

いざという時も安心な町へ。

「復興」への備え、
はじまります



愛媛県イメージアップ
キャラクター
みきやん
許諾番号
211025

えひめ県 地域型復興住宅

令和2年12月

はじめに

平成30年7月の西日本豪雨災害では、愛媛県で甚大な被害が発生し、特に

大洲市、西予市、宇和島市では多くの住宅が被害に遭い、今もなお、応急仮設

住宅等で不自由な生活を余儀なくされている方がいらっしゃると思われます。

このような状況を踏まえ本事業では、被災地の住宅復興と今後起こりうる

大規模災害時の被災者住宅支援のため、今回の西日本豪雨災害時の応急仮

設住宅建設を担った弊協会が、国、愛媛県、住宅金融支援機構等の支援のも

と「えひめ県地域型復興住宅」パンフレットを作成することといたしました。

作成したパンフレットは、被災者の自力再建のための目安になればと思い作成

したもので、一日も早い復興に前進することを願うものです。

一般社団法人 愛媛県中小建築業協会



えひめ県 地域型復興住宅について

「地域型復興住宅」とは、地域の住宅生産者がつくる、

地域にふさわしい良質で被災者の方が取得可能な価格の住宅のことで

そして、「えひめ県 地域型復興住宅」とは、愛媛県の気候・風土等の地域特性に配慮した

コンセプトを満たす木造戸建て住宅の設計計画と、平時を超える需要に対応して

当該住宅を円滑に生産するための生産システムを構築したものです。

施工事業者は、愛媛県に本社を置く住宅事業者並びに大工・工務店とします。



メリットは？

高品質で安全安心な住宅です。



- 耐震性に優れ安全安心な住宅です。省エネと快適性が向上し、健康的な住環境を提供します。
- 地域の景観形成に貢献する優れたデザインの木造住宅を提供します。
- プランの自由性が高く増改築が可能で、長く住み続けられます。
- プランの自由性が高く生活スタイルの変化に応じた暮らしができます
- 地域で生産される木材・資源を最大限に活用します。

住宅建設にかかる費用負担の軽減を図ります。

- 独自の設計、生産システムにより負担の軽減を図ります。
- 税制等の優遇により固定資産税や住宅ローンの減税等が受けられます。
- 補助制度・住宅金融支援機構等を有効に活用します。



愛媛県中小建築業協会が支援します。

- 愛媛県中小建築業協会が各種相談や苦情相談を受けますので安心です。
- 各種手続きを迅速にできるよう支援しますので安心です。



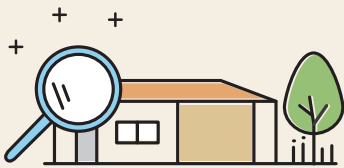
地元の大工・工務店がきめ細かくアフターフォローを行います。

- 増築やリフォーム、維持管理相談に応じます。
- 住宅を見守り続けるので、震災等非常時でも安心です。



再建の流れ

「えひめ県 地域型復興住宅」ができるまでの流れをご紹介します。被災したお住いの状況や資金、今後の暮らし方などのご要望等により、再建のすすめかたが異なる場合がありますので、詳しくは当協会までお問い合わせください。



