

令和4（2022）年4月1日

国土交通省 関東地方整備局長 殿

東京都〇〇区〇〇〇〇

30年中間貯蔵施設地権者会 会長 門馬好春

電話番号 〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

## 不動産の鑑定評価に関する法律第42条による措置要求

### I. 要求相手方

① 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

一般財団法人 日本不動産研究所 理事長 日原 洋文

② 発行番号研業コ第50018号-017発行日付平成27年2月27日標準地番号17(田・大熊町)不動産鑑定評価書(地上権の正常価格)の作成不動産鑑定士小林信夫不動産鑑定士他3名の不動産鑑定士(情報開示請求による同評価書では他3名の氏名黒塗りの為不明)

③ 発行番号研福島第04014号発行日付平成29年11月29日標準地番号1(宅地・双葉町)不動産鑑定評価書(地上権の正常価格)の作成福島支所長不動産鑑定士松本竜二不動産鑑定士他1名の不動産鑑定士(情報開示請求による同評価書では他1名の氏名黒塗りの為不明)

④ 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)不動産鑑定評価書(地上権の正常価格)の作成福島支所長不動産鑑定士浅川和徳不動産鑑定士他1名の不動産鑑定士(情報開示請求による同評価書では他1名の氏名黒塗りの為不明)

⑤ 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)地上権割合意見書の作成福島支所長不動産鑑定士浅川和徳不動産鑑定士他1名の不動産鑑定士(情報開示請求による同意見書では他1名の氏名黒塗りの為不明)

### II. 請求理由

#### II-1. 違反項目

1. 不動産鑑定評価に関する法律第1条（目的）及び第5条（不動産鑑定士の責務）違反

2. 不動産鑑定評価基準違反

(1)総論 第1章 不動産鑑定評価に関する基本的考察

第3節 不動産の鑑定評価違反

第4節 不動産鑑定士の責務違反

(2)総論 第5章 鑑定評価の基本的事項

第2節 価格時点の確定違反及び運用上の留意事項2(3)将来時点の鑑定評価について違反

(3)総論 第7章 鑑定評価の方式

第2節 賃料を求める鑑定評価の手法違反

第6節 資料の検討及び価格形成要因の分析の手法違反

(4)総論第8章 鑑定評価の手順

第1節 鑑定評価の基本的事項の確定違反

第5節 資料の収集および整理違反

(5)総論 第9章鑑定評価報告書違反

3. 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱第19条(用対連基準第24条・同細則11)違反

4. 土地収用法第1条・第3条・第72条違反

5. 日本国憲法第29条(財産権)及び31条(適正手続き)違反

II-2. 具体的理由

1. 不動産の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）は、日本国憲法第29条（以下「憲法29条」と記す）および土地収用法（以下「収用法」と記す）等の関連法令ならびに閣議決定された公共事業における公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（用対連基準・同細則含む）（以下「要綱」または「要綱等」と記す）を遵守、適用し、公正で公平な鑑定評価を行うことが基本・大綱である。

また公共事業においても、公正で公平且つ適正な価格の鑑定評価を行うことが基本・大綱である。

このことは、本法律第1条の（目的）「土地等の適正な価格の形成に資する」及び第5条（不動産鑑定士の責務）「良心に従い、誠実に行う及び信用を傷つけるような行為の禁止」に示されているとおりである。

日本不動産研究所及び同不動産鑑定士（以下「研究所又は研究所等」と記す）が作成した福島県中間貯蔵施設事業（以下「本事業」と記す）の「不動産の鑑定評価の地上権の正常価格（以下「地上権価格」と記す）」は前記II-1の各違反項目及び本II-2の具体的理由で示す通り、本法律第1条、第5条違反及び本基準の各項目違反である。

よって、本法律第42条の不当な鑑定評価等に該当することから地上権価格の不動産鑑定評価書等の事実資料を添えて措置の要求をする。

2. 本事業「収用法第3条27号の2の対象事業」は閣議決定された「要綱（土地〈地表〉の使用に係る補償）第19条「地代又は借賃（以下「地代」と記す）をもって補償するものとする」を、根拠条文としている。同じく環境省の実施している収用法3条の対象事業で土地〈地表〉の使用に係る補償は、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及びフクシマエコテッククリーンセンター事業（進入路の一部は土地使用補償）である。

