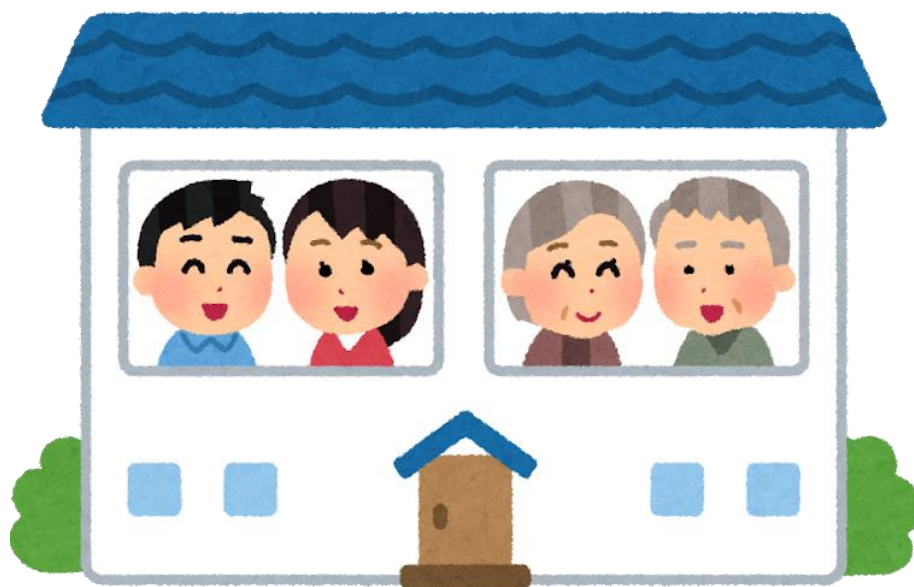


令和 5 年度（2023 年度）

熊本市住まいのガイドブック



このガイドブックは、令和 5 年 4 月 1 日現在の情報です。

はじめに

この「熊本市住まいのガイドブック」は、住まいに関わる制度をまとめた冊子です。市民の方々のより良い住まいづくりの一助となることを期待しております。

またこのガイドブックは、令和5年（2023年）4月1日現在の情報を掲載しております。内容が変更されることがありますので、それぞれの問合せ先にご確認ください。

PDF ファイルでご覧の方は、各ページの [青色文字に下線部](#) をクリックまたはタップすると詳細ページにジャンプできるほか、紙でご覧の方も二次元コードを用いて詳細ページにアクセスできるようにしております。

目次

1. 住まいを借りたい

(1) 住まいをお探しの方	P1	① 市営住宅
	P2	② 県営住宅
		③ サービス付き高齢者向け住宅
	P3	④ 有料老人ホーム
		⑤ 軽費老人ホーム
	P4	⑥ セーフティネット住宅
(2) 住まい探しの相談窓口	P4	① 居住支援協議会
	P5	② 居住支援法人
		③ 熊本市生活自立支援センター

2. 住まいの支援・補助

(1) 住まいの安全	P6	戸建木造住宅の耐震化
(2) 住まいの省エネ	P7	熊本市省エネルギー機器等導入推進事業補助金
	P8	① 高齢者住宅バリアフリー化改修費補助金
(3) 住まいのバリアフリー	P10	② 介護保険における居宅介護（介護予防）住宅改修
	P11	③ 住宅改造費助成
	P12	④ 日常生活用具給付事業における 居宅生活動作補助用具（住宅改修）の支給
	P13	⑤ 障害者住宅改造費助成（住宅改造）
(4) その他	P14	① 移住者向け中古住宅購入補助金
	P15	② 住居確保給付金

3. 分譲マンション

P16	① 管理組合の登録
P17	② マンション管理相談会（無料）
P18	③ マンション管理士派遣（無料）
P19	④ マンション管理規約整備補助
P20	⑤ マンション耐震化補助

4. 住まいに関する相談

	P21	① 熊本市空き家バンク
(1) 空き家	P22	② 空き家管理サービス
	P23	③ 空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除
(2) その他相談窓口	P24	相談窓ロ一覧

5. 国の補助金・税優遇等

	P25	① 長期優良住宅リフォーム ② ZEH、LCCM 住宅（補助金）
(1) 国の補助金	P26	③ こどもエコすまい支援
	P27	④ 先進的窓リノベ
	P28	⑤ 給湯省エネ
	P29	① 所得税の控除 ② 固定資産税の減額
(2) 税の優遇	P30	③ 贈与税の非課税 ④ 登録免許税の特例
	P31	① フラット 35 ② リ・バース 60
(3) 住宅ローン		

1. 住まいを借りたい

(1) 住まいをお探しの方

① 市営住宅

■概要

市営住宅は、住宅に困っている方のために建てられた賃貸住宅です。収入要件がありますが、入居希望者は受付期間中に希望団地の申込をしていただき原則抽選で入居予定者を決定します。その後、入居資格の審査を行ったうえで入居者を確定します。

ただし、市が指定する一部の住戸については、随時申し込みを受け付けており、抽選なく先着順で入居が可能となっています（通年募集）。

■主な種類 ※それぞれ申込資格が異なります。

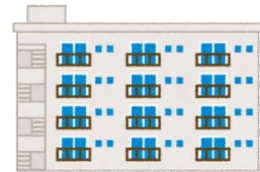
1. 一般住宅

(1) 世帯向け (2) 単身向け

2. 特定目的住宅

(1) 高齢者・障がい者等優先住宅 (2) シルバー向け住宅

(3) 重度身体障がい者世帯向け住宅（車椅子専用） (4) 大家族向け住宅（4DK）



■入居募集

1. 定期募集

毎年 1・5・9 月ごろを予定しています。募集日程は「市政だより」「熊本市のホームページ」にてお知らせします。

また、募集案内と申込書は募集期間内に熊本市役所 9F 市営住宅管理センター・1F 総合案内・各区役所・各まちづくりセンターにて配布します。ただし、全ての団地を募集するわけではありません。募集する団地は案内書にてお知らせします。

