

地域住宅生産者グループがつくる

くまもと型 復興住宅

[平成31年1月改訂版]



「住まいの復興パンフレット」について



熊本県地域型復興住宅推進協議会は、熊本地震で被災を受けられた皆様が出来るだけ早く住宅を再建できるよう、県内の地域住宅生産者グループの登録と「くまもと型復興住宅」の提案募集を行いました。

地域住宅生産者グループから提供があったくまもと型復興住宅モデルプランや各種支援制度等について「住まいの復興ガイドブック」としてとりまとめ、市町村などを広く通じ配布しています。

本パンフレットは、「住まいの復興ガイドブック」の内容をコンパクトにとりまとめたものです。

「住まいの復興ガイドブック」の最新版(平成31年1月改訂版)はインターネットで閲覧できます。
<http://k-fukkoujuutaku.sakura.ne.jp/modelplan>

くまもと型復興住宅とは

『くまもと型復興住宅』は、被災された皆様が住宅再建を無理なく進めることができるように、地域に根ざした工務店をはじめ住まいづくりのプロ集団『地域住宅生産者グループ』が建設する「地震に強く、地域産材等を利用した良質でコスト低減に配慮した木造住宅」です。

くまもと型復興住宅5つのルール

熊本の気候・風土等地域特性に配慮した住宅

熊本県産の木材など地域産材を使用した住宅

耐震等級3又は3相当の地震に強い住宅

被災者の住宅再建を考慮した良質でコスト低減に配慮した住宅

県内に本社を置く住宅事業者、大工・工務店が建設する住宅

「くまもと型復興住宅」があなたの自力再建を支え、郷土熊本を元気にします。

地域住宅生産者グループとは

県内で住宅生産・維持管理を担う建築士・設計事務所、住宅事業者や大工・工務店、さらに林業・木材関係者、建材流通業者等が連携したグループです。

44
グループ

※H30年12月末現在のグループ数です。

原木伐採(素材生産)
(林業・原木供給者)

維持管理
(地域工務店等)

製材、プレカット、建材流通等
(製材業者・プレカット業者・流通事業者等)

施工(建設)
(地域工務店・大工等)

計画・設計
(建築士・設計事務所)

「地域住宅生産者グループ」はあなたに寄り添いながら住まいをサポートします。

「くまもと型復興住宅」の実績例

1

O邸(合志市)

【生産者グループからのコメント】

以前お住まいのお家はとにかく寒かったとのことでしたので、弊社の一番の特徴であるセルローズファイバーを断熱材に使用し、夏は涼しく冬は暖かいお家を建てさせていただきました。また、お施主様からのご要望で、家族の皆様で使える3帖の広々ウォークインクローゼットを玄関ホールに設けました。コストを抑えながら、短い動線で使いやすく、心地の良い家になるように考えました。



構造・耐震性能	木造・等級3☆☆☆
延べ床面積・階数	79.49㎡・平家
工期	約6ヶ月
契約～着工	約3ヶ月
着工～落成	約3ヶ月
総費用(税込)	1,375万円
本体工事費	1,118万円
別途工事費	162万円(照明器具一部、リビングシャッター、仏間、神棚、飾り棚等)
諸経費	95万円



▶この住宅は「住まいの復興ガイドブック」に掲載のモデルプラン【No08ほっと安心住宅】((KS倶楽部)熊本県復興住宅支援ネットワーク)をもとに建設されました。(施工:株式会社コスモホーム)

2

M邸(合志市)

【生産者グループからのコメント】

BELS☆4以上の性能と漆喰壁・無垢床で空気の綺麗な室内空間。地震に強く、安全で快適な空気環境の家を真心込めて作ります。



構造・耐震性能	木造・等級3相当
延べ床面積・階数	約79.07㎡・平家
工期	約8ヶ月
契約～着工	約4ヶ月
着工～落成	約4ヶ月
総費用(税込)	2,030万円
本体工事費	1,600万円
別途工事費	300万円(外構、水道引込、照明等)
諸経費	130万円



