別紙

戸建災害公営住宅の譲渡処分手続に係る情報収集結果

令和６年５月

東北管区行政評価局

はじめに

東日本大震災で住宅を失い、自ら住宅を確保することが困難な方のための恒久的な住まいを確保することを目的に、岩手県、宮城県、福島県の 3 県（以下「東北 3 県」という。）を中心に約 3 万戸の災害公営住宅が整備されています。

災害公営住宅について、事業主体である地方公共団体においては、東日本大震災から 13 年経過した現在、被災者退去後の空き家の発生や、居住者の高齢化によるコミュニティ維持の難しさなど、様々な課題の発生が見込まれることから、将来に向けた維持管理等の検討が進められています。

このうち、公営住宅ストックの活用方法の一つである譲渡処分について、地方公共団体から、戸建ての災害公営住宅（以下「戸建災害公営住宅」という。）の手続等に疑問点があるとの意見が聞かれたことから、総務省東北管区行政評価局において、東北 3 県の地方公共団体に対し情報収集を行いました。

16 市町村に情報収集を実施した結果、6 市町村から譲渡処分手続が分からないとの意見があったことから、本情報収集結果では、地方公共団体からの情報収集結果を基に、国土交通省東北地方整備局都市・住宅整備課に制度の解釈等を確認しながら、一般的な譲渡処分手続の流れなどを中心に整理しました。

同様の疑問点をお持ちの地方公共団体において、災害公営住宅の将来に向けた維持管理の検討を進めるに当たり、参考としていただければ幸いです。

令和 2 年 12 月、復興庁において、「地域振興、暮らしの支援への災害公営住宅ストックの活用のすすめ―災害公営住宅ストックの利活用に向けたガイドブック―」（以下「復興庁ガイドブック」という。）を公表しています。

復興庁ガイドブックでは、災害公営住宅の目的外使用や用途廃止も含め、災害公営住宅ストックを有効活用するための手法や利活用事例について、広く解説・紹介されています。

☞復興庁ホームページ
「地域振興、暮らしの支援への災害公営住宅ストックの活用のすすめ―災害公営住宅ストックの利活用に向けたガイドブック―」

https://www.reconstruction.go.jp/topics/main-cat1/sub-cat1-15/material/20201228_saigaikouei_guidebook.pdf

災害公営住宅　ガイドブック

目　次

第１　譲渡処分手続の流れ ・・・

第１　譲渡処分手続の流れ

【市町村の声】～譲渡処分手続の流れが分からない～

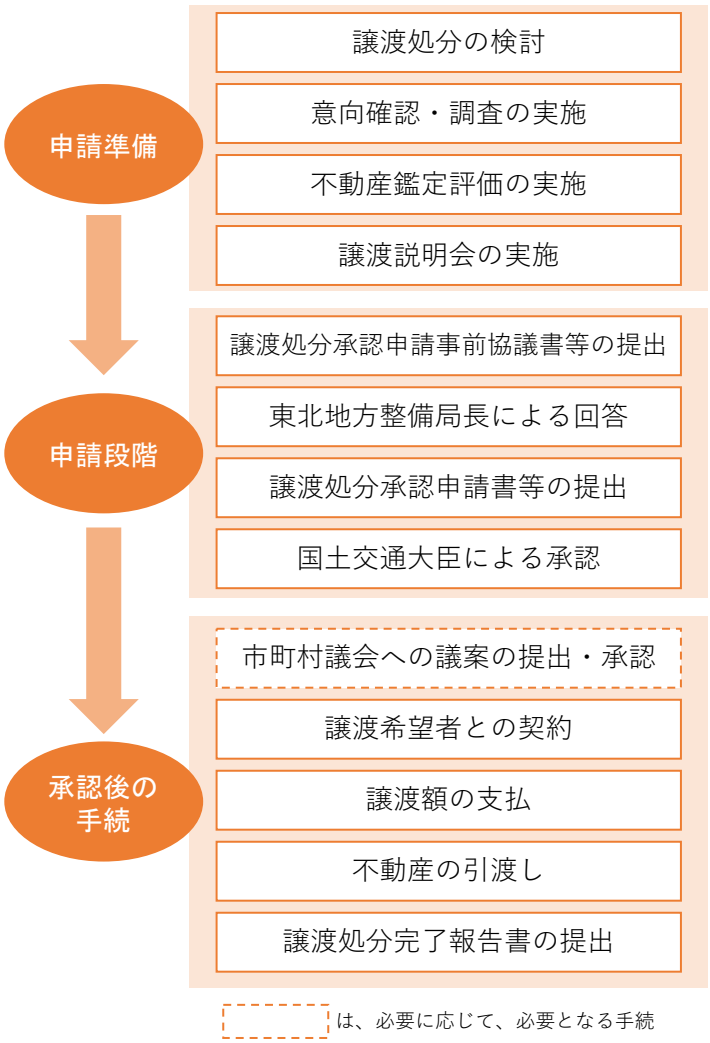
・「譲渡処分を実施したことがない」

・「譲渡処分を前回実施してから期間が空いてしまい、担当者が異動してしまった」

○　一般的な戸建災害公営住宅の譲渡処分（以下「譲渡処分」という。）の流れは以下のとおりです。

○　以降の項目で、譲渡処分についての手続（以下「譲渡処分手続」という。）を①申請準備、②申請段階、③承認後の手続の大きく三つの段階に分けて整理します。

譲渡処分手続の一般的な流れ



は、必要に応じて、必要となる手続

【参考】～譲渡処分の実施状況～

表１　譲渡処分の実績（令和５年３月末現在）（単位：戸）

県＼年度	平成 30	令和元	令和２	令和３	令和４
岩手県	0	1	5	0	0
宮城県	0	0	8	6	9
福島県	20	50	36	6	17
合計	20	51	49	12	26

（注）１　当局の情報収集結果による。
　　２　上記実績は、令和５年３月末時点において、譲渡処分完了報告が行われた件数であり、譲渡処分承認件数とは異なる。

【情報収集結果】～譲渡処分を実施したきっかけは？～

✓戸建災害公営住宅の入居者に意向調査を実施した結果、譲渡を希望した入居者がいたこと

✓入居者が収入超過者・高額所得者に該当するようになったことで、高い家賃を支払い続けるより、住宅を購入した方が良いという入居者の希望があったこと

などが聞かれました。

【情報収集結果】～譲渡処分を実施することによって、どんなメリットがある？～

✓市として、住宅を持つことは最大の自立という考えを持っている

✓譲渡処分を実施することで、住宅の管理コストの縮減や被災者の心の復興につながる

などが聞かれました。

【有識者の意見】

✓戸建災害公営住宅は、入居者の震災前の居住地に多く建設されていることから、土地に慣れ親しみ、その場所に住み続けたい入居者が多いことが予想されるため、被災者の復興に寄与

✓コミュニティの中心となるような入居者に、災害公営住宅に住み続けてもらうことが、入居者間の共助の関係構築には効果的

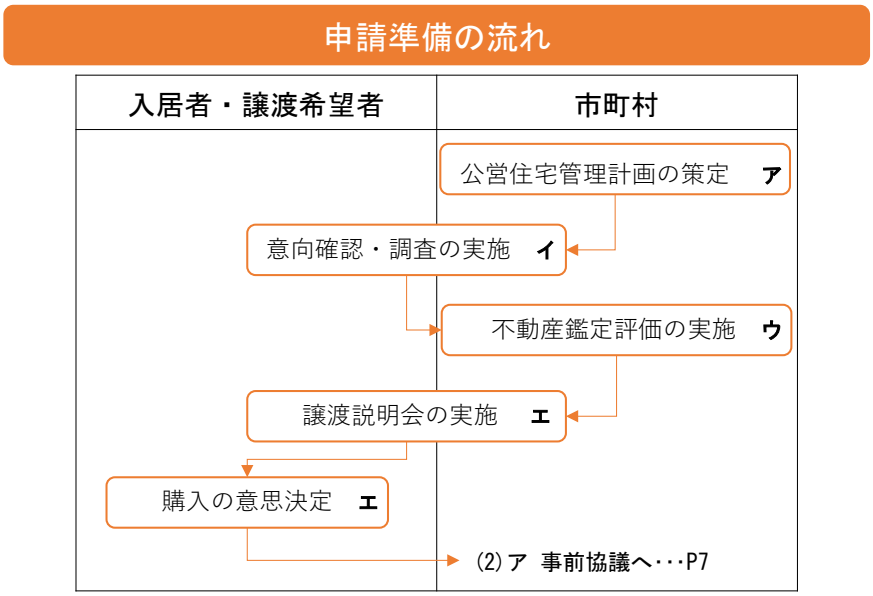
✓震災前の公営住宅管理戸数の 2 倍以上を新たに整備した市町村もあり、入居者を十分確保できずに長期にわたって管理すれば、住宅経営は自治体財政の負担になるおそれがあるため、譲渡処分は管理コストの縮減に寄与

