災」に係る内容となります。その他の災害については、条件等異なる場合があります。

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、愛媛県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

※賃貸型応急住宅の供給方式には、被災者が不動産店を訪れて物件を探す「**自ら探す方式**」と、自治体が事前にリストアップした物件と被災者のニーズをマッチングして住宅を探す「**マッチング方式**」があります。今回は、「**自ら探す方式**」により賃貸型応急住宅の供給を行います。



入居者の要件

以下の（１）～（４）のいずれにも該当

（１）令和７年３月２３日に発生した林野火災の災害発生時点（令和７年３月２３日）において、

災害救助法の適用を受けた市町（今治市、西条市）のいずれかに住所を有する方

（２）当該災害により、次の要件のいずれかを満たす方 ※罹災証明書で確認

- ① 住家の「全壊」、「全焼」又は「流失」により居住する住宅がない方
- ② 住家が「半壊以上」であっても、住宅として再利用できず、やむを得ず解体を行う方
- ③ 住家が「半壊」し、住み続けることが困難な程度の傷みや、避難指示の長期化により住宅としての利用ができず、自らの住居に住むことができない方
- ④ 二次災害等により住宅が被害を受ける恐れがある、ライフライン（水道、電気、ガス、道路等）が使えない、地滑り等により避難指示を受けている等の理由により、長期にわたり住宅に自らの住居に住むことができない方

（３）自らの資力をもってしては、住宅を確保することができない方

（４）災害救助法に基づく障害物の除去制度を利用していない方

契約方法・借り上げ住宅の条件・入居期間

1 契約方法

貸主、県（借主）、被災者（入居者）の三者による定期建物賃貸借契約

※契約トラブル等の防止のため、宅地建物取引業者による仲介・媒介を必須とします。

2 借り上げ住宅の条件（県内の住宅で次のいずれにも該当）

（１）貸主から同意を得ているもの

（２）管理会社等により賃貸可能と確認されたもの

（３）賃料

① 月額４万５千円以内（単身世帯の方）

② 月額６万円以内（２人の世帯の方）

③ 月額６万５千円以内（３～４人の世帯の方）

④ 月額９万円以内（５人以上の世帯の方）

※乳幼児は０.５人で換算し、世帯で合計した上で、小数点以下を切り上げます。

（４）建物の耐震性

昭和５６年６月１日以降に着工した新耐震基準を満たす民間賃貸住宅又は耐震診断、耐震改修等により耐震性が確認された民間賃貸住宅を対象とします。

※種類は、戸建、長屋建て、共同建てを問いません。車椅子等を利用している方については、可能な限りバリアフリー住宅を提供してください（３ＬＤＫの範囲内）。

3 入居期間

原則２年間

費用負担①

(1) 県の負担

- ① 賃料（前頁(3)のとおり）
- ② 共益費・管理費（社会通念上適正な金額を限度）
- ③ 退去修繕負担金（賃料の2ヶ月分を限度）

※借り上げた住宅の明け渡し時における原状回復（通常損耗及び経年劣化を含む。）に要する費用に充てるための負担金です（退去時の精算は不要）。

- ④ 礼金（賃料の1ヶ月分を限度）
- ⑤ 仲介手数料（賃料の0.55ヶ月分を限度）
- ⑥ 火災保険等損害保険料（家財等の私財への補償を除く）
※県（借主）が保険に加入します。
- ⑦ 入居時鍵交換費（社会通念上必要な金額を限度）

※家賃の上限を超える物件に、被災者が差額を負担して入居することはできません。
（礼金、仲介手数料も同様）

※入居者の故意・過失等により退去修繕負担金を上回る原状回復費用が発生した場合は、入居者が負担することになります。

(2) 入居者の負担

光熱水費その他専用設備に係る使用料、入居者の故意又は過失による損害に対する修繕費、駐車場料金、ペット飼育料、自治会費等の上記（1）以外の費用

費用負担②

(3) 賃貸型応急住宅の各種費用の支払時期

項目	支払時期
家賃・ 共益費及び管理費	初回支払分を契約成立の翌月末まで（後払い） ※初回支払分…契約当月分、翌月分及び翌々月分を含む。 2回目以降は当月分を前月末まで（ただし、4月分は当月末まで）
礼金	契約成立の翌月末まで（後払い）
退去修繕負担金	契約成立の翌月末まで（後払い）
入居時鍵交換費	契約成立の翌月末まで（後払い）
仲介手数料	契約成立の翌月末まで（後払い）

