

七瀬従前居住者用住宅の活用について

従前居住者用住宅 位置図



建設部住宅課 建設部

七瀬従前居住者用住宅の活用方針

- ① 立地条件や利便性を活かした**中堅所得者向け**の住宅として有効活用を図る。
 - ② **市街地に定住を希望する移住者**が安心して移住できる住宅として提供する。
 - ③ **田舎暮らしを希望する移住者の二段階移住**のための住宅として提供する。
- ※ 移住者の家賃については、移住を促進するため、一定期間、軽減する。

今後の提供予定

令和4年	42戸 (空き戸数31戸＋移住促進11戸)
令和5年	4戸 (被災者3戸＋移住促進1戸)

※募集戸数の半数程度は、移住者を優先とする。

参考(現在の入居者の状況)

	総戸数	入居戸数	内 訳		空き戸数	移住促進
			事業関連	被災者		
平成23年4月時点	50	41	41		9	
令和3年1月1日	50	11	4	7	27	12
令和3年4月時点	50	7	4	3	31	12

単年度収支の見込み (1年分)

3

収入	規 格			戸数(A)	単価(B)	収入金額 [(A) × (B) × 12]	
	家賃	通常枠	2DK 69.86㎡	5戸	70,000円	4,200,000円	
			3DK 79.40㎡	20戸	80,000円	19,200,000円	
	移住枠	移住枠	2DK 69.86㎡	5戸	49,000円	2,940,000円	
			3DK 79.40㎡	20戸	56,000円	13,440,000円	
	共 益 費				50戸	2,000円	1,200,000円
	駐車場使用料				50台	3,000円	1,800,000円
	合 計						42,780,000円

※ 家賃の単価は、現在の七瀬従前居住者用住宅・七瀬移住促進住宅の例を用いて試算
家賃の額は、不動産鑑定評価額を参考に階ごとに設定(段階的に低層階を安価に設定する。)

支出	項 目		金額
	光熱水費	共同施設電気・水道・ガス料金等	1,150,000円
	保険料	建造物火災保険料	150,000円
	委託料	指定管理料(保守点検等を含む)	4,000,000円
	工事請負費	入居前修繕等(5戸程度)	4,000,000円
合 計			9,300,000円

単年度 収支	33,480,000円
--------	--------------------

※ 20年間で約6.7億円の収益となる見込み

今後の大規模修繕工事の見込み (今後の20年間:100万円以上のもの)

4

年度	内 容	金額
令和6年度	ガス漏れ警報器交換工事	500,000円
令和8年度	量水器交換工事(8年毎交換)	2,200,000円
令和13年度	共用部電灯設備交換工事(10年毎交換)	8,400,000円
令和13年度	住宅情報盤、警報監視盤交換工事(10年毎交換)	6,300,000円
令和13年度	エレベーター改修工事	30,000,000円
令和14年度	外壁・屋根改修工事	90,000,000円
令和16年度	量水器・集中検針盤交換工事	3,400,000円
令和23年度	ガス給湯器化交換工事(ガス給湯器 20年毎交換)	34,100,000円
令和23年度	加圧ポンプ交換工事(20年毎交換)	10,000,000円
合 計		184,900,000円

収支の見込み (20年分)

収 入	単年度収支の収入分(4,278万円×20年)	855,600,000円
支 出	単年度収支の支出分(930万円×20年)	186,000,000円
支 出	大規模修繕工事分(20年間分)	184,900,000円
収 支		484,700,000円

