

懲戒請求書

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
会長 吉村 真行 殿

令和4（2022）年3月28日

1. 請求者

氏名 30年中間貯蔵施設地権者会 会長 門馬好春 印
住所 〒〇〇〇-〇〇〇〇 東京都〇〇区〇〇〇〇
連絡先 TEL 〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

請求者に対する書類の送付先 上記住所と同じ

2. 請求の相手方(被請求者)

① 氏名 一般財団法人 日本不動産研究所 理事長 日原 洋文

住所 (〒151-0071) 東京都港区虎ノ門一丁目3番1号東京虎ノ門グローバルスクエア
連絡先：TEL 03-3503-5331

② 発行番号研福島第04078号 正常価格 令和元年9月15日 標準地番号1（宅地・双葉町）「証憑28」および発行番号研福島第04080号 地上権正常価格 令和元年9月15日 標準地番号1（宅地・双葉町）「証憑29」を作成した浅川和徳不動産鑑定士（情報開示請求による同不動産鑑定評価書では担当不動産鑑定士の氏名が黒塗りのため不明）

③ 時点修正率意見書 発行番号研福島諸第01137号 令和3年3月12日 標準地番号1（宅地・双葉町）「証憑34」および 原発事故等格差修正率意見書 発行番号 研福島諸第01137号-001 令和3年3月12日標準地番号1（宅地・双葉町）「証憑35」および地上権割合意見書写し 発行番号 研福島諸第01137号-002 令和3年3月12日標準地番号1（宅地・双葉町）「証憑36」を作成した浅川和徳不動産鑑定士（情報開示請求による同不動産鑑定評価書では担当不動産鑑定士の氏名が黒塗りのため不明）

3. 懲戒請求の要旨(目的)

請求理由及び証憑資料のとおり、被請求者は憲法29条の正当な補償と一体である土地収用法と整合性・斉一化を図っている閣議決定された「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（以下「要綱」と記す）」19条に書かれていない地上権・地上権価格を鑑定評価し、福島県の中間貯蔵施設事業（以下「本事業」と記す）の地権者（請求者含む）の権利を不当に侵害した。また、被請求者への依頼者である環境省は、別添証憑No66・67のとおり、用地補償・不動産鑑定評価に対する経験は浅く、知識は稚拙で、専門家である被請求者の役割は非常に重要な位置を当初から占めている。

したがって、被請求者の不動産鑑定評価に関する法律（以下「本法律」と記す）および不動産鑑定評価基準（以下「本基準」と記す）の第1章第4節不動産鑑定士の責務は極めて大きい。

しかし、地上権・地上権価格を鑑定評価し、今年度まで地上権価格を継続していることは、本法律および本基準第8章・第9章による依頼者環境省への説明責任を果たしていない事実の証である。

以上のとおり、要綱・本法律・本基準に違反している地上権・地上権価格の鑑定評価を継続しておこな

っていることから被請求者の懲戒を請求する。

なお、請求者は本懲戒請求が、貴連合会の綱紀・懲戒委員会の適正な審議結果により、今後の公共事業における用地補償が公正・公平且つ適正な不動産の鑑定評価が行われることを期待する。

4. 請求理由

(1) 当該鑑定評価書等との利害関係およびその背景

請求者は本事業エリア内の地権者・土地所有者で当該鑑定評価書により影響を受けているものである。本事業は2015年3月13日から最長で2045年3月12日迄であり、この間何ら見直し策を講じなければ地上権・地上権価格も継続する。本事業開始後、7年間要綱に書かれていない調査報告書・不動産鑑定評価書・意見書等が被請求者から依頼者環境省に提出されており、今後の継続した提出も予想される。これは貴連合会に、2020年(令和2年)11月19日及び同年同月20日提出した懲戒請求で示したとおりである。被請求者は環境省の依頼に応じて調査報告書・不動産鑑定評価書・意見書等を提出し、本事業において、地権者の正当な補償を受ける権利・利益を不当に侵害し、それは今も続いている。

(2) 請求理由の内容及び根拠・証拠

【請求理由】①

要綱19条土地の使用に係る補償には「正常な地代又は借賃をもって補償するもの」と書かれており、書かれていない地上権・地上権価格は要綱に違反している鑑定評価である。

「内容」本請求書3. 懲戒請求の趣旨(目的)記載のとおり。以下具体的理由を示す。

1. 証憑43「福島県中間貯蔵施設の土地使用(地表)補償に関する主張の対比」とおり環境省の主張および本事業の同省内規基準は要綱(=用対連基準)との整合性がなく「空間又は地下使用補償の限定された条項」に長期の土地の使用に係る補償を加えたものである。要綱19条は土地(地表)の長期使用も対象(平成29年8月国交省からの是正指導により環境省も訂正済)である。したがって、環境省の本事業の内規基準「空間又は地下使用補償の条項」に長期の土地の使用に係る補償を加える主張は誤りである。結論として本事業の地上権・地上権価格は閣議決定された要綱違反である。