2. 二次募集

定期募集で申込みがなかった団地を対象に再募集を行います。受付は先着順です。

3. 通年募集

入居促進住宅を先着順で随時受け付けます。

※入居促進住宅とは、若年層世帯（単身者含む）でも申込み可能な住宅です。

■検索・閲覧

市営住宅についての詳しい情報は「[熊本市ホームページ - 市営住宅を探す（検索）](#)」をご覧ください。360度写真によるバーチャル（VR）内見も可能です。



問合せ先

熊本市 市営住宅課（市役所 9 階） 096-328-2461

② 県営住宅

■概要

県営住宅についてのお問合せは、熊本県営住宅管理センターへお願いします。

「[熊本県営住宅管理センターホームページ](#)」



問合せ先

熊本県営住宅管理センター 096-213-2711
(熊本市中央区水前寺 6 丁目 5-19 熊本県庁会議棟1号館1階)

③ サービス付き高齢者向け住宅

■概要

サービス付き高齢者向け住宅とは、介護・医療と連携して高齢者支援サービスを提供するバリアフリー構造の住宅です。居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面に一定の基準があるほか、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することが必須になっており、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えた住宅です。

■入居条件

- ・60 歳以上の高齢者
- ・要介護・要支援認定を受けた 60 歳未満の方
- ・上記の方の同居者（同居者は、配偶者、60 歳以上の親族、要介護・要支援認定を受けている親族に限られます。）



■検索・閲覧



「[サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム](#)」で検索・閲覧ができます。登録された住宅の情報は順次掲載されます。

問合せ先

熊本市 住宅政策課 住宅政策班(市役所 9 階) 096-328-2438

④ 有料老人ホーム

■概要

有料老人ホームとは、以下のうち、いずれか 1 つ以上のサービスを提供する高齢者向けの居住施設です。有料老人ホームで提供されるサービスは、各施設でさまざまです。

1. 入浴・排泄・食事の介護
2. 食事の提供
3. 洗濯、掃除等の家事
4. 健康管理

※老人福祉施設等ではありません。



■検索

詳しくは、「[熊本市ホームページ - 有料老人ホームをお探しの方へ](#)」をご覧ください。

問合せ先

熊本市 介護事業指導課（市役所 10 階） 096-328-2793

⑤ 軽費老人ホーム

■概要

軽費老人ホームとは、無料または低額な料金で、家庭環境・住宅事情・経済状況などの理由により、自宅で生活することが困難な方が食事の提供、その他日常生活に必要なサービスの提供が受けられる施設です。



■入居条件

原則として 60 歳以上（夫婦で入所する場合はどちらかが 60 歳以上）の方で、家庭環境や住宅事情、経済状況などの理由で、自宅で生活することが困難な方。



■検索

「[熊本市ホームページ - 熊本市内の介護保険事業所及び有料老人ホーム等一覧](#)」で確認できます。

問合せ先

熊本市 高齢福祉課（市役所 10 階） 096-328-2963

⑥ セーフティネット住宅

■概要

セーフティネット住宅とは、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）向け賃貸住宅の登録制度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅です。入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲は、登録された住宅によって異なります。

■検索・閲覧

「[セーフティネット住宅情報提供システム](#)」で検索・閲覧ができます。登録された住宅の情報は順次掲載されます。



問合せ先

熊本市 住宅政策課 住宅政策班（市役所 9 階） 096-328-2438

(2) 住まい探しの相談窓口

① 居住支援協議会

■概要

居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）が安心して住み替えができるような仕組みづくりを目指して、不動産関係団体、居住支援団体、熊本市が参加し、協働で情報を共有しながら、必要な支援策を協議・実施する機関です。

■取組み

○相談窓口事業

住み替えに関する電話相談や相談会等を実施しています。

○情報提供事業

「[Saflanet（セーフラネット）あんしん住み替え支援サイト](#)」により、幅広く市民に住まいの物件情報を提供しています。



問合せ先

熊本市居住支援協議会 096-245-5667
（熊本市北区貢町 780-8（フードパル熊本）
特定非営利活動法人 自立応援団 内）

② 居住支援法人

■概要

居住支援法人とは、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するものです。熊本県には現在、17 法人の指定があります。

■検索

「[熊本県ホームページ - 居住支援法人の指定について](#)」をご覧ください。



問合せ先

熊本県 住宅課 096-333-2547
（熊本市中央区水前寺 6 丁目 18-1 熊本県庁行政棟 本館 12 階）

③ 熊本市生活自立支援センター

■概要

熊本市生活自立支援センターとは、生活に困窮している方の相談を受け付け、必要な情報提供や支援機関へのつなぎ支援を行うほか、中長期的な支援を要する方にはその方の状況に応じた支援プランを作成し、支援を実施する機関です。生活、仕事、住まいなどの様々な悩みについて、どこに相談したらよいか迷ったときに、最初に相談していただく窓口です。生活面の不安や悩みについて相談員と一緒に考え、様々な機関と連携を図り、解決に向けた支援を行います。

詳しくは、「[熊本市ホームページ - 熊本市生活自立支援センターのご案内](#)」をご覧ください。



問合せ先

熊本市中央生活自立支援センター 096-328-2795
（市役所・中央区役所 2 階）
熊本市 東 生活自立支援センター 096-367-9233
（熊本市東区東本町 16-30 東区役所 2 階）
熊本市 南 生活自立支援センター 096-358-5571
（熊本市南区富合町清藤 405-1 富合雁回館内（南区役所隣））
※センターがない西区・北区については、予約優先で週 2 回、出張相談を行っています。

2. 住まいの支援・補助

(1) 住まいの安全

戸建木造住宅の耐震化 ※事前申請が必要です。

■耐震診断

熊本市に登録した耐震診断士がご自宅に伺い、目視及び図面等により住宅を調査し、耐震性を評価します。

負担額:5,500 円(定額)