災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定（抜粋）

甲…県、乙…貴団体

※協定締結の時期により、「賃貸型応急住宅」の名称が「応急借上げ住宅」となっている場合があります。

（協力要請）

第2条 甲は、災害が発生し必要と認める場合、乙に対し、賃貸型応急住宅として被災者に提供可能な民間賃貸住宅の情報提供及びその円滑な提供に向けた協力を要請できるものとする。

（協力）

第3条 乙は、前条の規定に基づく甲からの要請があった場合、賃貸型応急住宅として提供可能な民間賃貸住宅に関する情報提供及びその円滑な提供に向けて、甲に可能な限り協力するものとする。

（甲の役割）

第4条 甲は、賃貸型応急住宅の提供に関する次の各号に掲げる事務を行う。

- (1) 賃貸型応急住宅として提供する民間賃貸住宅の募集に関する事
- (2) 賃貸型応急住宅の借上げに関する事
- (3) 賃貸型応急住宅入居者の入居許可及び退去に関する事
- (4) 賃貸型応急住宅の賃料等の支払いに関する事
- (5) その他関係者との調整に関する事

2 甲は、前項に掲げる業務の一部を、乙に委託することができる。

（乙の役割）

第5条 乙は、第3条に基づき甲に協力するため、賃貸型応急住宅の提供に関する次の各号に掲げる事務を行う。

- (1) **賃貸型応急住宅の制度の事前周知並びに民間賃貸住宅の所有者及び転貸を目的とする賃借人に対する賃貸型応急住宅としての提供依頼及び意向確認に関する事**
- (2) **賃貸型応急住宅として甲が借り上げようとする民間賃貸住宅の被災後の使用の適否に係る確認に関する事**
- (3) **賃貸型応急住宅として活用可能な民間賃貸住宅の情報提供に関する事**
- (4) 甲からの委託を受けた業務に関する事 ←今回は、県から業務の委託はありません。
- (5) **その他関係者との調整に関する事**

申込み受付の流れ

■平成30年7月豪雨災害時の流れ

借上げ型応急仮設住宅(みなし仮設住宅) お申込み受付の流れ

- 各不動産団体等の取扱い物件数は限られております。
- みなさまに物件をスムーズに案内するため、お申込みにあたっては、次の流れでお願いいたします。

各市町の窓口にご連絡ください

(制度等のご説明と申込書をお渡しします)

今治市(福祉政策課) 0898-36-1525 西予市(福祉課) 0894-62-6428
宇和島市(建築住宅課) 0895-49-7028 松野町(建設環境課) 0895-42-1115
八幡浜市(総務課) 0894-22-5997 鬼北町(建設課) 0895-45-1111
大洲市(都市整備課) 0893-24-1719

各不動産団体等の窓口にご連絡ください

(みなさまのニーズに合った物件を扱う不動産業者をご紹介します)
※不動産団体を通さず、直接、不動産業者に連絡することもできます。

ちんたい協会 0120-37-5584 (平日 9:00-18:00)
全日本不動産協会県本部 089-933-9789 (平日 9:00-17:00)
宅地建物取引業協会 089-943-2184 (平日 8:30-17:00)

紹介された不動産業者から連絡が入ります

(ご案内物件について詳しくご相談ください)

平成30年7月豪雨災害の際と同様、被災者から貴団体の窓口にご連絡いただき、不動産業者をご紹介いただく流れを考えています。

■参考 各不動産団体等の取扱物件について

ちんたい協会(宇和島市内等の物件を多数紹介できます)
全日本不動産協会県本部(宇和島市内の物件を紹介できます)
宅地建物取引業協会(各市町で松山市内等の物件リストを閲覧できます)

不動産店等に協力を依頼する役割①～確認準備～

(1) 県供給方針の確認

契約の条件、期間、家賃等の取扱い、仲介手数料の扱い、その他必要な手続き等について、愛媛県のホームページで掲載予定ですので、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。

契約書や制度の概要説明のチラシ等は、県ホームページで書式を公開しますので、データの入手をお願いします。

(3) 貸主に対する制度説明

適宜、提供可能な物件の貸主に対して制度の説明をお願いします。特に、賃貸型応急住宅は、初期費用の支払いが後払いとなりますので、ご注意ください。

説明時のポイント

- ・貸主、県、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
- ・基本的な費用は県負担となること
- ・初期費用の支払いが後払いであること など

