

当社は区画整理事業区域内の不動産活用について気軽に相談できる不動産会社です。

【不動産よろず相談 ケース 3】

新たな道路が新設され建物が仮換地先へ移動する事が区画整理事業の進捗そのものです。多くの皆様から移転にはどのくらいの補償費が支払われるのか？とのご相談が寄せられております。そこで、今回は、建物移転に関わる補償費についてご説明いたします。

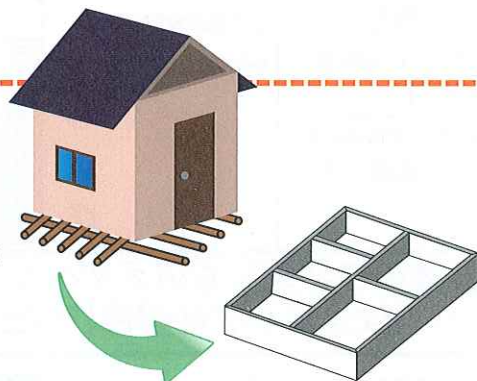
建物移転に関わる補償費について

建物はもちろんの事、これに付随する工作物、樹木、動産の移転料、また、仮住居に要する費用もその対象となります。また、建物が賃貸物件の場合には、家賃減収補償や借家人補償の対象となる場合があります。そして、大きな割合を占める建物移転料については大別すると曳家と再築の2種類あります。

移転工法について

1. 曳家(ヒキヤ)工法

建物を解体しないで仮換地へ曳いていく工法で従前地との間に障害物や著しい高低差がない場合に採用されます。



2. 再築工法

建物を解体し、仮換地との間に障害物や著しい高低差がある場合や曳家工法が困難な場合などに採用されます。

※建物は仮換地に収まるが、道路の位置が従前地と違い玄関や車庫の付け替えが必要になる等、間取りの改造が必要とされる場合には、曳家工法から、曳家一部改造工法や再築工法に認定される場合があります。

建物補償費の算定方法について

○曳家(ヒキヤ)工法の算定式

$$\text{曳家補償費} = \text{曳家工事費} + \text{補修工事費}$$

曳家補償額は、建物の移転距離、高低差、回転角度等によって、差が生じますが、推定再建築費（現在と同じ建物を新築すると想定した建築費）の約40%~50%が目安となります。

※曳家移転補償費には、これらの他に従前の建物基礎等の解体費も補償されます。

○再築工法の算定式

$$\text{再築補償費} = \text{推定再建築費} \times \text{再築補償率}$$

再築補償費は、推定再建築費に再築補償率（建物の経過年数の応じた現存建物の評価率等）をかけたものとなります。

公 的融資が受けられる一定水準の木造住宅で例えると、推定再建築費が仮に55万円/坪と設定すると経過年数が25年である建物の場合は再築補償率が65%~70%と推定されます。従って低めの65%と仮定すると $55 \times 0.65 = \text{約}35.75 \text{万円/坪}$ の再築工事費となります。

※再築移転補償費には、これらの他に従前の建物等の解体費も補償されます。



アドバイス

移転が必要となる時期に順次、建物所有者の個々へ市の区画整理事業担当者から連絡が行き説明がされていきます。所有者側の事情により、環境が許せば早めに移転したい旨の相談を先に入れる事も良いと考えます。移転協議を重ねて十分に理解した上で、一歩踏み出す事をお薦めします。



誰も住まなくなった家をなんとかしたいと思いませんか。
「売却」「賃貸」「駐車場」など資産運用もご提案させていただきます。

不動産の
トータルアドバイザー

株式会社 イタバシ

埼玉県知事 (11) 第8232号

営業時間 9:00~17:30 (平日) 10:00~17:00 (日曜) 水曜・祝定休 / 日曜営業

TEL 048-281-5246

FAX 048-285-9644

物件募集しています!

東本郷・本蓮・蓮沼・榛松・新堀・峯
赤井・江戸袋・前野宿等
売物件 (土地付建物・更地等)
賃貸物件 (アパート・貸工場等)