▶この住宅は「住まいの復興ガイドブック」に掲載のモデルプラン【No29五木源住宅復興支援チームファミリアホーム】(株式会社ファミリアホーム)をもとに建設されました。

くまもと型復興住宅ができるまでの流れ

ここでは、「くまもと型復興住宅」ができるまでの一般的な流れを紹介しています。これはあくまでも一般的な例であり、実際には各グループによって完成までの流れは異なりますので、詳しくは各グループにご確認ください。

STEP1 情報収集・住まいのイメージづくり

① 本パンフレットの詳細版「住まいの復興ガイドブック」等を活用し、自らのイメージに近い住宅を探してみましよう。

- ▶ 「住まいの復興ガイドブック」はインターネットでも閲覧可能です。
<http://k-fukkoujuutaku.sakura.ne.jp/modelplan>
- ▶ 益城町テクノ仮設団地内には、全部で3棟のモデル住宅を展示しており、どなたでもお気軽に見学可能です。
(営業時間) 10:00~17:00 (住宅相談は16:00まで) [水曜・木曜定休日]

② 行政や関連団体が実施する住宅相談会や住宅フェアなどに参加して情報収集するののも一つの手です。



STEP2 依頼先選び・住宅相談・資金計画の検討や相談・建設依頼の検討

③ イメージに近い住宅を見つけたら、各グループの連絡窓口に連絡してみましよう。

- ▶ 「住まいの復興ガイドブック」に各グループ連絡窓口の連絡先を掲載しています。

④ あなたの家族構成や住まい方、敷地、建設費用、建設時期の希望、その他の要望をお聞きます。また、資金計画についての検討が必要です。

- ▶ 資金計画については、P06~07を参照してください。

STEP3 設計打合せ(3回以上)

⑤ グループの設計担当者とプランの決定、耐震性など各種性能の確認、オプションの有無等を確認し、設計内容を固めていきます。

- ▶ プラン等の検討に先立ち、着手金(地盤調査費、敷地調査費、図面作成費等)をお支払い頂く場合があります。

⑥ 設計打合せ後にグループ内の工務店と工事期間や建設費用等について打ち合わせます。地盤調査や敷地調査の結果をお知らせします。



⑦ 工事金額の見積書を提示し説明します。納得いただければ、工事請負契約を交わしていただきます。

STEP4 工事請負契約の締結

⑧ 工事請負契約締結後、前渡金(契約金額の30〜40%程度)をお支払いいただきます。

⑨ その後、建築確認申請等諸手続きを進め、着工となります。

▶ 建築確認申請とは、建てようとする住宅が建築基準法などの法令に適合しているか、建築主(通常は契約した施工会社)が行政や民間の指定確認検査機関に建築確認の申請をして、確認審査を受けます。

建築確認済証の交付を受けなければ建築工事に着工することができません。

▶ これらの諸手続きには手数料の支払いが必要な場合があります。



STEP5 建設工事の着工

⑩ 工事の安全を祈願する地鎮祭(起工式)を行い、着工します。



⑪ 地盤改良、基礎工事を行ったのち、住宅本体や内外装設備の工事を行います。途中、上棟式や、各種施工検査を実施します。



⑫ 行政・指定確認検査機関による完了検査を行い、問題が無ければ検査済証が発行されます。

▶ 建築基準法に基づく法定検査となり、建築確認申請手続きで審査した図面のとおりに建てていることを検査します。

STEP6 落成(竣工)〜引渡し・入居

⑬ 建物引渡しの前に、施主立会のもと、工事請負業者、工事監理者と、住宅に不備がないかを確認する竣工検査を実施します。不備等が見つかった場合は、手直し工事を実施します。



▶ 床や壁などに汚れやキズがないか、建具がスムーズに動くかなどをしっかりと確認しましょう。不具合があった場合は、いつ修理するのかを書面で明確しておきましょう。

⑭ 工事費残金の支払い、建物引渡し、ご入居となります。



新築の戸建て住宅購入にかかる総費用について

ここでは、「住まいの復興ガイドブック」に記載されている概算工事費(本体工事費)と総費用との関係や、総費用の内訳について説明します。

新築の戸建て住宅購入にかかる 総費用

1 概算工事費(本体工事費)