1 お問い合わせ

まずは、事務局相談窓口までお問い合わせください。
tel.089-943-5525
✉ kyokai@hime-ken.com

2 現地調査・住宅診断

今お住いの現状を把握し、修繕やリフォーム、建て替えなど、施主様のご要望をお聞きした上で再建方法をご提案します。

3 住宅資金相談

家族構成やライフスタイル、資金等の状況やご要望をお伺いし、無理のない資金計画をご提案します。住宅金融支援機構、金融機関からの融資のお手伝いも可能です。

4 プラン提案・設計打ち合わせ

新築（建替え）・リフォーム・修繕とご希望のプランに向けて打ち合わせをすすめます。必要に応じて、土地や中古住宅等の物件紹介もおこなっております。

5 工事請負契約の締結

契約時には契約金が必要となります。

6 工事の着工

各工程ごとに施工検査を実施し、品質を確保しながら進めさせていただきます。中間金が必要な場合があります。

7 竣工・検査

行政・指定確認検査機関による完了検査を行ない、検査済証が発行されます。（新築の場合）その後、施主様立会いのもと不備がないかご確認いただけます。

8 引き渡し・入居

工事残金をお支払いいただき、ご入居となります。引き渡し後のアフターメンテナンスも実施いたします。

PLAN 1

自由度の高い間取りプランで柔軟に対応

平屋で暮らしやすく、コストを抑えた住まいをテーマとした2LDKです。

敷地条件によってリビングの向きや寝室の位置などの間取りを変更することが可能。

県産材を使用し、在来工法で工期も短縮。

ローコストながら耐震性や防火性、断熱性も標準的な仕様を備えています。

また邸内は段差の少ないバリアフリー&スムーズな動線で

快適な暮らしをご提案します。



Data

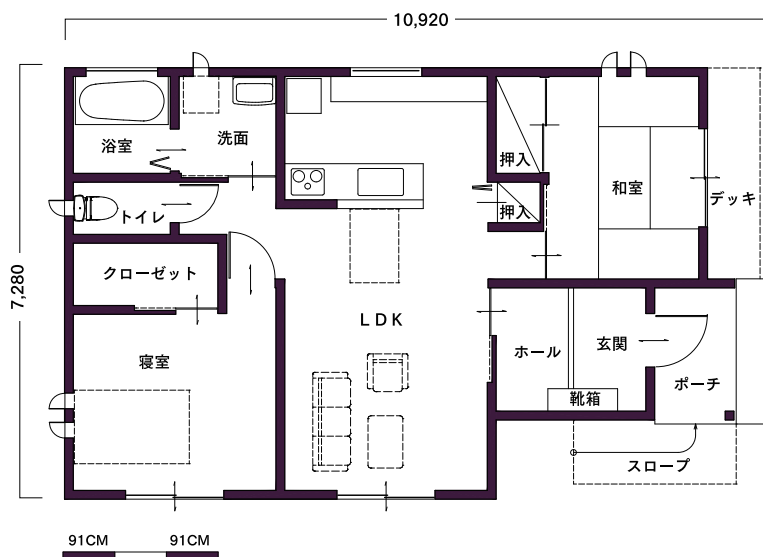
構造・工法 木造軸組構法(在来工法)

床面積 72.45㎡(21.95坪)

建築面積 78.66㎡(23.79坪)

本体工事費 1,490万円(税別)

※状況によって価格は変更となる場合があります。



PLAN 2

よりコンパクト&費用を抑えた平屋住宅

プラン2は、LDKと寝室、水回りをコンパクトに配置した1LDKです。
耐震性、防火性、断熱性などの住宅性能はプラン1と同じ標準仕様で、
できる限りコストを抑えて生活を立て直していきたい方に。
更地の状態から建築する場合は、着工から4ヶ月ほどで完成します。



Data

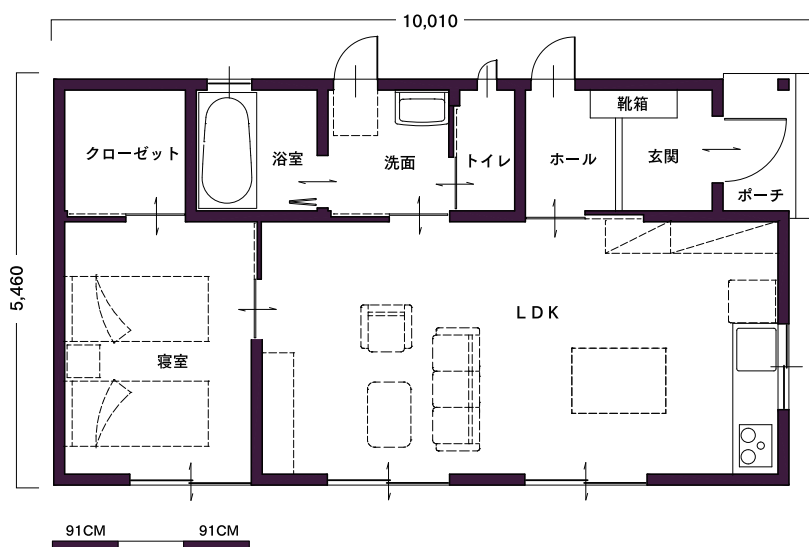
構造・工法 木造軸組構法(在来工法)

