

水害と住宅再建 — 真備水害事例を基にした住宅再建

2020年10月27日 関東弁護士会連合会主催

岡山弁護士会環境保全・災害対策委員会委員長

中国地方弁護士会連合会災害復興に関する委員会委員長

大山 知康





自己紹介

大山知康(おおやま・ともやす)平成18年(第一東京弁護士会)から弁護士活動を始め、岡山県北の新見ひまわり基金法律事務所に平成21年に赴任平成24年に定着。

平成27年度岡山弁護士会副会長など歴任し、平成29年4月から同会環境保全・災害対策委員長、平成30年4月から中国地方弁護士会連合会災害復興に関する委員長。平成30年7月豪雨と令和元年9月新見市集中豪雨災害で被災者支援を経験。現在も新見市で唯一の弁護士としても活動中。市民の寄付を基にNPOなどの社会貢献活動を支援する公益財団法人「みんなでつくる財団おかやま」代表理事も務めた(現監事)。平成31年1月からは防災士にも登録。岡山県玉野市出身。昭和52年生まれ。

本日の講演の内容

- 平成30年7月豪雨災害（岡山県の被害状況）
- 再建ケース1（自己資金型）
- 再建ケース2（水災保険型）
- 再建ケース3（自然災害債務整理ガイドライン型）
- 再建ケース4（リバースモーゲージ型）
- 数字で見る住宅再建の実態



平成30年7月豪雨 岡山県の被害状況

・人的損害

岡山県全体死者92人(うち31名災害関連死)

倉敷市のみ死者73名(うち21名災害関連死)

岡山県全体行方不明者3名

※令和2年9月7日現在

・物的損害(住家)

岡山県全体全壊4830棟・半壊3365棟・一部損壊1126棟

倉敷市のみ全壊4646棟・半壊846棟・一部損壊369棟

※令和元年7月5日

再建ケース1(自己資金型)

<ケース概要>

60代夫婦のみの世帯で自宅が全壊の被害を受けた。住宅ローンは完済済み。火災保険の水災補償（以下「水災保険」といいます。）なし。支援金300万円と義援金200万円と預金500万円の合計1000万円で平屋戸建てを再建した。公費解体も利用。

(参考)

倉敷市での1戸建て平屋住宅1000万円～

倉敷市での1戸建て2階建て住宅2000万円～

※本講義は特に明記しているもの以外は平成30年7月豪雨災害の倉敷市真備町での被災ケースや利用された支援制度（当時）です。

再建ケース1(自己資金型)

<利用した制度の検討>

① 罹災証明書(生活再建へのパスポート)

→片付ける前に写真を撮影する。

② 被災者生活再建支援金基礎支援金100万円(全壊)

③ 義援金200万円(倉敷市真備町)(全壊)

→正確には10回に分けて合計191万5200円

④ 公費解体

⑤ 被災者生活再建支援金加算支援金200万円(建設)

リツイート済み



新見の弁護士（大山知康） · 2019/10/13



台風19号の被災された方へ

まずは、水が引くまで避難を続けてください。その後、片付ける前に写真を撮ってください。罹災証明書を受ける際に必要になります。必要と思う3倍くらい写真を撮影してください。

「水害にあったときに」の完全版はこちらから

blog.canpan.info/shintsuna/img/...

罹災証明書の発行がスムーズに行われるように、被災状況を写真で記録してください。また、保険金の請求にも必要です。

できる限り4方向から撮影

水害した場所の周囲の様子も撮影

管の破損や家電品も撮影

2 施工会社・大家・保険会社に連絡

●家の施工会社や大家に、家が浸水したこと、浸水のおおよその深さを伝える

罹災証明書の発行がスムーズに行われるように、罹災証明書は後で公的な支援を受ける際に必要になります。

なお、大規模災害になると申し出がなくとも全戸調査が行われ、発行までには数週間から1か月以上かかることもあります。

被害を判定する1回目の調査の多くは、外から見で行われ、2回目以降は家屋の傾き具合や建物の損傷などから判断されます。判定に疑問がある場合には、再調査を申し込むことができます。

