

集団移転に係る移転方法別必要経費と補助等一覧

区分	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																																																				
A 集団移転(土地購入・建物建築)	<p>■予定分譲価格(標準価格)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">A1 玉浦西地区</td> <td style="width: 30%;">27,000 円/m²</td> </tr> </table> <p>※A2 三軒茶屋西地区は、区画整理組合から市が買取価格による分譲になります。</p> <p>○その他の必要経費</p> <ol style="list-style-type: none"> ①移動費用(引越費用等) ②建物の建築費 ③不動産登記手数料 ④不動産取得税(移転先の土地・建物取得) ⑤移転促進区域の土地譲渡に係る所得税 ⑥都市計画税(移転先は市街化区域に編入予定) ⑦固定資産税(土地・建物) 	A1 玉浦西地区	27,000 円/m ²	<p>■下記について実費相当額を補助</p> <ol style="list-style-type: none"> ①動産移転料(引越代等) ②移転雑費(住民登録等法令上の手続きに要する費用、転居通知に要する費用、移転旅費等) ③事業実施に伴い仮住居等を要する場合における費用 ④移転促進区域内の家屋等の除却費用 ⑤離農者等に対する離農等に伴う費用等 	<p>■708万円(合算の限度額)</p> <p>・建物444万円 ・土地264万円(造成58万円を含む。)</p> <p>各区分毎に限度額があります。</p> <p>○注意事項</p> <ol style="list-style-type: none"> ①年利率が8%を超える場合は年利率8%を限度とします。 ②移転者が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。 ③利子額の算定は、移転者個々に異なるため補助は融資を受けた後に行います。 	<p>■標準価格</p> <p>下記の表は、地区ごとの標準的な買取価格です。また、標準価格(震災後)は、被災前の80~75%(震災減価)です。なお、正式な価格は、諸手続きを経て決定することとなります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">地区名等</th> </tr> <tr> <th style="width: 60%;">宅地</th> <th style="width: 40%;">介在農地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">相野蓋</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">11,300円/m²</td> <td style="text-align: center;">3,380円/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">相野蓋(新拓・市街化区域)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">15,200円/m²</td> <td style="text-align: center;">12,800円/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">相野蓋(西原・市街化区域)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">14,400円/m²</td> <td style="text-align: center;">12,000円/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">藤曾根</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8,250円/m²</td> <td style="text-align: center;">2,480円/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">二野倉</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">9,380円/m²</td> <td style="text-align: center;">2,810円/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">二野倉・長谷蓋(市街化区域)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">13,600円/m²</td> <td style="text-align: center;">11,200円/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">長谷蓋</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">9,000円/m²</td> <td style="text-align: center;">2,810円/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">蒲崎(貞山運河の西側)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8,250円/m²</td> <td style="text-align: center;">2,480円/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">新浜(貞山運河の西側)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7,880円/m²</td> <td style="text-align: center;">2,250円/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">蒲崎・新浜(貞山運河の東側)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7,500円/m²</td> <td style="text-align: center;">2,250円/m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>※買取を行う範囲は、移転促進区域内の宅地及び農地(「介在農地」という。別紙移転促進区域図参照)になります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">純農地(参考価格)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">貞山運河の東側</td> <td style="text-align: center;">700円/m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">貞山運河の西側</td> <td style="text-align: center;">740円/m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>※純農地は、介在農地以外の農地(移転促進区域外の農地)です。</p> <p>○注意事項</p> <ol style="list-style-type: none"> ①画地の価格は、不動産鑑定評価を行った後に個別に通知いたします。 ②画地の価格は、敷地に接する道路の幅員、系統、連続性等の条件や角地、不整形地、規模等の画地の条件により、標準価格から約+10~-15%(袋地、無道路地等は、約-20%)の増減が想定されます。 ③移転促進区域内の宅地は、基本的にすべて買取になります。 	地区名等		宅地	介在農地	相野蓋		11,300円/m ²	3,380円/m ²	相野蓋(新拓・市街化区域)		15,200円/m ²	12,800円/m ²	相野蓋(西原・市街化区域)		14,400円/m ²	12,000円/m ²	藤曾根		8,250円/m ²	2,480円/m ²	二野倉		9,380円/m ²	2,810円/m ²	二野倉・長谷蓋(市街化区域)		13,600円/m ²	11,200円/m ²	長谷蓋		9,000円/m ²	2,810円/m ²	蒲崎(貞山運河の西側)		8,250円/m ²	2,480円/m ²	新浜(貞山運河の西側)		7,880円/m ²	2,250円/m ²	蒲崎・新浜(貞山運河の東側)		7,500円/m ²	2,250円/m ²	純農地(参考価格)		貞山運河の東側	700円/m ²	貞山運河の西側	740円/m ²
A1 玉浦西地区	27,000 円/m ²																																																							
地区名等																																																								