2. 被請求者による要綱違反の地上権・地上権価格の鑑定評価結果、同じく環境省が行っている他事業の土地使用補償額との間でも公正・公平でない補償が以下のとおり生じている。

(1) 仮置場等の地代・賃料は、賃貸事例と賃料算定の目的で積算した土地価格は原発事故前価格だが、本事業の事故後価格は50%である。原発事故後地代・賃料は減額がなく価格50%は適正な価格ではない。

(2) 仮置場等の地代・賃料(田)189円年 m^2 より中間貯蔵施設の土地価格から算定した地代・賃料(田)の比較でも本事業が不公平な補償である。(注)

(注)「仮置場等」は証憑61のとおり環境省の土地の使用に係る補償「仮置場事業、仮設焼却施設事業・セメント固化処理施設事業・フクシマエコテッククリーンセンター進入路」である。

中間貯蔵施設算定地代 72円年 m^2 田 < 144円年 m^2 田 < 189円年 m^2 田仮置場等地代(注)

(注) 中間貯蔵施設土地価格50% 72円年 m^2 (1200円 \times 6%用対連基準細則11適用)

中間貯蔵施設土地価格100% 144円年 m^2 (2400円 \times 6%用対連基準細則11適用)

(3)地上権価格は2015(H27)年3月から約5年間は土地価格の70%で840円年㎡田であり、2020年4月から土地価格の58%となり、2021年4月からは土地価格の56%で670円年㎡田となった。以下のとおり比較すると時間の経過とともに不公正・不公平な補償が拡大し、格差の比較がより明確である。

(注) 請求者は本比較を本事業が終了する期間、最長で2045年3月12日まで継続しておこなう。

A	30年間の地上権価格田㎡	840円<850円	4年半仮置場等地代累計額
B	24年間の地上権価格田㎡	670円<677円	3年7ヶ月仮置場等地代累計額
C	20年間の地上権価格	560円<567円	3年間仮置場等地代累計額

「根拠・証拠」 証憑28・29

【請求理由】② 時点修正率意見書は「全て概ね±0%と査定した。」と同じ結論

「内容」

(1) 証憑61のとおり仮置場等の地代は環境省の直轄事業区域11市町村が同じ金額の地代である。(注) 地理的比較では数多くある仮置場の中、中間貯蔵施設に最も近接している仮置場は証憑62「大熊町仮置場位置図」で示したとおりの2ヶ所(地目田)である。その一つ長者原仮置場は国道6号線を挟んで、もう一つの熊川仮置場は熊川を挟んで中間貯蔵施設と至近距離に位置している。また、このエリアは同じく帰還困難区域であって、このような不公正で不公平な補償は位置図で示した視覚化でも明確である。また、地上権・地上権価格としたその理由は中間貯蔵施設内外で事業者である環境省の独自の考えだけで線引きしたことである。証憑66・67のとおり第9回環境省説明会での回答書では要綱19条の条文を無視した「総合的な判断」で地上権・地上権価格にしたとの内容である。

このように稚拙な環境省に対して鑑定評価を行った専門家としての被請求者の責任は大である。

以上のとおり、土地使用補償額に不公正で不公平な地上権価格の鑑定評価をしたことは不当である。

(注) 環境省は仮置場(直轄除染)11市町村(田村市・川内村・檜葉町・大熊町・川俣町・葛尾村・飯館村・南相馬市・浪江町・富岡町・双葉町)を同一需給圏として要綱19条の地代年払いにおいて当初の2015年から2022年3月まで同じ単価(㎡当たり18.9千円・田)である。(既提出証憑7・8の通り)