詳しくは、「[熊本市ホームページ - 戸建木造住宅の耐震診断士を派遣します!](#)」をご覧ください。

耐震診断の結果、耐震性能がない場合、以下の補助が受けられます。



■設計改修一括補助

熊本市に登録した耐震診断士が補強設計・工事監理及び改修工事を一括で実施した場合が補助の対象です。

補助金額:改修工事費用の 4/5 以内で上限 100 万円

詳しくは、「[熊本市ホームページ - 戸建木造住宅の耐震改修工事に要する費用の一部を補助します!](#)」をご覧ください。



■建替え設計工事一括補助

同一敷地での建替えが対象です。「熊本地震でのり災証明」で、「半壊」以上の住宅は対象外となります。

補助金額:建替え工事費用の 4/5 以内で上限 100 万円

詳しくは、「[熊本市ホームページ - 戸建木造住宅を耐震化するための建替え費用の一部を補助します!](#)」をご覧ください。



■耐震シェルター工事補助

睡眠スペース等を守るための装置を、寝室など住宅の一部に設置します。

補助金額:費用の 1/2 以内で上限 20 万円

詳しくは、「[熊本市ホームページ - 戸建木造住宅に耐震シェルターを設置する費用の一部を補助します!](#)」をご覧ください。



問合せ先

熊本市 住宅政策課 住宅支援班(市役所 9 階) 096-328-2449

(2) 住まいの省エネ

熊本市省エネルギー機器等導入推進事業補助金

■概要

省エネルギー機器等の普及を促進し、地球温暖化対策を推進するとともに、災害に強い自立・分散型のエネルギーシステムの構築を図ることを目的に、予算の範囲内で、省エネ機器等を導入する方々に対する補助を行います。

■補助額

- 電気自動車(EV)・プラグインハイブリッド(PHV)・燃料電池自動車(FCV)

補助額:1台につき10万円

- ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

補助額:1件につき30万円

- 太陽光発電設備(蓄電池併設型)

補助額:1件につき8万円

- 蓄電池(固定価格買取制度満了世帯対象)

補助額:1件につき8万円

- エネファーム(家庭用燃料電池)

補助額:1台につき8万円

- 省エネ家電製品

補助額:1件につき1万円

- 事業者向け省エネルギー設備導入

補助額:対象経費の1/3(上限100万円、下限20万円)



■申込受付期間 ※提出方法は郵送のみです。窓口での受付は行いません。

- EV・PHV・FCV、ZEH、太陽光発電設備、蓄電池、エネファーム

令和5年(2023年)5月31日(水)～令和6年(2024年)3月8日(金)

- 省エネ家電製品

令和5年(2023年)4月17日(月)～令和6年(2024年)3月8日(金)

- 事業者向け省エネルギー設備導入

令和5年(2023年)5月31日(水)～令和6年(2024年)1月31日(水)

※各補助にはそれぞれ要件があります。詳しくは、「[熊本市ホームページ - 省エネルギー機器等導入推進事業補助金について](#)」をご覧ください。



問合せ先

熊本市 脱炭素戦略課(市役所7階) 096-328-2355

(3) 住まいのバリアフリー

① 高齢者住宅バリアフリー化改修費補助金 ※事前申請が必要です。

■概要

高齢者が住む住宅のバリアフリー化を促進することで家庭内事故を防止し、居住の安定に寄与するため、高齢者の方が住宅のバリアフリー改修工事を行う際の、工事費用の一部を補助するものです。

■対象者

補助の対象となる方は、以下の条件をすべて満たす方とします。

1. 熊本市に住所を有し、補助対象住宅に居住していること。
2. 満 65 歳以上であること。
3. 世帯の全員が介護保険法(平成 9 年法律第 123 号)による要支援又は要介護認定を受けていないこと。(※更新し忘れによる、認定期限切れの場合は対象外とします。)
4. 世帯の年収が、以下の表に定める年収であること。

世帯種別	世帯の 65 歳以上の方全員の年収
満 65 歳以上の方が 1 人いる世帯	総所得 220 万円未満または 年金収入+その他総所得=340 万円未満
満 65 歳以上の方が 2 人以上いる世帯	総所得 220 万円未満または 年金収入+その他総所得=463 万円未満

5. 市税を滞納していないこと。
6. 世帯の全員が熊本市暴力団排除条例第 2 条第 1 号から第 3 号の規定に該当しない者であること。

■補助対象住宅

補助の対象となる住宅は、熊本市内にある既存の住宅とします。

1. 戸建住宅・共同住宅、専用住宅・併用住宅、持家・借家を問いません。
2. 借家の場合、所有者がバリアフリー改修工事を承諾していること。
3. 共同住宅の場合、共用部分は対象外とします。
4. 併用住宅の場合、居住の用に供する部分のみを対象とします。

■補助額

対象経費に以下の区分に応じた割合を乗じた額とし、次に定める金額を上限とします。

市民税非課税世帯: 2/3 (最大 12 万円)

それ以外の世帯: 1/3 (最大 6 万円)

■対象となる工事

1. 滑り防止および移動の円滑化等のための床または通路面の材料の変更
2. 手すりの取り付け
3. 段差の解消
4. 洋式便器等への便器の取替え
5. 引き戸等への扉の取替え 等

詳しくは、[「熊本市ホームページ - 高齢者住宅バリアフリー化改修費補助金」](#)をご覧ください。



問合せ先

熊本市 住宅政策課（市役所 9 階） 096-328-2989

② 介護保険における居宅介護（介護予防）住宅改修

※事前申請が必要です。

■概要

要介護・要支援認定を受けている高齢者が生活する住宅をバリアフリー化するための制度です。手続きについては、以下の問合せ先または担当のケアマネージャーか住宅改修の施行業者にご相談ください。

■対象者

在宅の要介護・要支援認定を受けている高齢者が実際に居住する住宅の、同一住宅同一対象者

■支給額

支給限度基準額 20 万円、支給限度額は 18 万円



■対象となる工事

1. 滑り防止および移動の円滑化等のための床または通路面の材料の変更
2. 手すりの取り付け
3. 段差の解消
4. 洋式便器等への便器の取替え
5. 引き戸等への扉の取替え 等



詳しくは、「[熊本市ホームページ - 介護保険住宅改修費について](#)」をご覧ください。

問合せ先

中央区福祉課 096-328-2311

（市役所・中央区役所 1 階）

東区福祉課 096-367-9127

（熊本市東区東本町 16-30 東区役所 1 階）

熊本市 西区福祉課 096-329-5403

（熊本市西区小島 2 丁目 7-1 西区役所 1 階）

南区福祉課 096-357-4129

（熊本市南区富合町清藤 405-3 南区役所 1 階）

北区福祉課 096-272-1118

（熊本市北区植木町岩野 238-1 北区役所 1 階）

③ 住宅改造費助成 ※事前申請が必要です。

■概要

10 ページに掲載の「②介護保険における居宅介護（介護予防）住宅改修」で、費用がまかなえない場合に、住宅改造費を助成する制度です。

■対象者

1. 熊本市に居住する在宅の方（在宅予定の方を含みます）
2. 次の要件を満たす高齢者
 - ・65 歳以上で介護保険の要支援または要介護の認定を受けた方
 - ・世帯の生計中心者の前年の所得税の額が 20 万円以下の世帯に属する方