✓一方で、譲渡処分の対象は入居者に限られるため、入居者以外の者に配慮が必要

1　各段階における実施手続、留意事項等

(1) 申請準備（意向調査～入居者本人の意思決定）

○　申請準備の流れは以下のとおりです。



ア　公営住宅管理計画の策定等

○　譲渡処分を検討する前に、当該地域の住宅事情、公営住宅の整備計画、当該地域の土地利用計画等を総合的に勘案し、公営住宅等長寿命化計画を策定するなど、地域ごとの管理方針を明確にした管理計画を策定します。

イ　入居者に対しての譲渡処分に係る意向確認・調査の実施

○　譲渡処分対象とする災害公営住宅を絞り込むため、入居者に対して意向確認を行います。意向確認の段階や管理計画の内容に応じて、市町村内全域の戸建災害公営住宅入居者にするか又は管理計画において譲渡処分対象とした住宅への入居者に限定するかなど譲渡処分を行う災害公営住宅の範囲を定めます。

【情報収集結果】～意向確認はいつ実施していますか？～

✓災害公営住宅入居時や入居後も継続的にアンケートを行い大まかな意向を確認

✓譲渡処分について本格的に検討する段階に近づいたら、可能な範囲で参考譲渡価額や、利用可能な補助金等を入居者に提示し、具体的・現実的に想定してもらうことにより、譲渡処分希望者を絞り込み、併せて後述の不動産鑑定評価に係る予算額を算定

✓譲渡価額確定後、譲渡申込書の提出により最終的な意向を確認

などが聞かれました。

○　入居者にとって、譲渡価額は意思決定の要因となることから、可能な限り参考となる譲渡価額を事前に提示します。

【市町村の声】
～意向調査時点の譲渡価額の提示は難しいのですが…～

・「譲渡処分するか明確でない戸建災害公営住宅を鑑定する費用はない」

・「鑑定評価には期限（国への譲渡処分承認申請には 6 か月以内の鑑定評価が必要）があることから、前々から余裕を持って提示するのは難しい」

【情報収集結果】
～譲渡実施市町村における意向調査と譲渡価額提示の関係は？～

✓意向調査前に標準的な災害公営住宅の不動産鑑定評価を実施し、想定価額として提示して意向調査を実施

✓二度目以降の譲渡処分において、類似した間取りの災害公営住宅の譲渡価額を参考として提示したことで、初期段階と最終段階で意向調査結果のかい離がほぼなし

⇒　一方、事前に譲渡価額が提示できなかった市町村では、実際の譲渡価額や入居者が想定していた価額とかい離しすぎていたこと等から大幅に希望者が減少するなどの状況がみられました。

ウ　譲渡価額の確定（不動産鑑定評価の実施等）

○　譲渡処分の対象となる災害公営住宅の譲渡価額について、建物と敷地の評価方法は以下のとおりです（詳細は「第 2　譲渡処分承認基準」の基準ト（P16）参照）。

建物：原則は複成価格を基準とし、必要に応じて不動産鑑定評価額を踏まえて決定
敷地：不動産鑑定評価額（譲渡処分承認申請の日以前 6 か月以内のもの）を原則とし、これにより難いときは、事業主体における不動産評価委員会等の公正な機関の評価によるものとする。

○　敷地については、「譲渡処分承認申請の日以前 6 か月以内」の不動産鑑定評価額が必要となります。譲渡価額確定から譲渡処分承認申請までに、譲渡説明会や事前協議等の時間を要する事項がありますので、スケジュールを組んだ上で計画的に進めていくことが必要です。

○　不動産鑑定評価の実施に当たっては、不動産鑑定評価を行う戸数に応じて相当の費用が必要となりますので、前年度から予算要求を行うなどの準備を進めていくことが必要です。

エ　譲渡説明会の実施、購入の意思決定

○　この時点での譲渡希望者に対する説明会では、譲渡価額、資金の調達方法等を踏まえて現実的に購入する意思があるかを確定いただくこととなるため、購入に係るスケジュールや、支払方法・一定期間転売禁止等の各種条件、購入に係る給付・補助が適用される場合はその内容等を分かりやすく提示します。また、譲渡希望申込書を配布し、譲渡申込受付を開始するとともに、購入に係る各種相談先等も併せて提示しておきます。

【市町村の声】～不動産鑑定や譲渡説明会はどう進めたらいいの？～

⇒　この時期においては、譲渡希望者の購入判断や資金調達方法の検討等に一定の期間が必要ですが、一方で、不動産鑑定評価の有効期限も考慮する必要があることから、譲渡実施市町村の中には、以下のように工夫している例がみられました。

✓意向調査・譲渡説明会時には、類似の物件に係る標準的な譲渡価額を提示して譲渡希望者・市町村双方で事前準備を進めるとともに、不動産鑑定評価額が提供され次第、事前協議を実施

○　災害公営住宅購入に係る給付金・補助としては、ⅰ国の給付金、ⅱ市町村独自の補助が考えられます。購入の意思決定の大きな要因の一つにもなりますので、各制度の利用や独自補助の実施を検討し、事前に提示しておくことが重要です。

【ⅰ国の給付金】

○　譲渡実施市町村では、以下の給付金を利用可能としている例がみられました。

- 被災者生活再建支援金の加算支援金（内閣府）‥‥‥‥ 申請受付終了
- すまい給付金（国土交通省）‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 申請受付終了
- 住まいの復興給付金（復興庁）‥‥‥‥‥ 2025 年 12 月 31 日まで（注）

（注）　給付対象となる住宅の引渡期限は 2024 年 12 月 31 日で、申請期限は住宅の引渡しから 1 年以内であるため。

【ⅱ市町村独自の補助】

○　災害公営住宅の譲渡において、以下のように独自で購入補助を実施している市町村がみられました。補助金額や対象戸数に応じた予算措置等が必要となりますので、事前に検討しておくことが必要です。

【情報収集結果】

～市町村で独自の補助を実施・検討している場合の補助内容は？～

✓譲渡を複数回実施し、1 回目の譲渡では被災者生活再建支援金の加算支援金（住宅の建設・購入時に 200 万円支給等。以下「加算支援金」という。）の対象に該当。一方、2 回目以降は加算支援金申請受付終了のため利用できなかったことから、1 回目との公平性を保つため、離半島部の災害公営住宅取得費用について、加算支援金分と同等（複数世帯 200 万円、単身世帯 150 万円）の町営住宅取得補助金を交付

✓上記の加算支援金に加え、災害公営住宅の譲渡を促進するため、市復興住宅被災者取得支援基金により独自の補助（70 万円）を実施

✓災害公営住宅を駅や商業施設に近いエリアに集約して建設したため、復興とともに土地価格が上昇。それに伴い譲渡価額も上がることとなるため、譲渡処分時には独自で補助を実施することを検討中

⇒　一方、「国の給付金があるため独自の補助までは検討しなかった」「他の譲渡を受けない住民等との公平性を考え独自の補助は実施しなかった」との声もありました。

(2) 申請段階（事前協議～本申請承認）

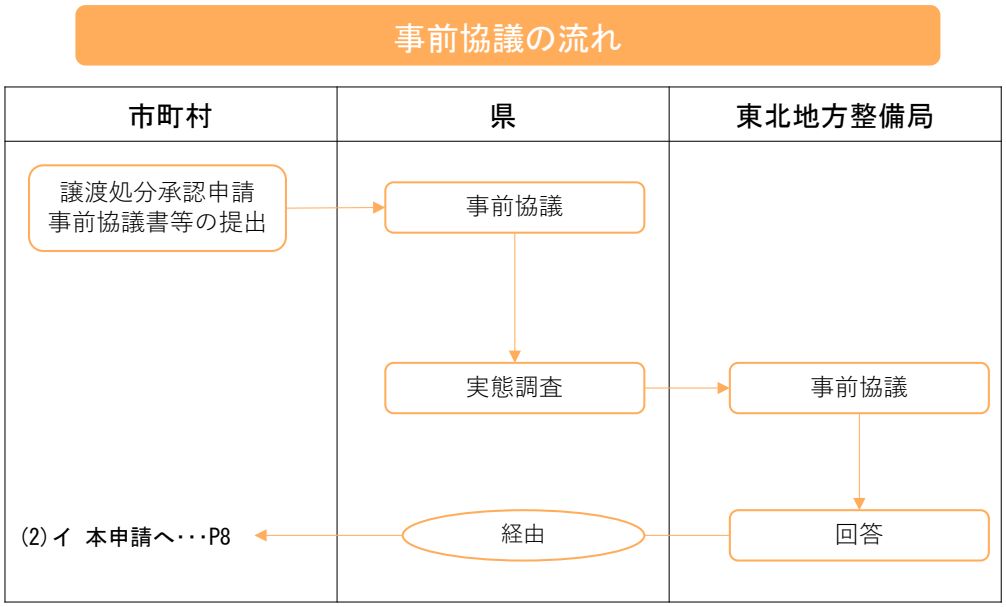
ア　事前協議

○　事前協議の流れは以下のとおりです。

○　承認申請の前に、譲渡処分承認申請事前協議書のほか、各種図面、不動産鑑定評価書、写真等の資料を用意し、県、県を経由して東北地方整備局都市・住宅整備課それぞれと事前協議を実施する必要があります。