宅地	介在農地																																																							
相野蓋																																																								
11,300円/m ²	3,380円/m ²																																																							
相野蓋(新拓・市街化区域)																																																								
15,200円/m ²	12,800円/m ²																																																							
相野蓋(西原・市街化区域)																																																								
14,400円/m ²	12,000円/m ²																																																							
藤曾根																																																								
8,250円/m ²	2,480円/m ²																																																							
二野倉																																																								
9,380円/m ²	2,810円/m ²																																																							
二野倉・長谷蓋(市街化区域)																																																								
13,600円/m ²	11,200円/m ²																																																							
長谷蓋																																																								
9,000円/m ²	2,810円/m ²																																																							
蒲崎(貞山運河の西側)																																																								
8,250円/m ²	2,480円/m ²																																																							
新浜(貞山運河の西側)																																																								
7,880円/m ²	2,250円/m ²																																																							
蒲崎・新浜(貞山運河の東側)																																																								
7,500円/m ²	2,250円/m ²																																																							
純農地(参考価格)																																																								
貞山運河の東側	700円/m ²																																																							
貞山運河の西側	740円/m ²																																																							
B 集団移転(土地借地・建物建築)	<p>■予定借地料(標準価格)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">B1 玉浦西地区</td> <td style="width: 30%;">固定資産税相当額</td> </tr> <tr> <td>B2 三軒茶屋西地区</td> <td></td> </tr> </table> <p>※100坪の場合は、月約8,000円程度</p> <p>○その他の必要経費</p> <ol style="list-style-type: none"> ①移動費用(引越費用等) ②建物の建築費 ③不動産登記手数料 ④不動産取得税(移転先の建物取得) ⑤移転促進区域の土地譲渡に係る所得税 ⑥都市計画税(移転先は市街化区域に編入予定) ⑦固定資産税(建物) 	B1 玉浦西地区	固定資産税相当額	B2 三軒茶屋西地区		<p>■補助限度額</p> <p>78万円</p> <p>当該移転者が離農等する場合は、237.2万円(78万円+159.2万円)</p> <p>※「離農等」とは、農林水産業の第1次産業に従事していた主たる生計を立てている方が、主としてこれらの収入により生計を維持していた場合であって、移転後に今まで従事していた農林水産業に従事することが困難となり、転職することが必要になった場合を言います。</p>	<p>■444万円(建物の限度額)</p> <p>○注意事項</p> <p>「A集団移転」と同じです。</p>																																																	
B1 玉浦西地区	固定資産税相当額																																																							
B2 三軒茶屋西地区																																																								
C 集団移転(災害公営住宅)	<p>■予定間取と概算家賃(裏面参照)</p> <p>集合住宅タイプ</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">1LDK・2DK</td> <td style="width: 30%;">17,000円~45,000円</td> </tr> <tr> <td>2LDK・3DK</td> <td>22,000円~59,000円</td> </tr> <tr> <td>3LDK</td> <td>26,000円~67,000円</td> </tr> </table> <p>戸建て住宅タイプ</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">2LDK・3DK</td> <td style="width: 30%;">28,000円~73,000円</td> </tr> <tr> <td>3LDK</td> <td>32,000円~84,000円</td> </tr> <tr> <td>4DK</td> <td>34,000円~89,000円</td> </tr> </table> <p>○その他の必要経費</p> <ol style="list-style-type: none"> ①移動費用(引越費用等) ②移転促進区域の土地譲渡に係る所得税 	1LDK・2DK	17,000円~45,000円	2LDK・3DK	22,000円~59,000円	3LDK	26,000円~67,000円	2LDK・3DK	28,000円~73,000円	3LDK	32,000円~84,000円	4DK	34,000円~89,000円	<p>この補助は、がけ地近接等危険住宅移転事業で行うため、災害危険区域指定後に移転した方が対象になります。</p>	<p>■708万円(合算の限度額)</p> <p>・建物444万円・土地206万円 ・造成58万円</p> <p>○注意事項</p> <p>「A集団移転」と同じです。</p>																																									
1LDK・2DK	17,000円~45,000円																																																							
2LDK・3DK	22,000円~59,000円																																																							
3LDK	26,000円~67,000円																																																							
2LDK・3DK	28,000円~73,000円																																																							
3LDK	32,000円~84,000円																																																							
4DK	34,000円~89,000円																																																							
D 個別移転	<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>																																																							