■補助限度額

40 万円

※実際の助成額は、工事内容、利用世帯の生計中心者の当該年度市民税課税状況によって異なります。詳細については、以下の問合せ先へお問い合わせください。

■対象となる工事

「介護保険の居宅介護（介護予防）住宅改修費支給制度」に準じ、高齢者が自宅で生活しやすいように住宅を改造する工事が対象となります。

（例）手すり取り付け、段差解消、スロープ設置、浴室やトイレの改造など

※新築、増改築を伴うもの、移設、維持補修のための工事などは対象となりません。

問合せ先

中央区福祉課 096-328-2311

（市役所・中央区役所 1 階）

東区福祉課 096-367-9127

（熊本市東区東本町 16-30 東区役所 1 階）

熊本市 西区福祉課 096-329-5403

（熊本市西区小島 2 丁目 7-1 西区役所 1 階）

南区福祉課 096-357-4129

（熊本市南区富合町清藤 405-3 南区役所 1 階）

北区福祉課 096-272-1118

（熊本市北区植木町岩野 238-1 北区役所 1 階）

④ 日常生活用具給付事業における居宅生活動作補助用具（住宅改修）の支給

※事前申請が必要です。

■概要

在宅の障がい者が安全かつ快適に生活できるように住宅を改修する場合に費用の一部を助成します。

■対象者

熊本市在住の市民税 46 万円未満であり、下肢または体幹機能 3 級以上の者。

■支給額

市民税非課税世帯は 最大 20 万円

市民税課税世帯は 最大 18 万円（1 割負担）

■対象となる工事

手すりの取り付け

段差解消

廊下・ドアの拡張

洋式便器への取替え 等

※申請、支給決定を受ける以前の工事は助成の対象となりません。



問合せ先

中央区福祉課 096-328-2311

（市役所・中央区役所 1 階）

東区福祉課 096-367-9127

（熊本市東区東本町 16-30 東区役所 1 階）

熊本市 西区福祉課 096-329-5403

（熊本市西区小島 2 丁目 7-1 西区役所 1 階）

南区福祉課 096-357-4129

（熊本市南区富合町清藤 405-3 南区役所 1 階）

北区福祉課 096-272-1118

（熊本市北区植木町岩野 238-1 北区役所 1 階）

⑤ 障害者住宅改造費助成(住宅改造) ※事前申請が必要です。

■概要

在宅の障がい者が安全かつ快適に生活できるように住宅を改造する場合に費用の一部を助成します。

■対象要件

熊本市居住及び居住予定の、身体障害者手帳 2 級以上または療育手帳 A2 以上であり、生計中心者の所得税額が 14 万円以下の世帯に属する者。

■助成の基準額

上限 90 万円

※住宅改修制度(10 ページ掲載の「②介護保険における居宅介護(介護予防)住宅改修」、12 ページ掲載の「④日常生活用具給付事業における居宅生活動作補助用具(住宅改修)の支給」)を過去に受けたことがある方は上限 70 万円)

市民税非課税世帯または生活保護世帯 3/3 助成

市民税課税世帯 2/3 助成

■対象となる工事

手すりの取り付け

段差解消

廊下・ドアの拡張

洋式便器への取替え 等

※申請、支給決定を受ける以前の工事は助成の対象となりません。



詳しくは、「[熊本市ホームページ - 障がいのある方への住宅改造経費の助成について](#)」をご覧ください。

問合せ先

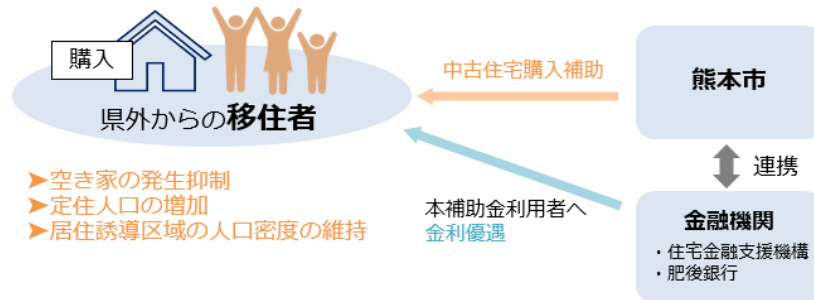
熊本市 障がい福祉課 096-361-2519
(熊本市中央区大江 5 丁目 1-1 ウェルパルクまもと 3 階)

(4) その他

① 移住者向け中古住宅購入補助 ※事前申請が必要です。

■概要

空き家の発生抑制及び定住人口の増加に向けて、住宅金融支援機構と連携し、熊本県外から熊本市へ移住される方に対し、中古住宅の購入費用を一部補助します。



■対象者

対象者は補助金の交付申請時において、次のいずれかに該当すること。

1. 1年以上継続して県外に在住している方。
2. 熊本市に転入後 3 年以内の方で、転入の直前に1年以上継続して県外に居住していた方。

※その他にも、対象者、対象となる中古住宅のそれぞれ条件がありますので、詳しくは、「[熊本市ホームページ - 移住者向け中古住宅購入補助金について](#)」をご覧ください。次ページの問合せ先まで連絡ください。



■補助額

補助金額は、中古住宅の購入に要する経費（土地の購入に要する経費を除く）の 2 分の 1 の額とし、以下の区分に応じた額を限度とします。（千円未満の端数は切り捨て）

1. 居住誘導区域に存する中古住宅 50 万円
2. 居住誘導区域以外の区域に存する中古住宅 30 万円

■住宅ローン金利引下げ

当該補助金の利用者は、次の金融機関が提供する住宅ローンが活用可能です。

1. 住宅金融支援機構【フラット 35】地域連携型

中古住宅購入補助金の交付決定を受けた方は、住宅金融支援機構の【フラット 35】地域連携型を活用することができます。詳しくは、「[フラット 35 のホームページ](#)」をご覧ください。



