

移転のケース別必要経費と補助等一覧（補助金等は、国の制度が確定していないため新聞等の情報により想定される内容であり、今後変更となる可能性があります。）

ケース	移転に伴う必要経費	補助金等（金額は上限）			ケース	移転に伴う必要経費	補助金等（金額は上限）		
		住宅の移転に関する経費	移転先の住宅の建築、住宅用地の購入に関する経費（借入金利子相当額）	移転促進区域内の宅地及び農地の買取			住宅の移転に関する経費	移転先の住宅の建築、住宅用地の購入に関する経費（借入金利子相当額）	移転促進区域内の宅地及び農地の買取
A 集団移転（土地購入・建物建築）	<p>■想定分譲価格：土地の買収価格+造成費/㎡</p> <p>その他必要経費として</p> <ul style="list-style-type: none"> ●移動費用（引越費用等） ●建物の建築費 ●不動産登記手数料 ●不動産取得税（移転先の土地取得）※1 ●不動産取得税（移転先の建物取得）※2 ●移転促進区域の土地譲渡にかかる所得税※3 ●都市計画税（移転先は市街化区域への編入予定のため） ●固定資産税（土地・建物） 	<p>■780,000円 （当該移転者が離農等する場合は、2,372,000円）</p> <p>※「離農」とは、当該農家が保有する農地を、農地もしくは非農地として他に売却し、貸付し又は無償譲渡するなどして、耕作を放棄することをいいます。</p>	<p>■7,080,000円</p> <p>※合算の限度額です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●建物4,440,000円 ●土地2,060,000円 ●造成 580,000円 <p>各区分毎に限度額があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●年利率が8%を超える場合は年利率8%を限度とします。 ●移転者が住宅金融公庫その他の金融機関から借り入れた資金のみが対象です。個人からの借入資金は対象となりません。 ●利子額の算定は、当該資金の償還期間、利率その他の償還方法の実態に即して、移転者個々に行います。 	<p>※買取費用については、不動産鑑定評価を行い決定いたします。</p> <p>■想定宅地買取価格：過去の事例では被災前の7割から4割の価格</p> <p>■想定農地買取価格：過去の事例では被災前の7割から4割の価格</p>	C 集団移転（災害公営住宅）	<p>■想定賃料と想定間取 裏面を参照してください。</p> <p>その他必要経費として</p> <ul style="list-style-type: none"> ●移動費用（引越費用等） ●移転促進区域の土地譲渡にかかる所得税※3 	<p>■780,000円 （当該移転者が離農等する場合は、2,372,000円）</p> <p>※「離農」とは、当該農家が保有する農地を、農地もしくは非農地として他に売却し、貸付し又は無償譲渡するなどして、耕作を放棄することをいいます。</p>	<p>—</p>	<p>※買取費用については、不動産鑑定評価を行い決定いたします。</p> <p>■想定宅地買取価格：過去の事例では被災前の7割から4割の価格</p> <p>■想定農地買取価格：過去の事例では被災前の7割から4割の価格</p>
	B 集団移転（土地借地・建物建築）	<p>■想定借地料：固定資産税相当額+地代の一部/㎡・年</p> <p>■想定敷地面積：最大330㎡まで希望する面積</p> <p>その他必要経費として</p> <ul style="list-style-type: none"> ●移動費用（引越費用等） ●建物の建築費 ●不動産登記手数料 ●不動産取得税（移転先の建物取得）※2 ●移転促進区域の土地譲渡にかかる所得税※3 ●都市計画税（移転先は市街化区域への編入予定のため） ●固定資産税（土地・建物） 	<p>■4,440,000円 （建物の限度額）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●年利率が8%を超える場合は年利率8%を限度とします。 ●移転者が住宅金融公庫その他の金融機関から借り入れた資金のみが対象です。個人からの借入資金は対象となりません。 ●利子額の算定は、当該資金の償還期間、利率その他の償還方法の実態に即して、移転者個々に行います。 	<p>※農地の買取範囲については、今後の土地利用計画と合わせ決定いたします。</p>		D 個別移転の場合（）	<p>移転先や土地・建物の所有の有無に応じて、必要となる経費は変わります。</p>	<p>—※4</p>	<p>※農地の買取範囲については、今後の土地利用計画と合わせ決定いたします。</p>

