

住家被害認定調査と固定資産税の減免 ～熊本地震の支援活動～

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
相談事業委員会 災害対策支援小委員 長谷川 玄 氏
理事・相談事業委員長 佐藤 麗司朗 氏



住家被害認定調査及び罹災証明書について

災害対策基本法...防災に関し基本理念を定め、責任の所在を明確にするとともに総合的かつ、計画的な防災行政の整備推進を図る事を目的

第90条の二

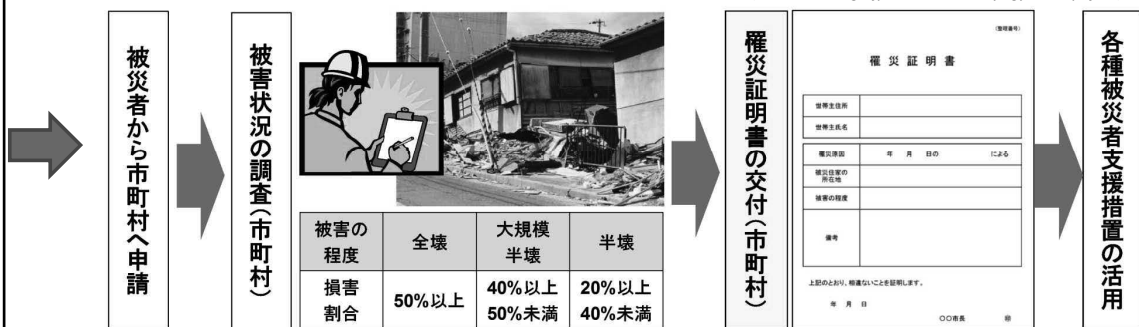
市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生した場合において、当該災害の被災者から申請があったときは、遅滞なく、住家の被害その他市町村長が定める種類の被害の状況を調査し、当該災害による被害の程度を証明する書面(罹災証明書)を交付しなければならない。

第90条の二 第2項

市町村長は、災害の発生に備え、罹災証明書の交付に必要な業務の実施体制の確保を図るため、前項の規定による調査について専門的な知識及び経験を有する職員の育成、当該市町村と他の地方公共団体又は民間の団体との連携の確保その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

<被災から支援措置の活用までの流れ>

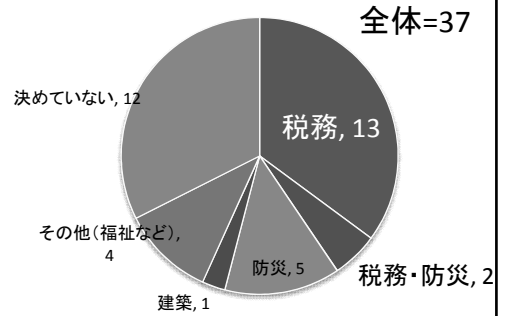
出典:内閣府HP
(www.bousai.go.jp/taisaku/hisaisayagousei/pdf/...)



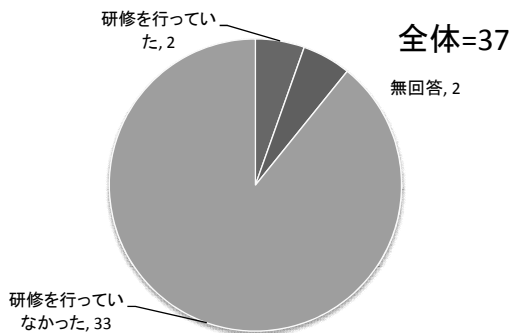
熊本地震における住家の被害認定・罹災証明に関する実態調査より(熊本県内市町村)