●**被災者生活再建支援金(加算支援金)**

東日本大震災により、居住していた**住宅に全壊、大規模半壊又は半壊(※)の被害があった世帯**が、新たに住宅を建設・購入する場合、加算支援金として**200万円(世帯の構成人数が1人の場合は150万円)**が、被災者生活再建支援法人より支給されます。ただし公営住宅に入居する場合は、加算支援金の支給の対象となりません。

※半壊世帯の場合は、当該被災住宅をやむを得ず解体する場合に限られます。

●**災害復興住宅融資**

東日本大震災により、**住宅が全壊した者(大規模半壊又は半壊した者)**が新たに住宅を建設・購入する場合、(独)住宅金融支援機構の災害復興住宅融資が用意されています。

- ・融 資 限 度 額：基本融資額1,460万円(※)、特例加算額450万円
- ・基本融資額の金利：**当初5年間0%、6~10年目申込時の災害融資金利-0.53%、11年目以降申込時の災害融資金利**
- ・申 込 受 付 期 間：平成27年度末まで(法律に基づく建築制限に係る場合は、同制限解除後6か月以内まで延長可)

※ 土地を取得する場合、土地取得資金として最大970万円の上乗せが可能。借地の場合には取扱が異なります。

* 住宅が全壊(大規模半壊又は半壊を含む)した旨の市町村が発行した「り災証明書」を交付されていることが必要となります。

●**税制の特例措置**

①**従前お住まいの土地等を売却した場合の特例**(以下のいずれかを適用)

- イ) 所得税に係る2,000万円控除…移転促進区域内の土地(住宅用途以外)を売却した場合等
- ロ) 居住用財産処分の特例(所得税に係る3,000万円控除)…従前お住まいの土地を売却した場合等
- ハ) 居住用資産の買換特例…従前お住まいの土地を売却し、新たに住宅を建設した場合等

②**移転者が住宅の再取得等のために住宅ローンを借り入れた場合の特例(住宅ローン減税)**

住宅の建設・購入(そのための敷地の購入を含む)のために借入れた住宅ローンの年末残高の1.2%が10年間に亘り所得税から控除されます(平成25年12月31日までの間に居住の用に供した場合に限られます)。

災 害 公 営 住 宅 の 概 要

■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

区 分	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。	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	世帯の収入に応じた家賃となります。現在、計画中の住宅の想定される概算家賃は、下表のとおりです。 (実際に建設される住宅の家賃は、入居募集時に決定され、今後変更されることがあります。)	【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。
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(木造戸建住宅の場合は5年)に緩和されています。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。

■災害公営住宅の概算家賃

- 1 **下表の月収とは**、世帯全員の所得の合計から世帯人員に応じた金額(基本は、本人を除き同居家族1人あたり38万円(親族控除))を、控除した金額を12で割った金額です。また、親族控除以外に、特定扶養親族控除(16歳以上23歳未満/1人につき25万円)、障害者控除(特別障害者をの除く/1人につき27万円)、特別障害者控除(身体1～2級等/1人につき40万円)、寡婦(夫)控除(1人につき27万円)、老人扶養控除(70歳以上/1人につき10万円)があります。

