

第3章

自分の財産は自分で守る

第1節 「財産目録」は作成していますか？

災害が発生して一段落すると必ずといってよいほど経済的問題が発生します。災害時に財産や現金などが瓦礫などの下に埋まってしまっは何にもなりません。「財産目録」を作成し、有事に備えておきましょう。非常持出袋や貸金庫に保管しておけば被災時に役立ちます。

「財産目録」は災害時だけではなく、自分自身に何かあった際の「自分や家族への覚書」として財産内容や家族へのメッセージなどを書き込んで普段から定期的に作成・見直しておくことをお勧めします。次の記入例を参考に自分で作成してみましょう。

●財産関連目録（記入例、要約）

平成〇年〇月〇日現在

種類	内容	備考
取引銀行	・〇〇銀行 〇支店 ・〇〇銀行 貸金庫	普通 No.1234567 代理人 妻
取引郵便局	・〇〇郵便局	No.99999
証券会社	・〇〇証券 〇支店	No.98765
保険会社	・〇生命 終身保険 ・〇損害 住宅総合 ・〇損害 地震保険	No.123456 No.567891 No.345876
不動産	・自宅 ・ワンルームマンション1室	権利証貸金庫
その他	・クレジットカード番号 ・健康保険証番号(〇〇健康保険組合) ・年金(基礎年金番号) ・パスポート番号 ・その他身分証明書(勤務先ID番号)	4923547661233123 No.12345 1234-4567 ZY1234567 No.543210

また、災害で被害を受けた場合、その被害状況を把握できるように、「生活関連資産明細」も「財産目録」と一緒に作成しておくことをお勧めします。損害保険の請求時に役立ちます。

●生活関連資産明細（記入例、要約）

平成〇年〇月〇日現在

種 類	内 容（購入価格）	備 考
主たる家具	応接セット ￥200,000	平成〇年購入
	洋服ダンス4本 ￥200,000	平成〇年購入
	応接飾り棚セット2点 ￥150,000	平成〇年購入
	食事テーブル椅子4点セット ￥120,000	平成〇年購入
自 動 車	乗用車X 123 あ45-67 ￥1,200,000	平成〇年新車購入
書籍、骨董	清水焼 壺 ￥200,000	昭和〇年購入
呉服、衣服	〇〇子関連呉服5本 ￥300,000	昭和〇年購入
装 飾 関 連	〇〇子関連指輪ほか9個 ￥300,000	ダイヤ0.7カラット
その他家財	電化製品一式（エアコン2台） ￥200,000	平成〇～〇年購入

注意!! 大切なもの・人を
災害から守れるのは
あなた自身です。

このようなリストは重要な個人情報です。

紛失や盗難などにより、
あらぬ犯罪にまきこまれてしまわないように、
保管などには充分ご注意ください！

第2節 公的支援を受けましょう

1. 「り災証明書」の発行を受けましょう

被災した場合に、地方自治体が発行してくれる「り災証明書」には、「全壊」、「大規模半壊」、「半壊」、「一部損壊」の4段階の区分があります。この区分によって、支援の内容や優遇措置が異なります。後で、不服を申し立てても、一旦決定された判定を覆すのは困難です。自分でも被災前と被災後の家の様子をカメラなどに収めて、被害把握に努めましょう。この現状被害の把握が、損害保険の請求にも役立ちます。

なお、損害保険の分類は、「全損」、「半損」、「一部損」の3段階の区分です。損害保険では、損害保険会社の調査員が判定しますので、損害保険の判定と「り災証明書」の判定は同じでない場合があります。いろいろな場面で「り災証明書」が役に立ちますので、必ず発行を受けましょう。

2. 被災建築物応急危険度判定

被災建築物応急危険度判定は、地震による建物の被害が、その後の余震により倒壊する危険性を判定するものです。外見上は問題ないように見えて、主要構造物が被害を受けていることもありますので、危険な建物には立ち入らないようにと「赤紙」（倒壊の危険あり）が貼られます。この「赤紙」と「り災証明書」は違いますので、赤紙が貼られても、実際の被害額を確定するために「り災証明書」の発行を申請してください。

3. 個人での建物応急修理の注意点

被災時間が経過し、既に建物を修繕してしまってから、「り災証

明書」を請求する人がいます。まず、修理して少しでも早く住めるようにという気持ちはわかりますが、修理してからでは、被害額の正確な判定ができず、実際の被害額よりも軽く判定される場合がありますので注意しましょう。

