

平成28年3月4日及び平成28年3月10日付け質問事項への回答

1. 土地価格

1. 基本的な考え方

中間貯蔵施設に係る土地価格については、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和37年6月29日閣議決定）」（以下「要綱」という。）に基づき、復興が完了した将来の姿も考慮しつつ、避難指示に伴う土地利用制限や需給の回復程度等の価格形成要因について、不動産鑑定士による鑑定評価等を踏まえた最大限の評価額として算定しています。

(1)

公共事業施行者には、事業に必要な公共用地の取得に伴う損失の補償について要綱の適正な実施が求められており（「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の施行について（昭和37年6月29日閣議了解）」）、事業主体や事業目的の違いによって異なる取扱いをすることはできず、公共事業の各事業者が等しく要綱の適正な実施を行うこととされています。

(2)

要綱第3条（補償額算定の時期）において「土地等の取得又は土地等の使用に係る補償額は、契約締結の時の価格によって算定するもの」、要綱第7条（土地の補償額算定の基本原則）において「取得する土地に対しては正常な取引価格をもって補償するものとする。」と規定されています。これらの趣旨は、契約締結時の正常な取引価格をもって補償することですが、契約締結時から正常な取引価格を求めるために用いる取引事例の時期が離れるとそれだけ時間的な修正が必要となり、修正を加えれば加えるほど、その求められた価格の正当性は損なわれていくこととなります。これらの趣旨に鑑み、環境省においても、国交省等の他の公共事業施行者と同様に、標準地を評価する際の取引事例の選択に当たってはその価格の正当性を確保するために「取引時期が2年程度以内であること」と規定しています（環境省の直轄の中間貯蔵施設の建設に伴う損失補償基準細則）。当該規定に照らし、他により直近の時点の取引事例がある中で、常磐道の事例を恣意的に用いることはできないことをご理解ください。

標準地価格を求める際の取引事例の選択に当たって、貴会からは「古い取引事例でも時点修正すれば問題ない。」旨を不動産鑑定士に確認したとの発言がありましたが、それは今回のように「近傍に新しい正常価格の取引事例が多数あった場合であっても古い取引事例を使うことは問題ない」ということなののでしょうか。そうであれば当該不動産鑑定士はどのような根拠に基づき、このように言われているのか、ご確認をいただければ幸いです。

(3) (5) (6)

上述のとおり、公共用地の損失補償においては、「補償額は、契約締結の時の価格によって算定する」こととされており、契約時点での土地等の状態を客観的に評価し、それに基づく補償額を支払うこととされています。このため、補償額の算定に当たり、原発事故に

よる価値の減少分を含めて算定することができないことについてはご理解をお願いします。

他方、原発事故による価値の減少分については、ご主張のとおり、正当に補填がなされることが当然であり、そのような観点から、国による全面的な財政支援も行いつつ、帰還困難区域の土地・建物については原因者である東京電力から全損賠償（価値の100%賠償）がなされていると認識しています。

これに加え、今般の原発事故の特殊性に基づく特別な措置として、事故がなかった場合の土地の補償額と実際の補償額との差分（＝原発事故による価値の減少分。上述のとおり、東電による賠償により実質的に補填。）に相当する部分については、さらに国・県・町の調整により、「地権者支援事業給付金」が措置されています。

なお、用地補償と東京電力による損害賠償は別物という説明をこれまでもしておりますが、これは、用地補償と損害賠償は別個に算出されるものであり、片方が支払われたから他方の支払額が減額される等の取扱いはなされない、との趣旨です。したがって、全損賠償がなされても、それとは別個に用地補償がなされ、給付金も措置されています。

貴殿が例示として挙げられた「国が火事で家を燃やしておいて、国が価値を下げ燃えた後の状態でその家の価格を出す」について当てはめれば、当該火事で燃えた家を公共事業の対象として補償することとなった場合は、公共用地補償のルールに則り、契約時点の状態（燃えた後の状態）を客観的に評価して用地補償を行うとともに（燃える前の状態からは減額されている）、火事の原因者が国であるので、用地補償とは別に、火事による価値の減少分に対し、国が別途損害賠償を行うことになると考えられます。