2. 肥後銀行 SDGsプラン

中古住宅購入補助金の交付決定を受けた方は、肥後銀行の SDGs プランを活用可能です。居住誘導区域内の中古住宅を購入される方のみが対象です。詳しくは、「[肥後銀行のホームページ - 住宅ローン商品ラインナップ - SDGs プラン](#)」をご覧ください。



問合せ先

熊本市 住宅政策課（市役所 9 階） 096-328-2989

② 住居確保給付金

■概要

住居確保給付金とは、離職等により住居を失っている方または失うおそれのある方を対象として、原則 3 ヶ月間（状況に応じて最長 9 ヶ月延長可能）を限度に、賃貸住宅等の家賃として住居確保給付金を支給するとともに、就労機会の確保に向けた支援を行っています。

※令和 2 年（2020 年）4 月 20 日より、離職・廃業に至っていても、要件に該当すれば支給の対象となります。

支給対象者、支給額など詳しくは、
「[熊本市ホームページ - 住居確保給付金のご案内](#)」をご覧ください。以下
の問合せ先まで連絡ください。



お住まいの区以外のセンターでもご相談いただけますが、まずはお住まいの区に設置してあるセンターへご相談ください。また、密集を避けるためにも、まずはお電話にてご相談ください。

問合せ先

【中央区、西区、北区にお住まいの方】

熊本市中央生活自立支援センター 096-328-2795
（市役所・中央区役所 2 階）

【東区にお住まいの方】

熊本市 東 生活自立支援センター 096-367-9233
（熊本市東区東本町 16-30 東区役所 2 階）

【南区にお住まいの方】

熊本市 南 生活自立支援センター 096-358-5571
（熊本市南区富合町清藤 405-1 富合雁回館内（南区役所隣））

3. 分譲マンション

① 管理組合の登録

■概要

管理組合と熊本市がネットワークを形成・維持することにより、管理組合へ管理適正化に関する必要な情報の提供等ができるよう管理組合情報を登録していただく制度を開始いたします。

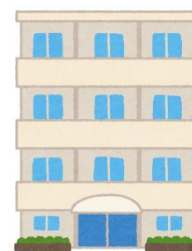
この制度は熊本市マンション管理適正化推進計画に基づき行うものです。

■手続き方法

登録用紙に必要事項を記入のうえ、住宅政策課に提出してください。

（「熊本市とマンション管理組合とのネットワークの維持をするための登録要綱」様式）

受付後、熊本市より登録通知を送付します。



詳しくは、「[熊本市ホームページ - 分譲マンションに関する事業等について](#)」
をご覧ください。以下の問合せ先まで連絡ください。



問合せ先

熊本市 住宅政策課 マンション管理支援班 096-328-2989
（市役所 9 階）

② マンション管理相談会（無料）

■概要

熊本県マンション管理士会では、マンション管理に関してさまざまな問題をかかえる管理組合や居住者を対象に、管理士会の会員が相談員となり、マンション管理相談会を開催しています。

マンション管理に関する国家資格を持つマンション管理士が相談をお受けします。この相談会は、熊本市の後援のもと、「一般社団法人熊本県マンション管理士会」主催による取り組みです。

■マンション管理士

マンション管理士とは、平成 13 年 8 月 1 日に施行された「マンション管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」に基づく国家資格です。

■開催日時・場所

毎月、第 2 水曜日、午後 1 時半～4 時半 熊本市役所会議室等（相談時間約 50 分）

（場所については市政だよりでご確認いただくか、住宅政策課へお問い合わせください）

■申込方法

事前予約が必要です。原則、開催日の前日午後 4 時までには、マンション管理士会事務局へ電話でご予約ください。（☎ 096-343-0095）

■持参品

管理規約を持参ください。相談利用は、1 相談日あたり 1 回とし、年度内の利用回数についての制限はありません。

詳しくは、「[熊本市ホームページ - 分譲マンションに関する事業等について](#)」
をご覧ください。以下の問合せ先まで連絡ください。



問合せ先

一般社団法人 熊本県マンション管理士会 096-343-0095

熊本市 住宅政策課 マンション管理支援班 096-328-2989
（市役所 9 階）

③ マンション管理士派遣（無料）

■概要

熊本県マンション管理士会の協力のもと、管理組合からのご相談等に対応するため、国家資格であるマンション管理士を管理組合へ派遣します。

マンション管理士が、マンション管理に必要な知識・情報などの提供を行い、管理組合の自立運営や適切な管理を支援するとともに、マンションの良好な居住環境の形成を図ることを目的としています。

■派遣対象となるマンション

次に掲げる全ての要件を満たすマンションが対象です。

1. 熊本市内に所在するマンション
2. 熊本市とマンション管理組合とのネットワークの形成維持をするための登録要綱に基づき登録されたマンション



■派遣内容

1. 相談コース（1回2時間）

個別の具体的な相談内容について、事前に資料などを提出してもらい、適切なアドバイスをを行います。

（相談例）ペット問題や滞納への対応方法、臨時総会の進め方や聞き方等

2. 講座コース（1回2時間）

分譲マンションの維持管理に関する基本的な事項や当該マンション管理組合の関心が高い事項について説明を行います。

（講座例）大規模修繕工事の進め方やポイント、管理規約の見直しについて

※派遣改修は、原則として1管理組合あたり年度内3回まで

詳しくは、「[熊本市ホームページ - 分譲マンションに関する事業等について](#)」
をご覧ください。以下の問合せ先まで連絡ください。



問合せ先

一般社団法人 熊本県マンション管理士会 096-343-0095

熊本市 住宅政策課 マンション管理支援班 096-328-2989
（市役所9階）

④ マンション管理規約整備補助 ※事前申請が必要です。

■概要

マンション管理規約の整備にかかる費用の一部を補助します。

管理組合の自立運営や適切な管理を支援するとともに、マンションの良好な居住環境の形成を図ることを目的としています。

※管理規約整備とは区分所有者の協議により管理規約を新たに作成又は改正しようとするをいいます。

■補助対象マンション

次に掲げる全ての要件を満たすマンションが対象です。

1. 熊本市内に所在するマンション
2. 専門的知識を有する者と契約し、区分所有者による協議により管理規約整備を行おうとするマンション
3. 過去に本事業に基づく補助金の交付を受けて管理規約整備を実施したことがないマンション
4. 熊本市とマンション管理組合とのネットワークの形成維持をするための登録要綱に基づき登録されたマンション



