災害救助事務取扱要領（内閣府政策統括官（防災担当））（令和7年7月版）
（抜粋・P119～P120）

ケ 借家等の取扱いについて

（ア）借家等の所有者は、自らの資力をもって応急修理を行うだけの相当額の貯金又は不動産、応急修理のための一時的な借入れができないとは考えにくい上、火災保険・共済等により、保険金・共済金が支払われていることも考えられるため、修理ができないとは考えにくい。

住宅の修理は前述のとおり住宅の再建又は住宅の損害補償を行うものではなく、生活の場を確保するものであるから、借家等であっても、所有者が修理を行えず、また、居住者の資力をもってしては修理できないため、現に居住する場所がない場合は、応急修理を行って差し支えない。この場合、住宅所有者に対して行うものではないことから、そこに居住する世帯の数により行って差し支えない。

ただし、以下の（イ）～（オ）の点に留意して所有者の資力では修理ができないことを確認すること。

（イ）持家は被災者個人の資産である一方、借家は所有者の事業用資産であり、借家の修繕は、本来は、民法第606条第1項に基づき、所有者が行う必要がある。これを災害救助法に基づき都道府県等が応急修理を行うこととなれば、事業用資産への損害補償という形になるため、借家の応急修理については、所有者による修繕がなされない真にやむを得ない事情がある場合に限定する必要がある。

そのため、貸家の応急修理を実施する場合には、所有者に資力がなく、応急修繕を実施できない状況下にあるか否かを厳格に確認すること。

その際には、所有者に資力がなく、

・所有者の所得証明書による所得や課税の状況等（所有者又は所有者が保有する法人等の課税証明書）

・賃貸借事業の事業計画や財務諸表などの書類（銀行からの借り入れや資金計画等）などのうち、いずれか一つを確認すること。

【参考】

賃貸人の課税証明書を確認する場合、「不動産所得」が計上されているか否かがポイント。

一般的に、賃貸人本人の所有物件であれば、賃貸人本人の課税証明書に「不動産所得」が記載され、プラスかマイナスのどちらかの所得額が記載されるが、課税証明書欄に「不動産所得」の記載がない場合は、別名義（例えば、会社名義にしている等）で所得が計上されていることが考えられる。

上記の場合には、不動産所得が掲載されている課税証明を徴取する必要があるため、留意願いたい。

当然、別名義で所得が計上されている場合には、応急修理の対象とはならないため留意すること。

（本件は、「令和5年の地方からの提案等に関する対応方針」令和5年12月22日付閣議決定に基づき、借家の所有者の資力確認については、円滑な救助実施に資するよう、救助実施主体である地方公共団体が資力を確認するための具体的な書類の例を示しつつ、それら書類のうちいずれかにより確認すればよいこと等を明確化し、地方公共団体に通知するものである。）

- (ウ) 1人の者が複数の借家等を所有する場合（例えば、アパートやマンション等）、通常は所有者に修理する資力がないとは考え難いが、現に所有者が修理を行わず、居住者の資力をもって修理し難い場合は、そこに生活する世帯が複数であれば、それぞれの世帯単位（ただし、2世帯以上で通常の1戸の住宅に居住していた場合は、原則として1戸とすること。）に、その支出できる費用の額以内で行って差し支えない。
- (エ) 借家等の所有者の資力の有無については、単に所有者に申立書の提出を求めるのではなく、所得がなく、修理ができない資力状況、災害に伴う保険金・共済金の受領等がなく、所有者の資力では修理ができないことを客観的な証拠により厳格に確認した上で、居住者による応急修理の申請を受理すること。
- (オ) また、借家等の所有者が法人（株式会社、（有限会社）、合同・合資・合名会社など）である場合は、その法人に資力がないとは考えにくいいため、法による応急修理の対象とはならない。