本事業以外のこれらの事業の土地使用補償はすべて同要綱19条の「地代補償」である。

研究所等は要綱 19 条およびこれら土地使用地代補償の事実も無視し、本事業における土地使用補償について地上権設定による地上権価格の不動産鑑定評価を作成、依頼者環境省に提出、その後も現在まで地上権価格の不動産鑑定評価書と地上権価格の意見書を提出している。

本事業は、2015 年 3 月 13 日から最長で 2045 年 3 月 12 日までの有期限事業である。要綱 19 条は地表使用で且つ使用期間は短期から長期使用までとしている。平成 29 年 8 月貴省公共用地室は環境省に短期使用だけが対象ではなく長期使用まで対象であることを指導し、環境省もこの是正指導を受けて別添資料 6(1)の通り長期使用も対象であると訂正した事実がある。

したがって、環境省の地上権価格を適正な補償であると主張する根拠はなくなっている。また、別添資料 6(1)の通り環境省の主張するそのほかの根拠も間違った独自の考え方である。しかし現在まで研究所等の地上権価格の鑑定評価は継続しており、これを放置しておくことは今後も研究所等による地上権価格の不動産鑑定評価書・意見書の作成提出が 2045 年まで続くことになる可能性が極めて高い。

また本事業の要綱 19 条違反を放置することは、この国の公共事業の悪しき前例になるリスクもあり、民主主義かつ法治国家である日本国として許されない大問題である。

そして、一般の公共事業や前記の通り環境省による本事業以外の地代補償事例からも、本事業の地上権価格は、本法律違反であると共に収用法並びに要綱違反である。

さらに、以下の通り本基準と土地価格及び地上権価格の同ガイドライン並びに同運用上の留意事項等（以下「本基準等」と記す）違反である。

#### (1)本基準の正常賃料作成手法に反した地上権価格

本基準第 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が、研究所等はこれを行っていない。

(2)本事業対象地域及びその周辺地域は、原発事故前から現在まで土地賃貸借契約による年払い地代の事例が多い。それは、それは民間の契約だけでなく、大熊町、双葉町等各自自治体の借地契約書も同じ（平成 29 年環境省とともに確認済み）であり、環境省直轄の仮置場事業等の年払い地代事例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にも賃貸事例が多いことは示めされている。

なお、用対連基準細則 11 には、借り手の事例がない場合の処理方法も定めている。

さらに、東京電力及び関連企業との土地賃貸借契約の地代事例が多いことは衆目の事実である。

従って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研究所等には求められたことである。なお、環境省は本事業周辺 11 市町村の仮置場等の地代補償は同一需給圏として同じ年払いの地代補償を認めており、研究所等はこの事実を知る立場にいる。

しかし、添付資料の地上権価格の不動産鑑定評価書の通り、土地取引事例等の検討のみであり、依頼者である環境省による仮置場等の賃貸事例をすべて排除又は無視している。

このように、依頼者の依頼事項の地上権価格・一括払いのみを付度作成、成果品として提出した地上権価格の不動産鑑定評価書は明らかに本基準違反である。

(3)前記(2)の通り、依頼者である環境省にだけ付度した本事業の地上権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ている。

特に同章第4節の不動産鑑定士の責務の全ての内容違反は顕著である。

なお、添付資料2(1)(2)の不動産鑑定評価書（環境省に提出した全地目の全評価書同じ）のまえがき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、添付資料3. 4. 5. の不動産鑑定評価書等は、添付資料2 不動産鑑定評価書の継続であり、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。

これは、研究所等は本法律及び本基準を明確に理解しているとした記載であり、このことは添付資料1(1)の調査報告書で要綱等を記載し地代の鑑定評価していることから明らかである。

このことは研究所等が故意に憲法・土地収用法・要綱等を無視して違反した事実である。

特に添付資料6(1)及び7(1)(2)のとおり環境省の用地経験は浅くその知識も誤り稚拙であり、専門家である日本不動産研究所および関係した不動産鑑定士の責任は非常に重く大きいものである。

