



災害による被害を小さくする 「我が家」

熊本地震によって犠牲になられた方々に、謹んで哀悼の意を表しますとともに、被災された皆さまに深くお見舞い申し上げます。

地震をはじめ災害は「我が家」にいる時に発生して家族に大きな被害をもたらすことがあります。あなたの「我が家」は災害からあなたの家族を守れますか。

また、災害は家族が仲良く暮らしている「我が家」を奪うことがあります。住宅や賃貸住宅生活であれば、壊れた家財の購入費用と引越した代の負担で済むかもしれません。しかし、多額の住宅ローンの残る「マイホーム」が被害に遭った場合の生活再建は容易ではありません。

今回は、家族の命や財産や思い出の詰まった「我が家」が災害に遭った際の被害を小さくするポイントを見てみましょう。

家族の命と資産を守る 「我が家」

災害はいつ起こるかわかりませんが、多くの家庭で「我が家」に家族の誰かがいる時間は長いでしょう。そのため「我が家」で家族の誰かが災害に遭う可能性は比較的高くなります。日中起きて生活をしている時、夜寝ている時、子どもだけで留守番をしている時など、いつ災害が起こったとしても「我が家」が災害に強い状態ならば被害を小さくできます。

耐震性の高い「我が家」選び

では、どんな「我が家」が地震に強いのかを見ていきましょう。

まずは建物の建築年が重要です。建築基準法に基づく現行の耐震基準は、昭和56年6月1日に導入されました。賃貸住宅や購

入した中古住宅が昭和56年よりも新しい建築年の建物の場合、施工不良が無ければ耐震基準を満たしています。しかし、昭和56年よりも古い場合は耐震基準を満たしているかわかりませんので、チェックが必要です。

「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」に基づき、昭和56年よりも古い住宅の耐震改修が進められています。国の基本方針において、住宅や多数の者が利用する建築物の耐震化率を平成15年の75%から、平成32年までに95%とする目標を定め、建築物に対する指導等の強化や計画的な耐震化の促進を図っています。

平成25年時点の住宅の耐震化率は約82%となっていて、耐震化が進んでいます。それでも耐震性が低いとされている住宅は、約900万戸あるとされていますので、住まい選びの際に耐震性のチェックをしてください。耐震性の低い建物は地震による倒壊の



西村 和敏

CFP® ファイナンシャル・プランナー

【にしむら・かずとし】

1975年、宮城県生まれ。20代の時に大手金融機関・不動産会社・保険代理店・税理士事務所職員、コンサルティング会社役員などを経て30歳で独立系ファイナンシャルプランナーとして起業。「くらしとお金のFP相談センター」で個人向けの総合的なライフプラン・ライフイベントの相談に応じている。宮城県の東北放送のラジオ番組でレギュラーを6年以上務め、くらしとお金についての情報発信をしている。

可能性が高く、建物の下敷きになったり、閉じ込められたりする危険が高くなります。また建物が倒壊したことによって、火災が発生するかもしれません。

もしマイホームが旧耐震基準建物である場合、自治体の耐震診断・改修の費用の助成制度の有無を確認してみてください。助成制度があれば、専門家の派遣から耐震診断の実施、耐震改修計画作成までの経費の一部を負担してくれます。そして、耐震改修計画を基に、具体的な補強工法・材料を決定して耐震改修工事を実施する場合の費用も一部助成してくれます。

税金については「耐震改修促進税制」が実施されています。「住宅耐震改修特別控



除」では、標準的な工事費用相当額から補助金などの金額を引いた額（上限250万円）を対象に、控除率10%、最大25万円が所得税から控除されます（平成31年6月30日までの制度）。

また、耐震リフォームが行われた住宅の固定資産税額（120㎡相当部分まで）が、1年間2分の1に減額されます。特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震リフォームでは、2年間2分の1に減額されます（平成30年3月31日までの制度）。

