

## 住宅の賠償について（論点整理②）（案）

〔 本資料は、審査会における議論のために作成したものであり、指針の内容、損害の範囲について何ら予断を与えるものではない。 〕

### 1. 基本的考え方

- (1) 事故時に持ち家に居住しており、かつ、移住（長期避難を含む。以下同じ。）を余儀なくされる被害者については、安定的な居住場所の確保の重要性にかんがみ、移住先における住宅の取得の必要性が認められる。この際、移住先における住宅取得のために必要な費用については、特に築年数の経過した住宅の事故直前の財物価値（以下「事故前価値」という。）が低い評価とならざるを得ないこと等から、当該被害者の所有する住宅に係る事故前価値を超える場合もあり得ると認められる。
- (2) また、事故時に持ち家に居住していた被害者であって、移住を余儀なくされる被害者以外の被害者については、従前に居住していた住宅は存在するものの、避難指示に伴う管理不能により、当該住宅の損壊が進行し、その建替えまたは大規模修繕が必要となる場合があり得る。この際、当該建替えまたは大規模修繕のために必要な費用が当該被害者の所有する住宅に係る事故前価値を超える場合もあり得ると認められる。
- (3) このため、被害者が移住を余儀なくされる場合または帰還する場合における、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は、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認められるのではないか。

### 2. 費用項目

上記 1. の住居確保損害（仮称）については、以下の(1)～(4)の費用項目が考えられるのではないか。

#### (1) 住宅建築に要する追加的費用

- ① 移住を余儀なくされる場合において、移住先での住宅建築費用が、当該被害者が事故時に所有していた住宅（居住部分に限る。以下同じ。）に係る事故前価値（全損分）を上回った場合、その上回った額のうち必要かつ合理的な部分の額。
- ② 帰還に際し、被害者が事故時に所有していた住宅（居住部分に限る。以下同じ。）の建替えの必要性が客観的に認められる場合において、新規

の住宅建築費用が元の住宅に係る事故前価値（全損分）を上回った場合、その上回った額のうち必要かつ合理的な部分の額。

(2) 大規模修繕に要する追加的費用

帰還に際し、被害者が事故時に所有していた住宅の大規模修繕の必要性が認められる場合において、当該大規模修繕費用が当該住宅に係る事故前価値（全損分）を上回った場合、その上回った額のうち必要かつ合理的な部分の額（ただし、一般的には、上記(1)②が上限になると考えられる。）。

(3) 解体費用

元の住宅の建替えが必要に場合において、被害者が事故時に所有していた住宅を解体・撤去するために要する費用。

(4) 登記等の諸費用

住宅の確保に伴う登記、消費税等の諸費用。

3. 「必要かつ合理的な追加的費用」の水準

上記 2. (1)～(4)の各費用項目について、被害者間の公平性の確保等の観点から、公共用地取得における補償実務も参考にしつつ、「必要かつ合理的な追加的費用」の水準に関する考え方を示すことが適当ではないか。

具体的には、それぞれ以下の(1)～(4)のとおりとはどうか。

(1) 住宅建築に要する追加的費用

住宅については、公共用地取得においては、基本的に当該住宅の「現在価値＋運用益損失額」がその補償額とされており、築年数 48 年の木造建築物であっても、新築時点相当の価値の約 5 割程度は補償されている（築年数 48 年を超えると補償割合は更に低減する。参考 1）。

このような公共用地取得における補償実務を踏まえ、現行の東電の賠償実務において最低の賠償水準と評価される築 48 年以上の住宅（新築時点相当<sup>1</sup>の価値の原則 2 割）であっても、公共用地取得を上回る水準である、新築時点相当の価値の 6 割を最低賠償水準とした上で、築年数に応じた一定の減価償却割合相当分（注 1）を「必要かつ合理的な追加的費用」と認めることが妥当と考えられないか（参考 2）。