(2)11市町村を同一需給圏として被請求者のあと証憑30から33および証憑45から60のとおり被請求者以外の各鑑定会社も同様の鑑定評価等(地上権・地上権価格および同様の各意見書)を行って依頼者環境省に提出している。しかし、11市町村の復興の程度は同じではない。大熊町・双葉町も被請求者を含めた各社の各意見書も復興のある程度の進みを認めている。しかし地上権の割引率(平時5%+リスクプレミアム1.5%)にかかる「リスクプレミアム」は、「復興にかかる予測の不確実性」をもとに1.5%と同じく、査定している。直近では復興事業が進み、帰還困難区域が大熊町内でも解除される地区が現実に出ており、当時よりも不確実性の程度は小さくなっているにも関わらず、リスクプレミアムが1.5%であり変更がない。現実には事業は進行し、復興も進んでいるにも関わらずリスクプレミアムが「変わらない」と判断した理由、根拠について明確な回答を要請する。「※A 貴連合会から被請求者に対して」

(3)次に土地の賃貸借等需給関係補正率1.0は実態を反映していない。(注)

なぜなら、中間貯蔵施設の事業が始まった後、大熊町・双葉町を含む同一需給圏では、土地賃貸借の需給は、復興に合わせて多く発生している。土地価格、時点修正率、原発事故等格差修正率、割引率をまった

く変動がないと判断したことを仮に是とするならば、賃貸借等需給関係は明らかに変化しているため、当該補正率 1.0 と判断した根拠、たとえば賃貸借の事例の収集、各事例の検証結果を示し、その根拠を説明する責任を求める。「※A 貴連合会から被請求者に対して」

(注) 証憑 29「15 頁 B 地上権割合の査定」③および証憑 36「2 頁Ⅲ地上権割合 3。」

【結 論】

当初被請求者の平成 26 年度の土地価格・地上権価格の不動産鑑定評価書「証憑 5・6(1)」と平成 29 年度の土地価格・地上権価格の不動産鑑定評価書「証憑 16・17」と令和元年度の土地価格・地上権価格の不動産鑑定評価書「証憑 28・29」および令和 3 年度の証憑 34・35・36 の 3 意見書「時点修正・原発事故等格差修正率・地上権割合」の内容がまったく同じであり実状を反映させていない異常な内容である。

標準地とは、利用状況や各地区の特徴の違いを考慮して設定すると考えているが、「すべての標準地がまったく同じ結論」になったのはなぜか。すべての標準地の結論がまったく同じとなった根拠についての具体的かつ根拠資料・分析結果を示した説明を求める「※A 貴連合会から被請求者に対して」

繰り返すが、要綱 19 条には地上権・地上権価格は条文に書かれていない。要綱 19 条に書かれている地代補償は法治国家として当然のことであることから、要綱 19 条地代（用対連基準・同基準細則 11）・年払いで、公平公正な用地補償を行うべきである。

このことを、被請求者は依頼者である環境省に今からでも申し入れるべきである。なぜなら、被請求者がはじめにおこなった誤った調査報告書・不動産鑑定評価書・意見書が本事業に関係する多くの地権者の権利を不当に侵害しているとともに鑑定評価等においてもその後福島県鑑定士協会および同協会会員不動産鑑定士にまで、要綱 19 条に記載のない地上権・地上権価格を土地使用補償として攪拌させている事実を一日も早く認識し適正な鑑定評価等に見直すべきであるからである。

そして、この事実の理解によって本来の用地補償のルールに基づいた公平・公正に戻し、国民・県民原発被災者そして地権者が納得できる公共事業に見直すことが求められるからである。

また、そうしない場合、最長 2045 年 3 月 12 日までこの不公平補償がさらに拡大し続いていくからであり、不動産鑑定士業界にとっても信頼信用の低下が継続し拡大していくことになるからである。仮置場等の契約は、帰還困難区域である大熊町・双葉町等では継続中であり、今後も仮置場等の地代累計額と本事業の地上権・地上権価格との格差はさらに拡大しているのは明らかである。

さらに、3 意見書は令和元年度不動産鑑定評価書に基づくのであれば、「計算書」の結論に至った根拠と理由を、鑑定評価基準の手順に基づいて依頼者である環境省にどのように説明したのか、貴連合会として日本不動産研究所に対してその具体的な説明を求めて頂きたい。(注)

被請求者には、日本の健全で公平・公正な公共事業の推進と不動産鑑定評価基準における基本的考察の原点・基本に立ち返り今迄を猛省し、今後は依頼者に付度しない毅然とした姿勢を示すことを貴連合会から指導して頂くことを切にお願いをしたい。

その指導結果、被請求者を含めた不動産鑑定業界が健全に取り組み、社会に貢献することを期待する。

(注)

1. 証憑 28・29 の鑑定評価の基本的事項(2)②地域要因または個別的要因についての想定上の条件「事業の施行が予定されることにより、対象不動産の価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響がなかったものとして鑑定評価する。」という条件が附されているが、本事業は既に実施されており、予定ではない。