4. 公的支援とその他の対応

(1) 被災者生活再建支援法による支援

被災者生活再建支援制度は、災害により住宅が全壊するなど、生活基盤に著しい被害を受けた世帯に対して支援金を支給する国の制度です。支給額は、下記2つの支援金の合計額になります（世帯人数が1人の場合は、各該当欄の金額が3/4になります）。

●被災者生活再建支援制度〈支援金の支給額〉

①住宅の被害程度に応じて支給する支援金（基礎支援金）

住宅の被害程度	全壊 解体 長期避難	大規模半壊
支給額	100万円	50万円

②住宅の再建方法に応じて支給する支援金（加算支援金）

住宅の再建方法	建設・購入	補修	賃借 (公営住宅以外)
支給額	200万円	100万円	50万円

※一旦住宅を賃借した後、自ら居住する住宅を建設、購入（または補修）する場合は、合計で200万円（または100万円）。

(2) 災害弔慰金などの経済的な支援

災害弔慰金は、災害により死亡された方のご遺族に対して、災害障害見舞金は、災害による負傷、疾病で精神または身体に著しい障害が出た方に対して支給されます。

また、災害義援金は、郵便局や銀行、テレビ局、新聞社などさまざまなところで受け付けがされています。そこで、この義援金を公平に配分するため、義援金配分委員会が組織され、生命、財産などの被災状況に応じて配分されます。

手続きについてはお住まいの地方自治体にご確認ください。

災害弔慰金	災害障害見舞金
<p>【生計維持者の死亡】 ⇒500万円を超えない範囲内</p> <p>【その他の者の死亡】 ⇒250万円を超えない範囲内 (支給の範囲・順位) ①配偶者、②子、③父母、④孫、⑤祖父母</p>	<p>【生計維持者の障害】 ⇒250万円を超えない範囲内</p> <p>【その他の者の障害】 ⇒125万円を超えない範囲内 (障害の程度) 両目失明、咀嚼・言語機能の全廃、神経系統の機能または精神に著しい障害を残し、常に介護を要する人、両下肢・両上肢の用を全廃した人など。</p>

その他の制度として、災害による世帯主の負傷、住宅や家財の損害など生活再建に必要な資金を貸し付けてくれる「災害援護資金貸付」という市町村が取扱窓口となる制度もあります。東日本大震災では、据え置き期間の延長の特例があり、据え置き期間6年間（特別の場合は8年間）は無利子（条件あり）となり、被災状況に応じて150万円から350万円の資金を借りることができます。

なお、災害時に限らず、高齢者の世帯などは、年金（共済年金、厚生年金、労災年金など）を担保に教育費や居住関係費、事業資金等を最大250万円（ただし、共済年金の場合、年額の3年分が限度）融資を受けられる制度があります。日本政策金融公庫、福祉医療機

構までお問い合わせください。

(3) 金融機関及び保険会社などの対応

① 金融機関

預金証書や通帳、届出の印鑑等を紛失しても、預金者であることを確認できれば、一定額の払い戻しが可能です。事情によっては、定期預金や定期積金が期限前であっても払い戻しに応じたり、これを担保とする貸付にも応じることもあります。

預金者本人が死亡したり行方不明になっている場合など、個別の事案については取引先の金融機関にまずは相談してみましょう。

② 保険会社

生命保険、損害保険の保険料の払い込みは申し出などにより最長6ヵ月間猶予（東日本大震災では、生命保険契約については申し出により更に3ヵ月延長。詳細は契約先にお問い合わせください）されます。また、保険金の請求に際しても、一部書類を省略したりして、簡易迅速な取り扱いをしています。

地震保険の加入の有無が分からない場合でも（社）日本損害保険協会等にて契約の有無や契約先の損害保険会社を調べることができます。また保険証券を紛失したり、運転免許証など本人確認の書類がない場合でも地震保険の請求は可能ですから、契約先の損害保険会社に相談してみましょう。なお、すぐに地震保険の請求ができない場合でも、地震発生から3年間は保険金の請求をすることができます。

