

2013年（平成25年）10月18日

原子力損害賠償紛争審査会 御中

第二東京弁護士会

会長 山岸良太

福島第一原発事故被害者の不動産賠償基準の見直しを求める意見書

第1 意見の趣旨

原子力損害賠償紛争審査会（以下「審査会」という）は、福島第一原発事故（以下「本件事故」という）による不動産賠償について、以下のような基本方針をもって賠償基準を定立すべきである。

- 1 居住用の土地については、被害者の個別事情に応じ合理的に選択した移転先で必要な土地を取得できるに足りる賠償基準を定める。
- 2 居住用建物については、被害者が移転先において、事故前と同等の建物を建築するに足りる賠償基準を定める。

第2 意見の理由

1 東京電力の賠償基準

東京電力は現在、避難指示区域内の不動産賠償について、原発事故直前の不動産の時価相当額を賠償するという前提で賠償額を算出する基準を示している。具体的には、宅地については固定資産税評価額に1.43を乗じた額、建物については固定資産税評価額をもとにした算定方法、平均新築単価をもとにした算定方法、建物の取得金額をもとにした算定方法、専門家が現地調査をして行う算定方法を示している。これらは、いずれも所有不動産の交換価値を賠償するという考えに依拠し、建物については経年減価等により低額な評価をされたものであるが、以下に述べる通り、被害者らの生活再建を実現する上で重大な問題点がある。

2 問題点

(1) 生活再建による原状回復の必要性

そもそも住居は、経済生活と社会生活の基盤であり、本件事故の被害者も、事故までは自宅住居を拠点に、農業や商業を営み、あるいはそこから通勤して自らの生計を維持しつつ、地域、職場及び家庭での生活を構築していた。本件事故によって住居を失った被害者は、同時に生計の元である経済的基盤も失い、地域のコミュニティも喪失し、社会生活全体の再構築を強いられている。

もとより不法行為における損害賠償の基本理念は、生じた損害を填補し、原状を回復することにより被害者を救済することにある。本件事故においては、居宅は被害者の経済的・社会的生活の基盤であったことから、居宅を失った被害者の原状回復のためには、被害者が新たな移転先で、事故前と同様の経済的収入を得られる就業ができ、地域や職場、家庭における人間関係を含む社会生活を再建しうることが必要であり、不動産の賠償は、そのために必要な居宅の取得を可能とするものでなければならない。その費用は、不法行為における損害賠償の原状回復の基本理念及び目的に照らし、本件事故と相当因果関係がある損害というべきである。

しかし、下記の通り、東京電力の不動産賠償基準は極めて低廉であり、被害者らがかかるとかかる不動産を取得又は建築するには到底不十分である。

(2) 土地について

本件事故では、周辺の土地が広範囲に放射線に汚染され、今なお除染の目処が立たずにいることから、多くの被害者らが、もとの自宅に地価水準の近い近傍において代替地を取得することはおよそ困難である。避難指示区域とされている地域は、全国的にも、また福島県内で比較しても地価水準の比較的低い地域であり、事故直前の時価相当額の土地賠償額で、代替地を取得することは困難である。

事故前に農林水産業などを営んでいた被害者は、そのために必要な代替地が得られないため、多くは福島県の都市部や近郊に新たな職を求めざるを得ない。また、商業やサービス業に従事していた被害者も、就業先を失い、多くは同県や近県の都市部に転職するほかはない。このように、事故前の居住地の地価水準より高い地価水準の地域に、職と居宅を求めざるを得ない事情が存在する。

しかも、多数の被害者が代替の宅地を避難指示区域から比較的近い福島県内及び近県の都市部に確保しようとする場合には、需要の増加により、その地域の地価が従前の水

準を大きく上回ることが予想される。現に、いわき市等及びその周辺地域の地価は上昇傾向にあり、土地を取得することはより困難となっている。

かような実情から、事故前の宅地の交換価値を基準とした東京電力の賠償額では、到底、生活を再建するために必要な宅地を購入することができないとの嘆きの声が被害者らから多く聞かれている。

(3) 居住用建物について

居住用建物の再取得についても、被害者が従前に居住していたのと同等の床面積、構造、築年数の代替建物を中古住宅市場で調達することは、現実には不可能である。中古車市場が確立しているような自動車とはこの点大きく異なる。

被害者は、上記の通り、生活を再建するために移転した先で、住宅を新たに取得ないし建築しなければならず、従前の居住家屋の経年減価を踏まえた時価評価額をはるかに超える支出を強いられる。ことに、先祖から受け継いだ築50年、60年の建物の場合、東京電力の基準では、経年減価により残存価値は下限の僅か20%とされている。このような場合、どの算定方法をとっても極めて低い賠償額になってしまい、当該賠償額を資金として同等の住宅を建築ないし取得することはいっそう困難となる。

3 原状回復方法

以上から、不動産賠償の基本方針として以下の通り考えるべきである。

(1) 居住用の土地について

居住用の土地については、被害者の個別事情に応じて合理的に選択した移転先において、生活基盤を回復するために必要な土地を取得するのに必要な費用を賠償するべきである。

この合理的に選択された移転先は、被害者が事故前と同等の経済的収入を得られる就業先を確保し、学校・医療・介護・福祉・行政サービスなどの社会生活の必要を満たし、地域の人間関係を営むなど、経済的・社会的に生活を再建するための必要を充足するものであるべきである。

また、本件事故から既に2年半以上が経過し、避難先で形成した社会的関係を重視してその地域で生活していく被害者、元の居住地に近い福島県内に居宅を求める被害者など、個々の被害者の事情は様々に異なっている。被害者がその個別事情に応じて、生活基盤を再建しうる移転先として合理的に選択した場所での土地取得を可能とするだけの

賠償をするべきである。

(2) 居住用の建物について

居住用の建物については、被害者が、上記のように経済的・社会的な生活を再建するために合理的に選択された移転先において、構造や床面積などの居住環境も含め、事故前と同種・同等の新たな建物を建築ないし取得することができるだけの費用を賠償するべきである。

具体的には、建物を建築する場合には、建築請負費用のみならず、設計費用、工事監理費用等の法令上の手続き費用、登記費用等様々な費用がかかるところ、当該費用をも十分考慮した賠償額を算定するべきである。

4 審査会の議論状況

現在、審査会議論の中で、被害者の住宅の確保に要する費用のうち、元の住宅に係る事故前価値を超える必要かつ合理的な追加的費用について、「住居確保損害」（仮称）として財物損害とは別に賠償すべき損害として認めるべきではないかとの意見が出されている。当該意見は、被害者が生活基盤を確保する上で実際に必要となる費用を考慮するという意味で、実質的には当会の意見と同じ方向性を示しているものといえる。

しかしながら、「住宅確保損害」なる抽象的な概念による賠償額では、被害者が移転先の土地を確保し事故前と同等の建物を取得するには不十分となる可能性が高い。被害者の生活基盤を確保させることが急務であることに鑑み、端的に居住用不動産の再取得に必要な費用の全額を賠償する基準が定立されるべきである。

5 結語

以上より、審査会は、すみやかに意見の趣旨記載の基本方針をもって賠償基準を定立するべきである。

以上