○　また、県との事前協議の際は、譲渡処分承認基準を満たしているかなどの観点から、実態調査を受けた上で、東北地方整備局から回答を受けることとなります。

○　なお、譲渡処分承認基準については、「第 2　譲渡処分承認基準」（P13～17）で詳しく解説しています。



【情報収集結果】～実態調査ではどのような調査をしていますか？～

⇒　県は実態調査で「被処分住宅実態調査報告書」を作成することとされています。

報告書には、住宅の老朽、損傷の程度などを調査した上で記載する住宅所見の欄や、入居者に対する説明状況の確認欄があるなど、各種確認をした上で記載する必要があるため、

✓提出書類の記載内容が譲渡処分承認基準と合致しているか、書面で確認している

✓住宅に経年劣化以上の損耗がないか、技術系職員とともに現地を確認している

✓入居者に対して、譲渡価額、支払方法等の説明は済んでいるか、入居者はそれらの条件を承知しているかについて、実施状況等を確認している

などが聞かれました。

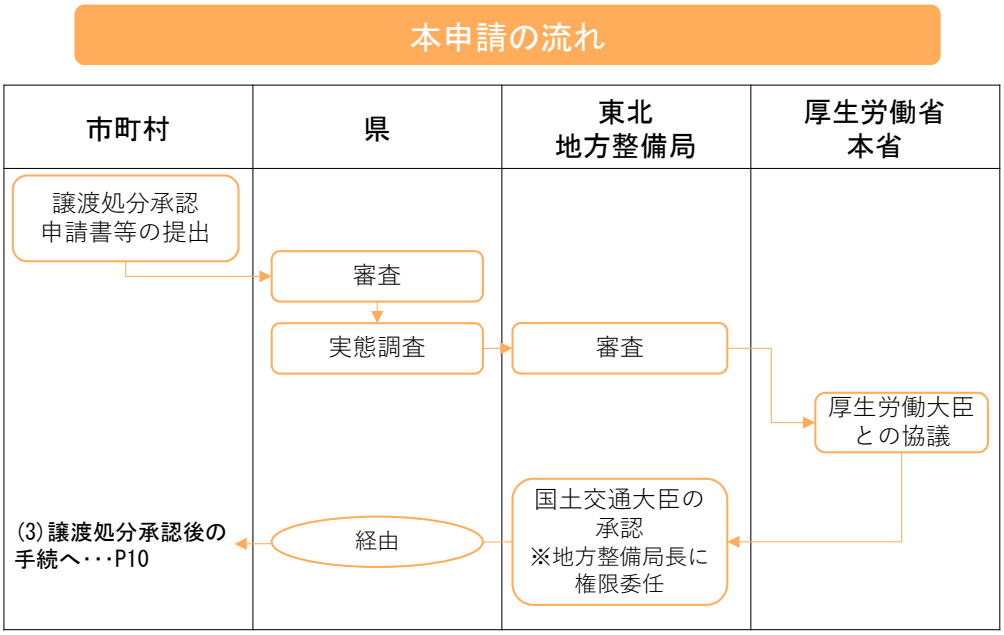
イ　本申請

○　回答後の本申請の流れは以下のとおりです。

○　事前協議時と同様に、譲渡処分承認申請書、不動産鑑定評価書等の資料の提出が必要となります。

○　譲渡処分承認申請書を、県に提出した後、県を経由して東北地方整備局長に提出し、承認を受ける必要があります。

○　事前協議時とは違い、本申請時は、厚生労働省本省との協議が必要となります。



【情報収集結果】～事前協議、本申請に要する期間はどのくらい？～

（県）✓事前協議･･･過去に実施した際には 1～2 か月程度
✓本申請･････過去に実施した際には 1 か月程度

⇒　市町村に、譲渡処分手続の経験があるかによって、協議等に要する期間が変わり得るとのことですが、経験がなくても、正式な事前協議の前から市町村と相談を重ねたことで、事前協議・本申請時の協議・審査の時間が短縮できたとしている県もみられました。このことから、譲渡処分の実施の検討を進めるに当たっては、県とあらかじめ情報共有しておくことが大切です。

（国）✓事前協議･･･県からの提出後、事前承認までおおむね 1 か月程度
✓本申請･････県の審査終了後、地方整備局に提出があってから、厚生労働大臣との協議を経て、国土交通大臣の承認まで、2～3 か月程度

⇒　本申請時は、事前協議時とは違い、地方整備局の審査だけでなく、厚生労働省本省の協議を要することから、手続全体のスケジュールの見通しを持って準備しておくことが大切です。

【参考】～過疎地域に所在する場合の手続上の違い～

☞事前協議を要しません。

⇒　ただし、県の判断で事前協議を実施することが可能であるため、確認が必要となります。実施の検討を進めるに当たっては、過疎地域の市町村であっても、手続を想定スケジュールどおりに進めるためには、県とあらかじめ情報共有しておくことが大切です。

☞耐用年限の 1/4 を経過した住宅について、「譲渡処分承認基準ハ、ニ」は問いません。

⇒　他方で、例えば耐用年限 30 年の木造公営住宅の場合、東日本大震災復興特別区域法（平成 23 年法律第 122 号。以下「復興特区法」という。）や福島復興再生特別措置法（平成 24 年法律第 25 号。以下「福島特措法」という。）に基づく、戸建災害公営住宅は、譲渡処分承認基準を全て満たせば、耐用年限の 1/6 の期間（＝5 年）が経過した後に譲渡処分することが可能です。ただし、この場合の戸建災害公営住宅が、過疎地に所在していたとしても、5 年で譲渡処分するには、譲渡処分承認基準のハ、ニを含む全ての基準を満たす必要があるため、注意が必要です。

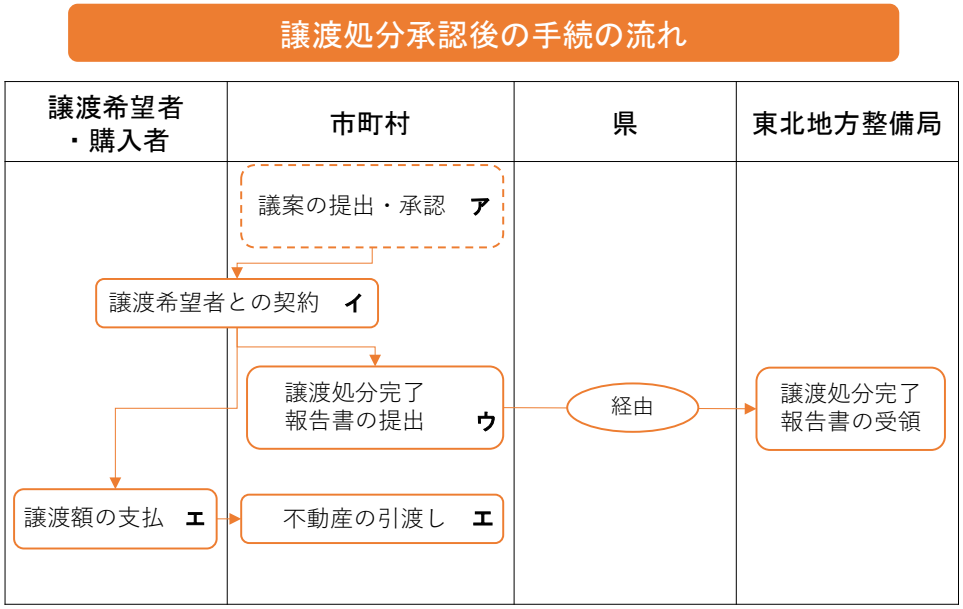
譲渡処分承認基準と譲渡可能開始期間の関係

木造公営住宅（耐用年限30年）の場合	公営住宅整備後（年） 1	2	3	4	5	6	7	8
東日本大震災（注1）								
基準を全て満たす	最短5年で譲渡可能							
基準ハ、ニを満たさない（注3）	譲渡不可							
過疎地域（注2）								
基準を全て満たす	最短7.5年で譲渡可能							
基準ハ、ニを満たさない	最短7.5年で譲渡可能							
東日本大震災かつ過疎地域								
基準を全て満たす	最短5年で譲渡可能							
基準ハ、ニを満たさない	**最短7.5年で譲渡可能**							

（注）1　「東日本大震災」・・・復興特区法、福島特措法に基づく、特例措置の対象である公営住宅
2　「過疎地域」　・・・過疎地域の持続的な発展のための特別措置法に基づく過疎地域の公営住宅
3　「基準ハ、ニを満たさない」・・・譲渡処分承認基準イ～チのうち、ハ、ニ以外の基準を満たす公営住宅

(3) 譲渡処分承認後の手続（議案承認、契約、引渡し、完了報告書の提出）

○　譲渡処分承認後の手続の流れは以下のとおりです。



ア　議案の提出・承認

○　譲渡処分は地方公共団体の財産処分に当たることから、国による譲渡処分承認後、条例の定め等に基づき、必要に応じて議会の承認が必要です。譲渡処分の承認の有効期限は、国による譲渡処分承認の日から 6 か月となっていることから、議会時期も考慮しながらスケジュールを組み立てる必要があります。