床面積 52.99㎡(16.06坪)

建築面積 54.65㎡(16.53坪)

本体工事費 1,150万円(税別)

※状況によって価格は変更となる場合があります。



リフォーム・修繕工事

災害における被害の程度によっては、建て替えではなくリフォーム・修繕工事という選択肢があります。コストも低く抑えることができます。その場合、被害状況を正確に調査するためにも専門員の立会いのもと現地調査・住宅診断を実施することが必要です。この機会に地震や台風、洪水などの自然災害などから家や家族を守るための「防災リフォーム」をご提案します。

リフォーム・修繕工事事例 01

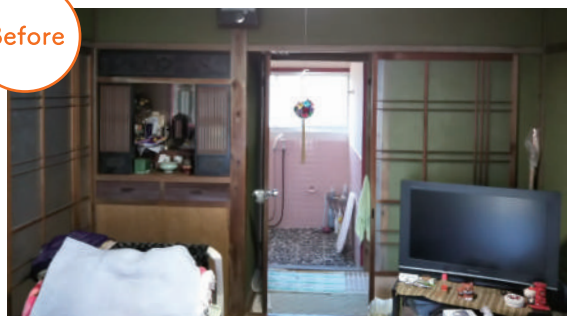
相談概要

築50年ほどの昔ながらの間取りで、和室を経由しないと洗面室や浴室に行けないなど、動線に不便がありました。施主様は90代とご高齢で、足腰の不自由な方でしたので、出来るだけコンパクトな間取りで、暮らしやすい住まいへのリフォームを希望。また、生活しながらの改修工事を希望されたので、生活する部分と工事を行う部分を1期・2期にわけた工事を決行しました。

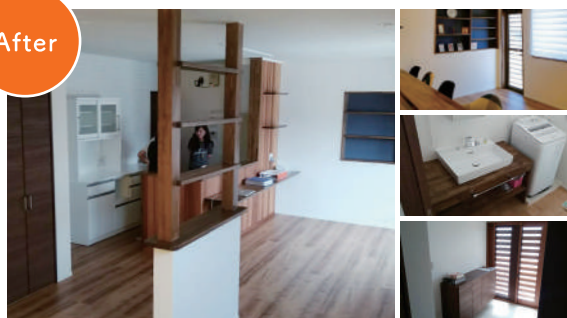
実施内容

ダイニングキッチン、洋室、和室と個別の部屋に仕切られていた空間をワンフロアのLDKにリフォーム。家の中心に走らせた廊下からLDK、洗面室や浴室、トイレなどへの動線もコンパクトにまとめました。また動線がスムーズになったことで、防災面における経路確保も実現。外壁や内壁を一新する際には耐震補強を行い、断熱材も入れて快適性も高めています。本改修工事では、自治体の補助金制度を活用して耐震補強工事を行いました。

Before



After



提供：株式会社二宮工務店

リフォーム・修繕工事事例 02

相談概要

老朽化が進んだ住まいで暮らすご両親のことを心配して、離れて暮らすお子様たちが相談されて行った改修工事です。これまでに何度か設備などのリフォームは行っていたものの、間取りや構造も含めた大規模リフォームは初めて。暑さや寒さなどが厳しく、ヒートショックも不安だったので、施主さまとご家族からの一番のご要望は、暮らしやすさ。安心して生活ができるように、キッチンもIHクッキングヒーターを希望されました。

