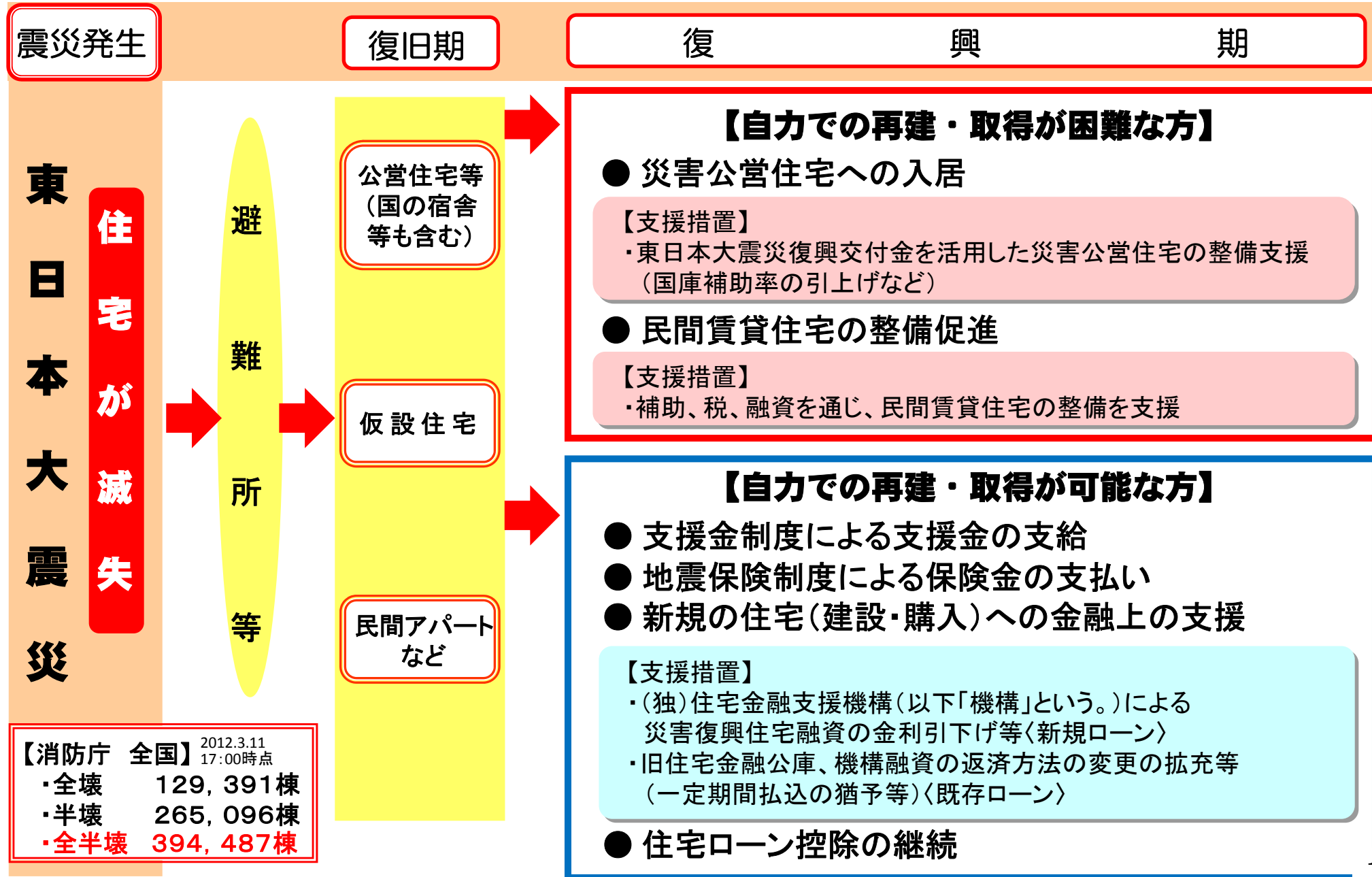


災害時の賃貸住宅居住者の 居住の安定確保について

平成24年11月
国土交通省住宅局

1. 東日本大震災で住居を失われた方への居住の安定の確保



【消防庁 全国】	2012.3.11 17:00時点
・全壊	129,391棟
・半壊	265,096棟
・全半壊	394,487棟

