

住宅再建事業に係る参考資料について

土地・家屋等の取得時に要する支出・収入の例

前提条件

	がけ地近接等危険住宅移転事業	防災集団移転事業
世帯	年収400万円の4人家族（世帯主年齢40歳）	
土地	市内の土地100坪（坪単価6万円程度の土地）を取得	市内の防災集団移転促進事業により整備された土地100坪を借地（坪単価6万円程度の土地で、借地料は固定資産税相当）
造成	敷地造成（土留め擁壁含む）を行う	事業により造成済み
建物	建築単価47万円/坪（建築統計年報平成20年度気仙沼市実績値）、延べ床面積40坪程度の木造住宅を建設する。	
ローン	支払い想定期間を30年に想定（住宅金融支援機構の「災害復興住宅融資」を利用）	
支援金等	新たな土地家屋等の取得に活用する	

土地・家屋等の取得時に要する支出・収入の例

費目	がけ地近接等危険住宅移転事業	防災集団移転促進事業	備考	
支出	移転先建物取得費	1,880万円	1,880万円	・建築単価47万円/坪（建築統計年報平成20年度気仙沼市実績値）、延べ床面積40坪程度の木造住宅を建設する場合
	移転先土地取得費	600万円	0万円	・単価6.0万円/坪×敷地面積100坪 ・防災集団移転促進事業の場合、土地取得費はかかりませんが、固定資産税相当6.0万円/坪×100坪×0.014=8.4万/年の借地料が発生します。
	移転先敷地造成費	231万円	0万円	・がけ地近接等危険住宅移転事業では、敷地造成費用として7千円/m ² （搬入土の購入運搬費及び整地費）かかるものと想定した場合 ・防災集団移転促進事業では、市が造成するため費用はかかりません。
	合計①	2,711万円	1,880万円	
収入 (支援金等)	基礎支援金	100万円	100万円	・建物が全壊・複数人数の世帯
	加算支援金	200万円	200万円	・住宅建設・複数人数の世帯
	従前の住宅用地売却収入	(500万円)	500万円	・鑑定評価によって設定された単価5.0万円/坪×敷地面積100坪の土地を売却した場合
	合計②	300万円 (800万円)	800万円	
借入金	合計借入金③ (①-②)	2,411万円 (1,911万円)	1,080万円	・前提条件に基づく住宅金融支援機構融資例 ○がけ地近接等危険住宅移転事業の例 ⇒基本融資額2,411万円（建物1,580万円+土地600万円+敷地造成231万円） ○防災集団移転促進事業の例 ⇒基本融資額1,460万円（建物1,460万円）、特例加算融資額120万円 ※基本融資の利率は当初5年0%、6~10年1.05%、11年目以降1.58% 特例加算の利率は全期間2.48%
	利子④	405万円 (294万円)	166万円	
	総返済額 (③+④)	2,825万円 (2,205万円)	1,246万円	
負担額	利子補給	-405万円 (-294万円)	-166万円	・建物：最大444万円 土地：最大206万円 敷地造成：最大58万円 ※防災集団移転促進事業は建物のみ利子補給となります。
	実質負担額	2,411万円 (1,911万円)	1,080万円	・毎月の返済額は、がけ地近接等危険住宅移転事業では8.3~9.2万円(6.9~8.2万円)、防災集団移転促進事業では3.0~3.6万円となります。

注) カッコ内は従前の宅地をご自身で処分された場合の金額です。

災害公営住宅をご利用する場合の想定家賃

- 災害により住宅を失った方（大規模半壊又は半壊でも修繕が難しく住宅を解体した場合を含む）であれば、収入要件、同居親族要件がなく、入居可能です。ただし、入居後は公営住宅法の規定が適用されますので、政令月収 158,000 円を超える収入の高い世帯は一定期間入居後、退去に努めていただきます。
- 戸建の災害公営住宅は、市が公営住宅として維持管理する必要の無くなった場合、国土交通大臣の承認を得て、入居者に譲渡することができます。東日本大震災復興特別区域法の特例措置により、譲渡までの期間は耐用年限の 1/6 に緩和されます。（木造戸建て住宅は 5 年での譲渡が可能となります。）