土地の状態

「我が家」の建物が耐震基準を満たしていても、土地の状態によって被害に遭うことがあります。東日本大震災では、沿岸地域の津波被害が甚大であったためにあまり注目されませんでした。内陸部で地震をきつかけとして地盤が崩れ、上に建っている多くの建物が倒壊したり傾いたりしました。

地震による液状化現象も大きな被害を生みます。液状化現象では、地震による揺れによってその名の通り地面が液体のようにドロドロになったり、時には噴水のように地下水を吹き上げたりします。地震後は次第に水は引いていきますが、地面が傾き上に建っている建物が倒壊したり、傾いたりします。傾斜地やその近くの土地は、大雨による土砂崩れや地すべりなどの危険があります。

す。地震による揺れで地盤が弱くなったところ大雨が降って土砂崩れが誘発されることや、その反対（大雨の後に地震）で土砂崩れが起きることもあります。

「盛土」と「切土」

土地はもともと平坦なところばかりではなく、傾斜地を造成したところも数多く存在しています。マイホーム購入の際には、造成された土地が「盛土」か「切土」かを調べておきましょう。

「盛土」はその名の通り、元の地盤面に土砂を盛り上げたもので、地盤改良工事が不十分な場合には軟弱な地盤になる危険があります。また、水田や湿地や谷などを埋立てた土地が「盛土」となっていることもあります。

一方「切土」は元の地盤を切り取って平坦にするため、元の地盤が残る比較的安定しているといえます。

特に怖いのは「盛土」と「切土」が混在している土地に家が建っている場合です。地盤の固さが不均衡であるため、家の一部がだんだん地面に沈み、家が傾く現象が起る危険性が高くなります。わずかな傾きでも扉の建付けが悪くなったり、平衡感覚が崩れて体調不良の原因になったりします。造成計画の図面を見ることで、「盛土」や「切土」といった土地の状態を確認することができます。

地盤保証がついているか

新築の戸建マイホームを購入する際は「地盤保証」がついているものを選ぶようにしましょう。

「地盤保証」とは、地盤調査会社が地盤調査、解析、設計、補強工事（基礎の仕様や地盤改良工事）を行った地盤について地盤保証機関が審査し、適合と判断した地盤について保証を行うことをいいます。さらに万が一、地盤のトラブル（不同沈下によって建物が傾く等）によって施工された建物に被害が発生した場合は、地盤保証会社が「引渡しから10年間、限度額5000万円まで」等の内容で保証をしてくれます。

ただし、地震によって起きた地盤の変化によるトラブルは必ずしも保証されません（特約がついていて条件を満たせば保険金が支払われる場合があります）。それでも「地盤保証」がついていれば、しっかりと地盤に建っているマイホームであるということになりしますので、災害への不安は小さくなります。

地盤補強工事として主に行われる地盤改良工法には、次の3種類があります。

- ①表層改良工法（軟弱地盤層の強度を上げて支持地盤を造る工法）
- ②柱状改良工法（土の中に建物を支えるコンクリートの柱を造る工法）
- ③鋼管杭工法（軟弱地盤に鋼製の杭を深く

打ち込む工法

建物の大きさ、敷地の広さ、軟弱地盤の深さなどにより選択する工法や費用は違ってきますが、建物を作る前に地盤調査をして適切な補強工事をしてください。

ハザードマップの確認

そして「ハザードマップ」の確認です。「ハザードマップ」とは、自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図をいいます。

昨年、茨城県で起きた堤防決壊による洪水でも「ハザードマップ」の重要性が注目されていきました。自分達が住んでいる地域、これから住もうと思っている地域にどんな災害の危険が潜んでいるのかを知っておくことは大事です。そして、災害が起こったらどのように避難をすれば良いのかを普段から家族で話し合っておきましょう。

特に高齢者

や障がいを持つ家族がいる場合は、災害時の避難は大



変であることを認識してほしいです。「ハザードマップ」で洪水などの災害の危険性が高いとされる土地に住んでいる場合、頻繁に避難勧告が出た際の避難や避難所生活で大変な苦労をすることがあるからです。

