東日本大震災調査特別委員会資料（１）

令和５年１月 11 日
建 設 部 住 宅 課

# 災害公営住宅の譲渡（払い下げ）について

災害公営住宅の譲渡（払い下げ）については，公営住宅法第 44 条（公営住宅又は共同施設の処分）に基づき国土交通省東北地方整備局や宮城県と協議を進めており，その進捗状況について下記のとおり報告します。

## １　譲渡に関する要件

### （１）譲渡までの期間に係る要件（公営住宅法第 44 条第１項）

耐用年限の４分の１を経過し，国土交通大臣の承認を得た場合，入居者に譲渡することができる（緩和措置により災害公営住宅は６分の１）。

| | 一般の公営住宅 | 災害公営住宅 |
|---|---|---|
| 譲渡までの期間 | 耐用年限の１／４（木造30年⇒７．５年） | 耐用年限の１／６（木造30年⇒５年） |

### （２）譲渡価格に係る要件（公営住宅法施行令第 13 条）

譲渡価格は，複成価格（※1）を基準とする。但し，複成価格が著しく適正を欠くと認めるときは，国土交通大臣の承認を得て，別に譲渡価格を定める（※2）ことができる。

※1 複成価格＝推定再建築費－(年平均減価額×経過年数)

※2 必要に応じ不動産鑑定評価に基づく価格（国通知　H24.1.6 国住備第 195 号）

## ２　譲渡価格設定の考え方

譲渡価格については，不動産鑑定評価に基づく価格に設定する。

**〈不動産鑑定評価に基づく価格に設定する考え方〉**

### （１）国（国土交通省）の見解

宮城県を通じて国（国土交通省）に価格設定についての見解を求めたところ,「複成価格」と「不動産鑑定評価額」のどちらを採用しても構わないが，市場価格に近い「不動産鑑定評価額」を採用する方が譲受者にとって納得できるものではないかとのことであった。

例）今回譲渡予定の建物（67 ㎡の建物(経過年数６年)）

・複成価格:17,656 千円

・不動産鑑定評価額:11,902 千円（複成価格の約 67%）

### （２）県内他市町の状況（令和４年 12 月 15 日現在）

県内で災害公営住宅の譲渡を実施している市町では不動産鑑定評価に基づく価格を譲渡価格として設定している。

・女川町　令和元年度譲渡済　　１件
　　令和４年度譲渡予定　１件
・仙台市　令和２年度譲渡済　　２件
　　令和４年度譲渡予定　１件
・亘理町　令和４年度譲渡済　　２件

## ３　譲渡（払い下げ）の諸条件

譲渡の諸条件については，気仙沼市公営住宅の譲渡に関する規則で定める。

### （１）対象者

・現在，譲渡（払い下げ）対象住宅に被災入居している方。
・租税の滞納や住宅家賃の滞納がない方。
・本人又は同居家族が暴力団関係者でない方。

### （２）手続等の条件

・土地，建物は一体で譲渡（払い下げ）を受ける。
・契約から１か月以内に譲渡（払い下げ）代金を一括納入する。
・登記にかかる登録免許税，借り入れによる担保設定，その他登記にかかる諸費用は個人負担とする（所有権移転は嘱託登記で市が行う）。
・契約後，５年間の転売を禁止する。

## ４　譲渡（払い下げ）希望世帯（令和４年 12 月 15 日現在）

令和３年８月に，災害公営住宅(戸建て)入居世帯(487 世帯)を対象とした「災害公営住宅の購入に関する意向調査」を実施した。

回答があった 375 世帯のうち，購入意向を示した 54 世帯にあらためて確認を行った結果，５世帯より購入希望が示され，現在年度内購入に向けて協議・交渉を進めている。

なお，調査では入居世帯全てに昨年度における参考譲渡価格を示し検討いただいた。その折は不動産鑑定評価に基づく価格を示している。

**【令和３年８月の調査結果】**　　**（単位:戸・世帯）**

| 戸建総数 | 入居世帯（調査世帯） | 回答世帯 | 購入意向を示した世帯 | 購入希望世帯 |
|---|---|---|---|---|
| 550 | 487 | 375 | 54 | 5 |

## ５　譲渡見込額(歳入)

災害公営住宅売払収入　78,510 千円（最大）

## ６　予算措置(歳入)

令和４年度２月補正予算要求予定
（17 款　財産収入　２項　財産売払収入　１目　不動産売払収入）

## ７　今後のスケジュール

令和５年　１月 11 日　東日本大震災調査特別委員会
　　１月　国（国土交通省）へ本申請
　　２月　市議会定例会補正予算案上程（予定）
　　３月　譲渡契約締結
　　４月　譲渡手続きの完了を国へ報告