また、本事業はまさに進行中であり、且つ、帰還困難区域として指定されている状況下である。

この条件を文字どおり読めば、価格が「横ばい」の場合は、本事業の影響を考慮するということになり、これまでの同じ結論で問題ないが「低下した」と判断すれば、本事業の影響を「考慮外」とする必要が発生し、土地価格は勿論のこと時点修正率等の各修正率、地上権価格および割引率の査定に大きく影響するからである。したがって「対象不動産の価格の低下」を認めなかった根拠、資料、調査内容等についての明確且つ合理的な説明が必要であるが、その記述はない。

2. 大熊町・双葉町全体の復興状況と本事業の時点修正率・原発事故等格差修正率の結論に至った理由（根拠資料含む）

3. 要綱19条に書いていない、地上権・地上権価格をなぜ継続して地使用補償として不動産鑑定評価・意見書を環境省に提出しているのか。

4. 大熊町・双葉町において土地取引及び土地賃貸借の契約事例の調査結果をどの程度実施したのか。

そしてその結果、地上権価格が妥当と判断して環境省に提出するに至ったか。

（参考）

1. 証憑 32 (P8)・33 (P7) の自然的条件「土壌の状況・かんがい」は共に「普通（原発事故前において）」であり、前提条件が異なっているにも拘らず、結論は同じである。

想定上の条件で、価格の低下が認められないならば、本事業の影響を考慮した鑑定評価になるはずであり、価格時点における土壌やかんがいを考慮（記載）すべきである。

現状、当該事業及び帰還困難区域に指定されているため、田として利用することは現実的にありえないにも関わらず、価格は本事業及び帰還困難区域を前提として評価していることに矛盾がある。これについて、矛盾がないか、貴連合会で十分に調査、検証していただきたい。

2. 証憑 5・6（被請求者発行平成 27 年 2 月 27 日・標準地番号 17・田・大熊町）との不動産鑑定評価の連続性の検証の必要性があることから証憑 30・31（あさか不動産鑑定・平成 29 年 11 月 30 日・標準地番号 17・田・大熊町）を追加提出した。

「根拠・証拠」 証憑 34

【請求理由】③原発事故等格差修正率意見書は「復興の動きを認めた記述」の後「対象不動産の属す地域は特段の変化がないこと等も考慮して原発事故等格差修正率を 50%と査定した」と同じ文章での結論

「内容」 請求理由②と同じ

「根拠・証拠」 証憑 35

【請求理由】④ 地上権割合意見書は、当初（証憑 6）の被請求者の地上権の不動産鑑定評価書の計算式による同じ 5 6%「土地価格の条件も請求理由②③の通り同じ」の結論

「内容」 請求理由①②と同じ

「根拠・証拠」 証憑 36

【請求理由】⑤ 3. 以上のとおり地上権・地上権価格の鑑定評価を行った被請求者は、証憑 43 の不動産鑑定評価に関する法律 1 条・2 条第 1 項・3 条・42 条における鑑定評価及び鑑定評価等に違反していること。

「内容」 請求理由①②③④と同じ

「根拠・証拠」 証憑 28・29・34・35・36

【請求理由】⑥ 証憑 64 不動産鑑定評価基準 該当項目記載（2021年11月5日貴連合会に事前確認し証憑64・65は添付せず）

第1章不動産鑑定評価に関する基本的考察 第1章第4節不動産鑑定士の責務 第7章第2節に賃料を求める鑑定評価 第6節 資料の検討及び価格形成要因の分析の手法 第8章第5節資料の収集および整理 第9章鑑定評価報告書

「内容」 3. 懲戒請求の趣旨（目的）記載のとおり、第1章第4節不動産鑑定士の責務は極めて大きいものがある。しかし、地上権・地上権価格を鑑定評価し、今年度まで地上権価格を継続していることは、本法律および本基準第8章・第9章による依頼者環境省への説明責任を果たしていない事実の証である。

「根拠・証拠」 証憑 66・67

【請求理由】⑦ 証憑 65 不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果品報告書の記載事項に関するガイドライン及び同運用上の留意事項 該当項目記載 I 総論関係 3. 3)「利用者の判断に大きな影響を与えると判断される場合について」

「内容」

1. 本事業は、土地収用法3条27ノ2の対象事業の公共事業であり、閣議決定された要綱19条の土地（地表）の使用に係る補償は「地代補償」であり、同じく同法同条同号の対象事業、環境省の「仮置場事業、仮設焼却施設事業・セメント固化処理施設事業」はすべて要綱19条のとおり地代補償である。

