

建物移転の考え方について

平成20年3月18日に行われた土地区画整理審議会において、委員の方から出された質問とその回答です。

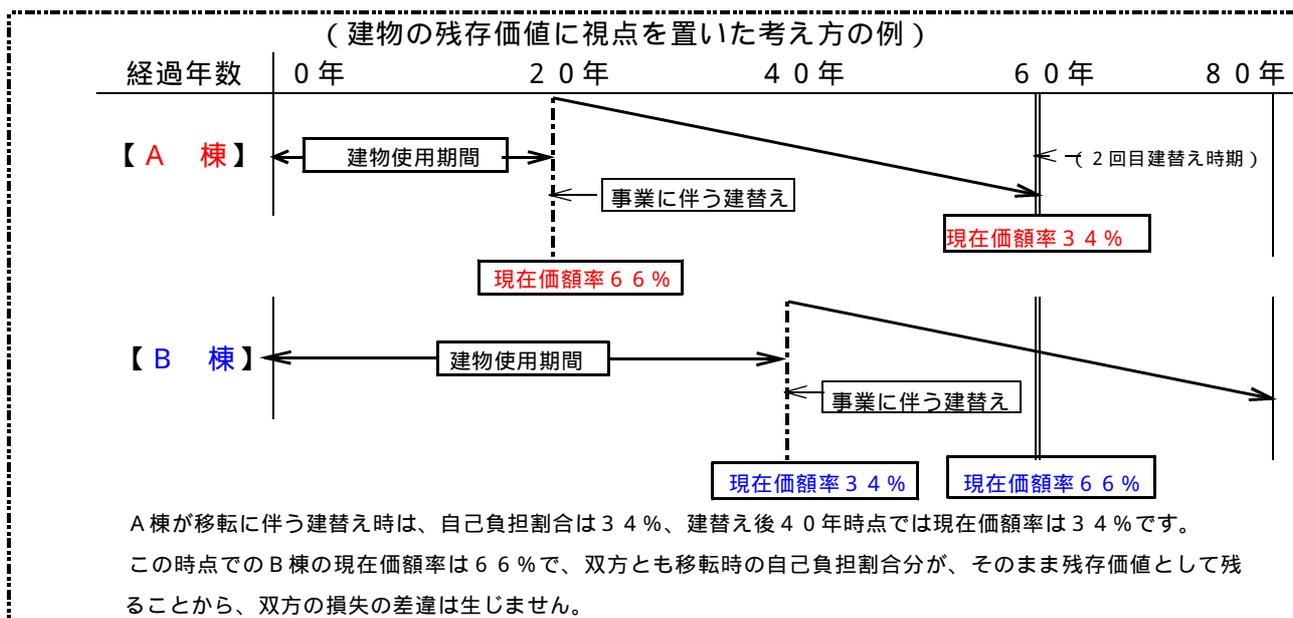
質問 事業完了が延長され長期化すると、建物の経過年数を考えた場合、先に補償された権利者が有利ではないか。

回答 建物補償費は新築補償ではなく、使用期間である経過年数を考慮した現在価額（移転時点の残存価値分）を基礎とした補償となります。

再築工法による移転の場合は、同じ建物を先に移転した方は、多くの残存価値を有しながらも、事業に伴い、建物が解体されるため、建物を使用し収益を得る期間が短期間となります。

逆に、後に移転した方は、建物の残存価値は少なくなりますが、従前建物の長期間の使用が可能となります。建物を使用し収益を得る期間と残存価値の関係から、事業の長期化（移転時期の違い）による損失の差は生ずることはありません。今後とも、補償内容をよりわかりやすく説明し、不公平のない補償に努めてまいります。

$$\boxed{\text{再築補償額}} = \boxed{\text{現在価額}} + \boxed{\text{運用益損失額}} + \boxed{\text{解体工事費}}$$



曳家工法は従前の建物の現在価額（残存価値）をそのまま仮換地へ移行することができます。しかし、再築補償の場合は、移転に伴い解体されるため、移転時における建物の現在価額等を金銭で補償するものです。このことから、曳家工法と再築工法の双方についても、事業に伴う建物の現在価額等の損失に差は生ずることなく、建物移転対象者間の公平性が保たれます。

$$\boxed{\text{曳家補償額}} = \boxed{\text{曳家工事費}} + \boxed{\text{補修工事費等}} + \boxed{\text{残存基礎等撤去費用}}$$