支援が届きにくい市町村境界線付近

複数の市町村にまたがって広域に被害が発生した東日本大震災の時に、私が被災地を支援して回って感じたことは、市町村境界線付近への支援が手薄になってしまっていたことと復旧に時間がかかっていたということです。ほんの十数キロ先の市町村中心部には水も食料も豊富にあるのに、市町村境界線付近では物資の確保が困難で、避難所や周辺住民の間に疲労が溜まっていた状況を目の当たりにしました。

災害で通行止めとなった道路の復旧が進まないと、電気・水道等のインフラの復旧も進みません。当然、物資輸送やボランティア支援も届きにくくなります。もちろん復旧や支援のために多くの方が懸命にやっていますがいいますが、市町村境界線付近までなかなか手が回らない現状がありました。

東日本大震災発生から少し経った頃、私は市町村境界線付近へ何度も支援に向かいました。車で移動の際は、途中で冠水している道を何箇所も通りました。冠水した道は満潮時には通れなくなります。無理に通ろうとすれば車が故障して動けなくなるこ

ともあります。そのため、潮の満ち引きも考えて移動しなければなりません。

このようなケースを想定し、もし、市町村境界線付近にマイホームを購入する場合は、災害時に支援の手がしばらく届かない場合でも生活できるように考えて非常用電源（発電機・蓄電器）や災害用の物資などを確保してください。

また近所の住民同士で水や食料、畑の野菜をわけ合って生活したり、物資の調達をお願いしたり、助け合えるご近所づきあいも災害時にはとても力になります。

マイホーム建築中の災害

注文住宅を建てる場合、建築中に災害で住宅が被害を受けた場合の損害の補償がどうなるかご存知でしょうか。工事請負会社、建設工事保険に加入してその保険金で対応してくれる場合がほとんどです。しかし、保険金が支払われない場合もあります。それが地震や津波といった不可抗力の自然災害（自然災害以外にも戦争やテロ）による損害です。

こういった損害の負担について、多くの方は「受注した工事請負会社が責任を持つ」と思っているようです。しかし、建築工事請負契約書の多くには「不可抗力による損害については、受注者が善良な管理者としての注意をしたと認められるものは、発注者がこれを負担する」となっています。

地震や津波など発生予測が難しい自然災害は不可抗力となり、建築中の住宅が損害を受けた場合、発注者が負担しなければなりません。中には「協議の上、発注者・受注者が負担を分け合う」としている工事請負契約書もありますが、どのような協議になるかわかりませんので、発注者が数百万円以上の大きな負担を負う可能性は充分にあります。

契約する前に契約書をよく読んで、自然災害による損害が発生した場合の負担について納得できる内容になっているか確認してから契約してください。

お金にまつわるQ&A

ここからは、私の相談経験を交えながら、災害時の住宅購入・再建にまつわるQ&Aをお届けしたいと思います。

Q 購入したばかりのマイホームが、東日本大震災規模の災害で全壊した場合、建物のガレキなどの解体・撤去費用はかかりますか？

A 東日本大震災の場合は、地震・津波による全壊等の建物の解体撤去費用は国・自治体の予算で行われました。余震などで倒壊する危険があるブロック塀も対象となり、申請によって撤去できました。ただし解体撤去によって隣接地との境界線があいまいになってしまうことがあるた

め、注意して解体撤去することが必要です。

全ての災害でこのような予算がつくとは限りません。洪水など通常の火災保険の対象になる災害の場合は保険金が出ます。解体・撤去費用を補償する特約をつけておくと、被災者の解体・撤去費用の負担が減ります。