■補助額

管理規約整備にかかった費用(税抜)の1/2以内かつ、10万円を上限とします。

■注意事項

申し込みをされる管理規約整備の内容が以下の内容であるときは、補助金の交付承諾とならない場合がありますのでご注意ください。

1. 元号や期日など、日付等の変更のみであるもの。
2. 語句の言い回し、かな・漢字の変更、誤字の修正、軽微な変更のみであるもの。
3. 法令、条例等に抵触の恐れがあるもの。
4. その他、今回の整備が本事業の目的に沿わないと判断されもの。



詳しくは、「[熊本市ホームページ - 分譲マンションに関する事業等について](#)」をご覧ください。
か、以下の問合せ先まで連絡ください。

問合せ先

熊本市 住宅政策課 マンション管理支援班 096-328-2989
(市役所 9 階)

⑤ マンション耐震化補助 ※事前申請が必要です。

■概要

管理組合等が行うマンションの以下の診断、設計、工事にかかる費用の一部を補助します。
耐震診断、補強設計、建替え設計、除却設計、耐震改修工事、建替え工事、除却工事

■補助対象マンション

次に掲げる全ての要件を満たすマンションが対象です。

1. 熊本市内に所在すること。
2. 昭和 56 年(1981 年)5 月 31 日以前に着工したもの。
3. 耐火建築物又は準耐火建築物であるもの。
4. 延べ面積が 1,000 ㎡以上であり、かつ、地階を除く階数が原則として 3 階以上のもの。
5. 補強設計、建替え設計、除却設計、耐震改修工事、建替え工事、除却工事は、耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されたもの。
6. 建替え工事は、建替え前の分譲マンションが存する敷地で行うもので、建替え後も分譲マンションとするもの。

■補助額

補助金額は、次の通りです。

○耐震診断：費用の 2/3 以内で上限 250 万円

○補強設計、建替え設計、除却設計：費用の 2/3 以内で上限 200 万円

○耐震改修工事、建替え工事、除却工事：費用の 1/3 以内で上限 2,500 万円

※費用については算出条件があります。

詳しくは、「[熊本市ホームページ - 分譲マンションに関する事業等について](#)」
をご覧ください。以下の問合せ先まで連絡ください。



問合せ先

熊本市 住宅政策課 マンション管理支援班 096-328-2989
(市役所 9 階)

4. 住まいに関する相談

(1) 空き家

① 熊本市空き家バンク

■概要

空き家バンク制度とは、空き家を貸したい・売りたい所有者から市に提供された物件情報を、熊本市のホームページに掲載し、空き家を借りたい・買いたい利用者に提供する制度です。登録された空き家の媒介契約は、市と連携している不動産関係 4 団体に所属している不動産事業者が行います。

※市と連携協定を締結した不動産関係 4 団体

- ・公益社団法人 熊本県宅地建物取引業協会
- ・公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会熊本県支部
- ・一般社団法人 熊本県賃貸住宅経営者協会
- ・公益社団法人 全日本不動産協会熊本県本部

■空き家バンクの登録対象について

1. 熊本市内に所在すること。
2. 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの又はその恐れがあるもの。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
3. 宅建業者と以下の契約のいずれも締結していないこと。
 - ・宅地建物取引業法第 34 条の 2 第 1 項に規定する媒介契約
 - ・同条第 3 項に規定する専任媒介契約
 - ・宅地建物取引業法施行規則第 15 条の 9 第 1 項に規定する専属専任媒介契約
4. 空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等でないこと。
5. 建築基準法及び消防法に基づく是正指導を受けていないこと。

■物件登録について

物件を登録するには申請書及び必要書類をご提出いただく必要があります。

詳しくは、「[熊本市ホームページ - 熊本市空き家バンク](#)」をご覧ください。



問合せ先

熊本市 空家対策課(市役所 9 階) 096-328-2514

② 空き家管理サービス

■概要

熊本市では、空き家の点検や清掃などを行う事業者の情報提供を行っています。管理事業者の名簿一覧を熊本市ホームページで公開中です。空き家管理でお困りの方は、市にご相談ください。

■主な管理業務

1. 外観の点検
2. 家屋の通風
3. 水道の通水
4. 敷地内・家屋の清掃
5. 雨漏りの確認
6. 庭木の剪定
7. 除草（庭等の草刈り）
8. 家財の処分 など



■このような方におすすめ

- ・実家が空き家になっている……。管理をどうしよう？
- ・遠方に住んでいるため清掃や点検に行くのが大変！
- ・長期入院や施設入居で家や庭のお手入れができない……。など



詳しくは、[「熊本市ホームページ - 空き家管理事業者紹介制度について」](#)をご覧ください。

問合せ先

熊本市 空家対策課（市役所 9 階） 096-328-2514

③ 空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除

■概要

被相続人（所有者）の居住していた家屋を相続した相続人が、耐震リフォームをした家屋＋敷地（耐震性を有する場合はリフォーム不要）または、家屋取り壊し後の土地を譲渡した場合、その譲渡所得の金額から 3,000 万円を特別控除することができます。

本特例を受けるためには、空き家所在地の市町村にて「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を受けたうえで、税務署で確定申告を行う必要があります。

■特例を受けるための主な要件

1. 相続日から起算して3年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの譲渡。
2. 2016 年 4 月 1 日から 2023 年 12 月 31 日までに譲渡すること。
3. 相続開始の直前において、当該被相続人以外に居住をしていた者がいないもの。
4. 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く）であること。
5. 相続の時から譲渡の時まで空き家であること。（相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸し付けの用または居住の用に供されていなかったこと。）
6. 譲渡所得が 1 億円以下。

7. 家屋を譲渡する場合（その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む）、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するもの。

※適用の要件や可否、確定申告時の提出書類等については、お近くの管轄税務署にお問い合わせください。



■被相続人居住用家屋等確認書の交付申請について

交付には申請書及び必要書類をご提出いただく必要があります。詳しくは、[「熊本市ホームページ - 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）」](#)をご覧ください。



