

宅地・建物賠償について

平成25年10月1日
東京電力株式会社

1. 賠償対象

当社事故発生日時点に、帰還困難区域、居住制限区域、避難指示解除準備区域に以下の資産を所有されていた方を対象に賠償させていただいております。

● 宅地

建築物が存在する土地または宅地造成地が完了し、法令上建築可能な状態にある土地
(具体例：建築物の敷地)

● 建物

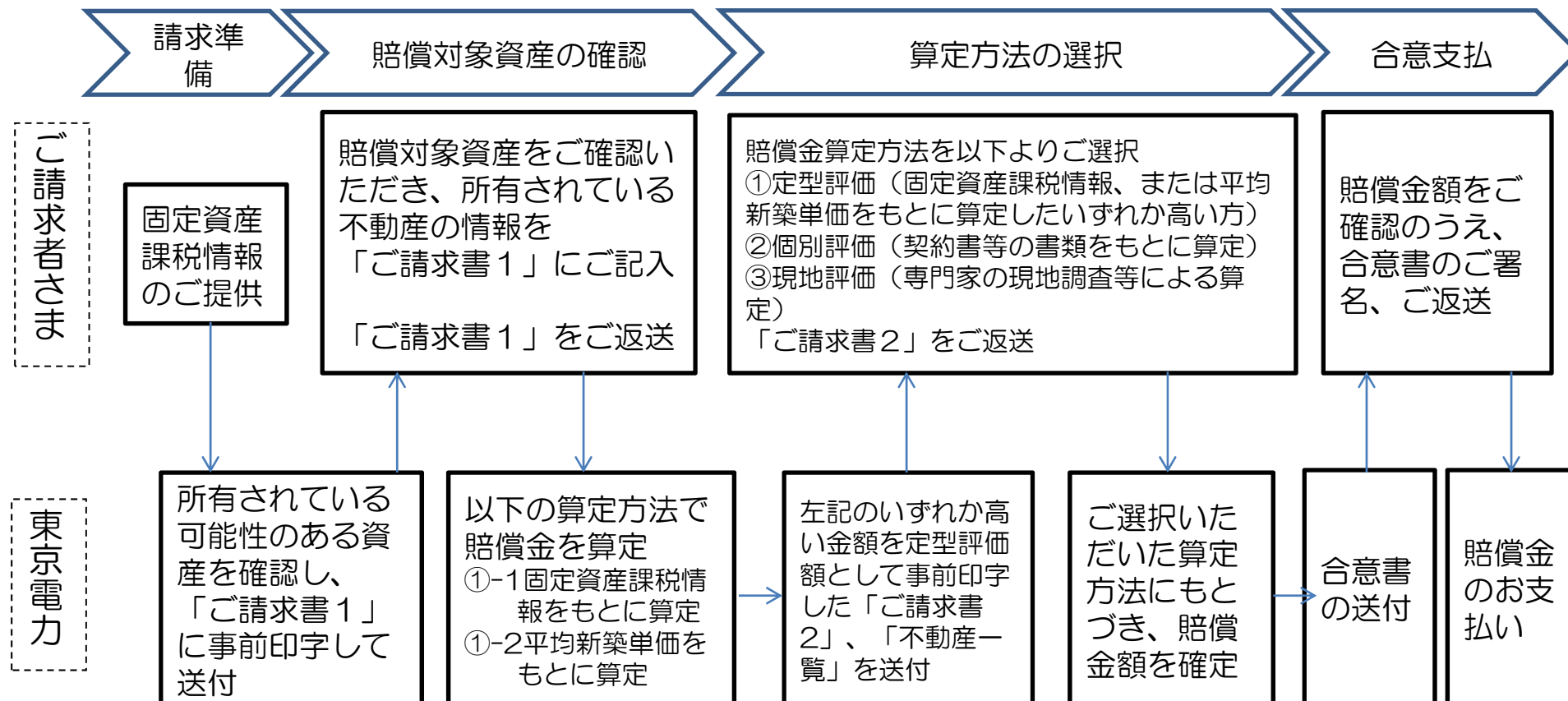
- 建築物：地面にボルト等で固定化され、屋根および柱もしくは壁を有し、風雨をしのぐことができる外気から遮断された独立した空間を有する構造物
(具体例：居宅、共同住宅、店舗、倉庫、車庫 等)
- 建築設備：建築物・構築物と一体または固定化されている設備
(具体例：電気設備、給排水設備、空調設備、防災設備、建具 等)
- 構築物：土地に定着する建築物以外の構造物
(具体例：カーポート、門扉、塀、門柱 等)
- 庭 木：宅地の上に植えられている植栽