災害公営住宅の想定家賃（集合住宅）

政令月収		想定家賃(新築の場合)		
		40㎡程度(約12坪) 形式 2DK (6畳+4.5畳、台所、 浴室、便所)	55㎡程度(約17坪) 形式 2DK (8畳+6畳、台所、 浴室、便所)	75㎡程度(約23坪) 形式 3DK (8畳×2+6畳、 台所、浴室、便所)
I	～104,000 円	15,000 円程度	21,000 円程度	28,000 円程度
II	104,001 円～123,000 円	18,000 円程度	24,000 円程度	33,000 円程度
III	123,001 円～139,000 円	20,000 円程度	27,000 円程度	37,000 円程度
IV	139,001 円～158,000 円	23,000 円程度	31,000 円程度	42,000 円程度
V	158,001 円～186,000 円	26,000 円程度	35,000 円程度	48,000 円程度
VI	186,001 円～214,000 円	30,000 円程度	40,000 円程度	55,000 円程度
VII	214,001 円～259,000 円	35,000 円程度	47,000 円程度	64,000 円程度
VIII	259,001 円～	40,000 円程度	54,000 円程度	74,000 円程度

※戸建住宅の場合は、3割程度増額する見込みです。

※政令月収 = (世帯全員の年間所得金額① - 控除額②) ÷ 12ヶ月

①世帯全員の年間所得金額(個人別に算出し合算)とは

- ・ 給与所得者の場合 年間の収入金額(税込) - 給与所得控除金額
- ・ 年金所得者の場合 年間の収入金額 - 年金収入別控除金額

②控除額の内容 親族控除、特定扶養親族控除、障害者控除、特別障害者控除、
寡婦(夫)控除、老人扶養控除等

東日本大震災特別家賃低減事業

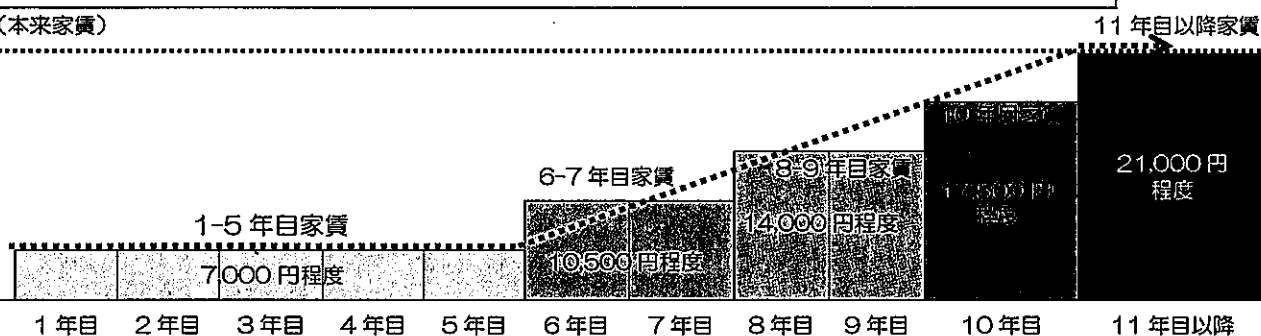
- 低所得の被災者が、円滑に恒久住宅に移行し、速やかに生活再建ができるよう、災害公営住宅の家賃を、10年間、入居者が無理なく負担しうる水準まで低減するものです。
- 対象となる世帯は、政令月収が8万円以下の世帯となります。
- 期間は10年間ですが、6年目以降は段階的に家賃が引き上げとなり、11年目以降は本来の家賃となります。

東日本大震災特別家賃低減事業を活用した災害公営住宅の想定家賃（集合住宅）

政令月収		想定家賃(新築の場合)		
		40㎡程度(約12坪) 形式 2DK (6畳+4.5畳、台所、 浴室、便所)	55㎡程度(約17坪) 形式 2DK (8畳+6畳、台所、 浴室、便所)	75㎡程度(約23坪) 形式 3DK (8畳×2+6畳、 台所、浴室、便所)
I-1	0円	5,000円程度	7,000円程度	9,000円程度
I-2	1円～40,000円	8,000円程度	11,000円程度	15,000円程度
I-3	40,001円～60,000円	11,000円程度	15,000円程度	21,000円程度
I-4	60,001円～80,000円	14,000円程度	20,000円程度	27,000円程度
I	80,001円～104,000円	15,000円程度	21,000円程度	28,000円程度

【例】55㎡程度の集合住宅に入居し、政令月収が0円（家賃ランクI-1）で推移した場合

（本来家賃）



【参考】*あくまでも目安です。

- ①65歳以上の年金収入世帯で120万円以下の年金受給者の方が40㎡程度の集合住宅に入居した場合は5,000円程度の家賃となります。
- ②扶養が2人（妻・子）で収入が450万円の世帯が55㎡程度の集合住宅に入居した場合は40,000円程度の家賃となります。
- ③扶養が2人（子）で夫婦共働きでの収入が700万円の世帯が75㎡程度の集合住宅に入居した場合は74,000円程度の家賃となります。

その他、特定扶養親族、老人扶養親族、障害者、寡婦などの控除もありますので、具体については個別にお問い合わせ下さい。