Q 住まい（持ち家・借家）が災害で全壊・大規模半壊して、マイホームを土地から購入して建設する場合どのくらいの住宅ローンを借りられるのでしょうか？

A 世帯の収入や購入する物件の広さなどの条件はありますが、住宅金融支援機構の「災害復興住宅融資」を利用する場合考えてみます。平成28年4月時点では、融資限度額は土地購入資金で970万円、建物で1650万円となります。その他、整地資金（堆積土砂の排除、切土、盛土、よう壁の築造をする場合）440万円というものもあります。

これとは別に金利は高めになりますが、特例加算（建設資金）として510万円の融資が受けられます。

すでに建設されている新築住宅の購入の場合は購入資金として2620万円、特例加算として510万円が融資限度額です。中古住宅・中古マンション購入にも同様に融資されますが、建物の性能基準を満たしていないと減額になります。

最新の「災害復興住宅融資」は東日本大震災時よりも融資限度額がUPして、住宅を購入しやすい制度になっていますので、被災者がまず検討すべき融資制度です。

Q 「災害復興住宅融資」の融資限度額では希望のマイホーム予算に足りません。その場合どうしたら良いのでしょうか。

A 被災親族と同居する場合は「災害復興住宅融資」の融資限度額が、630万円UPとなります。また被災者生活再建支援法による基礎支援金として、住まいが全壊の場合100万円、大規模半壊で50万円が支給されます。さらに住宅の再建方法に応じて最大200万円の加算支援金が支給されます。

また、災害義援金の支給金や災害援護資金・生活復興支援資金といった融資制度を活用して不足する資金を準備することを検討してください。民間の融資よりも金利が低い場合、返済の負担を小さくできます。

Q 住宅ローンが残っているマイホームが災害で全壊してしまった場合、残った土地と住宅ローンはどうしたら良いのでしょうか。

A その土地で住宅を再建することが不可能な場合は、損を覚悟で売却するという選択になる可能性が高いです。国などが被災した土地を買い取ってくれる

場合や、地域ごとの移転計画に同意することでマイホームを購入する際の補助が通常の支援金とは別に支払われる場合があります。利子補給という名目で住宅ローンの利息分を払ってくれるのですが、将来分もまとめて購入後に支払われるため、家財の購入費や当面の生活費の支払いなどに使うこともできます。

ただし、土地を売却しても住宅ローンが残ってしまう場合は、いわゆる「二重ローン」となり、新規の住宅ローンを借りる際の制約になってしまいます。そうならないようにするため、マイホームを購入する際には、頭金がある程度（物件価格の2割が目安）用意して、物件価格に対する住宅ローンの割合を減らしましょう。そして火災保険（水災や風災も補償）・地震保険に充分に加入して、保険金で住宅ローンの返済ができるようにしておきましょう。

Q マイホーム購入費や諸費用を支払った後に、手元にお金はいくら残しておけば安心でしょうか。

A 災害・家族の病気や事故などの場合に生活を立て直すためには「ローンを含めた家計支出の6ヵ月分以上」のお金は自由に使える預金として残しておいた方が良く私は考えます。多くの家庭では200万円程度が目安です。

災害から「命」を守る

災害時に最優先で守るべきなのは「命」です。その「命」を守る一つの方法として災害に強い「我が家」で暮らすことを考えてください。時には専門家に相談して、自分達が暮らす「我が家」がどんな災害に弱いのかを確認してください。災害によつては「我が家」にいと危険で、すぐに避難しなければならぬかもしれません。それでも災害に対してできる限りの備えをしておくことで「命」が助かる可能性は高くなります。

災害はいつどこで起こるかわかりません。災害に遭うのは「我が家」にいるときとは限りません。家族が別々の場所にいることもあります。普段から家族で災害に対してどんな対策を取るべきか、災害時にどんな避難をすればいいのかを相談しておいてください。もし災害が起こっても家族が無事で再会し、復旧・復興に向けて歩み出せるようになることを強く願います。

※本文では以下の書き分けをしています。

我が家：持ち家・賃貸を問わない住居
マイホーム：持ち家の住居

住宅：客観的視点での人が住む建物