※賠償させていただく損害：

＜宅地＞避難指示期間中に生じた市場価値の減少分を賠償

＜建物＞避難指示期間中に生じた市場価値の減少分、経年にともなう財物価値の減少分、管理不能にともなう財物価値減少の原状回復費用を賠償

2. 賠償金ご請求の主な流れ

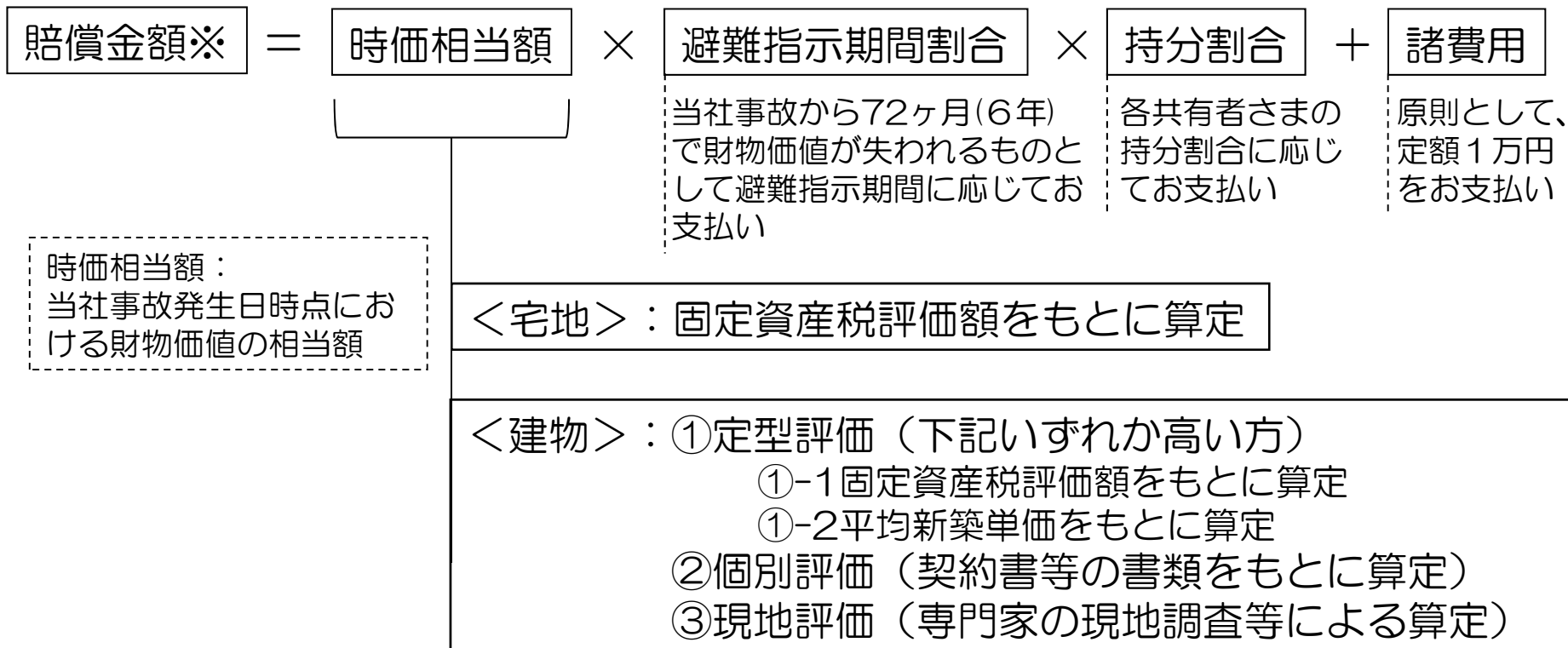


ご請求書 1
賠償対象資産を確認いただく請求書類。ご提供いただいた課税情報や登記情報をもとに、ご請求者さまがご所有されている可能性のある資産情報を事前印字して送付しております。