2. 災害公営住宅の供給促進①

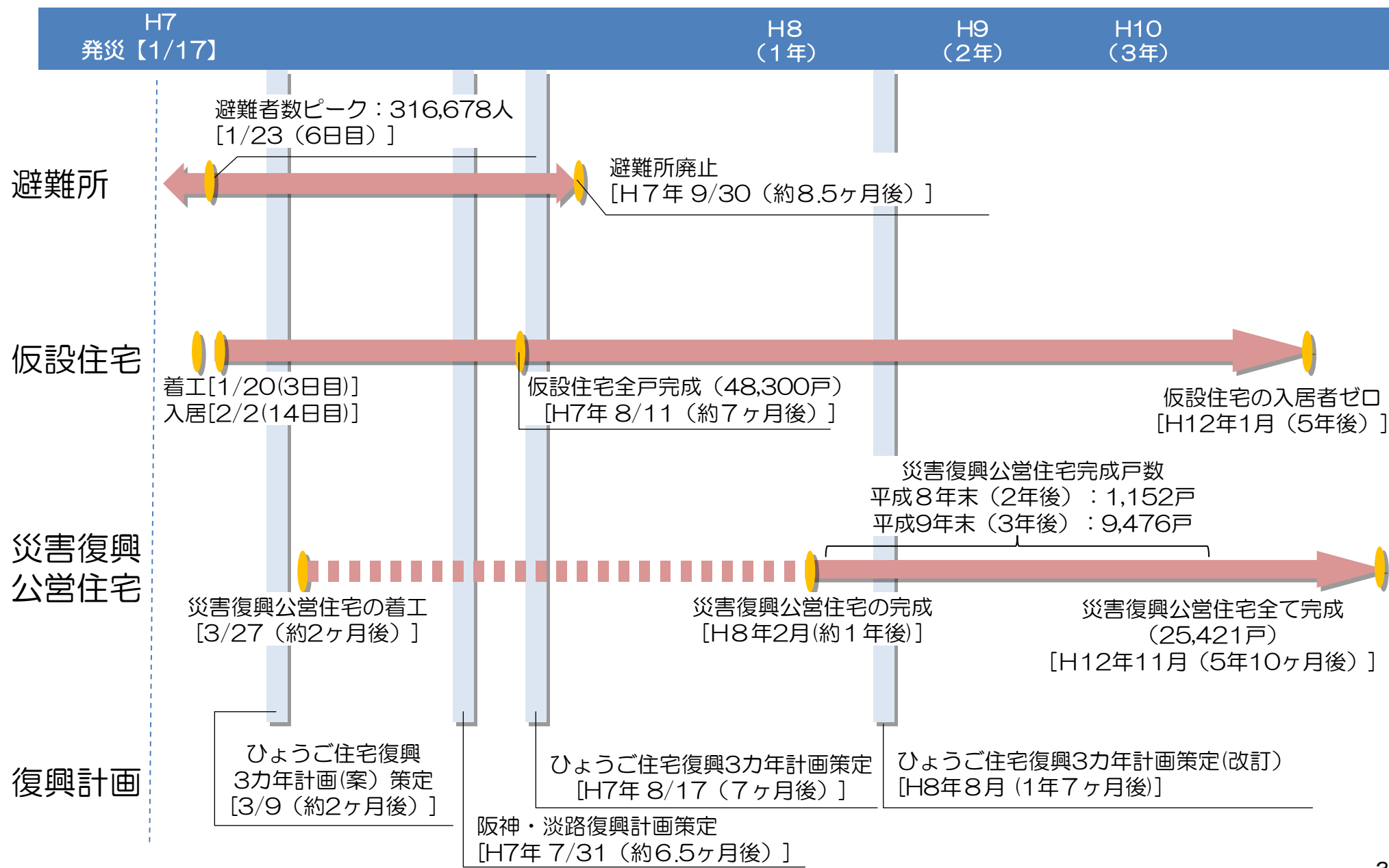
[災害公営住宅について]

- ・ 災害公営住宅は、災害により滅失した住宅に居住していた方向けに建設等される公営住宅
- ・ 災害の規模により通常の補助率から拡充した補助率を適用
- ・ 供給後の管理は、通常の公営住宅と同様に管理される。