出典:内閣府_被害認定調査・罹災証明書交付に係る補足資料

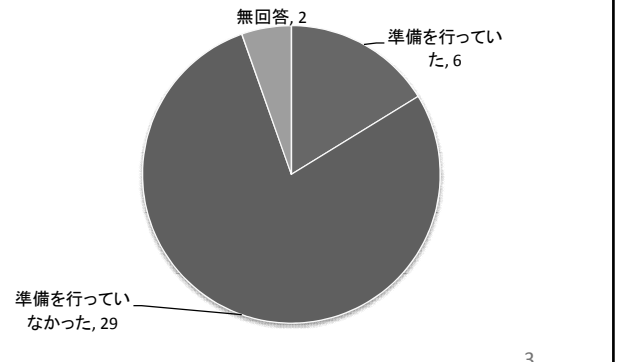
1.住家被害認定調査の体制・資機材の準備について
 発災前に住家被害認定を行う部署を決めていたのは
 全体の68%(25団体)そのうち、60%(15団体)が税務課
 が関わって調査を行っている。



2.調査員の事前研修を実施していた団体は、全体の5%(2団体)



3.資機材の事前準備を行っていた団体は、全体の17%(6団体)



住家被害認定基準

住家の被害認定基準は、被災した住家の延床面積と損壊等した部分の床面積の一定割合、又は被災した住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で示し、その住家の損害割合が一定割合以上に達したのを全壊又は半壊としています。

しかし、これを忠実に適用し住家の被害の程度(全壊・半壊等)を判定するには著しい労力と膨大な時間を要し、また、固定資産(家屋)評価等の専門的知識を要するものであることから、内閣府の定めた運用指針においては、固定資産(家屋)評価等を参考に、一般的な住家を想定し、各部位に係る再建築費等を参考に設定した部位別構成比を採用することとし、被災した住家の部位ごとの損傷率を部位別構成比に乗じてそれぞれの損害割合を算定し、損害割合の合計によって住家の被害の程度(全壊又は半壊等)を判定するとしています。

出典:内閣府_災害に係る住家被害認定業務 実施体制の手引きP15



本来の基準は、●物理的な損傷の判定の知識

●経済価値の判定知識

●固定資産税(家屋)の専門的な知識が必要

しかし、内閣府の運用指針では、短時間かつ誰でもできるように簡易的に作成されている。

住宅以外の家屋でも住家被害認定調査が必要

○公費解体制度...環境省が所管する「災害廃棄物処理事業」の補助金制度。
非住家であっても、一定以上の被害があれば、
公費による解体・撤去が可能とする補助金制度

○グループ補助金制度...経済産業省が所管する
「中小企業等グループ施設等復旧整備事業」。
被災した中小企業等の施設・設備の復旧・整備を補助する。



平成12年4月1日の自治省通知に基づき固定資産税の「減免」を住家被害認定調査の結果にリンク(紐付け)させて行っている市町村が多い。



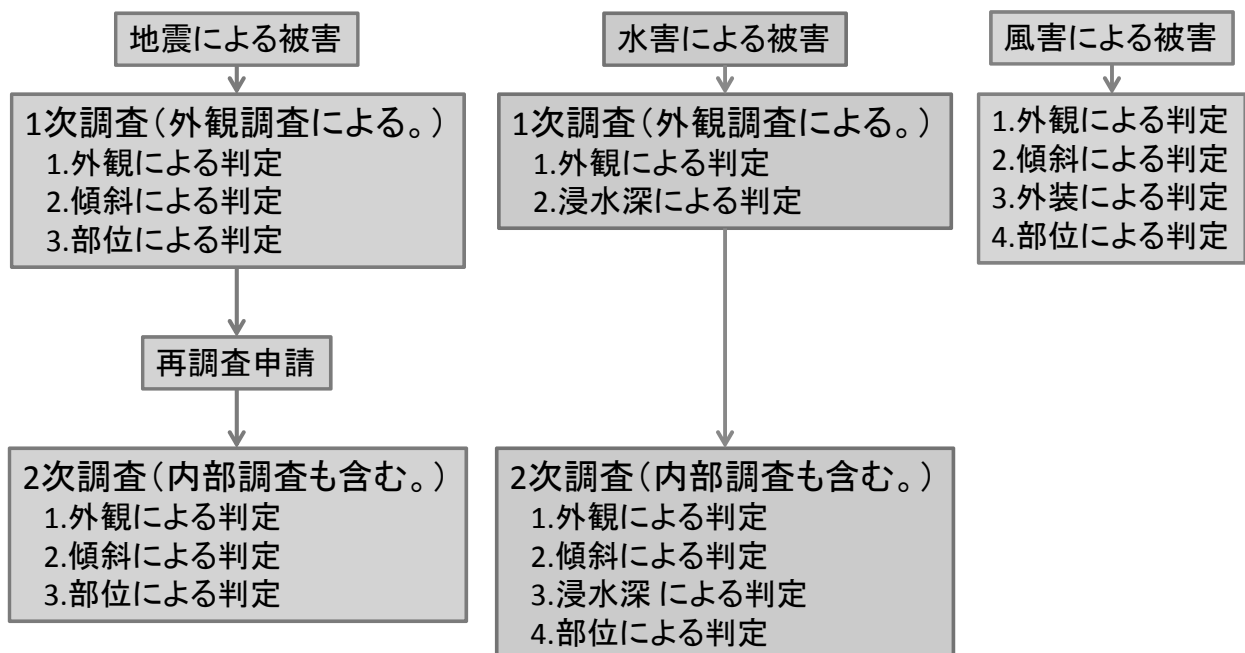
その他、固定資産税の非課税家屋となることが多い神社・寺などについても
総本家に報告することにより、罹災証明に応じた「お見舞い金」が出る宗教法人
があり、罹災証明書を希望するところもある。