※1：滅失・損壊した家屋の敷地に代わる代替敷地を取得した場合、従前の土地の面積相当分を差し引いて課税（宮城県・東日本大震災に伴う特例措置）

※2：滅失・損壊した家屋に代わる代替家屋を取得した場合、被災家屋の床面積相当分を差し引いて課税（宮城県・東日本大震災に伴う特例）

※3：防災集団移転促進事業計画に基づき、被災地を地方公共団体に買収される場合、2,000万円の控除特例あり（租税特別措置法第34条第1項、2項）

※4：他の事業により、借入金利子相当額（集団移転と同じ額）の補助を受けられる場合があります。

災害公営住宅の概要

(国の制度が確定していないため新聞等の情報により想定される内容であり、今後変更となる可能性があります。)

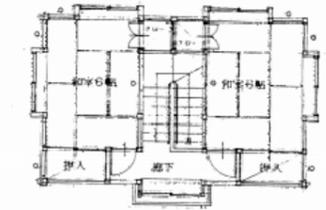
■災害公営住宅制度の目的		
地震、暴風雨、洪水、高潮その他の異常な災害により滅失した住宅に居住していた低所得者に賃貸するための公営住宅です。		
■災害公営住宅と一般公営住宅の比較		
	災害公営住宅	【参考】一般公営住宅(※)
入居条件	災害により住宅を失った方で、かつ住宅に困窮していること。収入要件や親族要件は、計画した災害公営住宅の供給が完了するまでは適用となりません。一定の期間経過後は、一般の公営住宅の要件が適用されます。	世帯月収(所得)が214,000円以下の高齢者、及び世帯月収(所得)が158,000円以下で同居親族のある世帯であることなど。
家賃	未定 (建設に係る費用や間取りなどを基に家賃を決めるため、現時点では家賃算定を行えません)	【参考】平成17年度建設の鉄筋コンクリート造平屋建て(1LDK、約50㎡)の市営住宅の家賃は、19,200~50,800円となっています。
住戸の基準	公営住宅等整備基準により、公営住宅の1戸の床面積の合計は、原則として19㎡以上80㎡以下と定められています。	
譲渡の要件	東日本大震災復興特別区域法案の特例措置により、譲渡までの期間は耐用年限の1/6に緩和される予定です。その他の要件については、一般公営住宅と同じです。	公営住宅がその耐用年限の1/4を経過した場合、特別の事由があるときは、国土交通大臣の承認を得て、入居者に譲渡できます。木造戸建住宅の場合の法定耐用年限は30年です。
譲渡の価格	譲渡価格は複成価格を基準額とします。 複成価格 = (推定再建築費 - (年平均減価額 × 経過年数)) + 敷地の時価 ・推定再建築費：近傍同種の住宅の建設に要する費用の額に、国土交通大臣が毎年建築物価の変動を考慮して地域別に定める率を乗じた額。 ・年平均減価額：推定再建築費の額に0.9を乗じた額を耐用年数で除した額。(木造住宅の場合)	

災害公営住宅に入居する際の留意事項

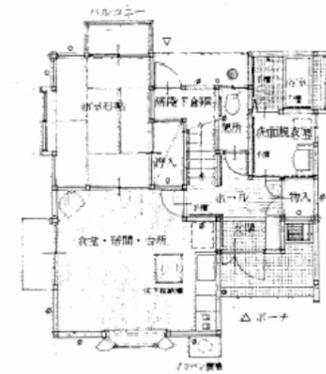
- ①計画された災害公営住宅の供給が完了すると、災害公営住宅は一般公営住宅(※)となります。一定期間経過後は、一般公営住宅の入居要件を満たしていない世帯は「退去」していただくことになります。
- ②国土交通省の説明によると、譲渡が認められたとしても、譲渡価格は近傍同種住宅の時価相当額となる予定です。

公営住宅の事例のご紹介

所在地	宮古市墓目第6地割地内
構造	木造

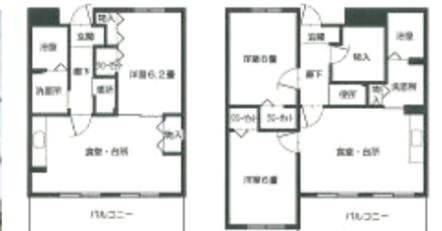


2階平面図



1階平面図

所在地	茅ヶ崎市菱沼二丁目11番地26号
構造	鉄筋コンクリート造3階建て



1DK (39.3㎡)
高層(単身)

2DK (54.4㎡)
一般及び高層(二人世帯)

■間取り図 (お部屋のレイアウト、またお部屋のプランは異なります。)



3DK (66.9㎡)
一般(三人以上)