【被害認定の目安（木造の戸建住宅）】

浸水の深さのもっとも浅い部分が、

床上180cm以上 全壊

床上100cm以上180cm未満 大規模半壊

6

7018

3982



被災者生活再建支援金について

被害の程度	全壊	解体	長期避難	大規模半壊
支給額 (基礎)	100万円	100万円	100万円	50万円
再建方法	建設・購入	補修	賃借(公営住宅除く)	
支給額 (加算)	200万円	100万円	50万円	

被災者生活再建支援金について

- 申請期間に注意！！

基礎支援金・・・災害発生日から13カ月

加算支援金・・・災害発生日から37カ月

- 個別にそれぞれ申請が必要。罹災証明とも別に申請が必要。
- 加算支援金は資料添付が多い。←支援が必要となるケースも
- 単身世帯は基礎・加算支援金とも4分の3。
- 借家は大家さんではなく居住者がもらえる。

公費解体

公費解体については災害直後に自治体から公表されないことが多い。



平成30年7月豪雨や令和元年の台風19号の際にも1～3ヶ月経過して公費解体を行うことを自治体が公表した。(支援者や報道が減り始める時期と重なるので被災者に情報が広がらない可能性も)



実質数百万円の援助になるので重要な制度。

平成30年7月豪雨の際に島根県江津市、山口県光市・下松市では公費解体が実施できるのに自治体の誤解で実施されなかった例もある。



大山知康弁護士

大山知康弁護士

「公費解体という制度は、ふだん目にしない制度なので自治体の職員ですら正確に内容を理解していないケースも考えられます。国や県は制度の申請をとりまとめている立場として、申請が無い自治体に対して積極的に働きかけるなど、被災後で忙しい自治体をフォローする体制が必要だと思います。災害発生後にどう対応できるかも防災減災の一種だと思うので、官庁の縦割りを越えた情報発信や対応が求められています」

「うちは自腹で隣は無料 解体費用は誰が出すの？」
担当記者保科達郎(NHK
WEB特集 令和2年10月2
0日掲載。

https://www3.nhk.or.jp/news/html/20201020/k10012670721000.html?utm_int=tokushu-new_contents_list-items_009

再建ケース2(水災保険型)

<ケース概要>

40代夫婦で子ども2人の4人世帯で自宅が全壊の被害を受けた。被災時に住宅ローンが2000万円残っていた。水災保険に加入しており、保険金1700万円と義援金200万円と基礎支援金1000万円で住宅ローンを完済した。新たに1800万円のローンを組んで加算支援金200万円を合わせて自宅を2000万円で再建。公費解体・利子補給も利用。

再建ケース2(水災保険型)

<利用した制度の検討>

- ① 罹災証明書
- ② 水災保険(保険会社への連絡を忘れずに)
- ③ 被災者生活再建支援金基礎支援金100万円
- ④ 義援金200万円
- ⑤ 公費解体
- ⑥ 被災者生活再建支援金加算支援金200万円
→建築請負契約書があれば申請できるので住宅ローンの返済計画に加算支援金を入れられる。
- ⑦ 住宅金融支援機構の災害復興住宅融資or民間の住宅ローン1800万円
- ⑧ 倉敷市の利子補給制度

火災保険水災補償

- 建物の時価ではなく再調達価格（新価）で保険金額を設定できる。
→水災保険で自宅を再建できる場合が多い。
- 住宅ローンを水災保険で完済することも可能であるが、土地の価値は考慮しないので、住宅建築のために土地も購入して土地の購入価格も含めてローンを組んでいたケースで購入から短期間で被災した場合には、住宅ローンの残額が保険金額を超える場合もある（都市部ではその可能性が高くなる。）。

火災保険水災補償

- 住宅ローンの際には火災保険の加入は義務であるが水災補償や家財保険を付ける義務はない。
→ローンが残っているのに水災補償に入っていない世帯がでてくる。
- 以前は保険期間をローン期間に合わせて設定できたが今は10年までしか設定できない保険も増えているので、今後は、火災保険の期間が終わっているのに更新していない住宅が増える可能性がある。
- 火災保険では物置、車庫、太陽光パネル、エアコンも「建物」として保険の対象になる。

