

自然災害の 被害にあったら

住まいの確保

清水 香 Shimizu Kaori ファイナンシャルプランナー、社会福祉士
家計の危機管理の観点から社会保障や福祉、民間資源を踏まえた生活設計アドバイスを行う。財務省「地震保険制度等研究会」委員。日本災害復興学会会員。

生活の基盤である「住まい」は、私たちに欠かすことのできないものです。被災して住まいを失った後に住まいを確保できなければ、新たな暮らしは始められません。住まいの修繕や再建には時間を要し、多額のお金がかかる場合があります。こうしたとき、助けとなる住まい関連の公的支援を知っておきましょう。

被災直後からの住まいの支援

被災後の比較的日の浅い時期に受けられる住宅関連の支援には、災害救助法に基づく「住宅の応急修理」「応急仮設住宅」があります。

● 住宅の応急修理

「住宅の応急修理」は、修理をすれば住める程度の損害が生じている住宅について、一定の修理を受けられるものです(表1)。

住宅が大規模半壊となり大規模修理が必要な世帯、および半壊で経済的に修理が難しい世帯が対象ですが、2019年台風15号を契機に、被害割合が10～20%未満の「準半壊」でも受けられるようになりました。全壊世帯も利用可能ですが、応急仮設住宅の申し込みができなくなるため慎重な検討が必要です。

修理を受けられるのは、居室や炊事場、トイレなど、暮らしに必要不可欠な最小限度の部分

表1 「住宅の応急修理」の内容

被災証明書の区分	費用の限度額
「半壊・大規模半壊」 ※半壊の場合、所得制限あり	1世帯当たり 59万5000円以内
「準半壊」 ※所得制限あり	1世帯当たり 30万円以内

内閣府の「災害救助法の概要」資料をもとに筆者作成

で、市区町村が業者に修繕を委託して実施されます(現物給付)。修理費用の限度額は1世帯当たり59万5000円以内(2020年度の金額)です。

「準半壊」の場合、修理費用の限度額は30万円以内(2020年度の金額)で、経済的に修理が難しい人が対象です。利用する場合には、市区町村に問い合わせます。

● 応急仮設住宅

「応急仮設住宅」は、住まいが全壊・全焼・流出し、経済的に住宅確保が困難な人の仮住まいとして、被災後速やかに提供される住宅です。住むことができるのは2年間で上限ですが、「特定非常災害」に指定された災害であれば、1年以下の期間ごとに延長できます。

応急仮設住宅と一口に言っても、従来からあるプレハブ住宅などの建設型の応急住宅のほか、最近は比較的安価なトレーラーハウスやコンテナハウスなども提供されます。

また近年、「みなし仮設住宅」が提供されることも増えてきました。これは市区町村が民間賃貸住宅を借り上げて、被災者に無償供与する住宅のことです。家賃(上限あり)等は、都道府県が負担。貸主とは、都道府県が物件の借り主、被災者が入居者となる契約を締結します。問い合わせ先は市区町村です。

新たな住まいを確保するときの支援

仮住まいを終えた後の支援もあります。

住宅を修繕、新築する際には低利の「災害復興住宅融資」が利用できます。一方、自力での住宅確保が困難な被災者には、低廉な家賃の「災害公営住宅」が提供されます。

● 災害復興住宅融資

「災害復興住宅融資」は、罹災証明書の交付を受けた被災者が、自宅を建設・購入、あるいは補修するときに利用できる全期間固定の低利融資です。利用する場合は、次のような基準を満たす必要があります。

まず、住宅金融支援機構の一定基準を満たした住宅であること、かつ借入金が年収の一定基準以下であることが必要です。

返済期間の基準は2つあります。融資種類の基準として建設または購入の場合は最長で35年、補修の場合は最長で20年となっています。一方、年齢の基準として「80歳 - 申込み本人または収入合算者のうち年齢が高い人の申込時の年齢」もあり、いずれか短い年数が返済期間となります。

● 60歳以上が利用できる「高齢者返済特例」

災害復興住宅融資は、年齢の基準を満たす必要があるため、現役世代の利用が中心ですが、60歳以上の被災者が利用できる特例もあります(表2)。

「災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)」は、新たな住宅や今ある土地を担保に融資を受ける「リバースモーゲージ型」の融資です。毎月の返済は利息のみとなるため、負担を抑えることができます。

例えば、1000万円の住宅の建設資金を借り入れたとき、毎月の返済額は1万7167円となります(2020年7月の金利、年2.06%で試算)。

この特例で取得した住宅には、生涯住み続けることができます。夫婦世帯の場合は、双方の死亡時に相続人が土地・住宅を売却して元本返済が完了します。売却額が元本より低い額でも、相続人に債務は残りません。土地と住宅を残したい場合は、本人が存命中に元本返済するか、相続人が元本を返済すれば可能です。

融資を受けられる金額は、住宅金融支援機構の定めによる土地・建物の担保評価額、あるいは

表2 災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)の概要

項目	内容
利用できる人	①借入申込時に満60歳以上 ②罹災証明書を交付されている人 ③年収の総返済負担率が基準以下の人
融資金の使いみち	自宅の建築・購入、補修 ※機構の基準を満たす必要あり
融資期間	申込者(連帯債務者含む)が全員死亡するまで
返済方法	月々の支払いは利息のみ。借入金の元金は、申込人全員が死亡したとき、相続人が融資住宅および土地の売却等により一括返済
金利	全期間固定(年2.06% ※2020年7月1日現在)
融資手数料	不要
保証人	不要
申込期間	被災日から2年間(延長の可能性あり)

