**いわき市役所記者会見レジュメ** 　　　2018.6.29　熊本一規

**〇国の一括払いの算定方法には、次の三つの大きな問題点がある。**

1. ②で現時点の土地価格を50％としていること

2. ⑥で地上権設定割合を70％としていること

3. ③で返還時の土地価格を100％としていること

　　　図１．地上権設定割合算定手続きのイメージ図（環境省「地上権割合の設定について」）

　　　

注1：国が土地を買い上げて30年後に返還すると考え、買い上げ時価格と返還時価格の差額を

地上権設定対価としている。

**〇現在価値割引の説明**



表のポイント

①国の地上権設定においても返還時の地価100%を現在価値に割り引いて15%としている。

②６％地代の30年支払いでは、累計180%が支払われるが、各年に支払われる地代を現在価値に割り

　　引いたうえで合計すると約83.4%となり、100％を超えない。