同法および同要綱ならびに環境省公共事業の地代補償事例から見ても、本事業の土地使用補償「地上権・地上権価格」は、要綱及び本法律違反であるが、以下のとおり本基準等違反でもある。

(1)不動産の鑑定評価基準の正常賃料作成手法に反した地上権価格

不動産鑑定評価基準第7章第2節に賃料を求める鑑定評価の手法が、第8章第5節には、資料の収集および整理が示してある。

これは公共事業における土地（地表）使用契約の対価依頼が、地上権価格の依頼であっても、同基準第6節資料の検討及び価格形成要因の分析において、その「最有効使用を判定しなければならない」と示されていることである。

(2)中間貯蔵施設対象地域及びその近隣地域は土地賃貸借契約事例が多く、それは環境省HP掲載の仮置場事業等の多くの個所数からも明らかである。また仮置場等の不動産鑑定評価書からも賃貸事例が多いことは明示されており、土地使用対価はすべて年払い地代としている。さらに大熊町双葉町等地元自治体や東京電力を始めとした各企業との土地賃貸借契約(地代)の事例が多いことは衆目の事実である。

したがって、関係する法令及び要綱（用対連基準・同細則含む）に基づくと共に、近傍地域の賃貸事例をも収集・検討して、公正で適正な契約対価を選定することが被請求者には当然に求められる。

しかし、既提出証憑の各地上権の正常価格の不動産鑑定評価書のとおり、土地取引事例などの検討のみであり、賃貸事例の多くを排除又は無視している。

この依頼者環境省の依頼事項「地上権価格・一括払い」のみを前提として作成した地上権の正常価格の不動産鑑定評価書は本基準違反である。

(3)本事業の地上権の正常価格の不動産鑑定評価書は、本基準第1章不動産鑑定評価に関する基本的考察全体に違反し、特に不動産鑑定士の責務違反は顕著で、被請求者の責任は重い。

なお、証憑5・6の不動産鑑定評価書（同時期の全地目の同評価書同じ）まえがき1.には「不動産の鑑定評価に関する法律に基づいて、日本不動産研究所が発行するものです。関与不動産鑑定士は、自己または関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門家としての良心に従って、誠実に鑑定評価を行っています。」とあり、同まえがき5.には「この評価は、署名した不動産鑑定士が専門職業家としての注意をもって行ったものですが、この不動産鑑定評価書に関する責任は、当研究所が負います。」と記載されている。

さらに、証憑16・17・28・29の不動産鑑定評価書「証憑5・6不動産鑑定評価書（同時期の全地目の同評価書同じ）」の継続であり、同評価書の表紙の下部に、「本鑑定評価に当たっては、自己または関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正公平な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実の不動産の鑑定評価を行った。」と明確に記載されている。

2. 2014（平成26）年9月から10月、環境省が行った中間貯蔵施設に関する地権者説明会の配布資料は証憑12(4)①②の通り、被請求者が土地価格と地上権価格などを具体的に記載して作成している。

なお、証憑4(3)同年9月10日付け調査報告書は「土地価格」だけの記載である。

これは「不動産鑑定士が不動産に関する価格調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン運用上の留意事項」13. 3)「利用者の判断に大きな影響を与えると判断される場合について」では調査報告書ではなく不動産鑑定評価書であるべきと示されている。

このことから、同ガイドライン及び同運用上の留意事項違反である。また、地上権価格については、調査報告書が作成されてなく、前記の通り、同説明会資料のみ作成していることは、論外である。

その後翌年2015（平成27）2月16日に「土地価格」および「地上権・地上権の正常価格」の不動産鑑定評価書の鑑定評価を行い、不動産の鑑定評価書の発行日は同月27日である。

この経緯は、証憑5土地価格及び証憑6地上権価格証憑12(1)2の『要綱19条（＝基準第24条）の地代補償から同条に記載のない「地上権の正常価格」への変更経緯』のとおりである。