ご請求書 2
賠償金算定方法をご選択いただく請求書類。ご返送いただいた「請求書 1」をもとに、ご請求者さまがご所有されている賠償対象資産を確定し、算定方法をご選択いただけるよう情報を整理し、賠償金額をご提示。

3. 賠償金額（概要）

● 賠償金額の算定式



※建物賠償のうち、上記①、②で考慮されない建物増改築や特定の高額設備については、個別にご申請いただき賠償（詳細は9頁ご参照）。

※賠償金額について（共通事項）

地震・津波により建物に被害を被られた場合については、損害の程度に応じて一定程度を差し引いた賠償金額をお支払い（詳細は10頁ご参照）。

3. 賠償金額（宅地）

● 固定資産税評価額をもとに時価相当額を算定

$$\text{時価相当額} = \text{固定資産税評価額} \times \text{土地係数（1.43）}$$

土地係数：固定資産税評価額を時価相当額まで引き上げるための係数。なお、固定資産税評価額に道路改良や地域の繁華性などが十分に反映されていない一部地域の宅地については、社団法人福島県不動産鑑定士協会による対象地域全体の調査により土地係数を補正。

※宅地として土地を活用しているものの、課税地目が宅地以外で固定資産税評価額では算定できない場合、宅地として利用していることがわかる書類等をご提出していただき、不動産鑑定士が評価する宅地単価をもとに時価相当額を算定いたします。

$$\text{時価相当額} = \text{書類確認による宅地面積} \times \text{不動産鑑定士による宅地単価}$$

※書類等で確認できない場合などでは、現地調査が必要な場合がございます。

3. 賠償金額（建物） 1 / 5

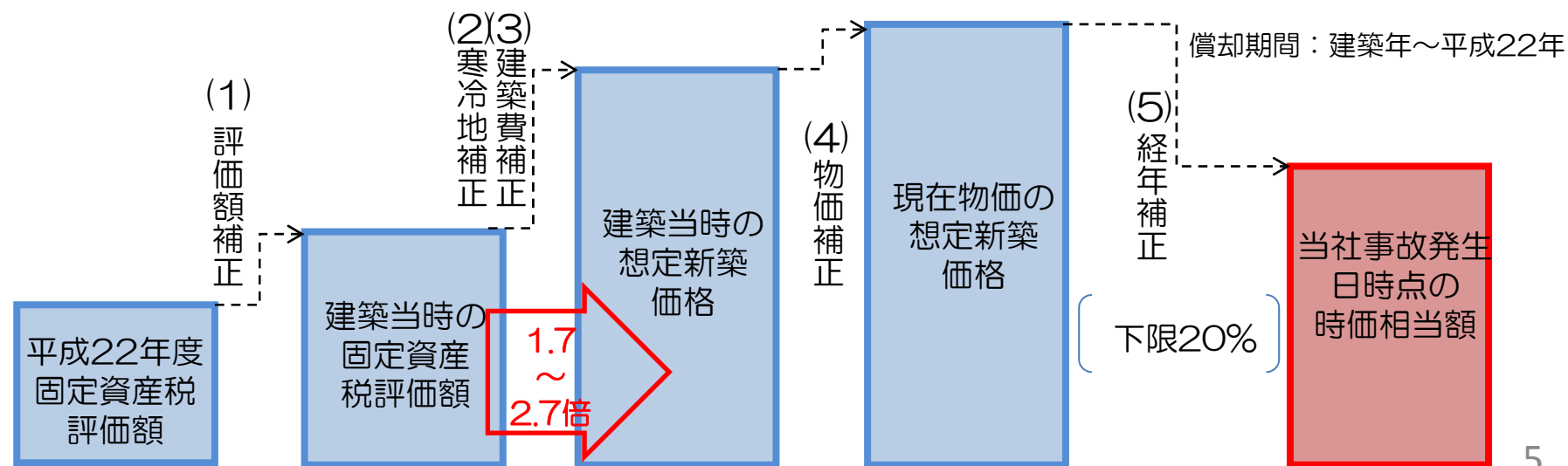
● ①-1 固定資産税評価額をもとに時価相当額を算定

$$\text{時価相当額} = \left[\text{建築物の固定資産税評価額} \times \text{建築物係数}^{\ast 1} \right] + \left[\text{建築物の固定資産税評価額} \times \text{構築物・庭木係数}^{\ast 2} \right]$$

