本資料は研究会における検討資料です。

土地収用における建物の移転に際しての運用益損失について

≪基本的考え方≫

○建物所有者は、耐用年数満了時の建替のため、建物の償却済相当の積み立てをしていると仮定。

○積立金は、建替時（耐用年数満了時）までの間、運用益が発生すると仮定。

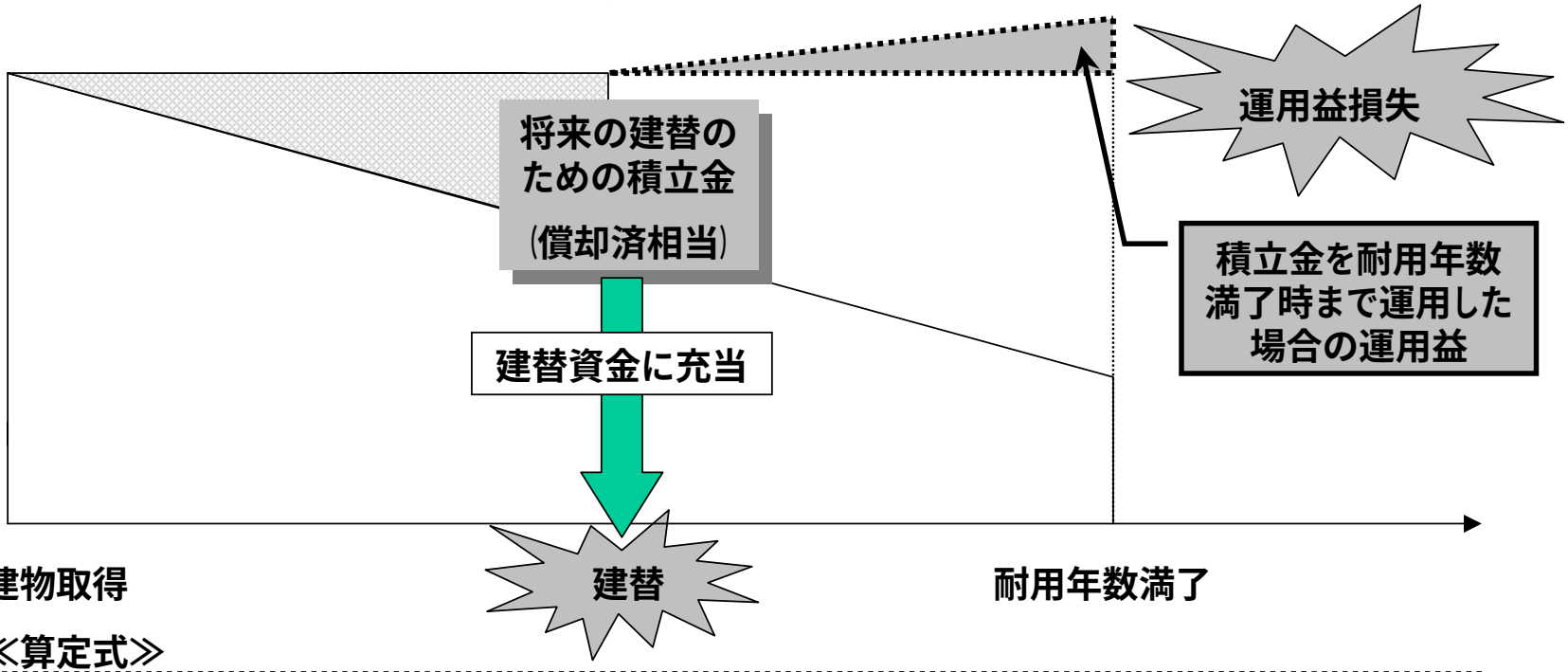
耐用年数満了前の建替えによって、運用益について損失が発生。

≪算定方法の考え方≫　取得価額4億円、耐用年数40年、築20年、運用利率は国債利回りの平均

積立金（自己資金）＝償却した金額	×	耐用年数までの残りの年数での利息	÷	現在価値への還元率	＝	積立金を耐用年数まで運用して得られる利息の現在の価値
1億8000万円		年利4．5％の20年複利		年利4．5％で還元		1億536万円

本資料は研究会における検討資料です。

土地収用における建物の移転補償に関する運用益損失額のイメージ



≪算定式≫

積立金額(建物の償却済相当)×(残年数の利率－1)÷残年数の利率

耐用年数満了時までの運用益　　当該運用益の現在価値への割戻し

建物の償却済相当の積立金額＝推定再建築費×(1－残存価額率)÷耐用年数×経過年数

残年数の利率＝$(1+\text{年利率})^{\text{耐用年数}-\text{経過年数}}$

※残存価額率：0．2　※年利率：4．5％(過去20年間の10年国債利回りの平均)