		通常時	災害公営住宅	
			一般災害	激甚災害
指定要件			① 被災地全域で500戸以上の住宅が滅失 又は ② 一市町村の区域内で200戸以上又は全住宅の1割以上が滅失	① 災害要件：被災地全域で概ね4,000戸以上の住宅が滅失した災害等 ② 地域要件：100戸以上又は全住宅の1割以上が滅失した市町村
入居者資格		以下の①～②について満たすことが必要。 ① 収入要件※ 収入分位50%を上限として、条例で設定する基準以下の収入であること ※ 国は参酌基準（収入分位25%）を政令で規定。 ② 住宅困窮要件 現に住宅に困窮していることが明らかであること	○ 災害により滅失した住宅に居住していた方 ○ 収入分位40%以下で同居親族のある方	○ 災害により滅失した住宅に居住していた方 ○ 入居収入基準要件及び同居親族要件は適用しない → 発災から3年間 被災市街地復興特別措置法による特別措置 → 3年経過後（最長10年） 東日本大震災復興特区法の復興推進計画による措置（被災地のみ適用）
整備戸数の上限		—	滅失戸数の3割	滅失戸数の5割
補助率	整備			
	建設・買取	概ね45%	2/3 ^注	3/4 ^注
	借上（共同施設整備）	2/3の概ね45%	2/5 ^注 （1/5の民間負担あり）	3/5 ^注 （1/5の民間負担あり）
	家賃低廉化	概ね45%	20年間 2/3 ^注	当初5年間 3/4 ^注 6～20年目 5/6 ^注

注：東日本大震災復興交付金を活用して実施する場合は、上記補助率からさらに追加的な国庫補助（地方負担分の1/2）あり。

2. 災害公営住宅の供給促進② [阪神・淡路大震災の復興プロセス]



2. 災害公営住宅の供給促進③

[過去の災害における対応]

<過去の災害公営住宅の供給実績>

災害名	発生年月日	都道府 県名	適用法	全壊戸数 (消防庁)	災害公営整備 戸数
北海道南西沖地震	H5.7.12	北海道	一般法	601戸	104戸
阪神・淡路大震災	H7.1.17	大阪府	激甚法	104,906棟 186,175世帯	680戸
		兵庫県	激甚法		25,421戸
	計				26,101戸
有珠山噴火	H12.3.31	北海道	一般法	119戸	24戸
宮城県北部地震	H15.7.26	宮城県	一般法	1276棟	40戸
新潟県中越地震	H16.10.23	新潟県	激甚法	3,175棟	336戸
能登半島地震	H19.3.25	石川県	一般法	686棟	60戸
新潟県中越沖地震	H19.3.16	新潟県	激甚法	1,331棟	76戸
			一般法		4戸
	計				80戸

3. 民間賃貸住宅の供給促進①

・ 東日本大震災では、民間賃貸住宅の整備を促進するため災害復興型地域優良賃貸住宅制度を創設。

- ◆ 収入基準等により継続的に災害公営住宅に入居することが困難な被災者の方を対象とした恒久的な住宅を確保するため、災害により住宅を失った被災者の方を対象とした地域優良賃貸住宅の供給を支援する。
- ◆ 民間事業者等は、地方公共団体（都道府県等）へ供給計画を提出・地域優良賃貸住宅の認定を受けることで、災害復興型地域優良賃貸住宅を整備することができる。（供給計画の主な認定要件である入居者要件は以下のとおり）
 - ※ 災害復興型地域優良賃貸住宅制度は、従前から運用している地域優良賃貸住宅制度を拡充し、東日本大震災に係る事業として創設したもの。

入居者について

[発災から3年以内] 東日本大震災により滅失した住宅に居住していた方
 [発災から4年以上経過後] 通常の地域優良賃貸住宅と同じ入居者*



入居者は、原則公募により選定すること

○地域優良賃貸住宅の入居者について

以下に掲げる方のうち、収入分位が80%以下（月収487,000円以下）の方を入居対象とする。

①高齢者世帯 ②障害者等世帯 ③子育て世帯 ④地域住宅計画に掲げる方（地方公共団体の裁量で定めることが可能）

整備支援について（補助制度）

●整備支援：地方公共団体を通じ以下の整備支援を実施

	補助対象	東日本大震災（激甚災害）			通常の地域優良賃貸住宅		
		国	地方	民間	国	地方	民間
① 建設	住宅全体の建設費	15/100*	5/100*	80/100	1/12	1/12	10/12
② 改良	共同施設等整備費	3/5*	1/5*	1/5	1/3	1/3	1/3

注：東日本大震災復興交付金を活用して実施する場合は、上記補助率からさらに追加的な国庫補助（地方負担分の1/2）あり。

●家賃低廉化支援：地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化のための助成に係る費用（上限：1世帯当たり4万円/月）の概ね45%について、社会資本整備総合交付金等により助成を行う。