（注 1）築年数が 48 年以上の住宅において、「6 割」という水準は、新築時点相当の価値（10 割）と当該住宅に係る事故前価値（全損分・2 割）の差額の 1/2 に当たる。

---

<sup>1</sup> 公共用地取得における推定再建築費と計算方法は異なるが、現行の東電の賠償実務においても、現時点でその建物を新築した場合の価値を算出するという考え方に基づいている。

## (2) 大規模修繕に要する追加的費用

上記(1)と同様の水準の賠償を確保する観点から、大規模修繕に要する費用と元の住宅の事故前価値（全損分）の差額の1/2を上限として、実際に発生した追加的費用を「必要かつ合理的な追加的費用」と認めることが適当ではないか。

## (3) 解体費用

元の住宅の解体費用については、建替えの必要性が客観的に認められた場合には、必要な費用と認められることから、実際に発生した費用を「必要かつ合理的な追加的費用」と認めることが適当ではないか。

## (4) 登記等の諸費用

登記、消費税等の諸費用については、移住または帰還に伴う住宅の確保のために必要な費用と認められることから、実際に発生した費用を「必要かつ合理的な追加的費用」と認めることが適当ではないか。

## 4. 賠償されるべき時期

住居確保損害（仮称）については、被害者が今後の生活設計をより早期に構築できるよう、可能な限り速やかに損害額が明らかにされ、賠償される必要があるのではないか。

このような観点から、住居確保損害（仮称）のうち、住宅建築に要する追加的費用については、当該被害者の所有する住宅の事故前価値に係る評価に伴い算出可能と認められることから、移住または建替えの必要性が客観的に認められた後速やかに賠償されることが適当と考えられるのではないか。

一方、大規模修繕に要する追加的費用、解体費用及び登記等の諸費用については、それら費用の具体的な金額が確定した時点で賠償されることが適当ではないか。

## 5. 移住した被害者が将来帰還する場合

移住を余儀なくされる被害者が、住居確保損害（仮称）に係る賠償を得て移住し、長期間経過後、避難指示の解除を受け、事故時の居住場所に帰還する際、元の住宅について管理不能による損壊に起因した建替えが必要と客観的に認められる場合には、当該住宅の解体費用については、「必要かつ合理的な追加的費用」として、賠償すべき損害と認めることが適当ではないか。

一方、元の住宅の建替え費用については、移住先の住宅・宅地を売却することにより確保できると考えられるのではないか。

## 6. 帰還が遅れる者の取扱い

移住を余儀なくされる被害者以外の被害者の中には、避難指示が解除された後も何らかの事情で帰還しない者もいると想定される。このような被害者においても、元の住宅について管理不能による損壊に起因した建替えまたは大規模修繕の必要性が客観的に認められた場合には、解体、建替えまたは大規模修繕の費用が実際に発生しなくても、被害者間の公平性を確保する観点から、解体、建替えまたは大規模修繕に要する必要かつ合理的な追加的費用を住居確保損害（仮称）として認めることが適当ではないか。この場合、損害額の算定に当たっては、元の住宅に係る修繕工事費の見積り額等により算定することで十分としてよいか。

## 7. 住宅非所有者（借家人）の扱い

事故時に住宅を所有しておらず、借家に居住していた被害者についても、移住先の家賃と事故前の家賃との差額等の住居確保のために要する追加的費用が発生する可能性が認められる。その際、賠償すべき「必要かつ合理的な追加的費用」の水準については、公共用地取得における借家人に対する補償額の算定基準（注2）を踏まえつつ、検討することが適当と考えられるのではないか。

（注2）借家人に対する補償基準：借家人が支払う礼金＋敷金の10年間の運用益相当額または家賃の差額×補償年数（2年～4年）

## 8. その他の論点

### (1) 宅地取得に要する追加的費用

移住を余儀なくされる被害者にとっては、移住先で宅地を取得することが必要になり得る。

宅地については、面積、周辺環境、利便性等に係る総合的評価に基づき市場取引により価格形成がなされており、また、当該被害者が必ずそこに移住しなければならないという宅地が存在するとも想定し難いことから、被害者が自由に選択した移住先の宅地の取得に要する追加的費用の全額を賠償すべき損害と認めることは困難である。