これは、事後鑑定評価であり、不動産鑑定評価基準第9章鑑定評価報告書違反である。

5. 証拠書類一覧【必要書類】懲戒請求対象〈貴連合会と既提出証憑は再添付しないことを確認済〉

※ 証拠書類の資料番号と既提出証憑番号を連続性の観点から併記する

証憑28 不動産鑑定評価書写（正常価格）発行番号研福島第04078号 令和元年9月15日

標準地番号1（宅地・双葉町） 1部

証憑29 不動産鑑定評価書写（地上権正常価格）発行番号研福島第04080号 令和元年9月15日

標準地番号1（宅地・双葉町） 1部

証憑34 時点修正率意見書写 発行番号研福島諸第01137号 令和3年3月12日

標準地番号1（宅地・双葉町） 1部

証憑35 原発事故等格差修正率意見書写 発行番号研福島諸第01137号-001 令和3年3月12日

標準地番号1（宅地・双葉町） 1部

証憑 36 地上権割合意見書 発行番号 研福島諸第 01137 号-002 令和 3 年 3 月 12 日
標準地番号 1 (宅地・双葉町) 1 部

証憑 64 不動産鑑定評価基準 第 1 章不動産鑑定評価に関する基本的考察 第 7 章第 2 節に賃料を求める
鑑定評価 第 6 節 資料の検討及び価格形成要因の分析の手法 第 8 章第 5 節資料の収集および
整理 第 9 章鑑定評価報告書

証憑 65 不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果品
報告書の記載事項に関するガイドライン及び同運用上の留意事項 該当項目記載
I 総論関係 3. 3)「利用者の判断に大きな影響を与えると判断される場合について」

証憑 66 第 9 回環境省説明会意見等取り纏め環境省への提出文書 1 部
(注) 依頼者環境省の稚拙な主張と回答の証憑資料として提出 (11 頁 28-1 から 20 頁末行まで)

証憑 67 第 9 回環境省説明会環境省からの回答文書 1 部
(注) 依頼者環境省の稚拙な主張と回答の証憑資料として提出 (7 頁 28-1 から 11 頁 60 まで)

6【その他(資料)】

1. 本懲戒請求書は 2021(令和 3)年 12 月 1 日貴連合会からの電話連絡ならびに同月 2 日貴連合会からの受信メールにより 2021 年 4 月から 11 月まで追加提出した証憑を一つにまとめたものである。
2. したがって、今までの提出証憑と今後提出する懲戒請求書の整合性から証憑は連続番号としている。
3. 2022 年 4 月以降、請求者が環境省に対する情報開示請求により、新たに確認した不動産鑑定評価書および各意見書等が継続して要綱および本法律や本基準に違反すると判断した場合は、貴連合会に対して懲戒請求を提出する。

4. 「憲法第 29 条 3 項の正当な補償と各法律・要綱等の関係を示した比較表」

(注：土地価格を 100 円/㎡と仮定し用対連基準細則 11 の 6 %を乗じ土地使用補償額を 6 円/㎡とした)

法律等	憲法	土地収用法	要綱(用対連基準・細則)
土地使用補償	正当な補償	相当な地代	正常な地代
基準細則 11	6 円	6 円	6 円
補償名	正当な補償	相当な価格	正常な価格
土地 価格	100 円	100 円	100 円
法律等	不動産鑑定評価に関する法律	不動産鑑定評価基準	地方自治法 237 条 2 項
土地使用価格等	土地価格等の適正な価格	正常賃料	適正な対価
基準細則 11	6 円	6 円	6 円
補償名	土地価格等の適正な価格	正常な価格	適正な対価
土地 価格	100 円	100 円	100 円

【なぜ同じ補償か、それは公共事業に協力した地権者が他で土地を賃借または買収により元の生活「生活再建」ができることを目的としているからである】

つまり、それにより、地権者の生活再建ができるようにしているためである。

しかし、被請求者の地上権・地上権価格では正常な地代で 30 年間の生活再建ができない。

従って、被請求者による地上権・地上権価格は憲法第 29 条の正当な補償ではなく憲法違反である。

7. その他確認事項

- (1) 係属中の訴訟手続の有無 2020年11月19日貴連合会に訪問時、鷲巣事務局長に口頭報告内容と同じであり無と承知している。
- (2) 懲戒被請求者への懲戒請求者情報の提供への同意 同意する

8. 物権目録【土地】【建物】 証憑 15(1)(2)で提出済み

9. 「懲戒請求の既提出補完資料」

1. 提出経緯

2021(令和3)年12月1日貴連合会からの電話要請ならびに同月2日貴連合会からの受信メールでの要請「令和3年8月23日付提出証憑30～41及び同年9月28日付提出証憑42～63は各資料のどの箇所が、どの理由を保管するものか、整理のうえ書面で提出してください。」に基づいた本補完資料である。