- 住宅本体の工事にかかる費用です。
- 総費用の約70%が相場といわれています。



「くまもと型復興住宅」における概算工事費 本体工事費に含まれるもの

- ◎建物本体工事費 ◎防蟻費用 ◎システムキッチン ◎ユニットバス ◎カーテンレール ◎照明器具 ◎コンセント ◎スイッチ ◎火災警報器 ◎TVアンテナ ◎TVインターホン ◎洗面化粧台 ◎便器 ◎手洗い器 ◎設計費 など

注) くまもと型復興住宅では概算工事費(本体工事費)に関する共通ルールを定めています。ただし、各グループによって費用に含まれない項目もありますので各グループへお問い合わせ下さい

2 別途工事費

- ①以外で必要となるガスや上下水道の引き込み、外構の工事にかかる費用です。
- 総費用の約20%が相場といわれています。



「くまもと型復興住宅」における 別途工事費例

- ◎地盤調査費 ◎地盤改良費 ◎屋外給排水工事費 ◎浄化槽設置費 ◎エアコン ◎カーテン ◎造り付け家具 など

注) 一般的には、これらの他にも外構工事や造園工事、特殊設備工事費等が別途工事費に該当します。高低差のある土地や道路から離れた土地は、ガスや水道の引き込み費用が高額となる場合があります。

3 諸費用

- 住宅購入の際、各種税金やローン関連費用、火災保険料などの諸経費が発生します。
- 諸費用は総費用の約10%が相場です。
- なお、これらの諸費用は住宅ローンではまかなえないため、現金で用意しておく必要があります。



諸費用の一般的な例

- ◎建築確認申請手数料 ◎登記手数料 ◎住宅ローン保証料 ◎物件検査手数料 ◎印紙税 ◎登録免許税 ◎家具購入費用 ◎予備費用 など

注) 想定外の事態(プランや仕様の変更、悪条件による費用増など)を想定し、余裕を見ておきましょう。

総費用の目安をつかむための計算方法(例)

「住まいの復興ガイドブック」に記載された概算工事費(本体工事費)から、全体の総費用の目安が算出できます。ここでは、概算工事費(本体工事費)1,000万円プラン「66㎡(20坪)・平家」を例に計算してみました。

**概算工事費
(本体工事費)**

約1,000万円
※66㎡(20坪程度)

概算工事費(本体工事費)を1.4倍することで、総費用の目安が算出できます。

1,000万円を
1.4倍する

**新築の戸建て住宅購入にかかる
総費用の目安**

(目安) 1,400万円
(消費税込み)

総費用【約1,400万円】、概算工事費(本体工事費)【1,000万円】、別途工事費【280万円】及び諸費用【140万円】の合計に近い金額となります。

総費用の
約20%

総費用の
約10%

「別途工事費」の目安
1,400万円×20%
=280万円

「諸費用」の目安
1,400万円×10%
=140万円

住宅再建に向けた災害復興住宅融資を使った資金計画について

前ページで計算した総費用(目安)約1,400万円のうち、住宅ローンが組める概算工事費(本体工事費)と別途工事費の合計(約1,300万円で計算)で住宅ローンを組んだ場合の資金計画について説明します。

まずは、補助制度等や手持金を確認し、住宅ローンの借入希望額の目安をつかむ!!

STEP1 住宅ローンの借入希望額の目安を立てる

[概算工事費(本体工事費)+別途工事費=約1,300万円]

(このうち、例えば450万円について各支援等を活用し、残りの850万円を借り入れる場合を想定)



次に借入希望額から返済額を計算!!

STEP2 返済額の目安を立てる

■災害復興住宅融資シミュレーション※2【借入希望額が850万円の場合】(借入金利:平成30年11月1日現在)
仮に850万円を借り入れる場合、返済期間に応じて次の返済額になります。(単位:円)

借入希望額	借入金利	35年返済		20年返済		15年返済		
		毎月返済額	総返済額	毎月返済額	総返済額	毎月返済額	総返済額	
基本融資額	850万円	0.63%	22,556	9,473,557	37,704	9,048,839	49,500	8,910,091

※2 住宅金融支援機構ホームページ(www.jhf.go.jp)上で、返済額の計算をすることができます。

返済額が確定したら「総返済負担率」をチェック!!

