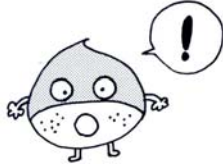


災害時の賃貸物件Q&A



震災が起きたあと、賃貸物件に入居されている方の質問で多いものをご紹介します。

Q1 借家建物が地震で損壊してしまい、家主から修繕には多額の費用がかかるから取り壊したいと言われたのですが、借家人はこれに応じなければなりませんか？

A1 家主からの取り壊しの申し入れは、借家契約の解約申し入れであり、解約申し入れには、相応の「正当事由」がなければならないとされています。解約に応じなければならない「正当事由」があるかどうかは、建物損壊の程度、修繕費、従前の家賃、立退料の有無や金額によって決まりますので、取壊しの申し入れがあったからといって、常に借家人が家主の申し入れに応じなければならないわけではありません。家主とよく話し合いをして下さい。そして、どうしても話し合いがまとまらない場合には専門家に相談してみてください。

Q2 借家建物が地震で損壊し住めなくなってしまうときは、借家人は住むことが出来ない間の家賃を支払う義務がありますか？避難勧告や避難指示が出されているときはどうですか？

A2 建物損壊により建物が使用できない状況に至っているのであれば、家賃の支払義務は発生しません。避難勧告や避難指示により建物を使用できない場合も同じように考えられますので、家賃の支払義務はないと考えるべきでしょう。

Q3 借家建物が地震で損壊してしまった場合、借家人は建物を修繕してくれと家主に要求できますか？借家契約に建物の修繕は借家人が全て行うという特約がある場合はどうですか？家主が建物の修繕をしてくれない場合、家主の承諾なく借家人が修繕し、その費用を家主に請求することはできますか？

A3 借家人は、建物の修繕は借家人が全て行うという特約があったとしても、建物の主要な構造部分の損壊については家主に修繕を請求できます。家主が修繕をしてくれない場合に自ら修繕を行ったときには、修繕費として相当な費用を家主に請求することも可能です。

住宅の二重ローン

地震でマイホームが被害を受けたら？

今回の『東日本大震災』のような大規模災害でマイホームが被害を受けたら、どうしたらよいのでしょうか？

火災保険(地震保険)の保険金ではとても足りないかと思います。

再建築、補修工事には多額の資金が必要となります。まして、被害を受けた自宅が住宅ローン返済中の場合は大変です！

このようなケースでは新たに借入をして再建築・補修工事をする被災者の方に向けた低金利の融資があります。

住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)では、大規模な災害で被害を受けた住宅所有者に「災害復興住宅融資」を行っています。

但し、二重ローンの場合は返済額が大きくなるので、事前に返済計画を検討することが大切です。

融資の条件は次の通りです。

- ①自然災害により被害が生じた所有者で、地方公共団体から罹災証明を交付された方
- ②自分自身が居住するために住宅を建設・購入または補修する方(罹災した親が住むための住宅を建設・購入または補修する場合は親孝行ローンにて申し込みとなります)
- ③収入に応じた返済負担率が基準を満たすこと

※融資額、返済方法、自治体による利子補給については住宅支援機構、各市町村にお問合せください。

また災害救助法適用地域で被害を受けた世帯は生活建て直しのため「災害援護資金」の貸与が受けられます。金額は損害の程度により150～350万円の範囲です。

今回被害に遭わなかったからといっても、いつ・どこで災害に遭うかわかりません！！これを機にご家族・ご親族と様々なケースを想定して話しておくと思いいます。その時に一人一人がどのような行動をとるか具体的に決めておく事が大切だと思ひます。

ペットの防災対策

ペットも大切な家族の一員です。災害時にはペットも危険にさらされますし、パニック状態になって人に危害を加えてしまうおそれもあります。そのようにならないように飼い主の行動が重要になります。また、避難後のトラブルに備えて、日頃の躾や予防接種等、避難所での暮らしには非常に大切なことなので、飼い主のマナーとして必ず行っておく必要があります。

ペットは連れて行く

災害発生後、避難する際は可能な限りペットを連れて行きましょう。すぐ戻るつもりでペットを残して避難し、予期せぬ事情で自宅に戻れなくなった場合にペットが餓死してしまったり、二次災害に巻き込まれるなどのケースも考えられます。実際に過去の災害でも置き去りにされたペットが悲しい死を迎えたという話が数多くあります。

ペットの同行避難

避難所のルールや運営管理者は地域によって違うので、事前に市区町村の災害対策室に確認しておきましょう。避難所にペットを連れて行ける場合でも、まわりへの配慮や注意が必要です。同じく避難している人の中には動物が苦手な人、アレルギーのある人も少なくありません。また、自分のペット以外にも多くの動物が収容されますので、飼い主同士のモラルがとても重要になります。

被災地ではペットはお荷物？

人間が生きていくのも精一杯の被災直後は、ペットの存在が負担になることは事実です。その一方で、過去の災害では、家庭や避難所で犬や猫に癒され、元気づけられたという意見が多かったそうです。ペットが、みんなの元気の源として愛されるように、飼い主はマナーを守らなければなりません。

ペットの防災の豆知識

◎しつけ

犬の場合、おすわりや待て、静かにさせるなどの躾をしておき、ケージにおとなしく入っていただけることも大事です。

◎登録

犬の飼い主は、住んでいる市区町村に登録する義務があります。災害時は登録された犬が優先的に保護されることもあるので必ず登録してください。

◎預け先

親戚や知人などの間で、緊急時にペットを預かってくれる先を探しておくといでしょう。人間・動物ともにかかるストレスを考慮して、なるべく動物好きな人に声をかけるのがベターです。

◎予防接種

多数の動物が保護される状況下では、ペット間での感染症の蔓延が懸念されます。ワクチンの接種や狂犬病の予防注射を受けておきましょう。



ペットの避難で最低限必要なもの

荒廃した道路を移動したり、生活環境が変わるとペットも怪我をしたり体調を崩しやすくなります。また、ペットを快く思わない人の厳しい目にもさらされますので、非常時とはいえ、いつも以上にペットの飼い主への責任は大きくなります。避難所などにペットを連れて行く際には以下のような最低限必要な持ち物を準備しておきましょう。

■エサや水

ペット用のエサは非常に手に入りにくい状況になります。長期保存が可能なドライフードや缶詰をできるだけ持って行きましょう。

■移送用具

ケージやキャリングケース、バスケットなど、災害時にペットを安全に移動させられるものが重要です。1匹につき1個は用意しておきましょう。

■鑑札・名札

万が一、ペットと離れてしまったための、ペットの名前や飼い主の連絡先が入ったネームプレートや犬や猫の首輪などに付けておきましょう。

■薬・トイレシート

ペットの怪我や体調不良、慢性の病気用に常備薬を準備しておきましょう。また、被災地ではペットも怪我をしやすいため、消毒液や包帯などを準備しておく安心です。また、ペットの排泄の問題は、飼い主が気をつけていれば周囲に迷惑をかけずにすみますから、トイレシートは多めに用意しておきたいものです。