イ　譲渡希望者との契約

○　上記アのとおり、譲渡処分承認の有効期間は、承認の日から 6 か月となっています。この期間内に譲渡希望者との契約（以下「譲渡契約」という。）を締結できなかった戸建災害公営住宅については、引き続き公営住宅として管理する必要があります。このため、一度、承認されたとしても、事前協議から再度やり直しとなります。

【市町村の声】～譲渡処分承認の有効期間（6 か月）は短い？長い？～

・「譲渡する戸建災害公営住宅の規模によっては、議会の承認が必要となる場合がある。また、関係者間の調整や実施すべき手続が多いため、承認期限を延長してほしい」

・「承認期間の延長は、入居者の家賃支払期間の長期化につながることから、早期の譲渡処分の実現が望ましい」

などが聞かれました。

○　譲渡処分承認後に譲渡辞退者がいる場合があるため、譲渡契約に係る説明会においては、再度最終的な購入意思確認を実施するとともに、今後の手続や提出書類、スケジュール、照会窓口をまとめた一覧等を提示するなどにより、説明します。

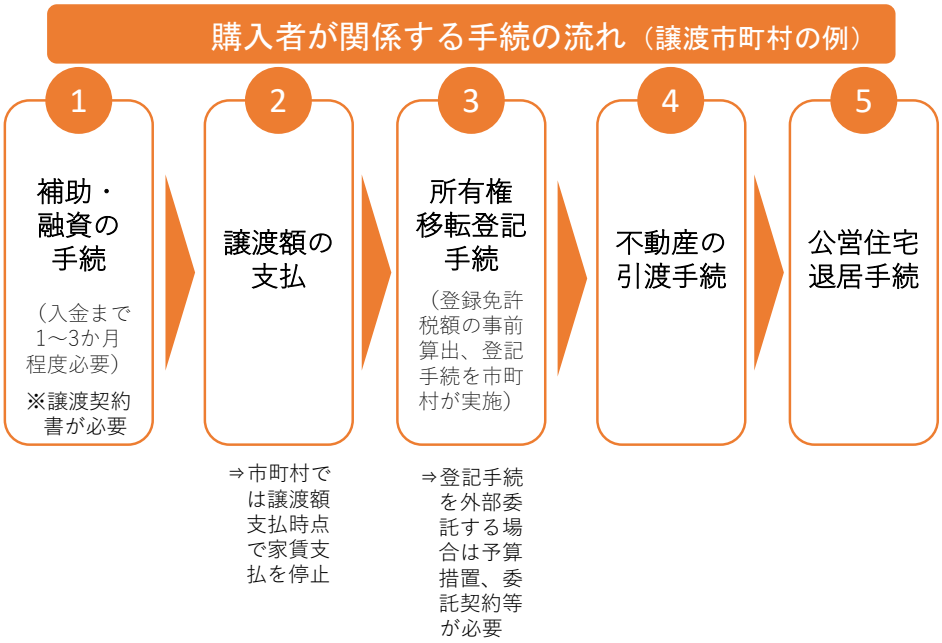
ウ　譲渡処分完了報告書の提出

○　譲渡処分を完了したときは、譲渡契約の日から 1 か月以内に、都道府県知事を経由して地方整備局長に報告が必要です。

なお、「譲渡処分を完了したとき」とは譲渡契約を締結したときを指します。

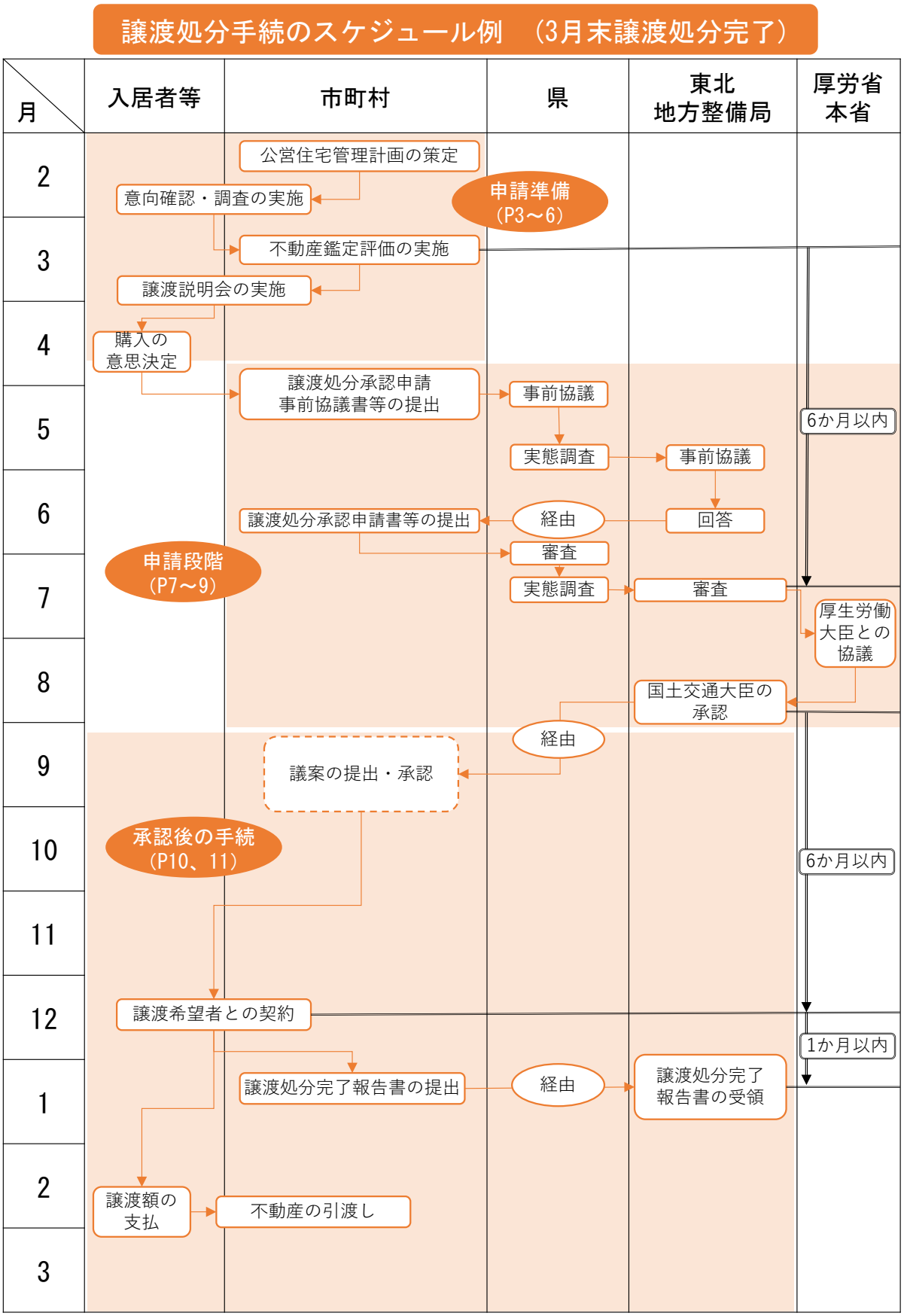
エ　譲渡額の支払・不動産の引渡し

○　戸建災害公営住宅の譲渡契約締結後、購入者が関係する主な手続の流れは以下のとおりです。



○　上記ウのとおり、譲渡契約の日から 1 か月以内に地方整備局長に譲渡処分完了報告をする必要がありますが、譲渡額の支払及び不動産の引渡しについては、1 か月以内に行うことは求めないとされています。

2　譲渡処分手続のスケジュール例



第２　譲渡処分承認基準

譲渡処分承認基準
イ　原則として中高層の耐火性能を有する共同施設以外の住宅であること
ロ　建設後、耐用年限の1/4を経過している住宅であること
ハ　当該地域の実情から、公営住宅等として維持管理する必要がなく、かつ、建替えにより戸数の増加を図る必要がないこと
ニ　敷地を将来の都市施設用地等の公有地として保有する必要がなく、かつ、譲渡しても都市計画上支障を生ずるおそれのないものであること
ホ　入居者がその譲受けを希望しており、かつ、譲渡の対価の支払能力があること
ヘ　譲渡により公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障が生じるおそれのないこと
ト　譲渡の対価が適正であること
チ　借地に建設された公営住宅等については、敷地の所有者が入居者に対し当該土地を譲渡又は賃貸することを承諾していること

基準イ　原則として中高層の耐火性能を有する共同施設以外の住宅であること

○　「中高層の耐火性能を有する共同施設以外の住宅」とは、耐火構造を有しない木造２階又は平屋の住宅を指します。

　長屋及び連棟式の住宅であっても木造 2 階又は平屋であれば譲渡可能ですが、譲渡に際して、境界画定が必要となるなど、管理・修繕上に支障が生じるおそれがあるため、「譲渡処分承認基準ヘ」に留意する必要があります。

基準ロ　建設後、耐用年限の 1/4 を経過している住宅であること

○　公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）第 44 条第 1 項では、耐用年限の 1/4 を経過している公営住宅について譲渡処分可能とされていますが、復興特区法及び福島特措法の特例措置によって、譲渡開始可能期間を 1/6 に短縮すると定められました。