水災保険と地震保険の違い

- 火災保険とのセットでしか地震保険に入れないが、火災保険と地震保険では保険金額など異なる部分が多い。
 - 地震保険の場合には、火災保険の半額が保険金額の上限になり、支払いは建物の時価になるので、地震保険だけでは、住宅再建は難しい。→住宅ローンが残っていた場合には自然債務整理ガイドラインで減免を受ける必要が高くなる。
 - 火災保険→住宅再建
地震保険→生活再建
- と保険の目的が違ふと考えると理解しやすい。

災害復興住宅融資or民間の住宅ローン

- 一般的にみて災害復興住宅融資の方が利息や手数料が安い。

→但し、有利な利子の融資限度額に上限があったり、本人や工務店が付き合いのある民間金融機関に頼みやすいことが影響してか(利子補給を受けた世帯の中で)災害復興住宅融資は約25%(リバースモーゲージを除く)の利用にとどまる。

- 平成30年7月豪雨の際の倉敷地域では、住宅金融支援機構が1番抵当なら2番抵当でも民間金融機関は融資してくれたので、災害復興住宅融資+(再建資金の不足部分や古い住宅ローンの残額の返済のために)民間金融機関のローンを組むことができたケースがあった。他の災害でも交渉する価値がある。

再建ケース3(自然災害債務整理ガイドライン型)

<ケース概要>

30代夫婦で子ども1人の3人世帯で自宅が全壊の被害を受けた。住宅ローンが2500万円あったが、水害保険なし。自然債務整理ガイドラインを利用して住宅ローンを700万円に減額して、再建のために新たに1000万円を借りてリフォームすることになった。災害復興住宅融資で1000万円（リフォーム資金）を借り、自宅をリフォームで再建。民間ローンでは400万円（旧ローンの返済資金）を借りて、義援金200万円と基礎支援金100万円を旧ローン700万円を返済。利子補給制度も利用。

再建ケース3(自然災害債務整理ガイドライン型)

<支援制度の検討>

- ① 罹災証明書
- ② 被災者生活再建支援金基礎支援金100万円
- ③ 義援金200万円
- ④ 自然債務整理ガイドラインにより住宅ローンが2500万円から700万円に減額
- ⑤ 災害復興住宅融資でリフォーム資金1000万円を借り、民間ローンで400万円(②と③と合わせて減免された旧住宅ローン700万円を返済)を借りる
- ⑥ 利子補給制度
- ⑦ 被災者生活再建支援金加算支援金200万円を考慮せず、に再建計画を立てることができたが、加算支援金の申請を忘れずに。

自然災害債務整理ガイドライン

- 500万円までの財産を手元に残しながら、災害前の借金(ローン)について減額や免除を受けることができる。
- 個人信用情報(ブラックリスト)に登録されないの
で、債務整理の後も、クレジットカードなどの利用
申込みもでき、住宅ローンなどの生活に必要な
ローンも申し込める。
- 被災者生活再建支援金、災害弔慰金・災害障害
見舞金及び義援金(差し止め禁止の立法措置必要)
については、500万円とは別に手元に残せる。

自然災害債務整理ガイドライン(2)

- 災害後に200万円以下で買った車や、火災保険の家財補償(250万円まで)も500万円の枠とは別に手元に残せる。
- 債務整理の対象には、住宅ローンだけでなく、自動車ローンや個人事業主の方の事業資金のための借入れも含まれる。
- 最終的に、住宅を残して住宅価値分の債務を返済していく方法か、住宅を売却して債務の免除を受ける方法のどちらで合意する人が多い。
- 減額後の残債務を5年で返済していくことになるがその期間は延長される場合も多い。
- 弁護士による手続支援も無料で受けられる。
- 手続の期間は6ヶ月から12ヶ月が目安とされている。

※あくまでガイドラインで法的に決まっているわけではない点にはご注意ください。

自然災害債務整理ガイドライン (3)

- いくつか要件がある。
 - 個人であること(法人は使えない)
 - 災害の影響により支払不能であること(保険金によりローンが返済できる場合などは使えない。)
 - 世帯収入が730万円以下であること(絶対ではない)
 - 金融機関の合意が必要となる。
- 利用前に新規借入をした場合には利用できないこともあるので注意して下さい。