STEP3 総返済負担率を確認する(災害復興住宅融資の場合)

災害復興住宅融資の申込条件の一つに、「総返済負担率」があります。
総返済負担率の計算式は、次のとおりです。

$$\frac{\text{B 年間総返済額}^{\ast 3}}{\text{A 年収}} \leq 30\%$$

(年収400万円以上の場合には35%)

※3 年間総返済額には、災害復興住宅融資の返済のほか、住宅ローン、自動車ローン、教育ローン、カードローン(クレジットカードによるキャッシング、商品購入の分割払いを含む。)などの返済を含みます。

【総返済負担率の計算例】

(A) 年収350万円の世帯で、月々の返済6万円((B) 年間総返済額72万円)を想定した場合、
総返済負担率(B/A)=72万円÷350万円=20.6%≤30%となり、上記の総返済負担率の条件を満たしていることになります。

総返済負担率(B/A)が30%を超える場合 ⇒ STEP4 へお進み下さい。

「総返済負担率」が超えてしまったらこんな手もあります!!

STEP4 申込本人だけでは総返済負担率の基準を満たすことができない場合

- | | | | |
|---|--|---|---|
| (1) 収入合算
一定の要件を満たす場合には、申込本人の年収に加えて、連帯債務者の年収を合算した上で、総返済負担率を計算することができます。また、同居しない場合でも、例えば、直系親族の年収の5割を合算できるなどのケースがあります。 | (2) 親子リレー返済
申込本人の子や孫等で、定期的収入のある方を後継者(連帯債務者)にすることで、後継者の申込時の年齢をもとに返済期間の設定ができ、最長35年の返済期間で借入することができます。 | (3) 親孝行ローン
被災した家屋に居住していた親等(満60歳以上の父母・祖父母等)が居住するための住宅を建設、購入又は補修するための費用について借入することができます。 | (4) 高齢者向け返済特例(リバースモーゲージ型融資)
満60歳以上の方が申込みできる融資です。毎月の返済は利息のみで、借入金の元金は、申込人の死亡時に融資住宅と敷地を売却などすることで、一括でご返済いただきます。 |
|---|--|---|---|

災害復興住宅融資の詳細内容については、下記の窓口までお問合せ下さい。

■お問合せ窓口:住宅金融支援機構お客さまコールセンター 0120-086-353(通話料無料)

※電話相談は、土曜日及び日曜日実施します(受付時間9:00~17:00)(祝日及び年末年始を除きます。)

住まいの再建に関する支援・補助金等のご案内

(平成30年11月1日現在)

