

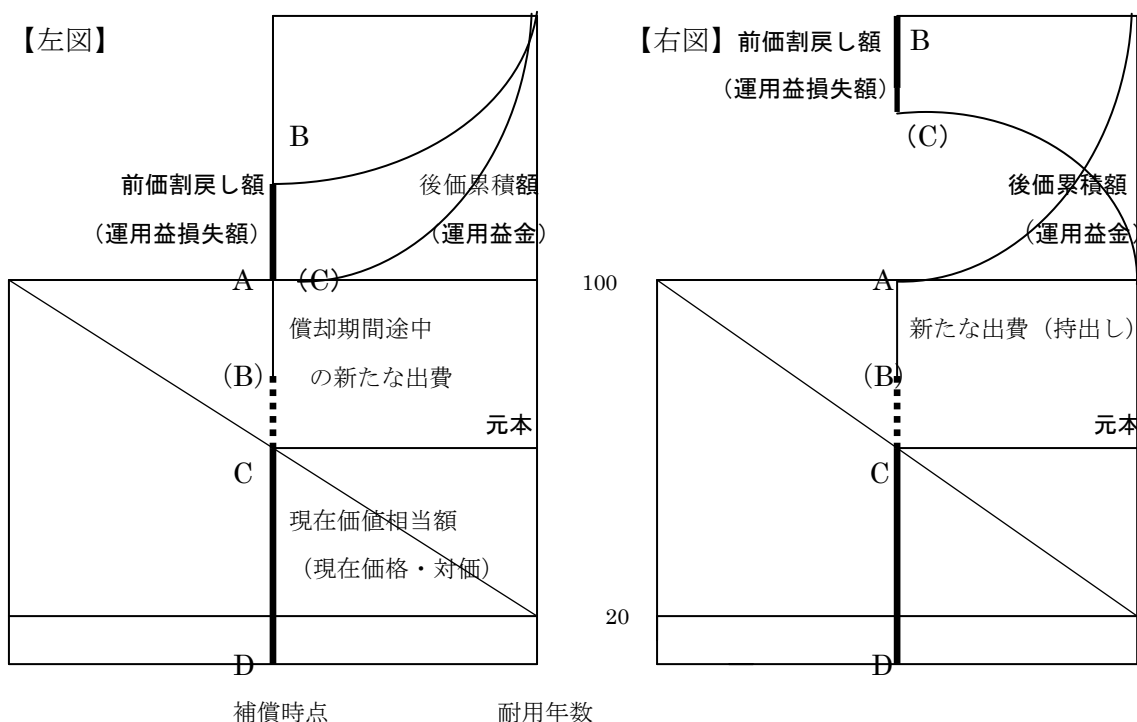
【B-1 関連 ライブラリ】運用益損失相当額（再築工法）の構成図解（初級者用）

再築工法における補償金の基礎部分を構成する現在価値については、直線逓減（定額償却の考え方）で求められるので大変判りやすいが、「運用益相当の損失」については、前価と後価の考え方が組み合されていることから、権利者に対する説明もさることながら、経験の浅い補償担当者にあつては当初少しばかり戸惑う。

尤も、実務においては「推定再建築費」に「移転補償率」を乗ずることで、移転補償額が求められるので、混乱が生じている訳ではないが、この補償率はどのようにして設定されているかについては当然気になるところです。

解説書等において、よく【左図】のような模式説明図を見ます。然るに“補償時点に一括前渡しするために割り戻す前価額”の連続を示す曲線と、後価のカーブとの関係が一層解りづらいものになっているように思えるのですが、どうでしょうか。

それに代わって、私は初級研修等においては敢えてオリジナルの【右図】をもって説明しています、この方が図による理解は容易なようです。ご参照ください。



《解説》 補償額【(B)～D】＝建物現在価格【C～D】＋運用益損失【(B)～C】

- この場合の運用益損失【(B)～C】は、図上部の前価割戻し額【B～(C)】をそれに曳き充てる（重ね合せる）考え方 となります。
- 模式図は標準耐用年数で最終残価を残すのみの建物の想定による、純理論的な補償金構成の説明図なので、維持修繕等による補正を考慮したものではありません。