③ クレジットカード会社

クレジットカードの紛失や利用代金決済については、各クレジットカード会社に問い合わせてください。

(4) 地震保険に加入している場合

① 地震保険の支払金額

全損なら契約金額の全額が支払われます。半損なら50%、一部損なら5%ですがそれぞれ時価が限度ですので注意しましょう。

損害が「一部損」に達しない場合は、保険金は支払われません。

	建物の損害額	家財の損害額
全 損	主要構造部の損害額が時価の50%以上の場合など	損害額が家財の時価の80%以上
半 損	主要構造部の損害額が時価の20%以上50%未満の場合など	損害額が家財の時価の30%以上80%未満
一部損	主要構造部の損害額が時価の3%以上20%未満の場合など	損害額が家財の時価の10%以上30%未満

地震は、一度に広い範囲で建物に被害が及びますので、迅速に損害認定が行われなければならないためこのような支払方法になっています。建物の場合、基礎や屋根、外壁などの構造耐力上主要な部分の損害で認定されます。

② 保険金請求までのながれ

- a) 損害が発生したら、すぐに損害保険会社または損害保険代理店に連絡する。〈契約者〉
- b) 損害保険会社が、被災した建物、家財の損害状況を調査する。〈損害保険会社〉
- c) 所定の保険金請求書類を損害保険会社に提出する。〈契約者〉
- d) 保険金を契約者または被保険者に支払う。〈損害保険会社〉

(5) 生活費の確保

災害により就業自体が困難な場合があります。家が無事でも働くことができないのなら、毎月の生活費が入ってこないこととなります。そんな場合には次のような制度があります。

① 会社から賃金が支払われないときまたは休業するとき

未払賃金立替払制度	<p>会社が倒産などで給料が支払われないまま、退職せざるを得なかった場合、未払いとなっている賃金総額のうち 80% を限度に、国が立て替えて払ってくれます。対象となるのは、退職日の 6 カ月前から立替請求日の前日までの期限が到来している定期賃金と退職手当のうち未払いとなっている金額です(上限あり)。ボーナスは対象となりません。</p>
	<p>問合せ先：労働基準監督署、独立行政法人労働者健康福祉機構</p>
雇用保険の特例	<p>会社が被災して、やむを得ずしばらく休業する場合、実際に離職していなくても雇用保険の基本手当と同様の給付が受け取れます。会社が災害救助法の指定地域にある場合、再雇用を約束してくれている時にも利用できます。ただ、基本手当と同様ですので、一旦受給してしまうと、また最初から受給資格を満たさないと、次回失業した場合に、基本手当が受給できません。</p>
	<p>問合せ先：ハローワーク(公共職業安定所)</p>

未払賃金立替払制度は、会社が倒産したため、賃金が支払われなかったときなど、未払い賃金の一定範囲を、事業主に代わって、労働者健康福祉機構が支払う制度です。「破産」の場合と「事実上の倒産」などで、手続方法が異なる場合もありますので、手続書類な

どについて詳しくは、最寄りの労働基準監督署で相談してください。

雇用保険から基本手当の代わりに休業手当の特例を受ける場合、会社からの手続きが必要になります。もし、会社が休業手当を支払うことができるのであれば、会社が助成金を受給できる場合があります。どちらの制度を利用するかは、会社と相談したうえでハローワーク（公共職業安定所）にお問い合わせください。

② 遺族年金の請求

昼間に災害が起こった場合、仕事の方も多いでしょう。仕事の中に、地震や津波により建物が倒壊したこと等、業務が原因で死亡した場合、労働者災害補償保険（労災）と国民年金（厚生年金）の両方から遺族年金が支給されることがあります（ただし、同一の理由の場合は、労災法による遺族補償年金が一定額減額されます）。年金は年金事務所、労災はお近くの労働基準監督署までお問い合わせください。