住家被害認定調査とはどのような調査か。

内閣府指針が適用できる災害は？

「地震」・「水害」・「風害」です。

地震、水害については、
2次調査から開始することがあります。



住家の被害認定基準判定方法について

物理的な損傷
程度を評価

経済的な被害
の程度を評価

	半壊		全壊
	その他	大規模半壊	
損壊基準判定 住家の損壊、焼失、流失した部分の床面積の延べ床面積に占める損壊割合	20%以上 50%未満	50%以上 70%未満	70%以上
損害基準判定 住家の主要な構成要素の経済的被害の住家全体に占める損害割合	20%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上

7

固定資産税の減免と罹災証明

右記の取扱いを適宜参考として税務における災害被害者の救済対策について適切に取り扱うようにするとされている。

住家被害認定調査における半壊であれば、損害割合が20%～40%である。したがって、上記の例で言えば、10分の4が減免となる。

上記を参考に住家被害認定調査の罹災証明と災害の減免割合を紐付けしている団体は多い。

(ii) 家 屋

損 害 の 程 度	軽減又は免除の割合
全壊、流失、埋没等により家屋の原形をとどめないとき又は復旧不能のとき	全 部
主要構造部分が著しく損傷し、大修理を必要とする場合で、当該家屋の価格の10分の6以上の価値を減じたとき	10分の8
屋根、内装、外壁、建具等に損傷を受け、居住又は使用目的を著しく損じた場合で、当該家屋の価格の10分の4以上10分の6未満の価値を減じたとき	10分の6
下壁、墨等損傷を受け居住又は使用目的を損じ、修理又は取替を必要とする場合で、当該家屋の10分の2以上10分の4未満の価格を減じたとき	10分の4

出典：平成12年4月1日の各都道府県知事宛
自治事務次官通知「災害被害者に対する地方税の減免措置について」

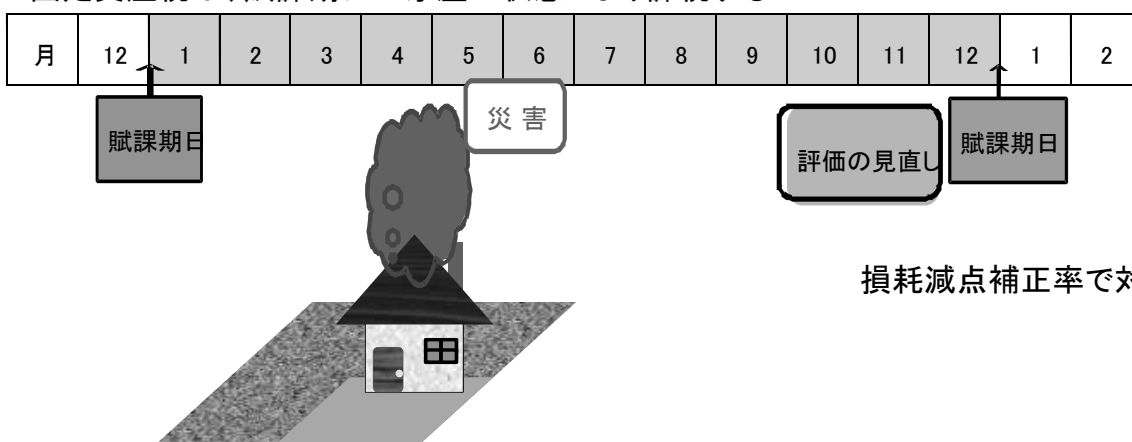
	半壊	大規模半壊	全壊
損壊基準判定 住家の損壊、焼失、流失した部分の床面積の延べ床面積に占める損壊割合	20%以上 50%未満	50%以上 70%未満	70%以上
損害基準判定 住家の主要な構成要素の経済的被害の住家全体に占める損害割合	20%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上
減免割合	6割	8割	10割