請求者は(注)書きで既提出分の補完説明をおこなう。

なお、令和3年4月5日においても貴連合会に同文書を提出済あるので今回あわせておこなう。

2. 既提出証憑番号

- 「2021年4月5日追加提出分 証憑18-1から25」
- 証憑18-1 第46回環境省との団体交渉概要報告書(抜粋版) 1部
(注)依頼者環境省の間違った稚拙な主張と回答(抜粋版全文)
- 証憑18-2 団体交渉日前に環境省に送付した第44回、第45回団体交渉等の抜粋記録 1部
(注)依頼者環境省の間違った稚拙な主張と回答(抜粋版全文)
- 証憑19 第8回環境省説明会記録(抜粋版) 1部
(注)依頼者環境省の間違った稚拙な主張と回答(1頁11-Aから6頁30まで)
- 証憑20 本年3月9日放送TBSラジオ荻上セッションの放送テープ起こし記録(抜粋版) 1部
(注)依頼者環境省の間違った稚拙な主張と回答(4頁中段「20行から6頁下から6行目まで」)
- 証憑21 2021年2月9日日弁連公害対策・環境保全委員会廃棄物部会勉強会での講演内容 1部
(注)日弁連としての関心の高さ(全文)
- 証憑22 東京新聞1月11日当該記事 1部
(注)一般の方の関心の高さを示す証憑(当該記事全文)
- 証憑23 月刊むすぶ2021年2月号 1冊
(注)一般の方の関心の高さを示す証憑(当該記事全文)
- 証憑24 2021年4月号 財界ふくしま 1冊
(注)一般の方の関心の高さを示す証憑(当該記事全文)
- 証憑25 朝日新聞3月28日(当該記事) 1部
(注)一般の方の関心の高さを示す証憑(当該記事全文)
- 「2021年8月23日追加提出分 証憑30から41」
- 証憑30 不動産鑑定評価書(正常価格) 発行番号NO.1275号 平成29年11月30日
標準地番号17(田・大熊町) 1部
- 証憑31 不動産鑑定評価書(地上権 正常価格) 発行番号NO1276号 平成29年11月30日

	標準地番号 17 (田・大熊町)	1 部
証憑 32	不動産鑑定評価書 (正常価格) 発行番号 NO.1322 号 令和元年 9 月 15 日	
	標準地番号 17 (田・大熊町)	1 部
証憑 33	不動産鑑定評価書 (地上権 正常価格) 発行番号 NO.1323 号 令和元年 9 月 15 日	
	標準地番号 17 (田・大熊町)	1 部
	(注) 証憑 30 から証憑 33 は被請求者の地上権・地上権価格の鑑定評価が攪拌している証憑	
証憑 37	時点修正率意見書 発行番号 NO.1367 号 令和 3 年 3 月 12 日	
	標準地番号 17 (田・大熊町)	1 部
証憑 38	原発事故等格差修正率意見書 発行番号 NO.1368 号 令和 3 年 3 月 12 日	
	標準地番号 17 (田・大熊町)	1 部
証憑 39	地上権割合意見書 発行番号 NO.1369 号 令和 3 年 3 月 12 日	
	標準地番号 17 (田・大熊町)	1 部
	(注) 証憑 37 から証憑 39 は地上権・地上権価格の鑑定評価並びに各意見書が攪拌している証憑	
証憑 40	関西学院大学司法研究科教授神戸秀彦著書	
	『福島第一原発事故後の民事訴訟 法律文化社 2021 年 3 月 30 日初版第 1 刷発行』	
	同書「248 頁から 250 頁」(3)除去土壌と中間貯蔵施設 250 頁に以下の結論記載	
	『30 年の期間の地上権を設定するなら、その地代は年ごとに発生するもので、国は、「売買」と同様にいわば「地上権価格」のごとくに扱いその「一括」払いをすべきものではない』	
	『30 年という長期の地上権でも、地上権の設定に伴う対価は本来地代であるとしたうえで、他の事例との比較等から、地代の適正な額を検討すべきであろう。』	
	(注) 専門家が地上権価格でも地代年払いとすべきとした証憑	
証憑 41	政経東北 6 月号「中間貯蔵交渉から逃げた環境省」	1 部
	(注) 一般の方の関心の高さを示す証憑 (当該記事全文)	
	「2021 年 9 月 28 日追加提出分 証憑 42 から 63」	
証憑 42	福島県中間貯蔵施設の土地使用 (地表) 補償に関する主張の対比	1 部
	(注) 環境省並びに国民に向けた主張の対比を明確にしたもの (全文)	
証憑 43	不動産鑑定評価に関する法律 1 条・2 条 1 項・3 条・42 条	1 部
	(注) 特に被請求者が本法律違反の条文を明確に示したもの (全文)	
証憑 44	除染等の措置等に必要土地等の使用に伴う損失補償基準・2012 年年 5 月 2 日	1 部
	(注) 5 頁第 3 章土地等の使用に係る補償 (第 21 条から第 24 条)	
証憑 45	環境省への行政文書開示請求書添付資料①2021 年 8 月 11 日・②③同月 13 日	1 部
	(注) 情報開示請求の整理資料 (全文)	
証憑 46	行政文書開示決定通知書 (環福地総発第 2109102 号・令和 3 年 9 月 10 日)	1 部
	(注) 環境省の情報開示結果整理一覧用 (①-3)	
証憑 47	行政文書開示決定通知書 (環福地総発第 2109103 号・令和 3 年 9 月 10 日)	1 部
	(注) 環境省の情報開示結果整理一覧用 (②-3)	
証憑 48	行政文書開示決定通知書 (環福地総発第 2109104 号・令和 3 年 9 月 10 日)	1 部
	(注) 土地使用補償基準書不開示 (③-1)	