　そのため、木造住宅は、耐用年限が 30 年であることから、建設から 5 年経過後に譲渡処分が可能となります（耐火構造の住宅は 11.7 年、準耐火構造の住宅は 7.5 年）。

基準ハ　当該地域の実情から、公営住宅等として維持管理する必要がなく、かつ、建替えにより戸数の増加を図る必要がないこと

○　「公営住宅等として維持管理する必要がなく」「戸数の増加を図る必要がない」状態とは、将来人口の減少などによる需要の減少から、供給過多となることを指します。

　市町村において策定している公営住宅等長寿命化計画などに基づき、余剰となる公営住宅の戸数を示しながら、説明する必要があります。

○　「当該地域の実情」から、譲渡処分しようとする公営住宅の需要を判断する際には、譲渡対象とする公営住宅がある地域のみの需要をもって判断するのでなく、市町村全体や一定の行政区域の実情で、その需給を判断する必要があります。

【市町村の声】～戸建や立地条件が良い公営住宅は募集をかけると倍率が 1 倍を超えてしまうのですが･･･～

・「漁村地域の譲渡処分を実施したが、災害公営住宅は既存の公営住宅に比べて新しく人気があり、特に中心部は募集をかけると、入居希望者がいるため、譲渡処分は難しいと考えている」

⇒　中心部の災害公営住宅は定期募集をかけると入居希望者がいることで、譲渡処分が進められずにいたが、行政区域内にある他の公営住宅の供給によって、需要が満たされていることから、譲渡処分の対象としたとする市町村がみられました。

○　過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法（令和 3 年法律第 19 号）第 2 条第 1 項に規定する過疎地域等内の耐用年限の 1/4 を経過した公営住宅を譲渡処分する際には、基準ハ、ニの要件は問わないものとされています（公営住宅法附則第 15 項、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」（平成 8 年 8 月 30 日付け住総発第 135 号建設省住宅局長通知））。

　例えば、耐用年限 30 年の木造住宅において、耐用年限の 7.5 年を経過した公営住宅は、基準ハ、ニ以外の要件を満たすことで、譲渡処分することが可能です。

○　上記（基準ロ）のとおり、復興特区法等に基づく特例措置により、譲渡開始可能期間は耐用年限の 1/6 に短縮されているものの、加えて、過疎地域の公営住宅を譲渡処分する場合であっても、基準ハ、ニの要件を問わないものとされているのは、飽くまで耐用年限の 1/4 を経過した場合とされています（P9「譲渡処分承認基準と譲渡可能開始期間の関係」参照）。

基準ニ　敷地を将来の都市施設用地等の公有地として保有する必要がなく、かつ、譲渡しても都市計画上支障を生ずるおそれのないものであること

○　上記基準ハ同様、譲渡処分を実施することにより将来にわたり支障を生ずるおそれがないか、都市計画の内容等を確認しておく必要があります。

○　また、過疎地域内の耐用年限の 1/4 を経過した住宅を譲渡処分する際には、基準ハ、ニの要件は問わないものとされています。

基準ホ　入居者がその譲受けを希望しており、かつ、譲渡の対価の支払能力があること

○　「入居者」とは、東日本大震災の被災者として、災害公営住宅に入居した者のほか、一般公募による入居者（一般の公営住宅の入居対象者）も含みます。

　一方で、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）に基づく目的外使用で公営住宅に入居した者については、公営住宅法の入居者に当たらないことから譲渡の対象にはなりません。

○　「譲渡の対価」の徴収について、「原則として一括納付又は 5 年以内の延納とし、やむを得ない事由により 5 年を超える延納とする場合は、申請の際にその事由を明らかにすること」とされています（「公営住宅の処分等について」（平成 8 年 8 月 30 日付け住総発第 136 号建設省住宅総務課長通知））。

　これを踏まえ、対価の支払能力については、入居者の収入だけでなく、入居者の貯蓄、親族の協力、金融機関からの融資の可否等により、事業主体が総合的に判断することとなります。

基準ヘ　譲渡により公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障が生じるおそれのないこと

○　事業主体は、住宅を譲渡することにより、譲渡住宅に隣接する地域一体の公営住宅の管理又は他の公営住宅の建物等の管理に支障が生じないことを確認する必要があります。

　特に、長屋は、上記（基準イ）のとおり、連棟式の場合など、共用部分を含め、境界画定や管理・修繕上に支障が生じないことを確認する必要があります。

○　また、譲渡処分する住宅についても、譲渡後、入居者が生活環境を支障なく維持できるよう、経年劣化以上の損耗がないかなど、事業主体が適正に管理してきたことを確認する必要があります。

基準ト　譲渡の対価が適正であること

○　公営住宅・敷地の譲渡価額は、「市場における取引価格としての時価」とされており、具体的な計算方法は下表のとおりです。

　なお、当該災害公営住宅が、通常によらない事由により価値が著しく減少しているため減額して譲渡しようとする場合は、減額を必要とする理由及び算出根拠を明らかにした資料により、事前協議の際に協議するとともに、本申請の際に資料を添付します。

○　敷地の譲渡価額は、「譲渡処分承認申請の日以前 6 か月以内の時価」とされていることから、不動産鑑定評価から 6 か月以内に本申請を実施する必要があります。

　不動産鑑定評価から 6 か月経過してしまった場合には、不動産鑑定士による再鑑定が必要となりますが、不動産鑑定評価委員会等の公正な機関による評価書を添付することにより再鑑定評価に代えることが可能です。

表 2　譲渡価格の算定方法

	算定方法	備考
公営住宅（建物）	**原則は複成価格を基準とし、必要に応じて不動産鑑定評価額**(注 2)**を踏まえて決定**	複成価格と譲渡価額が異なる場合は、申請書に不動産鑑定士の評価書の添付が必要
敷地	・**原則として不動産鑑定士による評価**（注 2）（有効期間：譲渡処分承認申請の日以前 6 か月以内） ・評価に当たっては、災害公営住宅等との一体評価又は一体とした上で敷地部分に付いての評価も可	・申請書に不動産鑑定士の評価書の添付が必要 ・評価額と異なる額で譲渡する部分がある場合は、配置図にその部分を明示し、その理由・面積・単価の算出根拠等を明らかにした資料の添付が必要

（注）1　国土交通省資料に基づき当局が作成
　　2　これにより難いときは「不動産鑑定評価委員会等の公正な機関」の評価による。

【複成価格算出方法（耐火構造を有しない木造住宅の場合）】

複成価格＝推定再建築費－（年平均原価額×経過年数）

- 推定再建築費は、当該公営住宅等の工事費の額に、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
- 年平均原価額は、推定再建築費に 0.9 を乗じた額を耐用年限で除した額

○　都道府県が実態調査で作成する「被処分住宅実態調査報告書」では、確認事項に「複成価格の検算」項目があります。

　チェックポイントとして、計算の内容に誤りがないかを確認するとともに、特に、複成価格と譲渡価額が異なる場合は、事前協議が整っているか、不動産鑑定士などの評価書を踏まえた価格となっているか、減額の理由及び算定根拠等は適当かを確認します。

【市町村の声】～建物の譲渡価額算定に当たり、複成価格と不動産鑑定評価額のどちらを採用しようか迷っています～

⇒　平成 24 年に、公営住宅等（建物部分）及び公営住宅等の敷地の価額は「時価」での譲渡へと見直された結果、建物部分は複成価格を基準としながらも、必要に応じ不動産鑑定士の評価を踏まえて価額を定めることとされました。

　譲渡を実施した市町村では、複成価格で算出した場合、資材高騰により当時の災害公営住宅の建築費が高価であることから譲渡価額が高額となってしまうため、複成価格と不動産鑑定評価額を比較し、市場価格に比較的近い不動産鑑定評価額を採用した例が多くみられました。

基準チ　借地に建設された公営住宅等については、敷地の所有者が入居者に対し当該土地を譲渡又は賃貸することを承諾していること

○　借地に建設された公営住宅等を譲渡する場合、当該敷地の所有者が譲受人たる入居者に対し当該土地を譲渡又は賃貸することを承諾している旨を証する書類を用意し、譲渡処分承認申請書に添付する必要があります。

第３　Ｑ＆Ａ

Q1. 通常の公営住宅の譲渡と災害公営住宅の譲渡との相違点はありますか？

A.　通常の公営住宅は、譲渡開始が可能な期間について、公営住宅の耐用年限の 1/4 と定められています。災害公営住宅は、復興特区法第 19 条に基づき、県が定めた復興推進計画で整備した災害公営住宅の場合、譲渡開始が可能な期間を耐用年限の 1/4 から 1/6 に短縮すると定められています。そのほか、通常の公営住宅の譲渡による対価の使い道は、公営住宅の整備・修繕に限定されていますが、災害公営住宅は、公営住宅の整備・修繕に加え、地域住宅計画に基づく事業又は事務費用にも充てることができるというところに違いがあります。