一方で、今回の事故においては、多くの被害者が元の土地よりも土地単価の相対的に高い福島県内の周辺地域（いわき市、福島市、郡山市、会津若松市等）に避難しており、元の土地の事故前価値（全損分）に係る賠償

金だけでは、避難先での宅地の取得が困難であるとの指摘がある。

また、公共用地取得の補償実務においては、近傍類地への移転を確保する観点から、近傍類地の取引価格相当額が補償されているが、今回の事故においては、被災地域が広範囲に及んでいるため、多くの被害者にとっては、事故時の居住場所の近傍で同様の宅地を確保することは容易ではないと見られる。

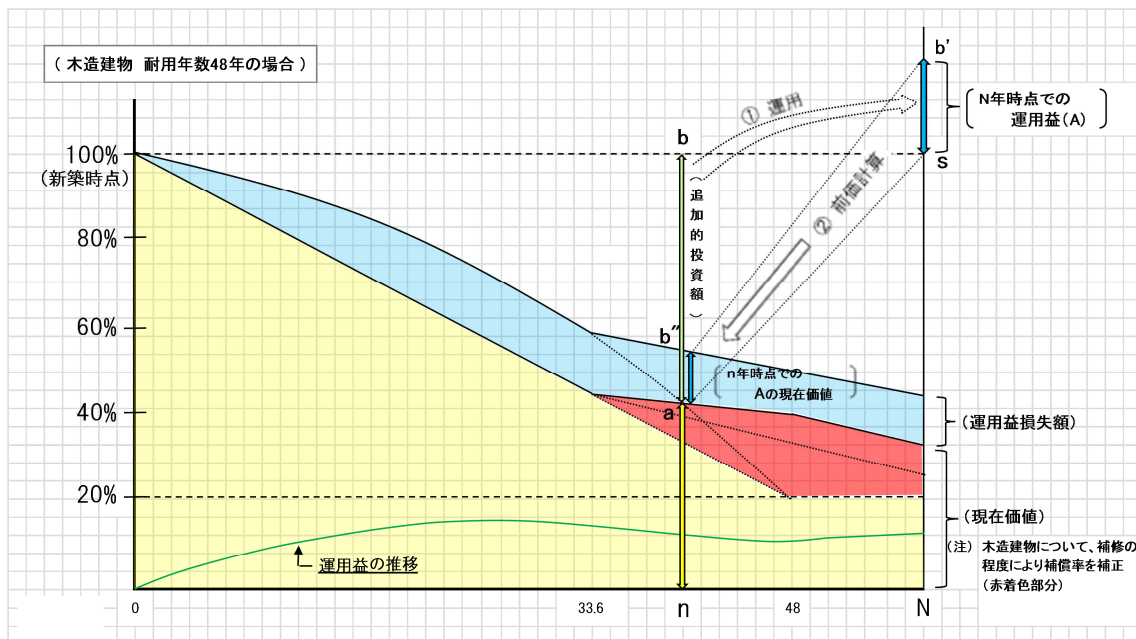
このような中、宅地取得に要する必要かつ合理的な追加的費用を賠償すべき損害と認めることが適当か。その際、「必要かつ合理的な追加的費用」の水準についてどのように考えるか。

## (2) 建替えに関する被害者の意向への配慮

元の住宅の建替えの必要性を客観的に判断するに当たっては、管理不能に伴う雨漏り、動物の侵入、カビの増殖等の事態を受け建替えを希望するという被害者の意向にも十分に配慮して、柔軟に判断することが求められるのではないか。

(以上)

(参考1) 公共土地収用における建物の移転補償



(参考2) 住居確保賠償(住宅; 移住・建替え)