これは添付資料6(1)環境省回答書の末尾には「その対価として、不動産鑑定士の鑑定結果に基づき判断したものです。」とはっきりと書かれていることがそれを示している。

2. 2014(平成26)年9月から10月に環境省が開催した中間貯蔵施設に関する地権者説明会の配布資料「添付資料1-(2)」は、研究所等が土地価格と地上権価格などを具体的に記載し作成し提出している。

なお、添付資料1-(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」I 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」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、地上権価格は、調査報告書もなく前記の通り、同説明会資料のみ作成している。環境省は同説明会資料により2300名の地権者に地上権価格による土地使用補償を説明し、多くの地権者から地代による見直しを要求されたが、かたくなにこれを拒否している事実がある。(テープ起こしの証憑記録あり)

この事実はマスコミによる報道されたにも拘らず、その後、翌年2015(平成27)2月16日に、「土地価格」及び「地上権価格」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。

このことも土地価格及び地上権価格の同ガイドライン及び同運用上の留意事項違反である。

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。

3. 公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱第19条(用対連基準第24条・同細則11)違反

要綱第19条(用対連基準第24条・同細則11)の条文は下記の通りであり、土地の地表使用において地上

権の設定はなく、土地の使用に係る補償は地代と書かれており、要綱の解説の趣旨にも「本条は土地(地表)を使用する場合における補償の根拠及び補償額算定の方法を規定したものである」と明記されている。

しかし、添付資料6(1)環境省回答書ではこれを冒頭「考え方と補償額算定方法」と改ざんしている。

従って、本事業の地上権設定及び地上権価格は要綱第19条違反である。

「要綱第19条<土地の使用に係る補償>(用対連基準第24条同じ)」

使用する土地(空間又は地下のみを使用する場合における当該土地を除く。以下この条において同じ。)  
に対しては、正常な地代、又は借賃をもって補償するものとする。

2 第7条第3項の規定は、前項の規定により正常な地代又は借賃を定める場合に準用する。

3 第1項の正常な地代又は借賃は、使用する土地及び近傍類似の地代又は借賃に、これらの土地の使用に関する契約が締結された事情、時期等及び権利の設定の対価を支払っている場合においてはその額を考慮して適正な補正を加えた額を基準とし、これらの土地の第8条の規定により算定した正常な取引価格、収益性、土地の態様等を総合的に比較考量して算定するものとする。

環境省は要綱第19条を2015年1月の団体交渉開始から2019年8月まで短期使用のみ対象と主張しており、それを根拠に」と同じ条項に中間貯蔵施設の建設に伴う直轄基準を平成26年12月23日策定したが、同直轄基準25条「要綱20条の空間又は地下の使用に係る補償(用対連基準25条)」の3項に土地の使用の長期に係る補償を加えた。

しかし、当会主張「要綱24条は長期使用も対象」を受け、さらには、前記の通り平成29年8月貴省公共用地室の指導「要綱24条は長期使用も対象」を受け平成29年9月6日文書で当会に訂正文書「要綱24条は長期使用も対象」を提出した経緯がある。したがって、環境省の直轄基準をもって地上権価格を主張する根拠は失っている。このように、環境省の要綱に関する知識も誤りで且つ稚拙で前記のとおり研究所等の依頼者である環境省への説明責任は非常に大きい。

「用対連基準細則11」

基準第24条(土地の使用補償に係る補償)は、次により処理する。

1 近傍類地に賃借りの事例があるときは、本条第1項の正常な地代又は借賃を算定するに当たっては、使用する土地の正常な取引価格に次に掲げる率を乗じて得た額を1年間の地代又は借賃の参考とするものとする。

(1) 宅地、宅地見込地及び農地 6パーセント(地代又は借賃相当額+公租公課相当額)

(2) 林地及びその他の土地 5パーセント(同 右)

2 近傍類地に賃借りの事例がないときには、本条第1項の正常な地代又は借賃を算定するに当たっては、前項に掲げる額を標準とするものとする。

#### 4. 土地収用法第1条第3条・第72条違反

下記の通り、収用法は憲法29条の正当な補償を体現した法律であり、本事業は収用法3条の対象事業であり、土地の使用に関し第72条でその補償について近傍類地の地代及び借賃と定めている。