<平成30年7月豪雨災害・岡山での実績>

203件申込み→105件成立・78件取下・20件継続

(本年9月末現在)

倉敷市の利子補給金制度

○住宅災害復旧等資金利子補給金

平成30年豪雨により、被害を受けた住宅の復旧に必要な融資を指定金融機関から受けた場合に、利子補給対象額（50万円以上300万円以下）に対する年4%以内の利子を、資金を借り受けた日から7年以内の間交付される。

○災害特別融資利子補給金

平成30年7月豪雨により、被害を受けた世帯が被害の復旧に必要な融資（50万円から150万円以下。）を金融機関から受けた場合において、その金利負担の軽減を図るため、当該融資の利子補給金（年1%以内。融資を受けたときから3年以内）が受けられる。 →住宅だけでなく自動車や家財の購入のためのローンにも使える。

☆ 2つの補給金制度を合わせて使うこともできる

※上記の制度は倉敷市に災害前からあった。

(参考) 岡山県災害復興住宅建設資金等利子補給補助制度

利子補給制度を作った市町村を県が補助する制度→岡山市、総社市など県内の多くの自治体がこれを利用して利子補給制度を作る。



再建ケース4(リバースモーゲージ型)

<ケース概要>

60代夫婦で2人世帯で自宅が全壊の被害を受けた。一人息子は大阪で暮らしている。住宅ローン無し。水害保険なし。預貯金はほとんどない。義援金200万円支援金300万円とリバースモーゲージを使って1000万円を借り1500万円で自宅(平屋)を再建した。公費解体・利子補助も利用。



再建ケース4(リバースモーゲージ型)

＜支援制度検討＞

- ① 罹災証明書
- ② 被災者生活再建支援金基礎支援金100万円
- ③ 義援金200万円
- ④ 公費解体
- ⑤ リバースモーゲージ(災害復興住宅融資高齢者向け返済特例・倉敷市補助型)(1000万円)
- ⑥ 被災者生活再建支援金加算支援金200万円

災害リバースマーゲージ

★ 誰が利用できるの？

→ 60歳以上(申込時)の方で、罹災証明において、一部損壊以上の認定を受けている方が対象となります(建設は、半壊以上)。

なお、土地と建物に、抵当権を付けることが条件となります。

★ どんな方が利用に適しているの？

→ 子どもは、別に世帯を持っており、特に、その土地に戻ってくる予定のない方にとっては、使い勝手はよいです。なお、家族で話し合い、計画的に自宅を残すことも可能です。

災害リバースモーゲージ

★ 月々の返済額の目安は？

→ 300万円の借入で、月額約4500円。
500万円の借入で、月額約7500円です。

年金生活でも払える額です。

平成30年7月豪雨災害では、倉敷市が利子の半額補助しているので、返済はさらに半額！（1,000万円で月約8000円）

★ なぜ月々の返済額が低額なの？

→ 高齢者向け特例の場合、申込者がお亡くなりになるまで、利息だけの支払いでよいからです。約年2%の利息のみを、月々返済します。

★ 夫婦で申し込んだ場合は？

→ 申込時、夫婦ともに60歳以上であれば、お二人ともお亡くなりになるまで、利息のみの支払いで大丈夫です。一人になっても住み続けることが出来ます。

災害リバースモーゲージ

★ 元金はどうやって支払うの？

→ 申込者が亡くなったとき、原則、土地と家を売却して、元金を返済します。

売却したお金が余れば相続人に渡されますが、不足した場合は、免除となります。したがって、相続人には迷惑はかかりません。

★ 繰上返済はできますか？

→ 可能です。

例えば500万円を借りたものの、生活再建支援金や、義援金、定期預金の満期金などが入ったときに、500万円を返済する方法もあります。

★ 不動産を残すことは可能でしょうか？

→ 本人が返済を完了した場合や、相続人が希望して残債務を支払って不動産を残すことは可能です。死亡保険金を使うこともできます。

災害リバースモーゲージ

★ 今さら保証人を頼めないんだけど。。

→ 保証人は不要です。

★ 田舎や災害後は土地の価値が低いので、使えないのでは。

→固定資産評価が変わるまでは災害前の固定資産評価額を基準に評価(例 土地:固定資産評価額× $100/70 \times 0.6$ 。建物:工事請負契約金額の6割)をすることでリバモだけでも1000万円の融資を受けて平屋戸建ての再建は可能な場合が多い。