※1 建築物係数

以下の内容を反映。なお、建築物は、構造・種類によって償却年数が異なってくる事も考慮

- (1) 平成22年度の固定資産税評価額から建築当時の固定資産税評価額へ補正
- (2) 固定資産税評価における積雪や寒冷の影響による損耗の補正
- (3) 評価額が建築費用より低い設定をされている分の補正（固定資産税評価に含まれない各種設備や費用があることも考慮）
- (4) 建築時点と当社事故発生時点との間の物価変動の補正
- (5) 建築時点から現在までの経年にもともなう価値減少の反映（償却開始：平成22年）



● ①-1 固定資産税評価額をもとに時価相当額を算定（つづき）

※2 構築物・庭木係数

構築物・庭木の時価相当額は下記の考え方で算定しており、この算定を簡易にするため、建築物の固定資産税評価額に係数を乗じて時価相当額を算定できるように構築物・庭木係数を設定しております。

- 構築物は、建築物と同様に経年にもなう価値減少が生じると考えられるため、時価相当額は経年が加味された建築物の時価相当額に、構築物の割合を乗じて算定
- 庭木は、経年にもなう価値が減少するとは考えにくいため、時価相当額は、建築物を現時点で再調達した場合に必要な金額（想定新築価格（現在物価））に、庭木の割合を乗じて算定

構築物・庭木の時価相当額

$$= \text{建築物の固定資産評価額} \times \text{構築物・庭木係数}^{\ast 2}$$

$$= \underbrace{\text{建築物の時価相当額}}_{\text{構築物の時価相当額}} \times 10\% + \underbrace{\text{建築物の想定新築価格（現在物価）}}_{\text{庭木の時価相当額}} \times 5\%$$

構築物の時価相当額

庭木の時価相当額

● ①-2平均新築単価をもとに時価相当額を算定

$$\begin{aligned} \text{時価相当額} &= \left(\text{建築物の時価相当額} \right) + \left(\text{構築物・庭木の時価相当額} \right) \\ &= \left(\text{建築物の平均新築単価} \times \text{床面積 (m}^2\text{)} \right) \\ &\quad + \left(\text{構築物・庭木の平均新築単価} \times \text{床面積 (m}^2\text{)} \right) \end{aligned}$$

○ 平均新築単価

居住用建物については、国土交通省が公表している平成23年度の住宅着工統計における福島県の本造住宅の直近の平均新築単価をもとに、前述①-1と同様の減価償却、残存価値の下限により求めた単価（築年数が48年以上経過した場合は最低賠償単価4.3万円/m²を適用）。

非居住用建物については、建築着工統計調査報告に基づき、築年数に応じて適用できる平均新築単価（8.28～1.95万円/m²）を設定

● ②契約書等の書類をもとに時価相当額を算定

$$\begin{aligned}
 \text{時価相当額} &= \left[\text{書類に記載の取得金額} \times \text{物価変動} \times \text{経年による価値減少} \right] \\
 &+ \left[\text{書類に記載の取得金額} \times \text{物価変動} \times 5\% \right] \\
 &+ \left[\text{書類に記載の取得金額} \times \text{物価変動} \times \text{経年による価値減少} \times 10\% \right]
 \end{aligned}$$

- 書類に記載の取得金額
工事請負契約書および領収書等により取得金額を確認します。なお、その契約書などに建築物以外の費用（式典費用、税金、造成費用 等）が計上されている場合には、その費用は取得金額から控除します。

● ③専門家の現地調査により時価相当額を算定

$$\text{時価相当額} = \text{専門家による部位別積上価格} \times \text{経年による価値減少}$$

- 部位別積上価格
建物を屋根、柱、外壁などの部位に分解してそれぞれ部位ごとの価格を積上げて算定した建物の価格。屋根、柱、外壁などの部位ごとの単価は建設物価等の公表データにもとづいて当社事故発生時点における価格を設定。
部位ごとの種類や面積などについて、建物の専門知識を有する補償コンサルタントが現地にお伺いし、実際に建物を確認して算定。なお、時価相当額の算定においては、新築時から当社事故発生時点までの改築、修繕、メンテナンス状況を時価相当額に反映いたします。