区分	制度の名称	制度の概要	金額の上限	備考(申請期限等)	問合せ先	
支援金	被災者生活再建支援制度(基礎支援金)	世帯人数と被災の程度(全壊、大規模半壊等)に応じて支援金を受け取ることができます。	最大100万円	平成31年5月13日まで ※一部の市町村を除く	被災時に居住していた市町村	
	被災者生活再建支援制度(加算支援金)	住宅の再建方法(建設・購入・補修等)に応じて支援金を受け取ることができます。	最大200万円	平成31年5月13日まで		
	住宅再建支援(二重ローン対策)事業	住宅の既往債務(住宅ローン)を有する被災者が、住宅の新築・購入、補修、宅地購入等を行うにあたり、新たに借入を行った場合について、被災住宅に係る既往債務残高の利子相当額を対象として補助を行う事業です。	上限50万円	平成32年3月まで ※新たな住宅ローンを契約してから、できるだけ3ヶ月以内に申請してください。	熊本県土木部住宅課 096-333-2547	
	被災宅地復旧支援制度	生活再建を図る被災者等に対し、被災宅地の復旧に要する経費の一部を支援します。	対象工事費から50万円を控除した額の2/3 ※対象工事費は1,000万円まで	お住まいの市町村にお尋ねください。	お住まいの市町村	
義援金	被災者を支援するために、国内外から県及び日本赤十字社、共同募金会に寄せられた義援金を、配分委員会によって配分を決定し、市町村を通じて被災者に配分するものです。	全壊及び解体80万円、半壊40万円、一部損壊10万円(修理費用を100万円以上支出した世帯)	一部損壊世帯の申請期限は平成31年3月末まで	被災時に居住していた市町村		
助成	リバースモーゲージ利子助成事業	県内で自宅を再建するために、金融機関等からリバースモーゲージ型の融資を受けた場合、その利子分に対する助成を行います。	借入額(限度額850万円)×利率(※)×20年分 ※借入時の住宅金融支援機構(災害復興住宅融資)の利率で計算します。	住宅を再建し、その住宅に入居した日から起算して6ヶ月経過した日又は平成32年2月29日のいずれか早い日 ※平成29年10月29日までに住宅を再建し、その住宅に入居を完了した方については、平成30年5月1日まで	被災時に居住していた市町村	
	自宅再建利子助成事業※	県内で自宅を再建するために、金融機関等から融資を受けた場合、その利子分に対して助成を行います。 ※日本財団わがまち基金「被災住宅再建資金助成事業」との併用はできません。	借入額(限度額850万円)と利率(※)と実際の借入期間に基づき算定(元利均等返済の利子計算方法により算定) ※借入時の住宅金融支援機構(災害復興住宅融資)の利率と実際の借入契約の利率のいずれか低い利率とします。			
	民間賃貸住宅入居支援助成事業	民間賃貸住宅へ入居された際の礼金や仲介手数料などの初期費用を助成します。	一律20万円			被災時に居住していた市町村にお尋ねください。
	転居費用助成事業	仮設住宅などから自宅、民間賃貸住宅、公営住宅等へ転居された際の転居費用を助成します。	一律10万円			
融資	災害復興住宅融資	災害で住宅に被害が生じた旨の「り災証明書」を交付されている方が利用できる、住宅復旧のための建設資金に対する融資です(購入資金またはリフォーム資金としても利用することができます。)	【建設の場合】 (基本融資額) ・建設資金:1,650万円 ・土地取得資金:970万円 ・整地資金:440万円 (特例加算額) ・建設資金:510万円	金利は毎月見直しされます。制度の詳細は右記までご照会ください。	住宅金融支援機構お客さまコールセンター 0120-086-353	
	災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例:リバースモーゲージ型融資)	災害で住宅に被害が生じた旨の「り災証明書」を交付されている満60歳以上の方が利用できる、住宅復旧のための建設資金に対するリバースモーゲージ型の融資です(購入資金またはリフォーム資金としても利用することができます。)。月々のご返済は利息のみとし、借入金の元金は申込人(連帯債務者を含む。)全員がお亡くなりになったときに一括してご返済いただく仕組みです。	【建設(現地再建)の場合】 上記の融資限度額または下記の建物・土地の担保評価額のいずれか低い額(建物)工事請負契約書の建設費×60%(土地)固定資産税評価額×10/7×60%	金利は3か月ごとに見直しされますので、右記までご照会いただくか、住宅金融支援機構のホームページをご確認ください。		
貸付	母子父子寡婦福祉資金(貸付金)	ひとり親家庭等を対象とした住宅資金の貸付制度があります。	限度額200万円	お住まいの市町村にお尋ねください。	お住まいの市町村を所管する地域振興局、熊本市	

◆ くまもと型復興住宅や地域住宅生産者グループに関するお問い合わせ先 ◆

熊本県地域型復興住宅推進協議会 事務局
 一般社団法人 熊本県建築士事務所協会
 〒862-0976 熊本県熊本市中央区九品寺4丁目8-17 熊本建設会館別館2階
 TEL:096-371-2433 FAX:096-371-2450
 URL: <http://k-fukkoujuutaku.sakura.ne.jp/>
 E-mail: kumamoto-fkjt@kaaf.or.jp