Q2. 事前申請と本申請にはどの程度の期間が必要ですか？

A.　過去の譲渡実施経験の有無等にもよりますが、事前協議は、2～3 か月程度（県：1～2 か月程度、国：1 か月程度）、本申請は、厚生労働省協議を要することから 3～4 か月程度（県：1 か月程度、国：2～3 か月程度）の期間が必要となる場合があります（P8 参照）。

正式な事前協議の前から市町村と相談を重ねたことで、事前協議・本申請時の協議・審査の時間が短縮できたとしている県もみられたことから、実施の検討を進めるに当たっては、県とあらかじめ情報共有しておくことが大切です。

Q3. 譲渡処分可能な住宅には長屋も含まれますか？（基準イ）

A. 含まれます。

長屋であっても、連棟式含め木造 2 階又は平屋であれば譲渡可能です。ですが、譲渡後、境界画定や管理・修繕上に支障が生じる場合は、「譲渡処分承認基準へ」に抵触するおそれがありますので留意してください。

Q4.「公営住宅の需要」に係る整理すべき事項は？（基準ハ）

A.　「公営住宅の需要」においては、将来人口の減少などによる需要見込みと、公営住宅の供給見込みを比較し、供給見込みが上回ることを示すこととなります。市町村において策定している公営住宅等長寿命化計画などに基づき、余剰となる公営住宅の戸数を示しながら、説明する必要があります。

Q5.「公営住宅の需要」に係る地域の範囲は？（基準ハ）

A.　譲渡処分しようとする公営住宅の需要を判断する際には、譲渡対象とする公営住宅がある団地のみの需要をもって判断するのでなく、市町村全体や一定の行政区域の需給の実情で、その需要を判断する必要があります。

Q6. 譲渡対象者の範囲は？（基準ホ）

A. 公営住宅法第 44 条では、譲渡処分できる対象を「入居者、入居者の組織する団体又は営利を目的としない法人」と定めており、東日本大震災により当該公営住宅に入居した被災者のほか、一般公募による入居者も譲渡対象者となります。一方で、目的外利用の入居者は公営住宅法の入居者には当たらないことから、譲渡対象者とはなりません。なお、入居者であるための条件には、当該公営住宅への入居期間の長短は求められていません。

Q7. 不動産鑑定評価から 6 か月を経過した場合はどうすればよいですか？（基準ト）

A. 敷地の譲渡価額は、「譲渡処分承認申請の日以前 6 か月以内の時価」とされていることから、不動産鑑定評価から 6 か月以内に本申請を実施することが必要です。

不動産鑑定評価から 6 か月経過してしまった場合には、不動産鑑定士による再鑑定が必要となりますが、不動産鑑定評価委員会等の公正な機関による評価書を添付することにより再鑑定評価に代えることが可能です。なお、不動産鑑定士による時点修正の意見書では再鑑定評価に代えることはできません。

Q8. 譲渡処分の承認から 6 か月を経過した場合はどうなりますか？

A. 譲渡処分の承認の有効期間は「承認の日から 6 か月」とされています。6 か月経過後は承認取消となり、引き続き公営住宅として管理することとなります。

なお、承認有効期間経過後に譲渡処分を実施する場合は、事前協議から再度やり直しとなります。

〔資料編〕

資 料 目 次

資料 1　公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）＜抜粋＞ …… 23

資料 2　公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）＜抜粋＞ …… 23

資料 3　公営住宅法施行規則（昭和 26 年建設省令第 19 号）＜抜粋＞ …… 24

資料 4　「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」（平成 8 年 8 月 30 日付け住総発第 135 号建設省住宅局長通知（平成 24 年 4 月 11 日付け国住備第 23 号一部改正））＜抜粋＞…… 25

資料 5　「公営住宅の処分等について」（平成 8 年 8 月 30 日付け住総発第 136 号建設省住宅総務課長通知）＜抜粋＞ …… 27

資料 6　東日本大震災復興特別区域法（平成 23 年法律第 122 号）＜抜粋＞ …… 28

資料 7　福島復興再生特別措置法（平成 24 年法律第 25 号）＜抜粋＞ …… 29

資料 8　東北 3 県における過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法に基づく過疎地域（令和 4 年 4 月 1 日現在）…… 30

資料１　公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）＜抜粋＞

（公営住宅又は共同施設の処分）

第 44 条　事業主体は、政令で定めるところにより、公営住宅又は共同施設がその耐用年限の四分の一を経過した場合において特別の事由のあるときは、国土交通大臣の承認を得て、当該公営住宅又は共同施設（これらの敷地を含む。）を入居者、入居者の組織する団体又は営利を目的としない法人に譲渡することができる。

2～6　（略）

（協議）

第 51 条　国土交通大臣は、公営住宅（第 8 条、第 10 条並びに第 17 条第二項及び第三項の規定によるものを除く。）について、次に掲げる事項に関する処分をする場合においては、あらかじめ、厚生労働大臣と協議しなければならない。

一　（略）

二　第 44 条第一項の規定による譲渡の承認又は同条第 3 項の規定による用途廃止の承認

三　（略）

（権限の委任）

第 52 条　この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

附則

1～14　（略）

15　当分の間、過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法（令和三年法律第十九号）第２条第一項に規定する過疎地域その他の政令で定める地域内の公営住宅に係る第 44 条第一項の規定の適用については、同項中「その耐用年限の四分の一を経過した場合において特別の事由のあるときは」とあるのは、「その耐用年限の四分の一を経過した場合においては」とする。

（注）　下線は当局が付した。

資料２　公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）＜抜粋＞

（公営住宅等の処分）

第 13 条　事業主体は、次の表の上欄各項に定める住宅に応じてそれぞれ下欄各項に定める耐用年限の四分の一を経過した公営住宅を引き続き管理することが災害その他の事由により不適当となり、かつ、その敷地を公営住宅の敷地として保有する必要がない場合において、当該住宅の維持保全上適当であると認められるときは、法第 44 条第一項の規定により、当該住宅（その敷地を含む。）を、その複成価格を基準として事業主体が定める価額で入居者、入居者の組織する団体又は営利を目的としない法人に譲渡することができる。この場合において、災害による損傷その他特別の事由によりその価額が著しく適正を欠くと認めるときは、事業主体は、国土交通大臣の承認を得て、別に譲渡の価額を定めることができる。

住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	七十年
準耐火構造の住宅	四十五年
木造の住宅	三十年

（注）　下線は当局が付した。

資料３　公営住宅法施行規則（昭和 26 年建設省令第 19 号）＜抜粋＞

（複成価格の算出方法）

第 20 条　令第 3 条第一項に規定する複成価格の算出方法は、次の算式によるものとする。

複成価格＝推定再建築費－（年平均減価額×経過年数）

（この式において、「推定再建築費」及び「年平均減価額」は、それぞれ次に定める額とする。

推定再建築費　第 23 条に規定する方法で算出した額

年平均減価額　推定再建築費の額に、耐火構造又は準耐火構造の建築物にあっては〇・八を、木造の建築物（耐火構造の建築物及び準耐火構造の建築物を除く。）にあっては〇・九を乗じた額を耐用年数で除した額）

（推定再建築費の算出方法）

第 23 条　令第 3 条第三項に規定する推定再建築費は、当該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とする。

（権限の委任）

第 24 条　法及び法に基づく政令に規定する国土交通大臣の権限のうち、次に掲げるものは、地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。ただし、第一号、第二号及び第六号から第八号までに掲げる権限（第二号に掲げる権限にあっては、公営住宅建替事業により公営住宅又は公営住宅及び共同施設の存していた土地に近接する土地に新たに公営住宅又は公営住宅及び共同施設を建設する場合に係るものに限り、第七号及び第八号に掲げる権限にあっては、法第 11 条第二項の規定により国土交通大臣が自ら国の補助金の交付の決定を行う又は行った事業に係るものに限る。）については、国土交通大臣が自ら行うことを妨げない。

一・二　（略）

三　法第 44 条第一項の規定による譲渡の承認をし、及び同条第三項の規定による用途廃止の承認をすること。

四～八　（略）

九　法第 51 条第二号及び第三号の規定により厚生労働大臣と協議すること。

十　（略）

（注）　下線は当局が付した。

資料４　「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」（平成８年８月 30 日付け住総発第 135 号建設省住宅局長通知（平成 24 年４月 11 日国住備第 23 号一部改正））＜抜粋＞

第五　公営住宅の処分等について

公営住宅の処分等については、今回の公営住宅法の改正及び事業主体の事務の簡素化等の趣旨を踏まえ、今後は以下のとおりとする。

（略）

（Ⅰ）　譲渡、用途廃止、事業主体変更について

一　管理方針の明確化について

今回の法改正により、供給方式の多様化、地方の自主性の拡大等が図られたところであり、各事業主体においてはこの趣旨を踏まえ、次の事項に留意し適切に地域の住宅事情に即した管理計画を策定することとする。

（一）事業主体は、当該地域の住宅事情、公営住宅の整備計画、当該地域の土地利用計画等を総合的に勘案し、団地ごとに、現状のまま維持管理するもの、建て替えるもの、譲渡処分するもの、用途廃止するもの等の区分を行い、それぞれに関する管理方針を明確にした管理計画を策定するものとする。

