

「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
理事・相談事業委員長 佐藤 麗司朗

1 災害に対する市町村の対応と準備

災害に対する対応は、災害対策基本法に誰が何をするかが明確に定められています。

緊急時の対応では、市町村長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状況を調査し、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とされています（第90条の二）。ここで重要なことは、住家には申請があれば絶対に罹災証明書を交付しなければならない。また、非住家についても市町村の定めがあれば、罹災証明書を交付しなければならない。

平常時の対応では、市町村長は、災害の発生に備え、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とされている（第90条の二 第2項）。

したがって、市町村長は緊急時に民間の団体を活用できるように協定の締結などを行っておく必要がある。

2 住家被害認定調査及び罹災証明書

災害が発生すると、被災者から市町村長へ罹災証明書の交付申請書が提出される。この申請を受け、市町村長は被害状況の調査に基づき、被害の程度を「全壊」、「大規模半壊」、「半壊」という判定を行い、罹災証明書を交付する。

一方、被災者は、この罹災証明書を受け取るとどの様なものに活用できるかと言うと、支援金、義援金、仮設住宅への優先入居権や私立大学の一部授業料の免除などがあり復興に対する重要な書類となっている。

3 住家以外でも住家被害認定調査が必要

非住宅であっても一定規模以上の被害があれば、公費による解体・撤去が可能となる環境省が所管する「災害廃棄物処理事業」がある。ま

た、被災した中小企業等の施設・設備の復旧・整備を補助する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」があり、大きな倉庫、工場及びホテル等を対象としている。これらのことから非住家であっても住家被害認定調査が必要となる。

住家被害認定調査とは、被災した住家の物理的な損傷の判定、経済的な被害の判定を行い、住家の被害の程度を「全壊」、「半壊」等で判定することになるが。被害判定をするためには著しい労力と膨大な時間を要する。しかし、内閣府が定めた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おり「地震」、「水害」、「風害」に適用できる。

4 固定資産税の減免と罹災証明

固定資産税の減免割合の認定に当たっては、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させて行っている市町村が多い。

5 熊本地震における東京都鑑定士協会の活動

- 南阿蘇村における住家被害認定調査の方針を作成した。
 - 全国から支援に駆けつけている自治体職員を対象に、住家被害認定調査、調査工具の使用方法及び住民対応などのレクチャーを実施した。
 - 上記研修後、グループにより現地調査での図面の記載方法、写真の撮り方及び調査後のチェックシート等を活用した判定を実施した。
 - 非住家について、村と協議検討を行い、部分別の構成割合など適用指針を作成・実施した。
- #### 6 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支援小委員会を設置。全国の不動産鑑定士協会で災害時でも活動できる体制を整えている。
 - 鑑定士協会と各市町村との災害時における住家被害認定の支援等に係る協定の締結。
 - 首都直下型地震に備え、住宅以外の家屋の判定方法の検討も行っている。