※親族控除以外の控除については、各々の控除に括弧書き以外の基準があります。

- 2 各タイプの概算家賃は、下表に記載の面積を想定して算定しています。現在、基本計画の検討中であり、設計後の各タイプの面積によりこの概算額は増減します。

【概算家賃】

月 収		集 合 住 宅			戸 建 て 住 宅			備 考
下限値	上限値	1LDK・2DK 約50㎡	2LDK・3DK 約65㎡	3LDK 約75㎡	2LDK・3DK 約70㎡	3LDK 約80㎡	4DK 約85㎡	
0円	104,000円	17,000円	22,000円	26,000円	28,000円	32,000円	34,000円	
104,001円	123,000円	20,000円	26,000円	30,000円	32,000円	37,000円	39,000円	
123,001円	139,000円	23,000円	29,000円	34,000円	37,000円	42,000円	45,000円	
139,001円	158,000円	26,000円	33,000円	38,000円	41,000円	47,000円	50,000円	
158,001円	186,000円	29,000円	38,000円	44,000円	47,000円	54,000円	57,000円	<試算例1>
186,001円	214,000円	34,000円	44,000円	50,000円	55,000円	62,000円	66,000円	
214,001円	259,000円	39,000円	51,000円	59,000円	64,000円	73,000円	77,000円	
259,001円		45,000円	59,000円	67,000円	73,000円	84,000円	89,000円	

- 3 月収が8万円を超えない場合、5年間、家賃の一部について減免され、減免された概算額は、下記のとおりと想定されています。なお、収入が8万円を超えない方も、6年目から10年目にかけて家賃は引き上げられ、11年目からは、減免のない上表の概算家賃となります。

【概算家賃】

月 収		集 合 住 宅			戸 建 て 住 宅			備 考
下限値	上限値	1LDK・2DK 約50㎡	2LDK・3DK 約65㎡	3LDK 約75㎡	2LDK・3DK 約70㎡	3LDK 約80㎡	4DK 約85㎡	
	0円	6,000円	7,000円	8,000円	9,000円	10,000円	11,000円	
1円	40,000円	9,000円	12,000円	14,000円	15,000円	17,000円	18,000円	<試算例3>
40,001円	60,000円	13,000円	17,000円	19,000円	21,000円	24,000円	25,000円	
60,001円	80,000円	16,000円	21,000円	24,000円	27,000円	30,000円	32,000円	<試算例2>

- 4 世帯の人数等の区分による基本的な住宅タイプは、下記のとおりです。なお、4DK(約85㎡)については、6人以上の入居及び高齢者等の同居が必要になります。

【世帯と住宅タイプ】

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
住宅タイプ							
1LDK・2DK	推奨	推奨					
2LDK・3DK		推奨	推奨	推奨	推奨		
3LDK			推奨	推奨	推奨	推奨	
4DK						推奨	推奨

■概算家賃の試算例

- <試算例1> 夫、妻(扶養)、中学生と高校生の子ども2人の4人家族で、年収が500万円の場合の概算家賃区分
 年収(500万円)→所得(346万円)
 $\{346万円 - (親族控除38万円 \times 3人) - (特定扶養親族控除27万円 \times 1人)\} \div 12月 = 17.1万円(月収)$
- <試算例2> 夫、妻(扶養)、中学生と高校生の子ども2人の4人家族で、年収が350万円の場合の概算家賃区分
 年収(350万円)→所得(227万円)
 $\{227万円 - (親族控除38万円 \times 3人) - (特定扶養親族控除27万円 \times 1人)\} \div 12月 = 7.2万円(月収)$
- <試算例3> 70歳以上の夫婦(妻は扶養)で、年収(年金)が200万円の場合の概算家賃区分
 年収(200万円)→所得(80万円)
 $\{80万円 - (親族控除38万円 \times 1人) - (老人扶養控除10万円 \times 1人)\} \div 12月 = 2.7万円(月収)$