

B-1 運用益相当（再築工法）の構成図解（初級者用）

建物移転工法で主流を占めている「再築工法」は、補償金の構成内容からみれば「価値補償」を主軸とする補償の方法であるといえます。しかし従前建物の部材使用等を考慮したものでなく、概ね新築を念頭においた補償対応です。よって、再築工法の場合の従前建物は、移築等により再利用することなく取壊す事が通例における与件となっています。

この「価値補償」では、移転補償の主旨である“従前の価値及び機能を失わないよう移転する・・・”とされる建物としての機能の回復が図れません。従って「運用益損失額」を合わせて移転料として補償することになる訳です。

本題から外れますが、この移転料には、「対価」性の価値補償と「通損」的な運用益損失が合算されることとなりますが、あくまでも合わせて「建物移転料」として扱われるもので、例えば税務処理に際しても「対価」とその他に分離する必要はありません。

それでは、ここで「運用益損失」と損失額算定に係る「係数等」の考え方のあらましを解説してみます。

（1） 先ず、運用益損失額とは

イ、 移転ということで新築を考えるとした場合、最低でも建物の現在価格は補償されるので、新築費（推定再建築費）相当額からその現在価格（価値補償額）を差し引いた分が新築費用の不足額となり、その不足額は被補償者にとって移転のための新たな支出を強いられる費用といえます。

ロ、 この新たな支出費用は、この時点で移転の話がなければ耐用年数限度まで被補償者の手元にあって、通常の運用ができた筈です。

その運用をこの時点で断念せざるを得ないこととなり、“運用する気であれば得られたであろう運用利益（利子等を考えれば判りやすい）”について、損失とみなせる訳です。

ハ、 しかし、この運用利益とは、元金と一定の期間が作用することによって得られる訳ですが、移転補償金はこの時点で払い渡されるので、一定の期間を待って計算されるところの運用益の総和そのものを補償する必要はなくなり、計算される運用益の総和について現時点まで同じ金利利率で割り戻すことが必要になります。この割り戻した額が、「運用益損失額」となります。

【まとめ】

運用益損失額 …… 建物が通常耐用年数満了時に建て替えられるものとした場合に、再築工法で移転するとすれば移転の時期に現在価

格を超えて新たな出費を強いられる事となる。

この出費分を対象建物の現在価格と推定再建築費との差額とし、その差額相当額を耐用年数間で運用すれば得られたであろう利益相当額について、損失と捕らえた額

* 運用益損失額の計算式等は、基準細則・他の解説等を参照して下さい。

(2) 計算式における「前価」と「後価」

いずれも、時間と利率が作用する期間対応の係数によって、現時点と目標とする経過時点までの間の、元本と利子の関係を求めるための方式における用語です。

前価 … 将来の目標とする時期に一定額（元利合計）を得るためには、現時点でどれほどの元金を必要とするかを計算する方式、又は其の額
（なお前価係数は、今回の運用益金の割戻し計算をする場合のように、逆算する場合に速算係数として用いる事が多い。）

後価 … 現時点での元金が、将来の目標とする時期までの経過年数において、どれほどの元利合計を生むかをもとめる方式、又はその求められた額

期間（年度）に対応する係数は、利率（ r ）と年度（ n ）の関係として、それぞれ次の関係式で求められる。

$$\text{前価係数} = \frac{1}{(1+r)^n}$$

$$\text{後価係数} = (1+r)^n$$

* 表題の『・・・構成図解』と同件名で、コンパクトに整理し本文を「ライブラリイ」に掲載しましたので、ご覧下さい。

以 上