（二）　（略）

二　公営住宅の処分等の承認基準について

公営住宅又は共同施設（以下「公営住宅等」という。）の処分等に関する承認基準は、次のとおりとする。

（一）公営住宅等の譲渡処分承認基準

公営住宅等の譲渡処分については、法第 44 条第一項及び令第 12 条の規定に適合するほか、次に掲げる要件のすべてに該当する場合でなければ、承認しないものとする。

なお、法附則第一六項に規定する過疎地域活性化特別措置法第２条第一項に規定する過疎地域等内の耐用年限の四分の一を経過した公営住宅等を譲渡処分する場合には、ハ及びニの要件は問わないものとする。

イ　原則として、中高層の耐火性能を有する共同住宅以外の住宅であること。

ロ　建設後、耐用年限の四分の一を経過している住宅であること。

ハ　当該地域の実情から、公営住宅等として維持管理する必要がなく、かつ、建替えにより戸数の増加を図る必要がないこと。

ニ　敷地を将来の都市施設用地等の公有地として保有する必要がなく、かつ、譲渡しても都市計画上支障を生ずるおそれのないものであること。

ホ　入居者がその譲受けを希望しており、かつ、譲渡の対価の支払能力があること。

ヘ　譲渡により公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障が生じるおそれのないこと。

ト　譲渡の対価が適正であること。

チ　借地に建設された公営住宅等については、敷地の所有者が入居者に対し当該土地を譲渡又は賃貸することを承諾していること。

（二）・（三）　（略）

三　公営住宅等の処分等の承認申請等の事務処理について

事業主体は、法第44条第一項若しくは第三項又は第46条の規定により公営住宅等の譲渡処分、用途廃止又は事業主体変更をしようとするときは、次に定めるところにより処理するものとする。

(一)　公営住宅等の譲渡処分

イ　事前協議

(イ)　事業主体は、公営住宅等の譲渡処分をしようとするときは、都道府県である事業主体にあっては国土交通省と、市町村である事業主体にあっては都道府県と当該公営住宅等を譲渡処分することの適否等について、あらかじめ承認申請前に協議（以下「事前協議」という。）をするものとする。

(ロ)　都道府県は、管内市町村から事前協議があったときは実態調査を行い、その内容が関係法令等及び当該都道府県の方針に適合すると認めたときは、国土交通省と事前協議するものとする。

なお、法附則第一六項（注2）の適用を受ける公営住宅等については、事前協議を要しないものとする。

ロ　申請

(イ)　事業主体は、公営住宅等の譲渡処分をしようとする場合において、事前協議がととのったときは、別記様式一により公営住宅等の譲渡処分承認申請書を、都道府県である事業主体にあっては北海道開発局長、各地方整備局長、沖縄総合事務局長（以下「地方整備局長等」という）に、市町村である事業主体にあっては都道府県知事を経由して地方整備局長等に提出し、その承認を受けなければならない。

(ロ)　都道府県知事は、管内市町村から公営住宅等の譲渡処分承認申請書の提出があったときは実態調査を行い、その内容が法令等に適合すると認めたときは、被処分住宅実態調査報告書（別記様式三）を付して別記様式二により地方整備局長等あて副申するものとする。

ハ　譲渡価額

公営住宅等及び当該公営住宅等の敷地の譲渡価額は、市場における取引価格としての時価とする。具体的な算出方法については、次のとおり。

(イ)　公営住宅等の譲渡価額は、原則として規則第20条に規定する算出方法により算出した当該公営住宅等の複成価格（耐用年限を経過した公営住宅等の複成価格は、原則として規則第22条に規定する残存価額と同額とする。）を基準とし、必要に応じ不動産鑑定士（これにより難いときは、事業主体における不動産評価委員会等の公正な機関）の評価を踏まえて価額を定めるものとする。

この場合、「当該近傍同種の住宅の建設に要する費用」とあるのは、「当該公営住宅等の工事費」と読み替えるものとする。

なお、平成一〇年三月三一日までの間は、公営住宅法施行規則の一部を改正する省令(平成八年建設省令第一二号)による改正前の公営住宅法施行規則(以下「旧規則」という。)第7条に規定する算出方法によることとする。

(ロ)　(略)

(ハ)　敷地の譲渡価額は、公営住宅等の譲渡処分承認申請の日以前六月以内における当該敷地の時価とすること。この場合において時価の算定に当たっては不動産鑑定士の評価によることを原則とし、これにより難いときは、事業主体における不動産評価委員会等の公正な機関の評価によるものとする。なお、当該敷地の評価に当たっては、公営住宅等と一体として評価を受けること又は公営住宅等と一体とした上で当該敷地の部分について評価を受けることとして差し支えない。

ニ　承認の有効期間及び完了報告

(イ)　公営住宅等の譲渡処分の承認の有効期間は、承認の日から六月とする。

(ロ)　事業主体は、公営住宅等の譲渡処分を完了したときは、別記様式四により譲渡契約の日から一月以内に、都道府県である事業主体にあっては地方整備局長等に、市町村である事業主体にあっては都道府県知事を経由して地方整備局長等に報告するものとする。

(ハ)　都道府県知事は、管内市町村から公営住宅等の譲渡処分完了報告書の提出があった場合において、その内容が承認の内容と相違ないものと認めたときは、速やかに地方整備局長等あて進達するものとする。

(二)・(三)　(略)

(注) 1　下線は当局が付した。
2　「法附則第一六項」とあるのは、現行の「法附則第一五項」と読み替える。以下同じ。

資料 5　「公営住宅の処分等について」（平成 8 年 8 月 30 日付け住総発第 136 号建設省住宅総務課長通知）＜抜粋＞

二　処分等申請事務について

(一)　(略)

(二)　事業主体は、公営住宅の譲渡処分について事前協議するときは、別記様式一によるものとし、都道府県は、管下事業主体の公営住宅の譲渡処分については、被処分住宅実態調査報告書（別記様式三）を付して、別記様式二により建設省と事前協議するものとする。

また、事前協議書は公文書によらなくても差し支えないが、その内容について所管部局長までの了承を得てあるものとし、その内容を説明できる者が事前協議書を持参のうえ協議すること。

なお、法附則第一六項の適用を受ける公営住宅については、事前協議を要しないものとする。

(三)　(略)

(四)　公営住宅の譲渡契約に当たっては、一定期間転売を禁止し、買戻しの特約を付すること。

(五)・(六)　(略)

(七)　公営住宅の譲渡代価の徴収は、原則として即金または五年以内の延納とし、やむを得ない事由により五年を超える延納とする場合は、申請の際にその事由を明らかにすること。

(八)　(略)

(注)　下線は当局が付した。

資料６　東日本大震災復興特別区域法（平成 23 年法律第 122 号）＜抜粋＞

（公営住宅法等の特例）

第 19 条　特定地方公共団体が、第 4 条第二項第五号に規定する復興推進事業として、罹(り)災者公営住宅等供給事業（復興推進計画の区域内において次に掲げる全ての事業を行う事業をいう。以下同じ。）を定めた復興推進計画について、内閣総理大臣の認定を申請し、その認定を受けたときは、当該認定の日以後は、当該罹(り)災者公営住宅等供給事業については、第 21 条の規定を適用する。

一　公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第８条第一項又は激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律（昭和三十七年法律第百五十号）第 22 条第一項の規定による国の補助を受けて公営住宅法第２条第五号に規定する公営住宅の建設等をする事業

二　当該復興推進計画の区域内において東日本大震災により滅失した住宅に居住していた者又は当該復興推進計画の区域内において実施される都市計画事業その他国土交通省令で定める事業の実施に伴い移転が必要になった者に、公営住宅又は改良住宅を賃貸する事業

２　（略）

第 21 条　第 19 条第一項の認定を受けた復興推進計画に定められた罹(り)災者公営住宅等供給事業に係る公営住宅若しくは当該公営住宅に係る公営住宅法第２条第九号に規定する共同施設又は改良住宅に対する同法第 44 条第一項及び第二項（これらの規定を住宅地区改良法第 29 条第一項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）並びに公営住宅法附則第十五項の規定の適用については、同法第 44 条第一項中「四分の一」とあるのは「六分の一」と、同条第二項中「公営住宅の整備若しくは共同施設の整備又はこれらの修繕若しくは改良に要する費用に」とあるのは「公営住宅の整備若しくは共同施設の整備若しくはこれらの修繕若しくは改良に要する費用又は地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第６条の地域住宅計画に基づく事業若しくは事務の実施に要する費用に」と、同法附則第十五項中「その耐用年限の四分の一を経過した場合においては」とあるのは「その耐用年限の六分の一を経過した場合において特別の事由のあるとき、又は耐用年限の四分の一を経過した場合においては」とする。

