

# 原発被災地内の立木および農地の評価について

不動産鑑定士  
高橋 雄三

福島原発被害者支援 かながわ弁護士勉強会レジュメ

2014年9月13日

於 横浜弁護士会館

## 1. 現地確認・立木数量の確認上の問題点

### (1) 林地・山林の現地確認とは

- (イ) 境界標識等はないのが普通。
- (ロ) 所有者もよく分からないケースが多い。
- (ハ) この土地・場所が、まちがいなく目的地・調査地であることを確認することがスタートラインに立つこと。

### (2) 確認資料・作業

- (イ) 公図の集成図（周辺部を含めた公図で市町村の税務課で入手）。
- (ロ) 衛星写真・航空写真等で周辺部の概要を把握する。
- (ハ) 道路・水路・民家・高圧線等の確実な目標物を事前に把握する。
- (ニ) 案内人の説明や案内は鵜呑みにしない。
- (ホ) 林班図（森林計画図）は参考程度。
- (ヘ) 住宅地図では不明なケースが多い。
- (ト) 広大な林地や数十等の林地の場合は、全体を精査することは困難。

### (3) 立木数量の推定・確定とは

#### (1) 推定・確定資料

- (a) 森林簿・林班図
- (b) 衛星写真・航空写真
- (c) 各地の旧営林署（森林管理事務所）が作成した樹木別の標準材積表・林分収穫表

#### (2) 推定・確認作業

- (a) 公共事業の補償額の積算の場合、毎木調査が原則だが、広大な山林の場合、標準的な地点を選定して、 $10\text{ m} \times 10\text{ m} = 100\text{ m}^2$ の範囲の毎木調査を数地点で行うことも可。
- (b) 森林簿は地元の森林組合が作成したものだが、精度は期待できないとされている。
- (c) 小高区の山林（当該山林）の場合、補助者を同行し、杉の人工林部分について $10\text{ m} \times 10\text{ m} = 100\text{ m}^2$ の毎木調査を行った。

## 2. 公共事業損失補償基準に基づく賠償額の積算

### (1) 実際に現地調査した結果から求めた価格

#### (人工林)

- (イ) 面積の確定と人工林（杉）と天然林の割合の推定。
- (ロ) 人工林について  $10\text{ m} \times 10\text{ m} = 100\text{ m}^2$  の毎木調査。
- (ハ) 毎木調査の本数  $\times$  損失補償基準単価  $= 94,430\text{ 円} / 100\text{ m}^2$ 。
- (ニ) 人工林の賠償額の計算式  
$$94,430\text{ 円} \times 7,120\text{ m}^2 / 100\text{ m}^2 = 6,723,416\text{ 円}$$

#### (天然林)

- (ホ) 毎木調査は非常に難しい。
- (ヘ) (イ) で求めた天然林の面積 ( $7,503\text{ m}^2$ ) に基づき損失補償基準単価（森林簿より林齢60年と推定）を採用して積算。
- (ト) 天然林の賠償額の計算式  
$$7,021\text{ 円} \times 7,503\text{ m}^2 / 100\text{ m}^2 = 526,785\text{ 円}$$

### (2) (財) 林業経済研究所・林野庁指導部・(社) 日本補償コンサルタント協会の林分収穫表を参考として、当該林地の1haあたりの胸高直径・樹高・本数を推定し、損失補償基準単価を乗じて積算

- (イ) 胸高直径  $19.5\text{ cm}$ ・樹高  $15.2\text{ m}$ ・1haの本数  $1,394$  本と推定。
- (ロ) 当該林地の人工林の賠償額の計算式

$$1,394\text{ 本} \times \frac{7120\text{ m}^2}{10,000\text{ m}^2} \times 3,050\text{ 円 (損失補償基準単価)} \\ \doteq 3,029,000\text{ 円}$$

- (ハ) 人工林の損失補償基準は植林の後に、一定期間下草の除草は行ったが、その後間伐をせずに放置した場合（当該人工林）の補償額が、間伐・枝打ちなどの手間ヒマをかけた人工林よりも高く算出されるという矛盾がある。

### 3. 政府案 (?) の賠償基準による積算

- (イ) 人工林は1 ha当たり100万円、天然林は1 ha当たり30万円との案(?)  
が関係自治体に提出されたと新聞等で報道されているが、その後の経過は全く伝わってこない。
- (ロ) 同上案の根拠・妥当性をめぐって水面下で厳しい折衝が行われているようだが、当局も困り果てているのではないか?
- (ハ) 天然林の場合、チップ材としての山元価格は搬出条件に大きく左右されるが、1 ha当たり10万円～20万円が相場。チップ材としての価格水準からみれば、1 ha当たり30万円は、損失補償基準(林齢60年で1 ha当たり70万円余り)よりは低いが、一定の妥当性は認められる。
- (ニ) 人工林の場合、植林・下草刈・間伐・枝払いの程度で、投下資金に大きな違いがあり、地勢・標高等の自然条件にも大きく影響されるので、一律に1 ha100万円という金額で納得する地権者は、植林後に手入れをしないで放置していた人に限られるのではないか。(双葉郡の山林は放置しているケースが多い)
- (ホ) 林業経営に力を入れてきた林業家は、個別に賠償額を算出し、請求しようという潜在意識は強いが、現段階では東電や政府の出方待ちという姿勢。
- (ヘ) 政府案による計算式

(a) 人工林

$$7,120 \text{ m}^2 \times 100 \text{ 円} / \text{m}^2 = 712,000 \text{ 円}$$

(b) 天然林

$$7,503 \text{ m}^2 \times 30 \text{ 円} / \text{m}^2 = 225,090 \text{ 円}$$

---

計937,090円

#### 4. 被災地内の市街地に近接する農地（田・畑）の賠償基準の問題点

(1) 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3倍～10倍の格差があることも珍しくない。

(2) 東京電力は2013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あるが、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。

(3) 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の評価について多くの相談を受けた。

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3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る。

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。

双葉郡を中心にして、被災した農地は数10万筆になる。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・地権者にとっては、とうてい納得できないケースが少なくない。

(4) 浪江町、大熊町、富岡町の(地目)畑の評価例

(イ) 双葉郡浪江町大字幾世橋字辻地内の967㎡の畑  
(K氏が自宅の庭として利用)

東電の提示額	当社の鑑定評価額
5,583円/㎡	18,900円/㎡

(ロ) 双葉郡大熊町大字下野上字原地内の果樹園7,479㎡

東電の提示額	当社の鑑定評価額
570円/㎡	7,640円/㎡

(ハ) 双葉郡富岡町大字大菅字川町地内の11,340㎡の畑・原野(地目:田)

東電の提示額	当社の鑑定評価額
860円/㎡	5,730円/㎡