※専門家の現地調査を申し込まれた際は、個々の宅地・建物の実態に応じた賠償額を算定するため、その金額によりお支払いさせていただいております。

● 増改築・特定の高額設備の追加賠償

○ 増改築部分の反映

建物賠償にあたり、建築物本体と増改築部分が別々の固定資産課税明細となっている場合、または増築部分が未登記・未課税である場合には、個別に確認し賠償。

※通常の維持・管理を目的とした修繕・メンテナンス工事（20万円未満の工事、周期が概ね3年以内の工事、壁の塗り替え等の明らかに通常の維持・管理が目的の工事）は実施されていることを前提に時価相当額算定を行っているため、追加賠償の対象外となります。

- 増築工事のみの場合：増築の工事金額を確認し、経年価値減少分を考慮した上で、増築部分の時価相当額を算定し追加賠償。
- 改築工事のみの場合：建物の取替部分の価値を、改築時の工事金額から控除した上で、経年価値減少分を考慮し、改築部分の時価相当額を算定し追加賠償。
- 増改築工事の場合：上記の増築・改築工事をそれぞれ算定し合算したものを追加賠償。

○ 特定の高額設備の反映

建物賠償にあたり、時価相当額の算定で考慮されていない設備として、太陽光発電設備 合併浄化槽、井戸などの特定の高額設備は個別に確認し賠償。

$$\boxed{\text{時価相当額}} = \boxed{\text{書類に記載の取得金額}} \times \boxed{\text{物価補正}} \times \boxed{\text{経年による価値減少}}$$

※証憑で取得金額が確認できない場合でも、標準的な単価を用いて当社事故発生日時点の時価相当額を算定し賠償。

3. 賠償金額（その他）

● 地震・津波による被害を受けている場合の取扱い

地震・津波による被害を受けている場合の土地、建物の賠償については、その被害の程度に応じ、これらの損害がなかった場合にお支払いする賠償金から一定割合を差し引いた上でお支払い。

損害の程度 （※1）	損害の状況	支払い割合（※2）	
		土地	建物
倒壊・流失	<ul style="list-style-type: none">地震による建物の倒壊津波による建物の流出	100%	0%
全損	<ul style="list-style-type: none">柱や基礎の半分以上の損壊建物の高さの半分以上の浸水	100%	50%
半損	<ul style="list-style-type: none">構造的に損壊しており、大規模な補修工事が必要床上1m以上の浸水	100%	80%
一部損	<ul style="list-style-type: none">構造的な損壊がなく、簡単な補修工事で原状回復が可能床上浸水	100%	97%

※1 「倒壊・流失」以外の損害の程度については、ご請求者さまより自己申告いただき判定。
（倒壊・流失については、事故直後における衛星写真等により確認しております）