このような関係について、是非ともご理解をいただきたく、お願い申し上げます。

（４）

時点修正以外の震災を含む原発事故等による価格形成要因の変動は原発事故等格差修正率で勘案されており、取引時点から価格時点までの時点修正率については、原発事故等格差修正率とは別に反映すべきものですので、原発事故等前の地価変動の状況がその後どのように推移していくはずだったかを、震災前の県内土地価格の変動率や原発事故等の影響がほとんどない全国の地価動向、三大都市圏を除く地方圏の地価動向及び本州の長野以北で三大都市圏及び汚染状況重点調査地域を除く地域の地価動向を総合的に勘案して見極め、当該地域の地価変動率を定めています。

II. 地上権設定対価

1. 基本的な考え方

要綱第20条第2項において、「当該空間又は地下の使用が長期にわたるときは、当該土地の正常な取引価格に相当する額に、当該土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合を乗じて得た額を一時払いとして補償することができる」と規定されております。本事業の場合は、地上権の設定により最長30年間土地の使用を妨げることから、その対価として、不動産鑑定士の鑑定結果に基づき土地価格の7割を一時払いするものです。

なお、要綱第19条第1項は仮設工事現場等の短期使用を想定したものであり、本件地上権のような長期間土地の利用を全面的に妨げるものには馴染まないため、地上権設定時の土地価格から設定期間満了後の土地価格の現価を控除して求める手法である不動産鑑定士の鑑定結果に基づき地上権設定対価を定めています。

(1) (4)

地上権設定対価は最長30年間土地の使用を妨げることに對する損失の対価を一括して支払うものであり、権利金と地代という概念はありません。

契約書の地代という表現は、一括して支払う設定対価以外に支払うものがないという趣旨で使用しています。

(2) (5)

地上権設定割合については、30年間の長期にわたり中間貯蔵施設として使用し、土地所有者の使用収益を妨げることとなりますので、不動産鑑定士の鑑定結果に基づき土地価格の7割を一時払いするものです。

契約書の9条1項1・2号のうち土地に係る規定は、元々、契約締結から地上権設定登記までの間、甲による所有権の移転や担保権の設定を禁止する趣旨のものです。現在お示ししている契約書の修正案では、上記の趣旨が必ずしも明確ではなくなっているため、わかりやすい表現になるよう、条文を精査致します。また、同条2項は、国で使用している他の契約書との整合を図るとともに、長期にわたり中間貯蔵施設を安定的に運営・管理していくことで、周辺住民をはじめとする皆様とのお約束を果たすためのものですのでご理解願います。

(3)

仮置場の土地は短期間の一時的な使用をするものである一方、中間貯蔵施設の土地は最長30年間という長期間の使用をするものです。短期と長期ではその需要の状況も異なり、短期使用の借料水準をそのまま長期使用を前提とした買取りや地上権設定対価の水準に当てはめることができないことについてご理解願います。

中間貯蔵施設等整備事業の地上権設定対価は不動産鑑定士の鑑定結果に基づき定めており、仮置場の賃料については近傍類地の借地事例を参考にして決定しております。

以上、これまでの説明済内容と重複しますが、中間貯蔵施設等整備事業は公共事業ですので、用地補償に関しては、公共用地補償のルールに則って行う必要があります。環境省としては、公共用地補償のルールの範囲内で最大限の補償を行うべく、動産の保管料を始めとして、避難指示区域という状況に応じた対応をしています。今般提示している土地価格及び地上権設定対価についても、公共用地補償のルールの下で考え得る最大限の措置を行っているものであり、なにとぞご理解をいただけますよう、重ねてお願いいたします。

平成28年4月5日

30年中間貯蔵施設地権者会 様

環境省