問合せ先

熊本市 空家対策課（市役所 9 階） 096-328-2514

(2) その他相談窓口

相談窓口一覧

■熊本県建築住宅センター無料住宅相談

一般財団法人熊本県建築住宅センターで、一級建築士・弁護士・マンション管理士といったそれぞれの専門分野のエキスパートによる無料住宅相談が行われています。

相談内容は、「被災住宅改修等相談」、「住宅一般相談」、「高齢化リフォーム相談」、「耐震相談」、「法律相談」、「マンション相談」です。詳しくは、「[一般財団法人熊本県建築住宅センターホームページ](#)」をご覧ください。

☎ 096-385-0771（熊本県建築住宅センター）



■住まいのダイヤル（電話）

国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口です。

相談内容は、「新築等住宅に関する相談」、「リフォームに関する相談」に関する相談が受けられます。詳しくは、「[公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターホームページ](#)」をご覧ください。

☎ 0570-016-100（住まいのダイヤル）



■あんしん住み替え相談窓口（電話）

熊本市居住支援協議会では、高齢者や障がい者、外国人、子育て世帯などご自身で住まい探しが困難な方と一緒に、福祉や不動産関係の相談員が住み替えのお手伝いをしています。詳しくは、「[Saflanet（セーフラネット）あんしん住み替え支援サイト](#)」をご覧ください。

☎ 096-245-5667（熊本市居住支援協議会）



■熊本市消費者センター

商品及びサービスに関する契約トラブルなどに関する相談を受け付けています。詳しくは、「[熊本市ホームページ - 消費者センター](#)」をご覧ください。

☎ 096-353-2500（熊本市消費者センター）



■熊本県宅地建物取引業協会

不動産無料相談所を開設しています。相談内容は、「不動産の賃貸借、売買」です。詳しくは、「[公益社団法人熊本県宅地建物取引業協会のホームページ](#)」をご覧ください。

☎ 096-213-1355（熊本県不動産会館相談係）



5. 国の補助金・税の優遇等

(1) 国の補助金

① 長期優良住宅リフォーム

■概要

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化等に質する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援する事業です。

詳しくは、「[長期優良住宅化リフォーム推進事業のホームページ](#)」
をご覧ください。



問合せ先

【交付申請前の住宅性能に関する技術的相談】

長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局 03-5805-0522

【交付申請、完了実績報告の手続きに関する相談】

長期優良住宅化リフォーム推進事業実施支援室 03-5229-7568

② ZEH、LCCM住宅（補助金）

■概要

2050年カーボンニュートラル実現に向けて、経済産業省・国土交通省・環境省が連携して、住宅の省エネ、省CO₂化に取り組む事業です。

戸建て住宅を対象とした「戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）化等支援事業」（環境省）、「次世代 ZEH+実証事業」（経済産業省）や「地域型住宅グリーン化住宅」（国土交通省）、集合住宅を対象とした「高層／中層 ZEH-M 支援事業」（環境省）、戸建て・集合住宅対象の「LCCM 住宅整備推進事業」（国土交通省）などがあり、ZEH や LCCM の基準を満たした住宅の新築、改築、蓄電や太陽光発電システム導入等に対して補助があります。

詳しくは、「[国土交通省ホームページ - ZEH、LCCM住宅関連事業（補助金）について](#)」をご覧ください。



問合せ先

国土交通省 住宅局参事官（建築企画担当）付 03-5253-8111

③ こどもエコすまい支援

■概要

エネルギー価格高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能（ZEHレベル）を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年のカーボンニュートラルの実現を図る事業です。

■補助額

1. 注文住宅の新築
2. 新築分譲住宅の購入

省エネ性能、住戸の延べ面積等の条件を満たした場合に 100 万円

3. リフォーム

開口部または外壁・屋根・天井・床の断熱改修かエコ住宅設備を設置する工事を含むリフォームに対し、補助対象工事および工事発注者の属性等に応じて原則 5 万～60 万円

■交付申請者

手続き等を行う補助事業者として予め事務局に事業者登録したもの

1. 注文住宅の新築→建築事業者
2. 新築分譲住宅の購入→販売事業者
3. リフォーム→工事施工業者

■期間について

・契約日の期間は問わない。

・着工期間（1. 2. は基礎工事より後の工程／3. はリフォーム工事）

2022 年 11 月 8 日以降

・申請期間 2023 年 3 月 31 日～遅くとも 2023 年 12 月 31 日（予算上限まで）

・完了報告期間

戸建住宅 → 交付決定～2024 年 7 月 31 日

共同住宅等で階数が 10 以下 → 交付決定～2025 年 4 月 30 日

共同住宅等で階数が 11 以上 → 交付決定～2026 年 2 月 28 日



詳しくは、「[こどもエコすまい支援事業ホームページ](#)」
をご覧ください。



問合せ先

住宅省エネ 2023 キャンペーン 補助事業合同お問い合わせ窓口
0570-200-594

④ 先進的窓リノベ

■概要

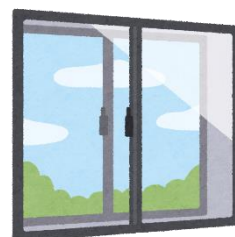
既存住宅における熱損失が大きい窓の断熱性能を高めることにより、エネルギー価格高騰への対応（冷暖房費負担の軽減）や、2030年度の家庭部門からのCO₂排出量約7割削減（2013年度比）への貢献、2050年ストック平均でZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保への貢献を目的とする事業です。

■補助額

実施する補助対象工事の内容に応じて定額（5万円～200万円）

■交付申請者

交付申請等の手続きを行い、補助金の交付を受け、交付された補助金を補助対象者に還元するものとして事務局に登録されたもの



■期間について

- ・契約日 2022年11月8日～遅くとも2023年12月31日
- ・着工期間 窓リノベ事業者における登録申請日以降
- ・申請期間 2023年3月31日～遅くとも2023年12月31日（予算上限まで）

詳しくは、「[先進的窓リノベ事業ホームページ](#)」
をご覧ください。



問合せ先

住宅省エネ 2023 キャンペーン 補助事業合同お問い合わせ窓口
0570-200-594

⑤ 給湯省エネ

■概要

家庭のエネルギー消費で大きな割合を占める給湯分野について、高効率給湯器の導入支援を行い、その普及拡大により、「2030年度におけるエネルギー需給の見通し」の達成に寄与することを目的とする事業です。

