

原発事故の被災地内の市街地に近接する 農地(田・畑)および山林・原野評価の問題点について

株式会社 高橋不動産鑑定事務所

不動産鑑定士 高橋 雄三

〒960-8131 福島市北五老内町1-3
福島法曹ビル201

電話 024-531-8288

FAX 024-531-8367

Eメール: mail@takakan.co.jp

URL: <http://www3.plala.or.jp/kantei/>

世界に類を見ない福島第一原発の4基の重大事故から早3年4ヶ月が過ぎました。

13万人余りの方々が未だに避難生活を送っている実態、加えて県内外の多くの国民が放射線被害への不安に怯えながら生活している現実を見るにつけ、一刻も早く、全面的な補償・賠償の実施が求められていると強く感じます。

東京電力は、国民・県民に与えた財産的損害について、宅地・建物については一部で進みつつあります。

しかし、田地や畑地といった、こと農地に限っては、大まかな「賠償・補償基準」は提示されても、具体的な進展は遅々として進んでいないというのが実情です。

今回、問題提起・ご案内するのは、原発避難区域内の農地、特に住宅地(市街地)に隣接する農地の損害をどう査定・評価し、どう対応するかであります。

被災地に田地・畑地を所有する被災者の方々はむろんのこと、現地の行政・農協等の関係者も、先例のない、未曾有の事態にどう対処すべきか判断に迷い、悩んでいることもよく理解できます。

農地の評価は純農地(農業以外に利用が困難な農地)と市街地・住宅地に近隣する農地(宅地見込地としての農地)では同じ町村内でも、価格に5倍~10倍の格差があることも珍しくありません。

ちなみに、東京電力は昨年5月に双葉郡内の町村について、田地350円/㎡~1,200円/㎡、畑地250円/㎡~1,100円/㎡という「大字」「字」毎の単価を発表しました。

これは、あくまで、純農地としての立地条件・自然的条件を考慮して一律に定めたもので

あり、純農地としての価格水準としてはほぼ妥当なものですが、市街地・住宅地に近隣する宅地見込地としての農地については適用できないものです。

この一年程のあいだに、浪江町・富岡町・大熊町の被災者から市街地に近隣する農地・山林・原野の評価について多くの相談を受けております。

相談を受けた案件については、現地調査を行い、東京電力が提示した価格の7倍～10倍が適正な評価額であることが判明し、5件程は鑑定評価書としてまとめました。

いずれの案件も、現地をしっかりと調べれば、立場の違いを越えて、妥当な評価・納得いく賠償額の算定に到達可能な事案ばかりです。

双葉郡を中心にして、被災した農地・山林・原野は数10万筆になるわけですから、東京電力が一括評価・一括査定することは、当初から無理なことであり、個別・具体的な事情を十分に分かっている被災者・地権者の方々にとっては、とうてい納得できないケースが少なくないわけです。

原発事故の当事者である東京電力は原発賠償を支払う側であり、被災者は賠償を請求する側なので、その立場は正反対なわけです。

福島県内を中心にして、40年近く鑑定評価の仕事をしてきた不動産鑑定士の責任として、「事実を並べて道理を説く」立場を貫き、公平・妥当な損害賠償額の評価・算定に全力をつくすことが自分に与えられた使命であると強く感じ、ご案内を差上げた次第です。

よろしくご査収下さい。