

3. モデルケース試算【移転先の土地を「購入」する場合と「賃借」の場合の違い】

モデルケースとして、下記の条件で住宅再建に必要な資金を試算しました。詳しくは、P.4の「被災した土地の標準的な買取価格（想定）」と「町が整備する住宅団地の土地分譲価格及び借地料（想定）」を参考に、P.3の住宅再建試算シートを利用して、住宅再建に必要な資金を試算してください。

■試算の条件

【被災前の状況】伊里前地区において、一戸建て（土地所有・持ち家・複数家族）の住宅が、今回の津波で全壊してしまった。

【移転先住宅の希望】一戸建てを希望。土地を「購入」するか「賃借」にするかを悩み中。

＜試算に使用した単価の設定＞

単 価	摘 要
移転元の宅地の売却単価 42,900円/坪 (13,000円/㎡)	伊里前地区 H24.3 不動産鑑定評価 (被災した土地の標準的な買取価格(想定) ⇒ P.4)
移転先の土地購入単価 42,900円/坪 (13,000円/㎡)	伊里前地区 H24.3 不動産鑑定評価 (町が整備する住宅団地の土地分譲価格(想定) ⇒ P.4)
住宅新築費用単価 56万円/坪	住宅金融支援機構ローン利用者の平均(宮城県)
年間土地借地料 土地価格の1.4%	固定資産税の標準税率を基本とします。

■ケース別試算（土地を購入する場合と借地の場合）

移転先の住宅の所有形態		ケース①（土地購入）	ケース②（土地賃借）	移転先の住宅（試算条件）
試算条件	移転元の敷地面積	100坪		
	移転先の敷地面積	100坪		
	移転先の建築床面積	40坪		
支援金等（収入）	基礎支援金	100万円（全壊・複数人数の世帯）		20年間の借地料 ⇒120万円 (払下げについても 検討します。)
	加算支援金	200万円（住宅建設・複数人数の世帯）		
	土地売却収入	429万円 (42,900円/坪×100坪)		
	計	729万円		土地購入の場合と借地の場合では、月々の支払いに13,000円程度の差が生じます。 (20年割賦の場合)
住宅再建費用（支出）	土地購入費 または借地料	429万円 (土地購入費)	5千円/月 (429万円×0.014÷12) (借地料)	
	建物建築費	2,240万円 (建築単価56万円/坪×建築床面積40坪)		
	計	2,669万円	2,240万円(+借地料)	
自己負担額	必要な住宅再建の資金 ()内：20年割賦の場合	1,940万円 (8万1千円/月)	1,511万円 (6万3千円/月)	
	月々の借地料	—	5千円/月	
	月々の支払い額（合計）	8万1千円/月	6万8千円/月	

※補助金として住宅ローンの利子相当分（土地購入の場合：最大708万円、土地賃借の場合：最大444万円まで）が補助されますので、上表中の月々の支払い額は、住宅ローンの利子の支払いを見込んでおりません。

6. 災害危険区域と個別移転について

●災害危険区域とは

地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定し、住宅の建築を制限します。＜建築基準法第39条第1項より＞

●災害危険区域条例の基本的な考え方について

- ①災害危険区域は、住民の生命を守ることに最大限配慮する観点から、今回の津波の浸水区域をもとに定めます。
- ②浸水区域境界付近の指定範囲については、住宅の再建意向を確認しながら、きめ細やかに定めます。

●建築制限の対象となる建物

住宅、アパート、マンションなど居住用の建物が制限の対象です。

●建築制限内容について

災害危険区域に指定されると、修復済みの住宅には継続して居住することは可能ですが、今後、住宅の新築・建替、増築・改築が出来なくなります。農地などの土地も含めて対象となります。

●個別移転希望者への支援（かけ地近接等危険住宅移転事業）

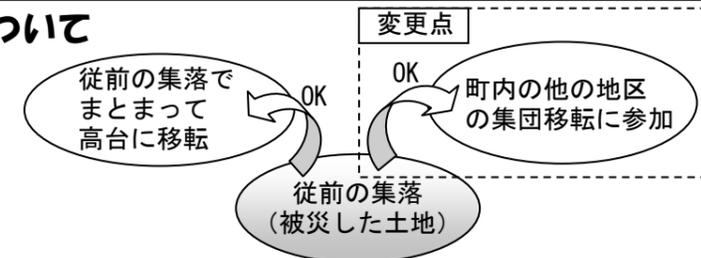
町が整備する高台以外の土地への移転希望者に対しても、移転先の土地購入・造成・住宅建築費用に対する借入金の利子について、最大で708万円まで助成されます。

【住宅建設444万円まで、土地購入206万円まで、住宅用地造成58万円まで】
また、引越しや家屋取り壊しの補助金があります。【78万円まで】

7. 防災集団移転促進事業の一部変更について

①防災集団移転促進事業に係る移転先について

- 従前の集落以外の地区にも移転できます。詳細については個別にご相談させていただきます。



②従前宅地について

- 防災集団移転促進事業に参加される方で、従前住宅敷地の売却希望者の宅地は、町で買取りできます。
- 個別移転の方も買取りは可能ですが、制度上、防災集団移転促進事業の参加者数に左右されるため、個別に相談させていただきます。

③個別移転（かけ地近接等危険住宅移転事業）の補助金の利用条件について

- 震災時に居住していた世帯が対象であり、災害危険区域に指定されていることが条件となります。また、災害危険区域の指定日以降に、移転する方に限ります。（従前地の災害危険区域の指定日以降に、金融機関等と住宅建設のための融資契約を締結することが必要です。）