実施内容

生活のしやすさの向上のために、間取りや設備の変更、更新をしながら、地震への備えのために耐震改修、火災への備えにオール電化住宅としました。長期優良住宅化リフォーム推進事業の補助金を活用し、壁や床、天井には断熱材を設置、開口部のサッシも入れ替え気密性・断熱性をアップ。耐震化においても補助金を活用し、精密な耐震診断をもとに耐力壁による補強を実施。基礎も加えて強度を高めています。

Before



After



提供：株式会社うずくぼ工房

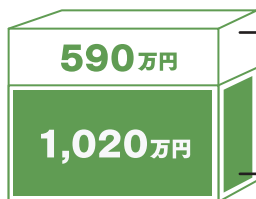
住宅再建に向けた 災害復興住宅融資を使った資金計画について

総費用の目安を確認したら、次は資金計画を検討します。前ページで計算した総費用において、補助制度や災害復興住宅融資を活用した場合の資金計画の例を説明します。

STEP1 補助制度、手持金及び住宅ローンの借入希望額の目安を立てる

総費用 約1,610万円

このうち、例えば590万円について各支援等を活用し、残り1,020万円を借り入れる場合を想定



- 被災者生活再建支援金、(基礎支援金・加算支援金)、見舞金・義援金、地震保険金等
まずは、補助制度等を最大限活用しましょう。
- 手持金 次に、自己資金をどれくらい準備できるか検討しましょう。
- 住宅ローン借入希望額(災害復興住宅融資など)
不足分は住宅ローンを利用します

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みましょう。

STEP2 返済額の目安を立てる

災害復興住宅融資シュミレーション※ [借入希望額1,020万円、新機構団信加入の場合]
(借入金利:令和2年12月1日現在)仮に1,020万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。

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
1,020万円	0.74%	27,573	11,580,788	45,735	10,976,435	59,887	10,779,625

※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。

次に、借入希望額から返済額を計算しましょう。

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。

$$\text{総返済負担率} = \frac{\text{B 年間総返済額}^{\ast}}{\text{A 年収}} \leq 30\%$$

※ 年収400万円以上の場合は35%

※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となります。

総返済負担率(B/A)が30%を超える場合⇒STEP4へお進み下さい。

返済期間と返済額を確認したら「総返済負担率」をチェックしましょう。

「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

収入合算

一定の要件を満たす場合は、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。

親子リレー返済

申込本人の子や孫等で、定期的収入がある方を後継者(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。

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。

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の売却等により、一括でご返済いただきます。

災害復興住宅融資

災害復興住宅融資は、災害で被災された方が被災住宅を復旧するための住宅ローンです。

平成30年7月豪雨による災害で住宅に被害を受けられた方へのお知らせ

り災証明書を交付されている方がご利用いただけます

○建設資金または購入資金

災害で住宅が「全壊」、「大規模半壊」または「半壊」した旨の「り災証明書」を交付されている方が利用できます。

○補修資金

災害で住宅に被害を受けた旨の「り災証明書」を交付されている方が利用できます。※既に被災住宅の復旧が行われている場合は、原則として融資をご利用いただけません。

融資限度額	
建設	土地を取得する場合 3,700万円
	土地を取得しない場合 2,700万円
購入	3,700万円
補修	1,200万円

申込受付期間 **令和3年7月31日まで**

※平成30年7月豪雨に係る災害復興住宅融資については、申込受付期間を約1年間延長しています。
※融資金利は、原則として毎月改定します。また、申込受理日時点の金利が適用となります。

60歳以上〈災害復興住宅融資【高齢者向け返済特例】〉

- 毎月のお支払いはお利息のみで、通常の災害復興住宅融資(元利均等返済又は元金均等返済)と比べて月々のご負担を低く抑えられます。
- 借入金の元金は申込人(連帯債務者を含みます。)全員が亡くなられたときに、相続人の方から、手元金による支払、融資住宅及び土地の売却等により、一括してご返済いただきます。
- 機構は、融資住宅及び土地の売却代金等によりご返済いただいた場合は、債務が残ったときでも、残った債務について相続人の方に請求しません。
- 申込人がご存命中に元金の全部を繰り上げて返済し完済された場合又は申込人全員が亡くなられたときに相続人の方が手元金等で完済された場合は、融資住宅等を売却する必要はありません。