5. その他にこんな特例があります

(1) 国税（所得税）の軽減措置

災害により住宅や家財などに損害を受けた場合、確定申告で、所得税の全部または一部を軽減することができます。

ただし、次のいずれか1つの方法（P33参照）を選択しなければなりませんので、最寄りの税務署、または税理士にご相談、お問い合わせください。

なお、東日本大震災により被害を受けた方については、平成22年分または平成23年分のいずれかの年分を選択して、これらの軽減等の措置を受けることができます。

<p>所得税の軽減免除 災害減免法による</p>	<p>災害にあった年の所得が1,000万円以下の方で、災害によって受けた損害額が住宅や家財の時価の1/2以上の場合に、所得金額に応じて所得税が軽減免除されます。この場合の住宅または家財とは、自分の生計を同じくする家族と住んでいる住宅や日常に必要な家具、衣服、書籍その他家庭用品のことをいいます。一個または一組の価格が30万円を超えるものは対象とはなりません。</p>
<p>雑損控除</p>	<p>災害によって資産が損害を受けた場合に一定の所得控除を受けることができます。上記と同じく30万円を超えるものは対象とはなりません。</p> <p>① (差引損失額) - (総所得金額等) × 10%</p> <p>② (損失額のうち災害関連支出) - 5万円</p> <p>上記①と②のうちいずれか多いほうの金額です。</p> <p>損失が大きくて控除しきれない場合には、翌年以降3年に限り繰り越しができます(東日本大震災は5年)。</p>

その他にも国税の特別措置(猶予、延長など)がありますので、最寄りの税務署または税理士にお問い合わせください。

(2) 地方税の特別措置

被災した場合、個人住民税や固定資産税、自動車税などの地方税は、軽減や免除をされたり、納税を猶予されたりとさまざまな特例措置がとられます。要件や手続きは、地方自治体によって異なりますので、お住まいの都道府県、市町村の税務課にご相談、お問い合わせ

わせください。

(3) 国民健康保険料、介護保険料等の減免・猶予

国民健康保険料や医療費の一部負担金、健康保険料、介護保険料などについて特別措置が講じられています。保険者によって取扱いが異なりますので、加入中の健康保険組合、協会けんぽ、共済組合、市町村などにご確認ください。

(4) 公共料金等の減免

放送受信料の免除や電気、ガス、電話料金などの公共料金、保育料等の減免が実施されることがあります。放送受信料は日本放送協会、各種公共料金は都道府県、市町村、関係事業者にお問い合わせください。

(5) 国民年金保険料の減免・猶予

経済的な理由で国民年金保険料を納付することが困難な場合には、「免除制度」や「若年者納付猶予制度」が利用できます。国民年金の制度には、もともと保険料の全額、半額、4分の1、4分の3など、きめ細かい免除制度があります。保険料の免除申請や猶予制度の申請をしないまま、障害を負ったり、死亡した場合には、未納者となり、年金も受け取ることができません。忘れずに必要な手続きをおこないましょう。

(6) 奨学金制度

被災して、世帯主が負傷したり、会社が倒産したりして、子どもの学費にも困る場合には、日本学生支援機構が緊急時の奨学金を受け付けています。第1種（無利息）と第2種（利子付）があり、災害救助法の適用地域に居住する方は、基本的に受け付けてもらえま

すが、まず、子どもが通学している学校に相談してみましょう。

その他、小・中学生には学用品費や学校給食費などの就学支援もあります。

(7) 損傷した紙幣の引き換え基準

日本銀行では、紙幣が破れたり燃えたりした場合には、新しい紙幣に引き換えてくれます。ただし、いくつかの条件があります。

まずは、表裏両面があることです。燃えて灰になった場合にも、残った部分が紙幣であると確認できれば、引き換え可能です。燃えてしまってもあきらめず、日本銀行の本・支店または銀行などに持ち込みましょう。

持ち込み紙幣には、面積基準があり、面積が3分の2以上は全額引き換え、5分の2以上3分の2未満は半額として引き換えます。5分の2未満の場合は、お金としての価値はなくなります。

(8) 葬祭の実施（災害救助法）

災害救助法が適用された市町村において遺体の埋葬（火葬）が困難な遺族の方を、地方自治体が遺族に代わって応急的に埋葬を行う制度です。

6. 会社（法人）への支援策の例

(1) 融資

制度の名称	災害復旧貸付
支援の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・災害により、直接的、間接的な被害を受けた中小企業者に対して、事業所復旧のための資金を融資します。 ・貸付は、日本政策金融公庫、商工組合中央金庫において受付を行います。 ・貸付の限度額や条件は日本政策金融公庫、商工組合中央金庫によって異なります。
活用できる方	中小企業経営者、中小企業協同組合、振興組合等
問合せ先	株式会社日本政策金融公庫、株式会社商工組合中央金庫

