

事件番号 平成 30 年（ノ）第 112 号
地上権補償額確認調停事件
申立人 門馬好春

相手方 国

平成 30 年 4 月 19 日
申立人 門馬好春 印

『準備書面 1』

「次のとおり申立人は趣旨を述べます」

I 初めに（多くの方の支援を受けた個人としての申し立て）（注 1）

申立人は福島県の間蔵施設の性質から「公共用地の取得に伴う損失補償基準第 24 条」（注 2）を適用し算定することが適正且つ公平な補償であると主張いたします。

（注 1：個人申し立ての理由：地権者会と国とは安全や原状回復等多くの課題について交渉が継続中であること。）

（注 2：以下 1．公共用地の取得に伴う損失補償基準は基準と記す。2．同補償基準条項は条項のみを記す。）

当初から国は一貫して第 24 条は「短期のみの規定」であり、第 25 条を使用した算定が妥当と主張しましたが、団体交渉の結果、昨年 9 月「長期も含む」ことを認めました。

しかし、今度は第 25 条の 2 が「補償の根幹」（土地価格を超えることはできない）であるとの主張を始め、第 24 条と第 25 条を念頭に置いて第 25 条を準用し、専門家である不動産鑑定士の鑑定結果を踏まえ決定した適正な補償であると主張しました。

そもそも基準は多岐にわたる各起業者間の公共事業の用地の取得に適正で統一的な補償をおこなうために確立されたものであり、土地の使用に係る補償についてはその趣旨から不動産鑑定士の鑑定結果に基づいてよいとは記載されていません。これは国も認めています。

今まで国からは、何故第 24 条が適用できないのか、何故不動産鑑定士の算定方法が第 24 条より優先されるのかについて基準に基づいた納得できる説明がされていません。

《先ず、国にはこの説明責任を果たして頂きたいと強く要望します。》

II 申立人の主張 (注3)

1. 本事業の性質と基準から第24条を適用し算定した年払いの地代での補償が適正。
2. 国の主張第25条は空間と地下のみの限定使用規定であり準用は出来ない。
3. 国の主張第25条の2は例外規定であり第24条を適用できない根拠にはならない。

(注3：添付資料1「公共用地の取得に伴う損失補償基準第24条～第26条」)

III 国の主張への反論

1. 国は一括払いと年払いの手取り合計額を同じ価値として論じて「土地価格を超えることはできない」としているが、これは、時間的制限価値を考慮していない考え方です。

(注4)

(注4：添付資料2「割引率のイメージ図」)

これは現在の貨幣価値と30年後の貨幣価値は同じではないので、年金現価率や割引率で同じ貨幣価値にしています。社会生活でも当たり前で使用されています。(注5)

(注5：甲21号証「本事件に対する意見書」)

国の地上権補償の算定式でも30年後の土地価格100%を割引率6.5%で現在の価値を15%としたことと同じです。したがって、土地の価格を超えることができないことから第24条を適用できないとした国の主張はその根拠が的外れと言わざるを得ません。

(注6)

(注6：「甲14・17・21号証・本準備書面1添付資料3」)

2. 第26条建物等の使用に係る補償の長期補償（ビル内の変電設備等）も土地使用の第24条の補償の例によるとしており、正常な借賃で補償することを定めているが、第25条の2の適用記載はありません。(注3)

3. 他の起業者における地表を使用している公共事業においては、第24条を適用し算定しており、且つ年払いを行っています。(空港・電力の鉄塔設備等)(注7)

(注7：「甲7号証」)

IV 国の主張の問題点と矛盾点

1. 本準備書面 1 添付資料 3 の通り重要な点は平成 23 年 3 月 11 日の東日本大震災の前後で借賃の変更がないということです。

国が起業者である 11 市町村の仮置き場等は、土地価格 50%の減価がない第 24 条に基づいた補償ですが、同じく国が起業者である土地使用（地上権）補償は土地価格 50%の減価からの算定となっています。この結果、次のとおり大きな格差が生じています。