融資限度額	建設の場合	建設資金2,700万円(土地を取得する場合は3,700万円)又は機構による担保評価額のいずれか低い額
	購入の場合	3,700万円 又は機構による担保評価額のいずれか低い額
	補修の場合	1,200万円 又は機構による担保評価額のいずれか低い額

※借入申込前に、申込人(連帯債務者を含みます)全員に、機構によるカウンセリング相談を必ず受けていただきます。

お問合せ先・申込関係書類の請求先

被災された方からの融資等のご相談、「災害復興住宅融資のご案内」(パンフレット)及びお申込みに必要な書類の請求は、こちらへご連絡ください。

住宅金融支援機構お客さまコールセンター(災害専用ダイヤル)

0120-086-353 通話料無料

※ご利用いただけない場合(国際電話等)は、次の番号におかけください
TEL 048-615-0420(通話金額がかかります)
受付時間9:00~17:00(祝日及び年末年始を除き、土日も受付)

■住宅金融支援機構ホームページ
<https://www.jhf.go.jp>



平成30年7月豪雨における 愛媛県独自の被災者 生活再建支援金の支給について

愛媛県では市町と共同で、平成30年7月豪雨で被災された方々の速やかな生活再建を支援するため、住宅被害があった被災世帯を対象に、被災者生活再建支援法に基づき支給される国の支援金に加え、愛媛県独自の「平成30年7月豪雨被災者生活再建緊急支援金」を支給しました。

主なポイント

- 被災者生活再建支援法で支給される国の支援金に県独自の支援金を増額して支給
- 被災者生活再建支援法(国の支援金)の適用とならない「半壊」、「半壊に至らない床上浸水」の被災世帯にも支援金を支給

被災世帯への支援金の支給額(国と県・市町の支援金の合計)

被害区分	基礎支援金 (国の支援金)	特別支援金 (県・市町の支援金)	加算支援金 (国の支援金)		合計 (国+県・市町の 支援金)
			住宅再建等区分	支援金額	
全壊 解体 長期避難	100万円	75万円	建設・購入	200万円	375万円
			補修	100万円	275万円
			賃貸住宅 <small>※公営住宅入居者を除く</small>	50万円	225万円
大規模半壊	50万円	75万円	建設・購入	200万円	325万円
			補修	100万円	225万円
			賃貸住宅 <small>※公営住宅入居者を除く</small>	50万円	175万円
半壊	—	37.5万円	—	—	37.5万円
半壊に至らない床上浸水	—	22.5万円	—	—	22.5万円

※世帯人数が1人の世帯では、上記の金額の3/4の額が支給されます。

※被害区分や支援金額は平成30年7月豪雨により被災された世帯に適用されます。

窓口

愛媛県県民環境部防災局防災危機管理課

TEL:089-912-2335 FAX:089-941-2160

復興住宅のご相談はこちらまで

TEL:089-943-5525

■電話受付日/毎週 月～金(祝祭日は除く) ■受付時間/10:00～16:00

えひめ県地域型復興住宅ホームページはこちら

<http://hime-ken.com/fukko>



愛媛県中小建築業協会ホームページはこちら

<http://hime-ken.com>

愛媛県中小建築業協会 🔍

全国木造建設事業協会愛媛県協会

(事務局)一般社団法人愛媛県中小建築業協会
愛媛県松山市勝山町2丁目3番地1

- 協力団体/愛媛県建設労働組合・一般社団法人JBN・全国工務店協会・一般社団法人 全国木造建設事業協会
- オブザーバー/愛媛県建築住宅課・独立行政法人住宅金融支援機構