(2) 保証

制度の名称	経営安定関連保証
支援の内容	災害などの理由により影響を受けたときに、経営の安定を図るための必要な資金について保証を行います。
活用できる方	事業所の所在地を管轄する市町村長から「特定中小企業者」であるとの認定が必要です。
問合せ先	信用保証協会

制度の名称	災害関係保証
支援の内容	政令で指定した激甚災害により被災した中小企業者に対して、災害復旧に必要な資金について保証を行います。
活用できる方	被災地域に事業所を有し、災害を受けた中小企業者(個人、会社、医療法人、組合)
問合せ先	信用保証協会

(3) 給付

制度の名称	雇用調整助成金（中小企業の場合、中小企業緊急雇用安定助成金）
支援の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・従業員を休業させた場合、休業手当等の負担相当額の2/3が助成されます(上限あり)。 ・休業する場合だけでなく、従業員の出向や教育訓練を行った場合にも手当等の負担相当額の2/3が助成されます(上限あり)。 ・中小企業の場合は4/5が助成され、限度日数は3年で300日。
活用できる方	急激な事業活動の縮小を余儀なくされた事業主
問合せ先	ハローワーク（公共職業安定所）

また、東日本大震災に対しては、次のような支援策もあります。

- ① 東日本大震災復興特別貸付（融資）
- ② 東日本復興緊急保証（信用保証）

なお、信用保証については他に「セーフティネット保証」、「一般保証」があります。詳しくは、関係金融機関（日本政策金融公庫、信用保証協会など）にお問い合わせください。

第3節 住宅を再建するために

1. 返済中の住宅ローンはどうなる？

住宅ローンを返済している途中に、地震などの災害で本人が亡く

なったり、家屋が倒壊して住めなくなった場合など、その後の返済はどうなるのでしょうか？

(1) 本人が亡くなった場合

住宅ローンを借りる際、団体信用生命保険（以下、「団信」）に加入する場合があります。民間の金融機関で住宅ローンを借りる場合は、ほとんど団信に強制加入となります。また、「フラット35」においては、任意で団信に加入することができます。

本人が死亡あるいは高度障害になった場合、団信の保険金で住宅ローンの残債が支払われ、残された家族が返済義務を負うことはありません。

住宅ローンと一概に言っても、金融機関によっては、「自然災害時返済一部免除特約付住宅ローン」など、さまざまな商品があります。住宅ローンを利用する際にはその利率を見るだけでなく、他の条件についても確認しておきましょう。

ただし、死亡、高度障害の原因が戦乱その他の変乱、地震、噴火、津波によるときは免責となっていることが多く、原則として保険金は支払われません。

阪神・淡路大震災、新潟県中越地震、東日本大震災などこれまでの地震では、今のところ免責条項は適用されておりませんが、今後も保険金が確実に支払われると確定しているものではありません。

(2) 住宅ローン返済の救済措置

家屋が倒壊し、住めない状態になったとしても、住宅ローンは残ります。新たな住まいが確保できても、二重ローンや家賃との二重払いという大変な負担を強いられる場合があります。

住宅ローンを返済中に被災した人に対して、各金融機関ではさまざま救済措置が取られます。住宅金融支援機構では、東日本大震災

では次のような特例措置を取っています（過去の震災時より制度を拡充しています）。

●住宅金融支援機構：返済方法の変更（東日本大震災適用）

返済金の払込みの据置	被災の程度に応じて1年～5年
据置期間中の金利引き下げ	被災の程度に応じて0.5%～1.5%減 または1.5%～0.5%のいずれか低い 金利
返済期間の延長	被災の程度に応じて1年～5年

出所：住宅金融支援機構 HP より

2. 住宅再建のための支援制度

(1) 被災者生活再建支援制度

平成7年の阪神・淡路大震災を契機とし、平成10年に「被災者生活再建支援法」が施行されました。

これは国が支援金を支給する制度で、住宅の建設・購入、補修、賃借などの再建方法に応じて適用されます。世帯人数や家屋が全壊か大規模半壊かなどもによっても支給限度額が異なります。詳しくはP27をご参照ください。

