

平成28年 4月22日

原発事故被災者の皆様へ

株式会社 高橋不動産鑑定事務所  
代表取締役 高橋 雄三  
(不動産鑑定士)

**原発被災地内の財物賠償(宅地・建物・農地・山林・立木)の適正な評価  
についての無料説明会(セミナー)と無料相談会を皆様の居住地で開催いたします。**

世界に類を見ない福島第一原発の重大事故から早5年が過ぎましたが、およそ10万人の方々が未だに避難生活を送っている実態は大きく改善されたとはいえません。

不動産を主とした財物賠償については、東京電力が「賠償・補償基準」を提示し、幾度かの追加・修正を経て、宅地・建物については、多くの被災者の方々が東電提示の賠償額に同意し、支払いを受けています。

当事務所でも、この5年のあいだに、多くの被災者から相談を受け、現地調査を行い、東電の「賠償・補償基準」には少なからぬ問題点や矛盾点が含まれていることを痛感しました。

#### ○土地賠償の問題点

被災地内の人口集中地域である浪江・双葉・大熊・富岡の各町中心市街地の宅地評価・賠償については、本来、この地域が不動産バブルの影響を強く受けなかったこともあって、住宅地で4万円/3.3㎡~12万円/3.3㎡程度、商業地で12万円/3.3㎡~18万円/3.3㎡と落ち着いた水準の価格でした。

この4町について言えば、東京電力が提示した計算方法による賠償額の算出は、宅地の評価、経済価値・交換価値の評価としては、特に問題はないと言えます。

問題なのは、仮に、従来住んでいた地域で正当な評価に基づく、「正当な賠償」を受け取ったとしても、その「正当な賠償額」では、移転先・移住宅では住宅用地にしる、店舗用地にしる、土地を購入することは、ほぼ不可能だという現実があることです。

この矛盾点については、文科省の原子力損害賠償紛争審査会の指摘もあり、かなりの改善がなされましたが、被害者・被災者の皆様方を十分に納得させるものにはなっていません。

#### ○農地（田地・畑地）評価の問題点

農地、特に住宅地に近接する畑地等（鑑定評価理論では「宅地見込地」と区分されています）については、東京電力の提示した賠償基準は評価理論からみても大きな欠点・誤りがあります。

東京電力は2013年5月に被災地内の農地について、田地350円/㎡～1,200円/㎡、畑地250円/㎡～1,100円/㎡という「大字」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、民間取引（市場価値）と公共買収の中間に位置する価格といえます。

ただし、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倍の格差があるという現実を無視した、一律・大量処理のための単価設定といわざるを得ません。

さらに、双葉地方に多い果樹園（主として梨畑）の場合は別な問題が生じます。梨畑は10アールあたり年間60万～70万の収益（売上）があります。これを基にして価格（収益価格）を算定すると、野菜畑の1.2倍～1.5倍の価格になり、これが梨畑（土地）の適正な評価額であり、賠償額となります。

この2年程のあいだに、浪江町・双葉町・大熊町・富岡町等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ました。

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、十数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、被災した農地は数10万筆になります。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わけです。

#### ○林地・山林素地の賠償基準の問題点

東京電力(株)福島復興本社は、2014年9月18日付のプレスリリースで「宅地・田畑以外の土地および立木に係る財物賠償について」を公表しています。しかし、なぜか、山林の土地単価については、「※時価相当額の算定に用いる単価につきましては、(社)福島県不動産鑑定士協会に評価を依頼しております。」とあるだけで、その後のプレスリリースでも公表しておりません。

国内各地の被災者弁護団からも問い合わせがありますが、なぜか東電は公開しません。よほど自信がないのか、公表すると種々の問題点が噴出するのを恐れているからでしょうか。

一口に山林といっても、人も近づけないような奥地の山林と、人家に近い里山では価格には大きな差があります。まして、登記簿上の地目が同じく「山林」であっても、自宅を囲む防風林では価格は50倍も違うわけです。

#### ○建物評価の問題点

最大の問題点であった被災した住宅に対する賠償額では移転先で住宅を取得することができないという点については、「移住先での想定新築価格と建物賠償額の差額の75%」を限度として賠償額に上乘せずとした新基準が提示され一定の前進がみられました。

問題は、東電が示した4方式のワクに納まらない「高級豪邸」が被災地内には少なからず存在することです。

柱や梁・天井材等を東北各地から2～3年をかけて原木として収集し、天然乾燥させたうえで製材した資材を存分に使った建物について、その価値を認めようとしない東電の姿勢には、心ある建物所有者の多くが納得できずに、当事務所に相談に訪ねてきます。

材料を吟味し、腕のいい職人を使って建てた自宅を、ハウスメーカーが量産する60万円/3.3㎡程度の住宅と同等にしかみない東電の賠償額では、どう考えても納得できないという被災者が少なからず存在するのです。

#### ○立木賠償・評価の問題点

東京電力は2014年9月18日に「宅地・田畑以外の土地および立木」の追加賠償基準を発表しました。

それによりますと、スギ・ヒノキ等の人工林（植林された立木）は100円/㎡（100万円/ha）、天然林（自然のまま雑木林）は30円/㎡（30万円/ha）となっています。

山林の所有・経営と一口に言っても、その内容は多種・多様です。少なからぬ山林所有者はご先祖様から受け継いだ山林がどこにあるのかも知りません。もちろん下草刈りや間伐など全く行っていません。労力をかけ、費用をかけても林業経営として成り立たない立地条件や経営規模の山林が多いからです。

しかし、わが国の林業経営がいかに厳しくとも、スギやヒノキの山元価格がいかに安くとも、日本の自然を守るために、水資源を守るために、環境保全のために、経営採算性がたとえ赤字であっても、自らの手で植林を行い、林道を整備し、下草刈りや枝払い、間伐を行ってスギやヒノキの美林を育てる努力をしている林業家は、各町に10～20人は必ずいるのです。

このような、わが国の自然を守るため、今は苦しくとも、将来いつかは報われる日がくることを信じて、林業経営に文字通り打ち込んでいた被災者は反当10万円（1ha100万円）などという、何ら裏づける根拠のない賠償額の提示には全く納得していません。

立木賠償の適正な評価額は公共用地補償基準（ダムの上に沈む山林・立木の補償額を定めた基準）に基づいて算定するのが正しいとADRでも認められています。この基準に従えば、東電基準の立木賠償額の4倍～7倍になるケースもあります。

以上のように、被災地内の不動産評価には多くの問題点があるわけですが、少なからぬ被災者の方々は、東電の提示額ですでに支払いを受けたので、今さら打つ手がないと思っている方が多いことも分かりました。

しかし、適正な評価でない、納得できないというケースでは、ADRに改めて申立をして、適正・公平な財物賠償を受け取る道は残されており、法的にも全面的に保証されています。

このような事情や事実関係の経過について、被災者の皆様方に情報提供が十分になされていないと、多くの相談を受けるなかで分かりました。。

当事務所の経験をお伝えする場として、ご希望があれば、皆様方がお住まいの仮設住宅団地内の集会所等での出張・出前説明会・相談会を無料で開かせていただきます。お気軽にご相談下さい。

————— お問合せ先 —————  
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/>