従って、研究所等の地上権価格の鑑定評価は下記条文の通り同法第1条第3条第72条に反している。

(この法律の目的)

第1条 この法律は、公共の利益となる事業に必要な土地等の収用又は使用に関し、その要件、手続及び

効果並びにこれに伴う損失の補償等について規定し、公共の利益の増進と私有財産との調整を図り、もって国土の適正かつ合理的な利用に寄与することを目的とする。

(土地を収用し、又は使用することができる事業)

第3条 土地を収用し、又は使用することができる公共の利益となる事業は、次の各号のいずれかに該当するものに関する事業でなければならない。

27の2 国が設置する平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法(平成23年法律第110号)による汚染廃棄物等の処理施設(本事業施設、仮置場、仮設焼却場、セメント固化処理施設事業およびフクシマエコテッククリーンセンター事業(進入路の一部は土地使用補償)

(土地等に対する補償の額)

71条 収用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に関する補償額の規定

72条 前条の規定は、使用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償額について準用する。

この場合において、同条中「近傍類地の取引価格」とあるのは、「その土地及び近傍類地の地代及び借賃」と読み替えるものとする。

#### 5. 日本国憲法第29条(財産権)及び31条(適正手続き)違反

憲法第29条は「財産権はこれを侵してはならない」と規定しており、

2項で「財産権の内容は、公共の福祉に適合するように、法律でこれを定める」と規定し、

3項で「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる」と定めている。

【この正当な補償が土地収用法第72条と要綱第19条等の地代補償との関係は下記比較図の通りである】

(注記：土地価格を100円/m<sup>2</sup>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/m<sup>2</sup>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6円であり、100円なのか、それは公共事業に協力した地権者には憲法29条で代替性が認められ、他の同様な地域で地権者が土地を借り又は土地を買えるようにしている。

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。

従って、研究所等による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。

また、本事業の地上権価格ではこの代替性がなく、地権者の財産権が侵害されている。

これは、不動産鑑定評価書基準総論第4章Ⅲの代替の原則違反でもある。

さらに憲法31条は適正手続きで「何人も、法律の定める手続きによらなければ、その生命若しくは自由を奪われ、又はその他の刑罰を科せられない」と定めている。

これは判例などで財産権にも適用されており、前記のとおり研究所等の地上権価格の不動産鑑定評価書は、地権者説明会後の翌年提出であり、明らかな事後鑑定評価書で憲法31条に反する。

### Ⅲ. 添付資料

1. (1)発行番号研コ第5803号平成26年3月31日環境に提出した報告書「平成25年度(平成24年度からの繰越)除染等の措置等の推進に必要な用地関係資料作成整理等業務(その2)」 1部
1. (2) 平成26年9月-10月の中間貯蔵施設に関する地権者説明会の配布資料  
日本不動産研究所作成提出・抜粋版 1部
1. (3) 研業コ第10288号017平成26年9月10日付調査報告書 1部
2. (1)発行番号研業コ第50017号-017発行日付平成27年2月27日標準地番号17(田・大熊町)  
不動産鑑定評価書(正常価格) 1部
2. (2)(発行番号研業コ第50018号-017発行日付平成27年2月27日標準地番号17(田・大熊町)  
不動産鑑定評価書(地上権の正常価格) 1部
3. 発行番号研福島第04014号発行日付平成29年11月29日標準地番号1(宅地・双葉町)  
不動産鑑定評価書(地上権の正常価格) 1部
4. 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)  
不動産鑑定評価書(地上権の正常価格) 1部
5. (1)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)  
時点修正率意見書(2015年から2022年3月31日まで土地価格変更なし) 1部
5. (2)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)  
原発事故等格差修正率意見書(2015年から2022年3月31日まで変更なし) 1部
5. (3)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)  
地上権割合意見書 1部
6. (1)2017(平成29)年9月6日付環境省回答書 1部
6. (2)2020(令和2)年9月14日付補償基準の適用についての本会の見解 1部
7. (1)2021年12月13日環境省宛て提出文書(録音、録画映像に基づき作成) 1部  
(11頁28-1から19頁59-4まで)(領きは「同意」と環境省と事前確認済み)
7. (2)2022年2月10日環境省回答書 1部  
(7頁28-1から11頁59-4まで)

以上