(2) 地方自治体による条件緩和

被災者生活再建支援法における国の制度にプラスして要件を緩和した地方自治体独自の制度を定めている場合があります。

例えば、新潟県では半壊の場合でも支援金を支給し、また、国の制度では対象としていない住宅の改築補修費も対象としました。

(3) 災害救助法による住宅の応急修理制度

大規模半壊または半壊の被害を受けた住宅のうち、応急的な修理を行えば避難所等から自宅に戻って日常生活が送ることが可能な場合に利用できる「住宅の応急修理制度」があります。

この制度は世帯年収や世帯人員等の要件があり、自力で応急修理ができない場合に日常生活に必要な最小限度の部分を応急的に修理します（平成21年度基準で修理限度額1世帯あたり52万円：現物支給）。また国で決められた制度に上乗せして、自治体独自の制度を定めている場合があります。新潟県では新潟県中越地震による被害に対して上乗せを行い、費用の負担限度額を引き上げました。その後県独自の支援制度として継続されています。

●住宅の応急修理制度〈負担限度額〉

	大規模半壊	半壊
国の制度(災害救助法)	52万円	52万円
新潟県の制度	最大100万円	最大50万円
合計	最大152万円	最大102万円

出所：新潟県 HP より

(4) 被災者住宅復興資金貸付金の利子補給制度

被災者が住宅を建設、購入あるいは補修するために金融機関で融資を受ける場合、その利子の一部を地方自治体が助成する制度があります。

これは国の制度ではなく地方自治体が独自の判断により行うもので、新潟県内（新潟県中越地震、新潟県中越沖地震）、三重県内（台風21号に伴う大雨）の各市町村などで実施されました。

3. 住宅再建のための資金融資

住宅の建設や補修のための低利の融資があります。ただし、融資を受けられるのは、ある程度の収入のある人に限られています。

(1) 住宅金融支援機構が行う災害復興住宅融資

住宅金融支援機構は、東日本大震災により住宅に被害を受けた場合、平成28年3月31日まで（建築制限がかけられている地域では建築制限解除後6カ月以内）に限り住宅建設や補修のために次のような融資を受けることができます。

●住宅金融支援機構の災害復興住宅融資（東日本大震災適用）

		建設	購入	補修
受付期間		平成28年3月31日まで		
対象者		年収400万円未満：総返済負担率30%以下 年収400万円以上：総返済負担率35%以下		
融資対象		住宅が全壊、大規模半壊または半壊した旨の「り災証明書」の交付を受けた場合		住宅に10万円以上の被害を受け、「り災証明書」の発行を受けた場合
融資額	基本融資	最大1,460万円	購入資金最大2,430万円(うち土地取得資金最大970万円)	最大640万円
	土地取得資金	最大970万円		—
	特例加算	最大450万円	最大450万円	—
	整地資金	最大380万円	—	最大380万円(両方を利用するときは合計で380万円)
	引方移転資金	—	—	—
返済期間		最長35年		最長20年
金利 (原則毎月見直し)		個人向け 年1.67% (特例加算 2.57%) (平成23年5月27日以降適用金利)		
		当初5年間は金利0% 6年目～10年目は申込時の災害融資金利から0.53%引き下げ		当初5年間は1% まで引き下げ

出所：住宅金融支援機構 HP より

(2) 地方自治体による資金融資

地方自治体によっては、住宅の新築などのために緊急支援融資を行う場合があります。

新潟県中越地震の際には、長岡市で次のような「被災住宅復興資金」の貸付が行われましたので、参考として掲載しています。

●被災住宅復興資金

(全壊・大規模半壊・半壊の「り災証明」を受けた場合)

	新 築	リフォーム	宅地購入
対 象 者	<ul style="list-style-type: none"> ・前年の所得金額が年返済基準額の5倍以上、かつ、所得金額が1,000万円以下で、市税を滞納していない人が対象になる。 ・所得が年返済基準額の5倍に満たない人は、所得金額に見合うよう減額した金額の融資が受けられる。 		
融 資 限 度 額	1,000万円	700万円	700万円
返 済 期 間	35年以内	25年以内	25年以内
金 利	年1.6%		
担保・保証人等	取り扱い金融機関の定めによる		

出所：長岡市 HP より

4. 分譲マンションが被災した場合

阪神・淡路大震災において、全半壊の被害判定を受けた分譲マンション（10戸以上の規模）は172件といわれています。震災があった当時（平成7年1月17日）は、マンションが完全に崩壊した場合、区分所有者全員の同意がなければ建替えることができませんでした。そこで、同3月24日に「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」が、平成14年12月に「マンション建替えの円滑化等に関する法律」が施行され、マンションの建替え等に係る法律が整備されました。

