「用途地域の指定されている地域」内の農地・山林
賠償額評価のご案内

平成２７年１０月吉日

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重大事故から早４年５ヶ月が過ぎました。

１２万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ます。

東京電力は、ようやく重い腰を上げ、田地や畑地といった農地についても、大まかな「賠償・補償基準」を提示しました。

今回、問題提起・ご案内するのは、原発避難区域内の農地、特に用途地域内に存する農地・山林（宅地見込地）の損害をどう査定・評価し、どう対応するかであります。

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・住宅地に隣接し、用途地域内に存在する農地（宅地として開発・分譲することが法的に可能な土地、つまり宅地見込地・準宅地）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、用途地域内の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。

この二年程のあいだに、浪江町・双葉町・富岡町・大熊町・南相馬市小高区の被災者から用途地域内の農地・山林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、１０数件の鑑定評価書をまとめました。

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。

被災した農地は数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す。

市街地に隣接する農地（宅地見込地）、特に用途地域内の農地（宅地見込地）は、道路幅員・上下水道の整備等々、個別・具体的な事情・条件を現地で調査しなければ、妥当な賠償額を算出できないことは明らかなことであります。

ところが、原発事故の原因者である東京電力は、原則として現地調査に応じない姿勢を変えていません。

過日、浪江町から福島市に避難している被災者の方から、市街地に隣接する地目：畑（宅地見込地）についての相談を受けました。

その方のアドバイスで、被災地内の農地（宅地見込地）の所有者様にこの案内状を出すことにしました。

公図・住宅地図・航空写真・土地登記簿で農地の所有者名を探し、避難する前の住所宛に郵送すれば、避難先の住所に転送されることも、その被災者の方に教えてもらったわけです。

このような事情をお汲み取りいただき、ぶしつけな案内を差し上げたことを、お許し下さい。

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ております。

追　伸

○農地・山林の賠償額について、すでに同意され、賠償金を受領されている場合でも、近隣の宅地の賠償額（単価）と比較して、明らかに低額であり納得できない場合は、再度東京電力に請求することも可能ですし、ＡＤＲに申し立てることも何ら問題はありません。

○用途地域の特定図を同封いたします。

なお、用途地域外の場合でも、防風林・家庭菜園等、宅地とみなして評価すべき土地も少なくありません。お気軽に、ご相談下さい。