南阿蘇村において採用した減免割合

8

減免と損耗の関係について

固定資産税は、賦課期日の家屋の状態により課税する



損耗減点補正率で対応

損耗減点補正率

経年減点補正率基準表に示されている経年減点補正率の最低限(0.2)の保持が不可能な場合も考えられるので、損耗減点補正率の適用に当たっては、特例として、当該家屋の評点数が再建築費評点数の10分の1となる率を最低限度として補正できるものである。

9

平成28年 熊本地震 東京都不動産鑑定士協会の活動内容

○南阿蘇村における住家被害認定調査の方針を作成(図面記載のルール、後ほど被災者に説明に使う写真の撮り方のルールなど)を作成した。

○全国から支援に駆けつけている自治体職員の方を対象に、住家被害認定調査、調査工具の使用法、住民対応などのレクチャーを実施した。

○上記研修を行いその後、グループを組み罹災証明発行の要請があった家屋で調査。図面の記載方法、写真の取り方を現場でレクチャーしながら調査を行う。調査後、チェックシート、図面、写真を元に判定を実施した。

○罹災証明書発行会場に併設した他士業合同相談会を運営、住家被害認定調査に関する作戦会議、調査における質問、それに対する対応などを実施した。



非住家家屋の検討

住家被害認定調査の住宅の部位別構成割合

1次調査の部位別構成比	
基礎	10
外壁	75
屋根	15

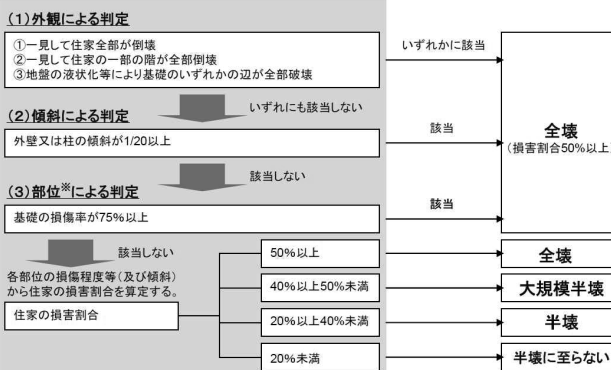
2次調査の部位別構成比	
基礎	10
内壁	10
床	10
柱	15
屋根	15
天井	5
建具	10
設備	10

- 簡易な倉庫(納屋)などまでこれと同じ構成割合とするのは不合理
- 住家被害認定調査は、固定資産の家屋の部位別構成比を基に決めているものであるから、他の構造(用途)についても、固定資産の部位別構成割合を基に定めるのが望ましい。
- 南阿蘇村では、簡易な倉庫などについては独自の部位別構成比を相談のうえ、作成しそれに基づいて判定を行った。

11

熊本地震における通知の取扱

【第1次調査】



住家被害認定調査では、上記のように該当すると「全壊」又は「大規模半壊」と判定する要件がある。
 右の通知を受け、南阿蘇村と東京都不動産鑑定士協会で検討を重ねた結果以下の要件を緩和規定として取り決めた。
 上記のように基本的な判定は市町村に委ねられているところも有ることから、運用に当たっては平常時から検討しておくことが必要である。