(1) マンションの補修

① 小規模減失（減失部分が建物の価格の1/2以下）

区分所有法の規定では、それぞれの区分所有者が単独で専有部分、共用部分を復旧することができるかとされています。

しかし、共用部分については、管理組合の集会の普通決議（過半数の決議）で決められることがほとんどで、その復旧費用については、共用部分の持分割合に応じて区分所有者全員が費用を分担します。

② 大規模減失（減失部分が建物の価格の1/2超）

集会において、区分所有者及び議決権の各3/4以上の賛成があれば、共用部分の復旧を行うことができます。

なお、これに賛成しなかった区分所有者は、賛成した区分所有者に対して、自己の所有分を時価で買い取るよう請求することができます。

(2) マンションの建替え

集会において、区分所有者及び議決権の各4/5以上の賛成があれば、マンションの建替えを行うことができます。

なお、これに賛成した区分所有者は、賛成しなかった区分所有者に対して所有分を売ってほしいと請求することができます。

(3) 都市再生住宅制度（従前居住者対策）の利用

マンションの補修や建替えが決まった場合、それに賛成しなかった人は、いずれにしてもその後そのマンションに住み続けることができなくなります。その人の区分所有権等を売ったとしても受け取ることのできる代金は、別のマンションを購入するには程遠い金額であろうことは想像に難くありません。

そこで、こういった人に対して、国や地方自治体が公共賃貸住宅への優先入居などの措置を講じる制度があります。この制度では、公営住宅などへの斡旋を行い、最長20年の家賃補助があります。

この制度は、賃貸マンションなどに住んでいた人が被災した場合にも利用できます。

5. 借地借家法関係

借家がなくなってしまった場合には、原則的に借家権は消滅しますが、今まで住み慣れた土地に住み続けたいという気持ちは誰しもあるはずです。

そこで、政令で定める火災、震災、風水害その他の災害によって借家が滅失した場合に、「罹災都市借地借家臨時処理法」が適用されることがあります。ただし、借り手は新たに建てられた建物を優先的に借りることができますが、土地の所有者は震災前と同じ建物を建てる義務はないことに注意が必要です。過去日本で起こった震災にもこれが適用されており、その内容には次のものがあります。

- 借家が滅失した場合、借家人は、その土地の所有者に対し、2年以内に申し出ることにより、他の者に優先して、その土地を賃借することができます。
- 借家が滅失した場合、借家人は、その土地の所有者に対し、2年以内に申し出ることにより、他の者に優先して、借地権の譲渡を受けることができます。
- 借家が滅失した後、最初に建築された建物について、借家人はその完成前に申し出ることによって、他の者に優先して、その建築された建物を賃借することができます。
- 借地人は、建物登記等の対抗要件がなくても、その借地権をもって5年以内にその土地を取得した第三者に対抗できます。
- 借地権の残存期間が10年未満の場合には、10年に延長されます。

6. 被災した高齢者への対応

高齢者が被災し住宅が全半壊などの被害にあった場合、自力での補修や建替えが難しい場合があります。例えば、住宅金融支援機構の災害復興住宅融資（東日本大震災適用）では次のようなものがあります。

(1) 親子リレー返済

将来、住宅ローンの返済を子どもが引き継ぐことで、借入本人の年齢が70歳以上でも申込みができる住宅ローンです。申込み本人の子どもや配偶者で定期的収入がある、連帯保証人になることができることなどが要件です。借入申込み時の後継者の年齢を基に返済期間を計算し、設定することができます。

(2) 親孝行ローン

被災した満60歳以上の親（父母あるいは祖父母）が住むための住宅を建設・購入または補修する場合、親孝行ローンとして自宅を再建する資金の融資を子どもが単独で受けることができます。被災住宅の居住者が融資を利用する人やその配偶者の直系尊属などの要件があります。返済期間は子どもが80歳になるまでの期間です。

これらの制度の詳細につきましては住宅金融支援機構にお問い合わせください。

7. 相続について

被災により、相続が発生しても慌てずにまずは最寄りの税務署や税理士、弁護士に相談しましょう。