証憑 49	川俣町鑑定評価依頼書、意見書作成依頼書、同請書平成 25 年 11 月 13 日	1 部
	(注) 格差率の算出時点平成 23 年 3 月 1 日	
証憑 50	川俣町意見書 平成 25 年 11 月 21 日 同評価書内容は証憑 7(1)の番号 4 の通り	1 部
	(注) 同一単価を提要することが可能	
証憑 51	富岡町鑑定評価依頼書、意見書作成依頼書、請書平成 25 年 6 月 4 日	1 部
	(注) 格差率の算出時点平成 23 年 3 月 1 日	
証憑 52	富岡町意見書 平成 25 年 6 月 17 日 同評価書内容は証憑 7(1)の番号 10 の通り	1 部
	(注) 同一単価を提要することが可能	
証憑 53	浪江町鑑定評価依頼書意見書作成依頼書同請書共に平成 25 年 10 月 25 日	1 部
	(注) 格差率の算出時点平成 23 年 3 月 1 日	
証憑 54	浪江町意見書 平成 25 年 11 月 1 日 同評価書内容は証憑 7(1)の番号 13 の通り	1 部
	(注) 同一単価を提要することが可能	
証憑 55	浪江町鑑定評価依頼書、意見書作成依頼書平成 31 年 1 月 7 日承諾書平成 31 年 1 月 7 日	1 部
	(注) 鑑定評価の価格時点平成 30 年 11 月 1 日 賃料算定の基準とする為の正常価格 (宅地)	
証憑 56	浪江町不動産鑑定評価書 英鑑第 3050-1 平成 31 年 1 月 11 日	1 部
	(注) 同評価書のとおり	
証憑 57	浪江町意見書 英鑑第 3050-2 号、英鑑第 3050-3 号 平成 31 年 1 月 11 日	1 部
	(注) 土地賃料格差率 0.714 平成 25 年 11 月 1 日鑑定評価日以降借地料は現在まで変動していない	
証憑 58	葛尾村見積依頼書「鑑定評価、意見書」令和 2 年 1 月 6 日 見積書 平成 2 年 1 月 8 日	1 部
	(注) 鑑定評価の価格時点令和元年 12 月 1 日 賃料算定の基準とする為の正常価格 (農家住宅地)	
証憑 59	葛尾村不動産鑑定評価書 英鑑第 3153-1 号 令和 2 年年 1 月 12 日	1 部
	(注) 同評価書のとおり	
証憑 60	葛尾村意見書 英鑑第 3153-2 号 令和 2 年 1 月 14 日	1 部
	(注) (英鑑) 第 3153-1 号鑑定評価を適用可能	
証憑 61	土地収用法 3 条 27 号の 2 対象 4 事業の土地 (地表) 使用補償の比較	1 部
	(注) 同じ環境省事業の比較表 4. 請求理由に記載のとおり	
証憑 62	大熊町仮置場位置図	1 部
	(注) 同じ環境省事業の地理的比較図 4. 請求理由に記載のとおり	
証憑 63	証憑 45-60 を取り纏めた資料	1 部
	(注) 全体を分かり易く整理した資料	
証憑 66	第 9 回環境省説明会意見等取り纏め環境省への提出文書	1 部
	(注) 依頼者環境省の稚拙な主張と回答の証憑資料として提出 (11 頁 28-1 から 20 頁末行まで)	
証憑 67	第 9 回環境省説明会環境省からの回答文書	1 部
	(注) 依頼者環境省の稚拙な主張と回答の証憑資料として提出 (7 頁 28-1 から 11 頁 60 まで)	

以 上