→南阿蘇村では、東京都不動産鑑定士協会と一緒に検討を行い地盤被害がある土地の緩和規定を作成しました。
 (既に調査が終わってしまった家屋についても、もう一度、全件見直しを行った。)

事務連絡
 平成28年5月20日
 熊本県内市町村
 担当部局長 殿
 内閣府政策統括官(防災担当)付
 参事官(事業推進担当)

平成28年熊本地震における被害認定調査・罹災証明書交付等に係る留意事項について

(省略)

運用指針では、地盤被害に伴う住家被害の調査方法及び判定方法について、「地盤の液状化等により損傷した住家の被害認定の調査・判定方法」を示しているところ。

この調査・判定方法は、主として地盤の液状化が生じた際に適用することを念頭に置いたものですが、今般の住家被害の実態を踏まえれば、地盤の沈下や斜面の崩壊等の地盤被害に伴い、住家の不同沈下(建物の基礎が場所によって異なる沈下をし、建物に傾斜が発生する状態)や地盤面下への溜り込み(地震等により地盤が軟らかくなり基礎等が地盤面下に沈み込む状態)が発生した場合にも、地方公共団体の判断により適用することが可能であり、必ずしも外観には大きな被害が見られなくても大規模半壊や全壊等として判定できる場合があります。

また、敷地の被害によりやむを得ない事由によって住宅を解体せざるを得ない場合には、罹災証明書では「半壊」や「一部破損」であっても、被災者生活再建支援制度では「全壊」と同様の支援を受けることができます。

(省略)

12

地震が原因でも水害などの用意も必要

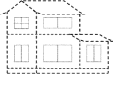
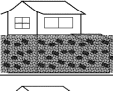
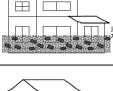

地震により、地割れなどが発生し、その後、大量の雨が降り、地滑りが起き、川の流れが変わり、住家被害認定調査後に大量に土砂が流れ込んだ家屋があった。

地震が発生し、家屋の一部に被害があった。調査の結果、「半壊」と判定。しかし、その後、土石流により襲われ写真で解るように家屋の1階が土砂等で埋まってしまっている。この段階で少なくとも大規模半壊以上と考えられる。



(2) 浸水深による判定

下図を参考に、外観の目視調査により、浸水深を把握し、被害の程度を判定する。なお、浸水深は最も浅い部分で測定する。

	住家流失 又は 1階天井まで浸水 (浸水深の最も浅い部分で測定)	住家の損害割合 50%以上	全壊	<input checked="" type="checkbox"/>
	床上1mまで浸水 (浸水深の最も浅い部分で測定)	住家の損害割合 40%以上	大規模半壊	<input checked="" type="checkbox"/>
	床上浸水 (浸水深の最も浅い部分で測定)	住家の損害割合 20%以上	半壊	<input checked="" type="checkbox"/>
	床下浸水 (浸水深の最も浅い部分で測定)	住家の損害割合 20%未満	半壊に至らない	<input checked="" type="checkbox"/>

※【木造・プレハブ】戸建ての1～2階建てであり、かつ、津波、越流、堤防決壊等水流や泥流、瓦礫等の衝突の外力被害がある場合の住家被害に限り適用

出典：内閣府「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」

13

非住家の調査

住宅以外の家屋ではその規模より調査に住宅より多くの時間がかかります。
(どのように評価していくか、今後の課題)



2階建てですが、1階から外が見えます。



カビなどによる、被害も甚大

不動産鑑定士の災害に対する取り組み

○不動産鑑定士連合会に災害対策小委員を設置。全国の不動産鑑定士協会で研修会を行い災害時でもお役に立てる体制を整えています。

○鑑定士協会と各市町村との協定の締結

災害時における住家被害認定の支援(住家被害認定のレクチャー、作業方針の検討、調査業務、罹災証明に対する住民への説明など)を行い、平常時には、住家被害認定調査の講習会を行います。

○首都直下型地震に備え、住宅以外の家屋の判定方法について検討を行っています。

ご静聴ありがとうございました。

