



# 万が一被災したらどうなるの？ 建物損害調査の流れ

リニューアル仲介通信 Vol.37  
(平成28年6月1日 発行)

熊本の地震で被災された皆様に心よりお見舞い申し上げますとともに、1日も早い復興をお祈り申し上げます。今回は万が一震災が発生した場合、どのような手続きを行えばよいのかについてご説明いたします。実際の震災時には窓口が混乱していて、受付対応が十分でなかったり、調査がずいぶん先になることも予想されますが、2次災害も考慮して冷静に対処する必要があります。

## ① やむを得ない場合でも緊急判断を求めましょう

倒壊または半壊した家屋に立ち入ることは危険です。相次ぐ余震で倒壊するかもしれません。薬など必要なものを取りに行かなければならない場合は、建築に携わったことのある人に意見を求めることが大切です。貴重品を持ち出したり、家の片づけを行いたい気持ちはわかりますが、建物の傾きや壁の亀裂など少しでも怪しいと思われる損傷が見られる場合は**応急危険度判定までは家屋に立ち入らない方が良い**です。

## ② 建築士による応急危険度判定

応急危険度判定は公的な判定制度です。**判定士の資格を持った建築士が全国から集まり、自治体を通じて「調査済み」「要注意」「危険」の判定をします**。本来は急いで行う必要があるものですが、人命救助、最低限のライフラインの確保、避難所の整備等のほうが緊急性が高いため、少し落ち着いてから順次行われます。避難所生活の皆様は早く家に帰りたところですが、まずは判定を受けることが大切です。

## ③ 自治体によるり災証明

ある程度状況が落ち着いたら自治体による被害認定を行います。「全壊」「大規模半壊」「半壊」「一部損壊」の判定で、「り災証明書」が発行されます。**「り災証明書」は各種支援金や支援制度を申請する時に必要になります**。

<参考> 災害に関わる住家の被害認定基準運用方針

<http://www.bousai.go.jp/taisaku/pdf/shishinall.pdf>

## ④ 損害保険会社による損害認定調査

被保険者からの請求に応じて、専門の判定員が派遣され損害認定を行います。損害保険会社は全国から判定員となる建築士を募集して派遣するので、損害認定には多少時間がかかります。**損害保険会社による損害認定と自治体によるり災証明の内容は同じではありません**。自治体では全壊と認定されたのに損害保険会社で半損と認定されることがあります。

## ⑤ 住宅再建の際には建築士による耐震診断を

今までのものは、危険性の判定や被災状況の認定であり、構造の判断ではありません。状況が落ち着いて、家屋の片づけとともに被害住宅の修繕工事が始まりますが、被災家屋の構造的な判断は専門家でも困難な業務ですので、**修繕工事の際に建築士に依頼して耐震性を確認し、必要な耐震改修工事を実施することが大切**です。

### ■ 応急危険度判定



応急危険度判定の結果、「危険」と判定された家屋。



「危険」「要注意」「調査済み」の判定を行います  
<参考> 建築防災協会 HP

<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/oq/index.html>

### ■ り災証明活用の流れ

|                        |         | 再建支援金<br>(給付) | 援護資金<br>(融資) | 応急仮設住宅                 |
|------------------------|---------|---------------|--------------|------------------------|
| 被災者が市町村に申請<br>市町村による調査 | 全壊      | 最大<br>300万円   | 最大<br>350万円  | 支援対象                   |
|                        | 大規模半壊   | 最大<br>250万円   | 最大<br>270万円  | 住めない事情<br>があれば<br>支援対象 |
|                        | 半壊      | 対象外           |              |                        |
|                        | 半壊に劣らない | 対象外           | 最大<br>250万円  | 原則対象外                  |

その他、応急修理費の補助や税金・保険料・入学金の減免や猶予、住宅再建のための融資などの支援を受ける際にもり災証明書が必要になります。※上表は今回の熊本地震のもの



# 住宅は性能が第一

旧耐震木造戸建てを  
耐震＋劣化＋省エネで  
現行基準の性能にリフォーム

所在地：千葉県千葉市  
物件価格：3,780万円  
リフォーム費用：1,659万円  
建築年度：昭和54年  
間取り・広さ：4LDK (80.97㎡)