（注）　下線は当局が付した。

資料７　福島復興再生特別措置法（平成 24 年法律第 25 号）＜抜粋＞

（特定帰還者向け公営住宅等の処分の特例）

第 29 条　第 27 条の規定により読み替えられた公営住宅法第 8 条第一項若しくは激甚災害法第 22 条第一項の規定による国の補助を受け、又は第 34 条第三項に規定する帰還・移住等環境整備交付金を充てて特定帰還者に賃貸するため建設又は買取りをした公営住宅法第２条第二号に規定する公営住宅（当該公営住宅に係る同条第九号に規定する共同施設（以下「共同施設」という。）を含む。）に対する同法第 44 条第一項及び第二項並びに附則第十五項の規定の適用については、同条第一項中「四分の一」とあるのは「六分の一」と、同条第二項中「又はこれらの修繕若しくは改良」とあるのは「若しくはこれらの修繕若しくは改良に要する費用又は地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第６条の地域住宅計画に基づく事業若しくは事務の実施」と、同法附則第十五項中「その耐用年限の四分の一を経過した場合においては」とあるのは「その耐用年限の六分の一を経過した場合において特別の事由のあるとき、又は耐用年限の四分の一を経過した場合においては」とする。

２　（略）

（居住制限者向け公営住宅等の処分の特例）

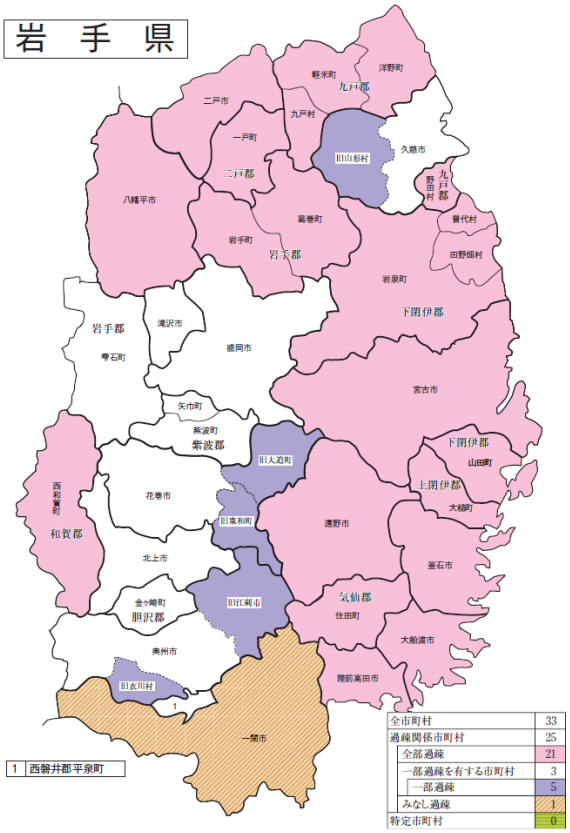
第 41 条　第 39 条の規定により読み替えられた公営住宅法第 8 条第一項若しくは激甚災害法第 22 条第一項の規定による国の補助を受け、又は第 46 条第三項に規定する生活拠点形成交付金を充てて居住制限者に賃貸するため建設又は買取りをした公営住宅（当該公営住宅に係る共同施設を含む。）に対する公営住宅法第 44 条第一項及び第二項並びに附則第十五項の規定の適用については、同条第一項中「四分の一」とあるのは「六分の一」と、同条第二項中「又はこれらの修繕若しくは改良」とあるのは「若しくはこれらの修繕若しくは改良に要する費用又は地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第６条の地域住宅計画に基づく事業若しくは事務の実施」と、同法附則第十五項中「その耐用年限の四分の一を経過した場合においては」とあるのは「その耐用年限の六分の一を経過した場合において特別の事由のあるとき、又は耐用年限の四分の一を経過した場合においては」とする。

２　（略）

（注）　下線は当局が付した。

資料８　東北３県における過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法に基づく過疎地域（令和４年４月１日現在）

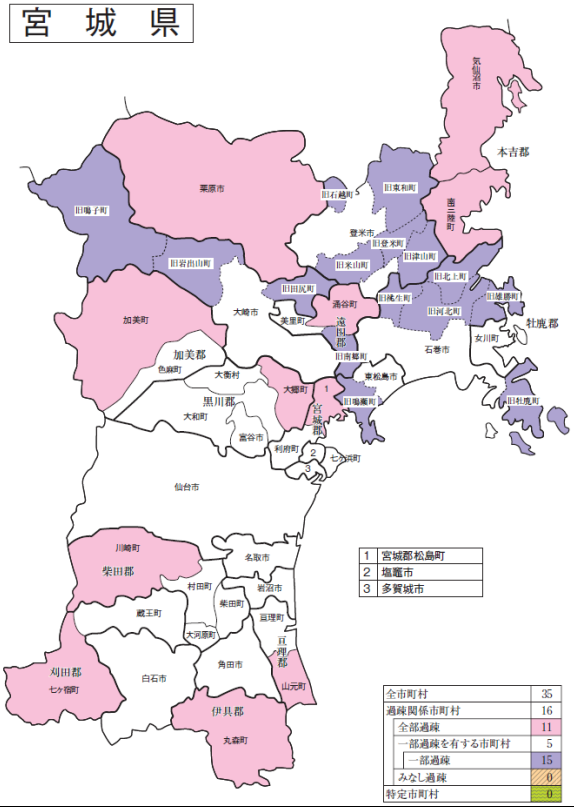
岩　手　県



1　西磐井郡平泉町

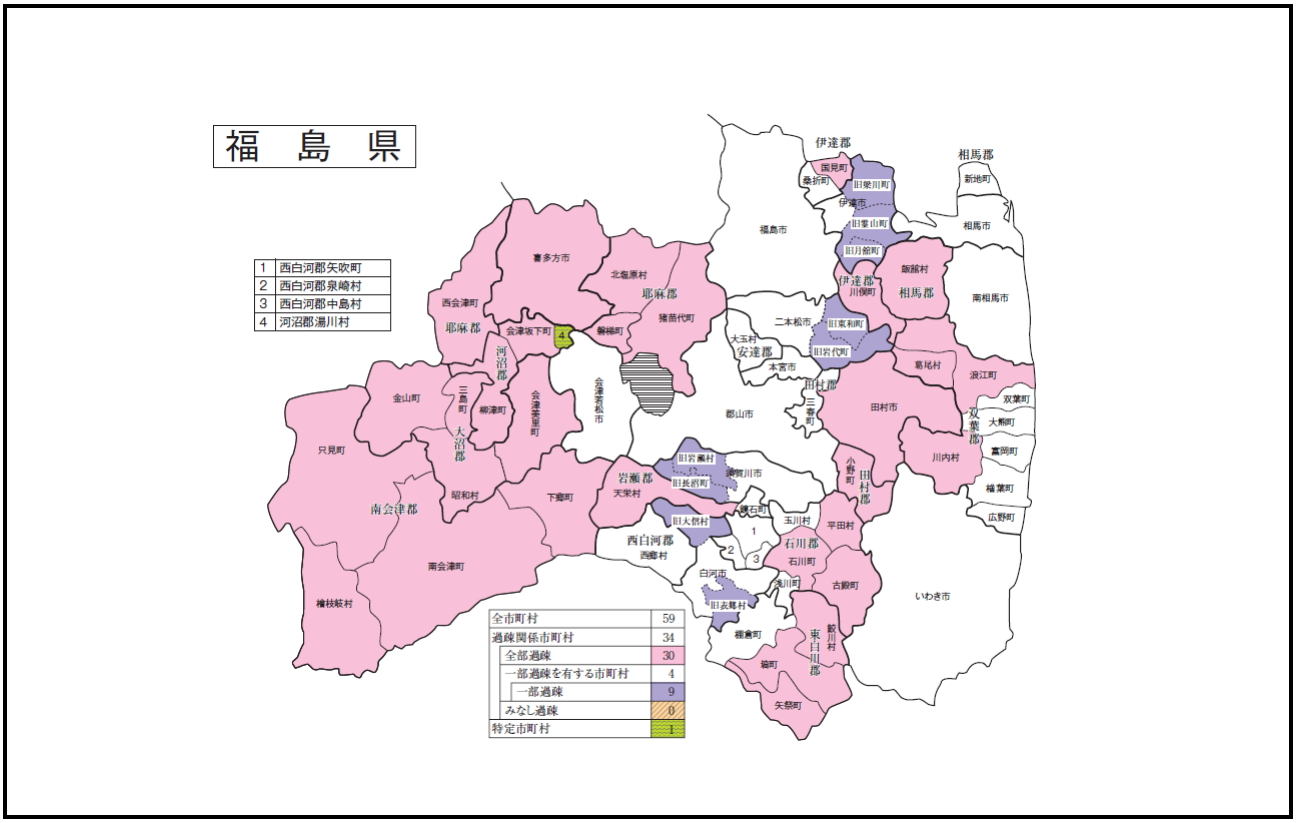
全市町村	33
過疎関係市町村	25
全部過疎	21
一部過疎を有する市町村	3
一部過疎	5
みなし過疎	1
特定市町村	0

宮　城　県



1	宮城郡松島町
2	塩竈市
3	多賀城市

全市町村	35
過疎関係市町村	16
全部過疎	11
一部過疎を有する市町村	5
一部過疎	15
みなし過疎	0
特定市町村	0



（注）　総務省のホームページによる。