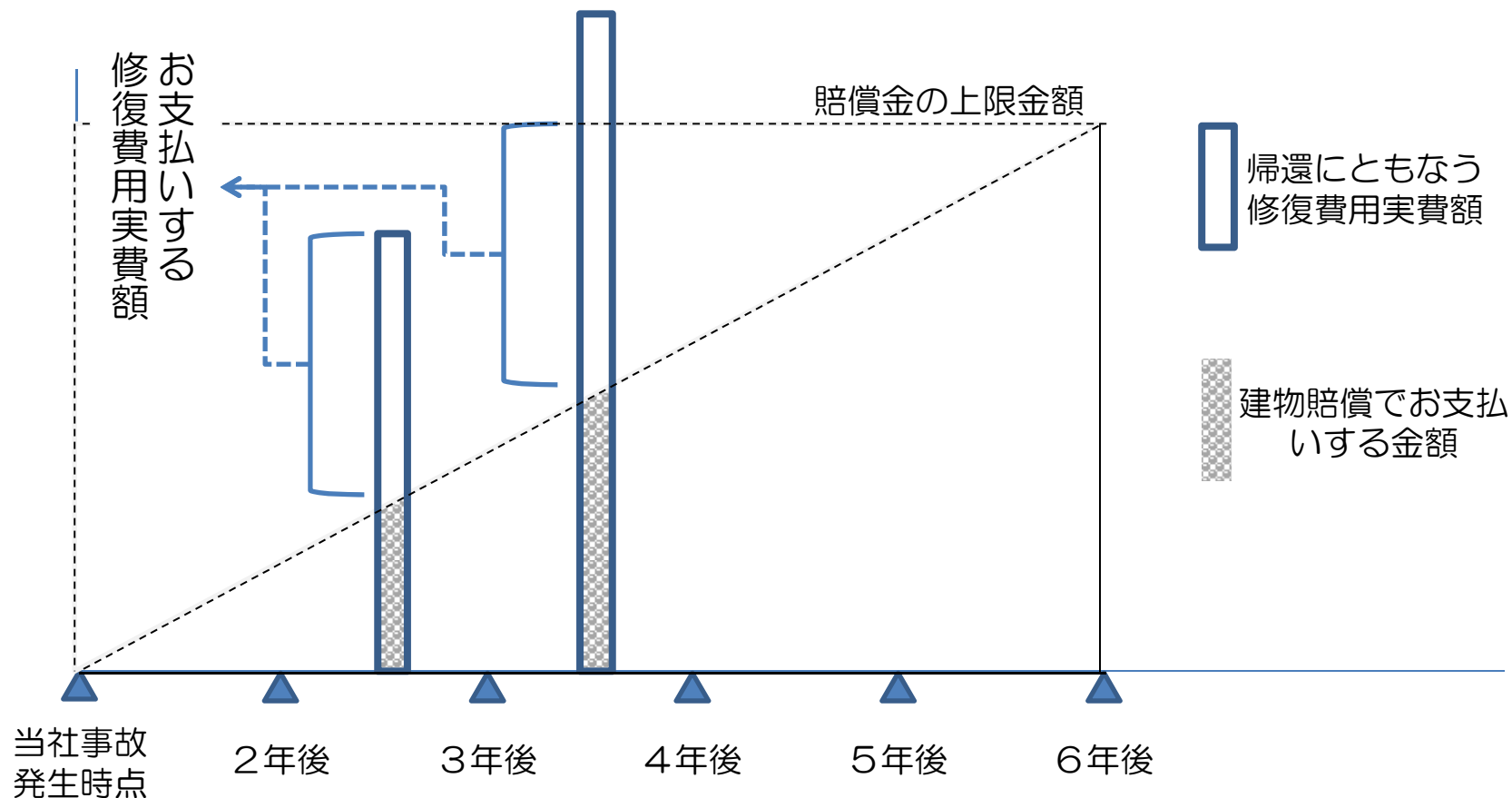
※2 地震・津波の損害のない場合に支払われる額に対する支払いの割合。

3. 賠償金額（共通）

● 帰還後の修復費用のお取り扱い

避難指示が解除された以降、ご帰還され財物賠償の対象となる建物について発生した修復費用は、今回の賠償金額（諸費用相当額を除く）に含め賠償させていただいておりますが、修復費用の実費額が今回の賠償金額（諸費用相当額を除く）を超過した場合には、時価相当額に持分割合を乗じた金額を上限として、超過分をお支払いいたします。なお、具体的なお取り扱いについては、別途ご案内させていただく予定です。

<修復費用実費額のお支払いイメージ>



4. 賠償実績

- 宅地・建物、家財、清掃費用、建物修復費用等の先行払い、
償却・棚卸資産の支払件数・支払金額
(H25.9.20現在)

	建物修復 費用等の 先行払い	宅地・建物	家財	旧緊急時避 難準備区域、 旧屋内退避 区域等の住 宅等の補 修・清掃費 用※	償却・ 棚卸資産
支払件数	12,300件	8,200件	25,500件	7,500件	5,600件
支払金額	283億円	1,438億円	1,174億円	24億円	174億円

※ 「旧緊急時避難準備区域、旧屋内退避区域等の住宅等の補修・清掃費用」は、定額30万円もしくはそれを超えた場合の実費相当額の件数・金額を含む

4. 賠償実績

● 宅地・建物、家財の支払件数・支払金額