住宅金融支援機構の資料をもとに筆者作成

は機構の定めた融資上限額のいずれか低い額までです。もともと住んでいた場所に住宅を新築する例でみると、建物の担保評価額は工事請負契約書の建設費の60%、土地の評価額は固定資産税評価額の約86%で、この2つの合計が融資額限度額となります。また新築ではなく補修をする場合は、建物、土地とも固定資産税評価額の約86%となります。

自治体によってはこの特例を補強するものがあり、例えば熊本県、熊本市、倉敷市は、この制度を利用した被災者に対し、利子助成事業を行っています。

利用に当たっては、年収に占めるローン返済額の割合が一定以内であること、また必要に応じてつなぎ融資の手配など、諸条件が合致する必要があります。まずは機構のお客さまコールセンター(災害専用ダイヤル0120-086-353)に連絡して、カウンセリングを受けましょう。

● 災害公営住宅

住まいを失い、仮住まいの2年間のうちに自力での住宅確保が難しい場合には、地方公共団体が提供する低廉な家賃の「災害公営住宅」を利用することも可能です。家賃は収入に応じ設定され、必要があれば一定期間家賃が減免されることもあります。問い合わせ先は都道府県・市区町村です。

表3 住宅に損害を受けたとき、税金を軽減できる2つの手続き

	雑損控除	災害減免法による所得税の軽減免除
損失の原因	自然災害・火災・盗難・横領・虫害など	自然災害・火災
対象となる資産の範囲	住宅・家財を含む生活に通常必要な資産	住宅と家財(差引損失額*1がこれらの価額の2分の1以上となったときが対象)
控除額の計算または所得税の軽減額	以下①・②いずれか多いほうの金額が所得金額から差し引かれて税金が計算される ①差引損失額*1 - 所得金額*2の10分の1 ②差引損失額*1のうち災害関連支出の金額-5万円 ※損失額を控除し切れない場合、3年間損失額を繰り越せる	その年分の所得金額に応じ、所得税が免除あるいは軽減される 500万円以下 ⇒ 所得税全額免除 500万円超750万円以下 ⇒ 1/2軽減 750万円超1000万円以下 ⇒ 1/4軽減 ※所得1000万円超は対象外

*1 差引損失額とは、損害額(住宅や家財の時価)から受け取った火災保険金等を差し引いた額。

*2 「所得」とは、給与所得者の場合、年収から給与所得控除を引いた「総所得金額」、自営業者の場合、売上額から必要経費を引いた「事業所得」国税庁の資料をもとに筆者作成

税金が安くなる制度

災害が原因で住宅等に被害を受けたときは、確定申告で所得税の減免または軽減を受けられます。所得税法による「雑損控除」と「災害減免法による所得税の軽減免除(以下、災害減免法)」があり、いずれか有利な方法を選択できます(表3)。

● 雑損控除

「雑損控除」は、住宅等の損失額を所得から差し引ける(=控除)制度で、課税所得が低くなるため税金が安くなります。自然災害のほか、盗難や横領、シロアリによる被害などでも控除を受けることができます。控除の対象となるのは、住宅や家財、自家用車など、生活に必要な資産の損失です。別荘やゴルフ会員権、一組30万円以上の書画・骨董品、貴金属など生活に必要な資産のほか、事業用資産の損害は対象外となります。

損失額は、次の2つの計算を行います。そのうえで、金額の多いほうを差引損失額として所得から差し引きます。

まず1つめは、損害額(災害関連支出含む)から火災保険金や地震保険金を差し引き、そこから総所得金額等の10%をマイナスした金額です。なお、公的支援として給付された被災者生活再建支援金、災害弔慰金・災害障害見舞金等は、火災保険金等のように差し引く必要はありません。

ません。

もう1つは、住宅の取り壊し等で要した災害関連支出の費用から、5万円を引いた金額です。差引損失額がその年の所得金額から引き切れない場合は、翌年以降3年間にわたり損失額を繰り越すことができ、各年の所得金額から差し引くことができます。

● 災害減免法

「災害減免法」は、所得に応じて、所得税の免除または軽減を受けられるものです。自然災害や火災によって、住宅や家財の時価に2分の1以上の差引損失額が生じた、年間所得1000万円以下の人が対象になります。ただし、減免を受けられるのは単年のみで、雑損控除のように損失額を翌年以降に繰り越すことはできません。

雑損控除、災害減免法いずれの制度を利用する場合も確定申告が必要です。必要な書類は、罹災証明書の写し、被害を受けた住宅の取得年月日などの分かるもの、源泉徴収票や確定申告関係の書類などです。火災保険金等を受け取った場合は、その金額が分かる書類も必要です。これらをそろえ、所轄の税務署で手続きをします。雑損控除の手続きをすると、住民税の軽減も自動的に受けられます。一方、災害減免法で減免を受けられるのは所得税のみですが、条例によって住民税等の減免制度を整えている市区町村もあります。その場合は、もれなく市区町村の窓口で申請をしましょう。