(4) 物件あっせん体制の整備

被災者の来店に備えて、物件あっせん体制（相談体制・物件情報・必要書類など）の整備をお願いします。

不動産店等に協力を依頼する役割②～申込～

（１）物件の紹介・あっせん

被災者が制度の対象となるかを確認したうえで、愛媛県が定める条件の範囲内で被災者の要望に応じた物件の紹介をお願いします（内見も適宜実施）。

あっせん時のポイント

- ・制度の対象となる被災者か（被災時住所、住家の被災状況）
- ・家賃は県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（同意）確認

物件が決まったら、貸主に「県が借り上げて入居対象者に提供すること」について同意の有無を電話などで確認し、同意書（県が定める書式）に記入をお願いします。

（３）入居申込時の必要書類の作成協力

被災者が被災元市町に入居申込を行うにあたり書類提出を求めています。次の書類の作成についてご協力をお願いします。

- ・入居希望物件概要書
- ・同意書（貸主が遠方で早期に同意書の提出ができない場合は確約書）
- ・委任状（貸主が契約の締結及び履行に関する一切の権限、契約代金の請求及び受領に関する一切の権限を代理人に委任する場合）

不動産店等に協力を依頼する役割③～契約～

(1) 契約手続き

県が審査（不備等なければ3日程度）を終えると、被災者に「入居決定通知書」が交付され、被災者より同通知書の提示がありますので、写しを取っていただき、契約書などの必要書類の作成をお願いします。

被災者に、契約書類・重要事項を説明し、契約書を取り交わし（記名押印をもらい）、その後、貸主の記名押印をもらいます。

契約書などの必要書類を整えて、市町に郵送をお願いします。

※契約手続きの流れは、基本的に通常の賃貸借契約の場合と同じですが、契約者が県・被災者・貸主等の3者契約となることに留意が必要です。

（市町への提出書類）

- ・契約書（3部）
- ・請求書（仲介料が発生する場合は仲介業者用の請求書もあわせて）
- ・入居者に説明した重要事項説明書（宅地建物取引業者が借主代理又は仲介・媒介する場合）
- ・定期賃貸住宅契約についての説明

(2) 入居手続き・鍵引渡し

県から公印押印済みの契約書類を郵送により受領した後、被災者に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。

(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、被災者から貸主へ事前に退去の連絡を行い、被災者から市町を経由して県へ使用終了届を提出します。退去までの流れは次のとおりですので、入居者に事前の案内をお願いします。

不動産店等に協力を依頼する役割④～入居後～

(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・契約切り替え相談への対応について、ご協力いただく場合があります。

(2) 再契約手続き

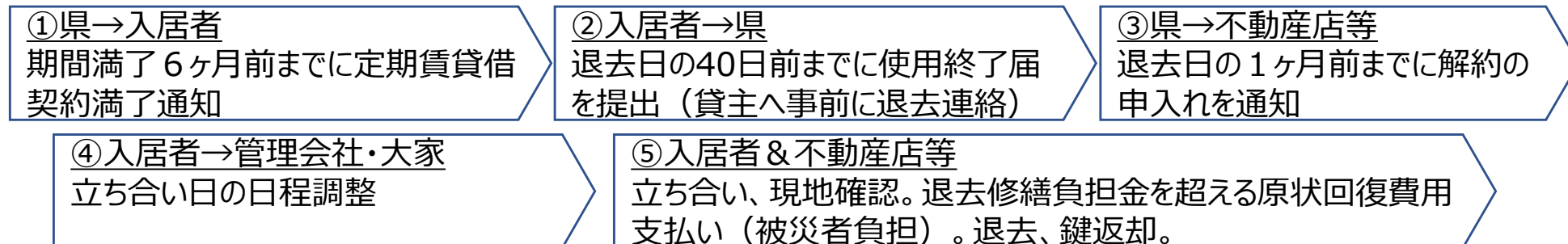
災害後の状況によっては入居期間が延長される場合がありますので、その場合は、県と連携して再契約手続きをお願いします（一般の定期建物賃貸借契約の手続きと同様）。

※定期建物賃貸借契約であるため、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。

・期間満了退去



・途中退去

