

住居確保損害に係る福島県都市部の平均宅地単価の取扱いについて

1. 原子力損害賠償紛争審査会におけるこれまでの検討結果

住居確保損害に係る福島県都市部の平均宅地単価（以下「指針宅地単価」という。）の見直しの検討の考え方について、第41回原子力損害賠償紛争審査会（平成27年9月9日開催）において、以下の方針が取りまとめられたところ。

- 毎年、地価の動向等を確認した上で、これまでの日本全国等の地価の変動幅を勘案しつつ、必要に応じて指針宅地単価を見直すこととする。
- ・地価の確認方法
 - 国土交通省土地鑑定委員会による地価公示（基準日：毎年1月1日）及び都道府県による地価調査（基準日：毎年7月1日）を基に専門機関が行った調査結果を確認する（中間指針第四次追補策定時と同様）。
- ・見直し検討の際の基準
 - 指針宅地単価の基となった専門機関による調査結果（指針宅地単価が改定された場合は改定後の調査結果とする。）を基準値とする。
- ・見直し後の指針宅地単価の適用時期
 - 見直し決定日から適用するのが基本。ただし、指針宅地単価を減額する場合には、被害者が手続途中で賠償上限金額が減額されること等がないよう、東京電力は改定後の指針宅地単価の適用時期に配慮することが望まれる。

2. 福島県都市部の平均宅地単価の状況

- 中間指針第四次追補策定時と同様の方法により、専門機関に調査を委託したところ、令和7年の福島県都市部の平均宅地単価は以下のとおりであった。

	R5 (前回改定時)	R7	変動 (R5→R7)
福島県都市部の 平均宅地単価（円/m ² ）	48,193	50,649	2,456 5.1%

3. 検討事項

- 今般の調査結果に基づき、福島県都市部の平均宅地単価を改定した令和5年と令和7年で比較すると、金額では50,649円/m²、変動率では5.1%上昇しているところ、中間指針第四次追補（令和6年2月5日改定）に示されている指針宅地単価を見直す必要があるか。また、見直す場合の指針宅地単価はいくらとすべきか。

これまでの調査結果と指針宅地単価の状況

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
福島県都市部の 平均宅地単価(円/㎡)	37,813	38,528	40,792	43,018	44,224	45,373	45,957	46,424
(基準値からの) 変動金額(円/㎡)変動率(%) ※基準値：指針宅地単価が改定された場合 は改定時の調査結果		H25→H26 715 1.9%	H25→H27 2,979 7.9%	H27→H28 2,226 5.5%	H28→H29 1,206 2.8%	H28→H30 2,355 5.5%	H30→R1 584 1.3%	H30→R2 1,051 2.3%
指針宅地単価 (円/㎡)	38,000	反映せず	41,000	43,000	反映せず	45,000	反映せず	反映せず

	R3	R4	R5	R6	R7
福島県都市部の 平均宅地単価(円/㎡)	46,680	47,187	48,193	49,268	50,649
(基準値からの) 変動金額(円/㎡)変動率(%) ※基準値：指針宅地単価が改定された場合 は改定時の調査結果	H30→R3 1,307 2.9%	H30→R4 1,814 4.0%	H30→R5 2,820 6.2%	R5→R6 1,075 2.2%	R5→R7 2,456 5.1%
指針宅地単価 (円/㎡)	反映せず	反映せず	48,000	反映せず	今回検討

日本全国等における平均宅地単価の変動率（前年比）

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
全国	/	-1.2%	-1.0%	-0.8%	-0.6%	-0.3%	-0.1%	-0.7%
三大都市圏		0.5%	0.4%	0.4%	0.4%	0.7%	0.9%	-0.3%
地方圏		-1.8%	-1.5%	-1.2%	-1.0%	-0.8%	-0.5%	-0.9%

	R3	R4	R5	R6	R7
全国	-0.5%	0.1%	0.7%	0.9%	1.0%
三大都市圏	0.0%	1.0%	2.2%	3.0%	3.2%
地方圏	-0.7%	-0.2%	0.1%	0.1%	0.1%