★ 倉敷市でのリバモの利用は115件に。

数字で見る住宅再建の実態

- 水害でも住宅に関する相談が多い(【平成30年7月豪雨の岡山】既往の借入金36.6%、公的支援制度13.6%、不動産所有権9.7%、建物の賃貸借3%、土地の賃貸借1.1%の多くが住宅に関するものなので相談の半数以上が住宅に関することであった。)
- 利子補給を利用した世帯の中で、リフォーム4割、建替購入6割(水害では全壊でもリフォームという選択肢がある。)
- 利子補給を利用した世帯の中で、災害復興住宅融資(住金)25%・民間住宅ローン75%(リバースモーゲージを除いて。)
- リバースモーゲージを入れると住金4割・民間6割
- 基礎支援金、2年経過しても申請が続く

本年6月末まで6092件→本年9月末6208件となり2年経過しても3ヶ月で116件増加。

お勧め参考文献

- 津久井進著「大災害と法」(岩波新書)
- 岡本正著「被災したあなたを助けるお金とくらしの話」
(弘文堂)
- 日本弁護士連合会災害復興支援委員会著「改訂版
弁護士のための水害・土砂災害対策QA—大規模災
害から通常起こり得る災害まで—」(新日本法規)
- 津久井進著「災害ケースマネジメント◎ガイドブック」
(合同出版)
- 関口威人著「台風19号から3カ月 住民が苦悩す
る自宅の公費解体」 (Yahoo!ニュース令和2年1月12日
[https://news.yahoo.co.jp/byline/taketosekigu
chi/20200112-00158530/](https://news.yahoo.co.jp/byline/taketosekigu
chi/20200112-00158530/))
- 平成30年7月豪雨法律相談分析結果 (広島岡山)
(<https://www.okaben.or.jp/news/2477/>)

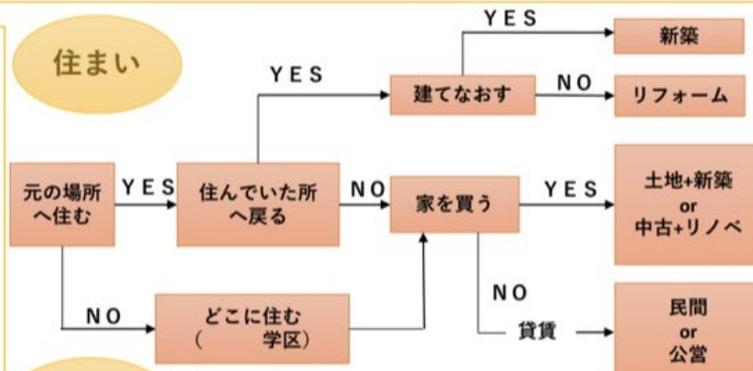
リカバリーチェックシート

	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19
一郎	35												36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
花美	33												34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
一太	10												11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
花子	8												9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
二太	5												6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23



現状確認

- 〇リ災証明書**
全壊 大規模半壊
半壊 一部損壊
損壊なし
- 生活再建支援制度**
基礎支援金 (最大100万)
受給した (100万)
申請したが不受給
申請なし
- 〇加算支援金**
受給した (万)
申請なし
- 〇受け取ったお金**
火災保険 (万)
自動車保険 (万)
義援金 (万)
その他 (万)



住所	〇〇市〇〇町△△ 123-4	
名義	土地 鈴木太郎(祖父) から 鈴木一郎(孫)へ名義変更 建物 解体 新築登記 鈴木一郎	
再建	新築 (2000万)	
	リフォーム (万)	
購入	土地 (万) + 新築 (万)	万
	中古 (万) + リノベ (万)	万
債務者	(鈴木一郎) 住宅ローン 月々7万 25年0.5%	
賃貸	家賃 月々 万	手取りの25%以内