予算内で優先順位をつけてできることを検討。  
性能も居住性もまるで新築のような仕上がりとなりました。

海外勤務が長かった S さん。帰国するにあたって子育てを重視し選んだのが本物件がある街でした。とりあえず賃貸に住んでいたものの、近所で気になっていた物件が売りに出ているとのことでリニュアル仲介にお問い合わせいただきました。S さんが選んだ物件は、100㎡以上の立派な庭のある旧耐震戸建て。古い木造住宅なので性能が不安でしたが、かといって建て替えてまで購入するつもりもなく、リフォームすれば済み続けられるものなのかを判断したいとのことでした。

さっそく建築士による建物調査を実施したところ、劣化事象は見られるものの決定的なものではなく十分に改修可能であることと、耐震性についても耐震改修を実施すれば現行基準を満たすことができると判明しました。Sさんと建築士とで相談した結果、1階を中心に大改修を行い、省エネ性能も考慮した快適な住空間の実現を目指すこととなりました。

もともと居間・台所・和室と細かく区切られていた間取りを間仕切りを撤去してキッチンからすべてが見渡せる開放的な間取りを実現。耐震改修目的でどうしても耐力壁を新設しなければならなかった縁側は発想を転換して玄関からアクセスできる収納として活用。予算の関係で大きな間取り変更を止めた2階も壁・天井・床を一新。耐震・省エネ改修を行いました。

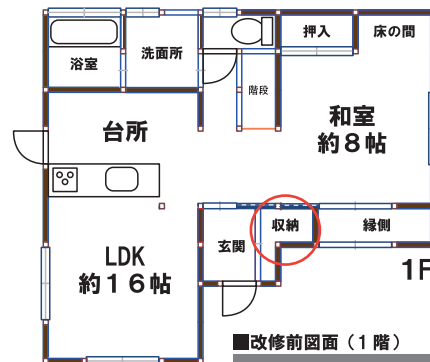
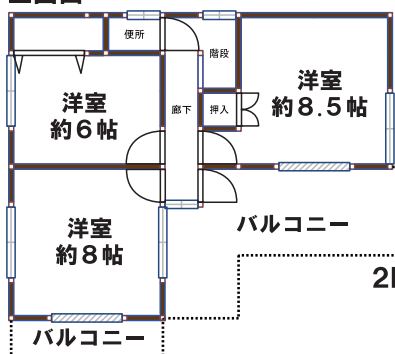
また、もともと手すりがなく、子どものいる家庭が生活するには危険だったバルコニーは、建物調査時に指摘された防水対策とあわせて手すりを設置しました。

単に広だけでなく、築年数を経た植栽が見事なお庭がお気に入りの S さん。物件の引き渡し時に売主さんに植物の種類や管理のアドバイスをもらうなど、「こんな趣味があるとは知らなかった」と奥様が仰るくらい熱心な S さん。1階の縁側に座れば一面に広がるお庭の眺望に大満足な S さんでした。

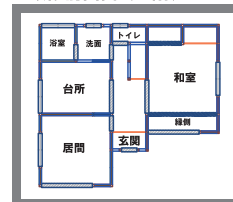


↑間仕切りで細かく仕切られた1階をキッチンからすべて見渡せるように開放的な間取りへ変更しました。

## ■図面



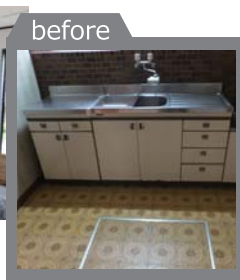
■改修前図面（1階）



↑築年数を経た中古物件ならではの植栽。



↑キッチンから1階を見渡せるようになりました。



↑手すりがなく危険だったバルコニーを防水施工とともに改修。



↑広いお庭を望む縁側。和モダンな雰囲気へ改修。



↑玄関脇（縁側の裏）に収納スペースを新設しました。（図面○部分）



## お住まい探しのお役立ち情報を毎日更新！

リニュアル仲介の Facebook ページでは、お住まい探しのお役立ち情報をスタッフが交代で毎日更新しています。プロの不動産屋さんでも知らないような“深い”情報をお届けしています。

※気に入っていただけたら「いいね」をお願いします。スタッフの励みになります。

QRで簡単アクセス