※都道府県地価調査（都道府県知事が毎年 7 月 1 日における標準価格を判定）より

東京電力株式会社福島第一、第二原子力発電所事故による
原子力損害の範囲の判定等に関する中間指針第四次追補
(令和 6 年 2 月 5 日改定) (抄)

2 住居確保に係る損害

(指針)

I) ② 宅地（居住部分に限る。以下同じ。）取得のために実際に発生した費用（ただし、③に掲げる費用を除く。）と事故時に所有していた宅地の事故前価値（第二次追補第 2 の 4 の財物価値をいう。以下同じ。）との差額。ただし、所有していた宅地面積が 400 m²以上の場合には当該宅地の 400 m²相当分の価値を所有していた宅地の事故前価値とし、取得した宅地面積が福島県都市部の平均宅地面積以上である場合には福島県都市部の平均宅地面積（ただし、所有していた宅地面積がこれより小さい場合は所有していた宅地面積）を取得した宅地面積とし、取得した宅地価格が高額な場合には福島県都市部の平均宅地面積（ただし、所有していた宅地面積がこれより小さい場合は所有していた宅地面積）に福島県都市部の平均宅地単価を乗じた額を取得した宅地価格として算定する。

(備考)

4) I) ②及び II) について、避難者が実際に避難している地域や移住等を希望する地域が、従前の住居がある地域に比して地価単価の高い福島県都市部である場合が多いことから、移住等に当たって、移住等の先の宅地取得費用が所有していた宅地の事故前価値を超える場合が多く生じ得ることを考慮した。所有していた宅地面積の基準は、福島県の平均宅地面積を考慮し 400 m²とした。また、「福島県都市部の平均宅地面積」及び「福島県都市部の平均宅地単価」は、福島市、会津若松市、郡山市、いわき市、二本松市及び南相馬市について、専門機関に委託して調査した結果、当面は 250 m²及び 48,000 円/m²を目安とすることが考えられる。

住居確保損害に係る福島県都市部の 平均宅地単価の取扱について

1. 第 40 回原子力損害賠償紛争審査会での議論

- 中間指針第 4 次追補(平成 25 年 12 月 26 日)において住居確保に係る損害算定の目安として示した福島県都市部の平均宅地単価(38,000 円)に関して、専門機関による調査の結果を踏まえ、前回の原子力損害賠償紛争審査会の時点では見直す必要がないことを確認。
- 今後の見直し検討の頻度等については、引き続き検討することとされた。

2. 今後の見直し検討の考え方

- 中間指針第 4 次追補に損害算定の目安として示した福島県都市部の平均宅地単価(以下「指針宅地単価」という。改訂された場合は改定後の単価とする。)は、実際の地価の変動に応じて見直していくことが基本。他方、中間指針に示した目安を短期間で見直すことは、上限額が変動し、住居の確保計画等に影響を及ぼす可能性があることから、被害者に混乱を生じさせる懸念がある。

- 当審査会としては、毎年、地価の動向等を確認した上で、これまでの日本全国等の地価の変動幅を勘案しつつ、必要に応じて指針宅地単価を見直すこととする。

- ・地価の確認方法

- 国土交通省土地鑑定委員会による地価公示(基準日: 毎年 1 月 1 日)及び都道府県による地価調査(基準日: 每年 7 月 1 日)を元に専門機関が行った調査結果を確認する(中間指針第 4 次追補策定時と同様)。

- ・見直し検討の際の基準

- 指針宅地単価の元となった専門機関による調査結果(指針宅地単価が改訂された場合は改定後の調査結果とする。)を基準値とする。

- ・見直し後の指針宅地単価の適用時期

- 見直し決定日から適用するのが基本。ただし、指針宅地単価を減額する場合には、被害者が手続途中で賠償上限金額が減額されること等がないよう、東京電力は改定後の指針宅地単価の適用時期に配慮することが望まれる。