(注 8)

(注 8 : 甲 15 号証)

『地上権補償 84 万円 (30 年間・田・千㎡) < 仮置き場等の補償 94.5 万円 (5 年間・田・千㎡)』
(注 9)

(注 9 : 国提示標準価格 120 万円×70%=84 万円・国契約年額賃料 18.9 千円×5 年間=94.5 万円)

2. 国は今年 1 月団体交渉の場で、国の提示 84 万円と第 24 条で算定した 94 万円(注 10)は、「どちらも正しい」との回答を示しました。「年払いの原則から外れています。」

しかし、それでは何故国は低い方の 84 万円で補償したのかには回答がありません。

(注 10 : 国の上記提示 120 万円×6%「第 24 条細則 11 の利回り 6%」=年間地代 7.2 万円「30 年間の手取り補償 216 万円」を国使用の割引率 6.5%で一活払いの現在価値に算定)

3. 本準備書面 1 添付資料 4 のとおり、第 24 条により適用し算定した補償は、契約開始日からの日割り計算からできる公平な補償であるが、国の地上権補償は自らの算定式に基づいた公平な補償ができていません。

4. 国の地上権の不動産鑑定評価書は平成 26 年度の当初分も平成 29 年度の再評価分(甲 22 号証)も同じく「地上権設定対価」を算定しています。「甲 14・22 号証」

しかし、同評価書は第 24 条とは全く異なり、国が独自で考案した算定方式により地上権設定対価を決定しています。国も不動産鑑定士も本来、求めるべきは基準に基づいた地代の鑑定評価です。これでは、第 24 条を初めから適用した算定をしない基本方針を国が示していることにほかなりません。

V 明治学院大学熊本一規元教授の本事件に対する意見書においても本施設の補償は基準第 24 条を適用し算定すべきであると意見を述べております。「甲 21 号証・甲 21 号証添付資料」

VI 最後に

1. 地上権契約書と地上権補償と用地交渉の関連性について

国は当初全面国有地化で計画したが、平成 26 年 7 月に地上権も選択肢に加えました。

当初国の提示地上権契約条項は「事業が終了しても還さなくてもよい」と解釈できると複数の法律の専門家から指摘をされたことから、平成 29 年 7 月第 20 回目の団体交渉で約 30 項目を修正させ、土地を還す内容に是正をさせました。「甲 1・2 号証」

また、国の算定した地上権補償は第 24 条を適用し算定した補償より低額であることから、契約書とあわせると一層、地権者に対して買収に誘導しているようです。

さらには、国の用地交渉は当初から売買を優先させたものであり、複数の地権者からの声から現在も買収を優先とした基本的な交渉方針は変わっていません。

これでは「原発事故に起因した特殊事情と最終処分場化も視野に入れた特例措置」ととれる地上権契約書・地上権補償と地権者との用地交渉ではないのか、と疑わざるをえません。

2. 実情と結び

原発事故後 7 年を経過し被災者は地権者も含め、みなさんが疲れ切っている状況であり、国提示の補償に納得はしていないが、現在の生活を優先せざるを得ない等の諸事情により、契約しているのが実情です。「甲 23・24 号証」

その意味では、今の被災者である地権者に適正な地代補償の光を当てることも本申立の副次的な効果としております。

さらには基準というルールに則らない国の補償が是正されない場合は、この悪例が将来の公共事業の前例とされることを申出人は大いに懸念しています。

したがって、本調停を通して事実を求め、真実を明らかにし、国には適正で公平且つ統一的な本来あるべき基準を適用し算定する補償への是正を切に求めるものです。

『添付資料』

1. 「公共用地の取得に伴う損失補償基準第 24 条～第 26 条」
2. 割引率のイメージ図
3. 【地上権補償】基準第 24 条（地表限定）適用・算定がルール
4. 時間軸からの環境省地上権設定補償の問題点

以 上