

# 鬼無里地区の厚生住宅の譲渡について



峠住宅

上平住宅



厚生住宅 : 鬼無里地区 13戸、信州新町地区 1戸

# 1 譲渡について ①

## 1 鬼無里地区の厚生住宅

(建設後、23年～33年が経過)

- ① 将来的な譲渡を前提として、民地等(入居者又は入居者の被相続人の所有地等)に建設された。
- ② 建設時の財源として、長野県補助金を活用している。
- ③ 合併の直前に、譲渡の条件が整った22戸は、譲渡(旧鬼無里村⇒入居者)された。
- ④ 合併により、長野市が16戸を引継ぎ、その後、3戸(譲渡1戸、解体2戸)は用途廃止し、現在は13戸。
- ⑤ 公営住宅等ストック活用総合計画(公共施設個別施設計画)では、「30年の償却期間後、譲渡の意向を調査し入居者へ譲渡する」となっている。

## 2 長野市厚生住宅払下事務取扱要領

(平成17年7月1日)

- ① 耐用年限(木造は30年)を経過した住宅は、積極的に譲渡を進める。
- ② 耐用年限の1/2(木造は15年)を経過した住宅は、入居者の希望があれば譲渡を進める。
- ③ 譲渡価額の算定に当たっては、公営住宅法の例による。

## 3 令和3年包括外部監査の結果に関する報告書の意見

(令和4年2月)

「厚生住宅」の趣旨に鑑み、建物を入居者へ譲渡すべきである。

「厚生住宅」14戸について、長野県の譲渡承認基準である15年経過しており、そのうち2戸については30年経過していることから、譲渡を前提とした「厚生住宅」の趣旨に鑑み、30年経過を待たずに入居者と協議のうえ入居者に建物を譲渡すべきである。

なお、既に建築後から20年超経過していることから、減価償却後の帳簿価額等の低廉な価額で譲渡する等、譲渡対価に関して入居者への配慮が必要である。

## 1 譲渡について ②

## 4 県が示す、承認基準

(平成14年11月19日 長野県知事通知)

- ① 用途廃止承認基準(公営住宅の例を準用)
  - ・ 建設後、耐用年限の1/2(15年)を経過している。
  - ・ 老朽化しており、入居希望者がいない。
  - ・ 将来とも厚生住宅として保有する必要がない。
- ② 譲渡承認基準(公営住宅の例を準用)
  - ・ 建設後、耐用年限の1/2(15年)を経過している。
  - ・ 当該地域の実情から、厚生住宅として維持管理する必要がない。
  - ・ 入居者が譲受を希望しており、譲渡の対価の支払い能力がある。
  - ・ 譲渡の対価が適正である。
- ③ その他留意事項
  - ・ 厚生住宅の処分は、建設年度あるいは老朽度等に応じて計画的に行うよう配慮すること。



県の基準でも、  
譲渡は可能である。

- ・ 耐用年限の1/4(7.5年)を経過した住宅の譲渡処分は、承認申請が必要である。
- ・ 耐用年限の1/2(15年)を経過した住宅の譲渡処分は、報告でよい。
- ・ 耐用年限(30年)を経過した住宅の譲渡処分は、報告も不要である。

以上の1~4により、30年以上経過した鬼無里地区の厚生住宅は、積極的に譲渡を進める。

## 2 譲渡の流れ

### 1 入居者の譲渡に対する意向確認

- ① 入居者の譲渡に対する意向確認【13戸のうち8戸は、譲渡を希望】
- ② 普通財産譲渡・譲与申請【譲渡を希望する入居者から市へ】
- ③ 譲渡の対価に対する支払い能力の有無の調査・確認

### 2 売買契約書等

- ① 停止条件付売買契約書【締結】
- ② 売買代金の受領

### 3 用途廃止

- ① 県知事への報告【耐用年数(木造は30年)が経過した場合は、不要。】
- ② 議会の議決【長野市厚生住宅の設置及び管理に関する条例の一部改正(用途廃止)】
- ③ 用途廃止【行政財産⇒普通財産】

### 4 所有権移転

- ① 所有権移転登記【市より、長野地方法務局へ嘱託登記】
- ② 物件の引渡し

入居者の希望に応じて、譲渡条件が整った厚生住宅から譲渡を進める。