3. 民間賃貸住宅の供給促進②

- 東日本大震災では、民間賃貸住宅の整備を促進するため被災者の方向けの優良賃貸住宅に関する割増償却制度を創設し、所得税・法人税を優遇。

多くの住宅が損壊した東日本大震災の被災地域においては、住宅に対する切実な需要が生ずる一方で、被災地域における賃貸住宅の供給は容易ではないことが想定されることから、緊急に賃貸住宅の建設を促進して住宅不足に速やかに対応し、被災地域の復興を図るもの。

税制特例の概要

<内容>

東日本大震災により相当な被害を受けた地域として、激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律施行令第41条に基づき、国土交通大臣が告示した区域内において一定の要件を満たす被災者の方向けの優良賃貸住宅を取得し、又は新築した場合に、当該被災者向け賃貸住宅の専用部分について、所得税・法人税の割増償却（当初5年間5割増（耐用年数35年以上のものは7割））を行う。

<適用期間>

平成26年3月31日まで

<対象となる賃貸住宅の要件>

- ① 耐火建築物又は準耐火建築物であること
- ② 取得価額が一定額以下
- ③ 被災者向け賃貸住宅部分が10戸以上
- ④ 床面積50㎡～120㎡
- ⑤ 各住戸に専用の台所、浴室、便所及び洗面設備を備えたもの
- ⑥ 被災者を優先することが明らかな公募によるもの
- ⑦ 家賃額が適正なものであること

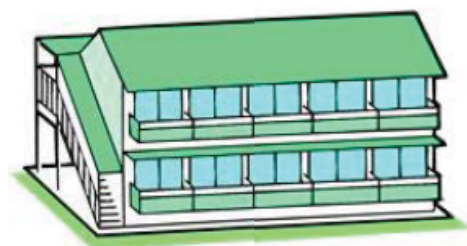
3. 民間賃貸住宅の供給促進③

税制優遇②

- 東日本大震災復興特別区域法において、被災者の方向けの優良賃貸住宅に関する割増償却制度の深掘り措置を実施。

東日本大震災復興特別区域法の施行日から平成26年3月31日までの間に、指定を受けた法人^(注)が復興居住区域において新築された被災者の方向けの優良賃貸住宅を取得等して、賃貸の用に供した場合には、その取得価額の25%の特別償却又は8%の税額控除(法人税額の20%を限度)ができる。

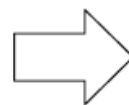
(注) 住宅に大きな被害が生じた地域の住居の確保に寄与する事業を行う者として指定を受けた法人。



取得等



賃貸



25%の特別償却
又は
8%の税額控除



深掘り

- 割増償却
5年間普通償却限度額の50% (又は70%) の割増償却

3. 民間賃貸住宅の供給促進④

- ・ 住宅金融支援機構においては、災害で滅失等した賃貸住宅の再建等に対し低利融資を提供。
- ・ 東日本大震災においては、金利引下げ等の措置を実施。

独立行政法人住宅金融支援機構において、災害により被害が生じた賃貸住宅の所有者等が、主として被災者の方に賃貸するため、賃貸住宅を再建等する場合に要する費用を融資するもの。

災害復興住宅融資（建設・購入）概要

<融資対象>

- ・ 災害により滅失した賃貸住宅の所有者、賃借人又は居住者
- ・ 主として被災者の方に賃貸する事業を行うために賃貸住宅を建設・購入する者

<融資対象住宅（建設・購入の場合、主な要件）>

- ・ 被災した賃貸住宅の所在していた市区町村又は隣接する市区町村の区域内に建設・購入するもの
- ・ 戸当たりの専有面積が30㎡（単身世帯向けの場合は25㎡）以上175㎡以下のもの
- ・ 耐火構造又は準耐火構造であるもの

など

<入居者募集>

- ・ 入居者募集に当たっては、災害により被災した当時の賃借人に対し優先的に賃貸することが必要。
- ・ 当該賃借人が入居を希望しない場合は、災害により住宅に困窮している方に優先的に賃貸することが必要。

<融資条件（借入額・金利など）>

[融資限度額] ■建設資金：1,460万円/戸 土地取得資金：970万円/戸 ■購入資金：2,430万円/戸

※ 建設の場合、土地だけの融資は不可。建設資金、購入資金等の基本融資額の他に特例加算がある。

[融資金利]
(基本融資額)

通常の災害復興住宅融資の金利から当初5年間0%などの金利引下げ等の措置を実施

東日本大震災に係る
特別の措置

[返済期間]

10年以上35年以内（融資の契約日から最長5年間の元金据置期間を設定可能）