

災害公営住宅の戸建て住宅が払い下げ可能となった場合の想定価格について

災害公営住宅の払い下げについては、完成・入居開始後5年経過以降、市営住宅の入居状況等を踏まえ、市営住宅として必要ないと判断された場合に可能となるもので、払下価格（譲渡価格）は建設費から払い下げ時点までの減価額を控除し算定されます。

なお、払い下げにあたっては、敷地についても、同時に買い取っていただくこととなります。

■払下価格（譲渡価格）の算定例

〈設定条件〉

敷地面積	180㎡（約55坪）
延べ床面積	76.59㎡（約23坪）※80㎡タイプ
建設費	19,723千円（ネットワークとの譲渡契約価格）
木造住宅の減価率	0.9
木造住宅の耐用年数	30年

〈建物払下想定価格〉

年平均減価額 建設費×減価率÷耐用年数

$$19,723千円 \times 0.9 \div 30年 = 591千円$$

想定価格

入居から5年経過後（6年目）

$$19,723千円 - 591千円 \times 5年 = 16,768千円$$

入居から10年経過後（11年目）

$$19,723千円 - 591千円 \times 10年 = 13,813千円$$

入居から15年経過後（16年目）

$$19,723千円 - 591千円 \times 15年 = 10,858千円$$

〈敷地払下想定価格〉

※価格は払い下げ時点の不動産鑑定評価等により適正に決定。

（例）1㎡あたり15千円の場合

$$180㎡ \times 15千円 = 2,700千円$$

■払下価格（譲渡価格）の想定価格（建物と敷地の合計額）

住宅タイプ	建設費	5年経過後	10年経過後	15年経過後	備考
80㎡タイプ	19,723千円	19,468千円	16,513千円	13,558千円	敷地払い下げ価格を2,700千円とした場合
65㎡タイプ	18,671千円	18,571千円	15,771千円	12,971千円	
55㎡タイプ	17,744千円	17,784千円	15,124千円	12,464千円	

※1 気仙沼地域住宅生産者ネットワークとの譲渡契約価格を建設費として算定。戸別浄化槽が設置されている場合や建設費の変動により、払下価格は変わります。

※2 敷地の払い下げ価格は、払い下げ時点の不動産鑑定評価等により決定され、地区や時期により異なります。

■入居予定者への周知等について

災害公営住宅の払い下げについては、これまで、平成24年7月に行った「今後の住まいに関する意向調査」に係る「住宅再建検討の手引き」において、災害公営住宅払い下げ（譲渡）の想定例を掲載しており、25年5月実施の事業説明会や6月からの仮申込では、完成・入居開始後5年経過以降、市営住宅の入居状況等を踏まえ、市においてこれ以上の管理の必要性がないと判断した場合に、国の承認を得て可能となるもので、現時点で確約できるものでない旨の説明等を行ってきたところです。

今後の周知については、今般、戸建て住宅の建築に係る入居本申し込みが開始されていることから、本申し込み時やその後の入居者説明会等において説明を行って参りたいと考えております。