お金

- 〇自然災害債務整理ガイドライン**
申出をした
申出をしたが対象外
申出をしていない
ガイドライン完了
 残債 (600万)
- 〇公費解体**
解体済み (2019年9月)
申請した (月予定)
検討中

家計のバランスシート				資産シート		借入方法	
手取り収入 25万/月				銀行		生活資金	
固定費		やりくり費		△△銀行 普通預金150万		〇〇銀行 定期預金 50万	
住居費	25%	62,500	食費	15%	37,500	保険 学資保険 一太 200万 学資保険 花子 200万 学資保険 二太 200万 証券 ◇◇投信 50万	住宅資金 △△市 <input type="checkbox"/> 住宅災害復旧等資金利子補給金 (事業推進課) 住宅金融支援機構 <input type="checkbox"/> 災害復興支援融資 <input type="checkbox"/> リバースモーゲージ (高齢者向返済特例) 金融機関 <input type="checkbox"/> 被災者優遇金利 教育資金 奨学金 <input type="checkbox"/> 都道府県 <input type="checkbox"/> 日本学生支援機構 <input type="checkbox"/> 私学奨学金 教育ローン <input type="checkbox"/> 日本政策金融公庫 <input type="checkbox"/> 金融機関
電話・通信	5%	12,500	水道光熱費	7%	17,500		
保険料 (かひすて)	5%	12,500	日用品雑貨	5%	12,500		
子ども費	3%	7,500	趣味・娯楽費	3%	7,500		
その他	3%	7,500	被服費	3%	7,500		
	%		交際費	3%	7,500		
貯蓄 (積立保険も)	15%	37,500	おこずかい	5%	12,500		
	%		自動車費	3%	7,500		
	%			%			
	56%	140,000		44%	110,000		

水害編

復旧ロードマップ

罹災証明申請
火災保険確認・請求

被災後の復旧についての大きな目安です。ご参照ください。

生活
について

罹災証明
保険

生活再建計画

保険金・支援金・減免制度 など
資金計画 (借入/自己資金) 家計の見直し など

RCS リカバリー
チェックシート

元の場所に住む

住んでいた所に戻る

どこに住む

学区なども考慮に入れ考えます



家屋
について

写真記録

家財搬出

写真や大切なもの保護
災害廃棄物搬出 など

家屋処置

リフォームする場合は

新たな生活へ

新築

新たに家を建て直し住みます。

リフォーム

家を修繕して再び住みます。

住み替え

引っ越して別の住居に住みます。

「公費解体」制度について

特別措置により、家屋の解体を公費で行うことができる制度。自治体や災害規模により内容も変わってきます。

発行: 災害支援
ネットワーク
おかやま
被災家屋支援チーム

本県家屋ロードマップアーカイブ
印刷用PDF / WEB用JPEG



写真を撮る

家屋=4方向 家財=各部屋
罹災証明・保険手続きに必要



カメラ・スマホ等

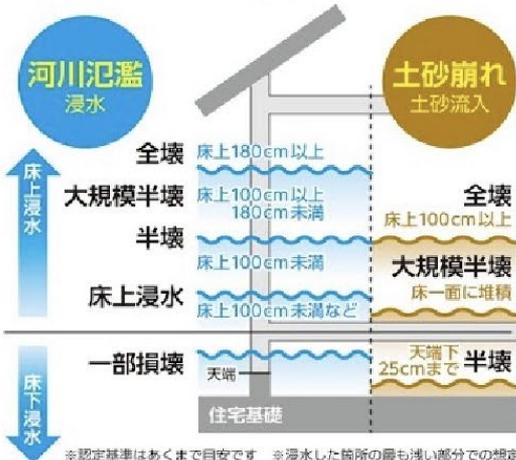
室内の状況や
家電等も撮る



四方向から
写真を撮る

被害認定の目安

木造戸建住宅の場合



※認定基準はあくまで目安です ※浸水した箇所の最も浅い部分での想定

家屋処置の手順

被害ある場所を

取りはがす

清掃・洗浄

乾燥

消毒

取りはがす際には
天井▶壁▶床▶泥出し▶廃棄の順に

※すべてのケースで有効とは限りません
被災状況に応じて考える必要があります