■補助額

1. 家庭用燃料電池（エネファーム）
2. 電気ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯機（ハイブリッド給湯機）
3. ヒートポンプ給湯機（エコキュート）

定額→1. は 15 万円／台 2. 3. は 5 万円／台

戸建て住宅はいずれか 2 台まで、共同住宅はいずれか 1 台まで

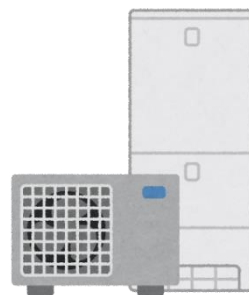
■交付申請者

購入・工事とリース利用の 2 つの申請区分とし、原則、契約を取り交わす事業者（事前登録が必要）が代行

■期間について

- ・契約日 2022 年 11 月 8 日～遅くとも 2023 年 12 月 31 日
- ・着工期間 給湯省エネ事業者の登録申請日以降
- ・申請期間 2023 年 3 月 31 日～遅くとも 2023 年 12 月 31 日（予算上限まで）

詳しくは、「[給湯省エネ事業ホームページ](#)」
をご覧ください。



問合せ先

住宅省エネ 2023 キャンペーン 補助事業合同お問い合わせ窓口
0570-200-594

(2) 税の優遇

① 所得税の控除

■概要

所得税とは、1月1日から12月31日までの1年間に生じた個人の所得に課される税金（国税）です。適用要件を満たすリフォームを行った場合、税務署への確定申告で必要な手続きを行うと控除を受けることができます。所得税の控除には、リフォーム促進税制、住宅ローン減税という2種類の制度があります。

減税の対象は、耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化リフォームとその他の一定の要件を満たした増改築等工事です。

詳しくは、「[一般財団法人 住宅リフォーム推進協議会のホームページ](#)」をご覧ください。



問合せ先

【減税対象工事内容について】

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会 03-3556-5430

【控除手続きについて】

管轄地域 熊本市（中央区、西区、南区、北区）

→熊本西税務署 096-355-1181

（熊本市西区春日2丁目10-1 熊本地方合同庁舎B棟）

管轄地域 熊本市（東区）

→熊本東税務署 096-369-5566

（熊本市東区東町3丁目2-53）

② 固定資産税の減額

■概要

固定資産税とは、保有する土地や建物などの固定資産について、1月1日時点の評価額に応じて課される税金（地方税）です。適用要件を満たすリフォームを行った場合、市に申告手続きを行うと当該家屋に係る固定資産税の減額を受けられます。

減税の対象は、耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化リフォームです。

詳しくは、「[熊本市ホームページ - 固定資産税](#)」をご覧ください。



問合せ先

熊本市 固定資産税課（市役所2階） 096-328-2195

③ 贈与税の非課税

■概要

満18歳以上の個人が親や祖父母等から住宅取得等資金（新築、取得、増改築等のための金銭）を贈与により受けた場合、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となります。

減税の対象は、耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化リフォームとその他の一定の要件を満たした増改築等工事です。

詳しくは、「[国税庁ホームページ - よくある税の質問No.4508](#)」
をご覧ください。



問合せ先

【管轄地域 熊本市（中央区、西区、南区、北区）】

熊本西税務署 096-355-1181

（熊本市西区春日2丁目10-1 熊本地方合同庁舎B棟）

【管轄地域 熊本市（東区）】

熊本東税務署 096-369-5566

（熊本市東区東町3丁目2-53）

④ 登録免許税の特例

■概要

個人が宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行なわれた既存住宅を購入し、居住した場合には、取得後1年以内に登記を受けるものに限り、家屋の所有権移転登記に対する登録免許税の税率が0.1%（一般住宅0.3%）に軽減されます。

減税の対象は、耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化リフォームとその他の一定の要件を満たした増改築等工事です。

詳しくは、「[国税庁ホームページ - よくある税の質問No.7190](#)」
をご覧ください。



問合せ先

【管轄地域 熊本市（中央区、西区、南区、北区）】

熊本西税務署 096-355-1181

（熊本市西区春日2丁目10-1 熊本地方合同庁舎B棟）

【管轄地域 熊本市（東区）】

熊本東税務署 096-369-5566

（熊本市東区東町3丁目2-53）

(3) 住宅ローン

① フラット35

■概要

フラット35は、全国300以上の金融機関が住宅金融支援機構と提携して扱う「全期間固定金利型住宅ローン」です。

申込みの本人またはその親族が住む新築住宅の建設資金・購入資金または中古住宅の購入資金に利用できます。第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金には利用できません。

フラット35は、保証人や繰上返済手数料が不要です。

返済期間は15年（申込みご本人または連帯債務者が満60歳以上の場合は10年）以上で、かつ次のいずれか短い年数が上限です。

・「80歳」-「申込時の年齢（1年未満切上げ）」 ・35年

返済は、元利均等毎月払い、元金均等毎月払いが選択できます。6ヶ月ごとのボーナス払いも併用できます。

詳しくは、フラット35取扱金融機関か、[「フラット35のホームページ」](#)をご覧ください。



問合せ先

住宅金融支援機構お客さまコールセンター 0120-0860-35

② リ・バース60

■概要

リ・バース60は、住宅金融支援機構と提携している金融機関が提供する満60歳以上の方向けの住宅ローンです。毎月のお支払いは利息のみで、元金は、亡くなったときに相続人から一括して返済するか、担保物件（住宅および土地）の売却により返済します。

年齢、資金の使途、融資の限度額その他の商品内容は取扱金融機関によって異なります。ただし、生活資金、投資用物件の取得資金には利用できません。また、融資の対象となったセカンドハウスを第三者に賃貸することはできません。

詳しくは、リ・バース60取扱金融機関か、[「リ・バース60のホームページ」](#)をご覧ください。



問合せ先

お客さまコールセンター「リ・バース 60 ダイアル」
0120-9572-60



熊本市住まいのガイドブック

編集 住宅政策課 住宅政策班(市役所 9 階)

住所 熊本市中央区手取本町 1 番 1 号

電話番号 096-328-2438