

地権者の皆様へ

中間貯蔵施設整備事業のための用地取得等に伴う  
土地価格の再評価等について

平成30年1月25日  
環境省福島地方環境事務所

今般、環境省が進めている中間貯蔵施設整備事業において、前回評価から3年を経過したことから土地価格の再評価を実施したので、お知らせ致します。

なお、詳細は別添資料をご参照ください。

「土地価格の再評価の結果」について

- ・ 現在の土地価格を引き続き適用します。

「地上権設定割合」について

- ・ 地上権設定割合（土地価格の70%）を平成31年度末まで引き続き適用します。
- ・ なお、本期間経過後は、低減していくこととなります。

# 1. 土地価格の再評価の結果

◎現在の土地価格を引き続き適用します。

- 土地価格の公的な指標となる代表的なものに、公示価格と基準地価格があります。
- これは、適正な地価の形成に寄与することを目的として、毎年1回定期的に不動産鑑定士へ鑑定評価を求め、その結果を審査し、一定の基準日における土地価格を判定したものを公表しています。
- 一方、公共事業を施行する起業者も、一般的には定期的に適正な土地価格を判定するための評価を実施しています。
- 今般、環境省が進めている中間貯蔵施設整備事業においても、前回評価から3年を経過したことから土地価格の再評価を実施したところです。

《地目別による鑑定結果は以下のとおり》

地目	価格の増減
宅地	変動なし
田・畑	▲50円/㎡
山林	変動なし

- 上記結果を受け、環境省としては、物件調査に御協力いただいていた補償額の提示がまだできていない地権者の方が約300名（登記簿人数：平成29年12月末時点）いらっしゃるため、これら全ての地権者の方への提示を短期間で実施することは、困難な状況であることから、用地取得における補償の原則である公平・公正という観点及び土地価格の減少が微小であることを考慮し、現在の土地価格を引き続き適用することとします。

## 2. 地上権設定割合

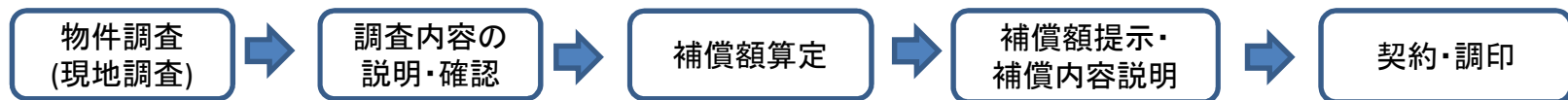
◎地上権設定割合（土地価格の70%）を平成31年度末まで引き続き適用します。なお、本期間経過後は、低減していくことになります。

- 地上権設定割合は、最長30年間の長期にわたり中間貯蔵施設用地として使用し、地権者の方の使用収益を妨げることから、不動産鑑定士による不動産鑑定評価書を参考に70%と認定したものです。なお、この鑑定評価書における地上権設定割合の考え方によれば、その設定期間が経過することにより、その割合は低減していくことになります。
- しかしながら、以下の理由から、本事業においては、地上権設定割合（土地価格の70%）を平成31年度末まで引き続き適用することとします。  
なお、本期間を経過した場合は、地上権設定割合を変更することになります。

### 【70%を当面適用する理由】

- 中間貯蔵施設整備事業での用地補償を考えた場合、地上権による契約は、地権者の方の事業への理解と協力など、一定の合意を得た上で物件調査（現地調査）から補償額算定までの作業、その後の補償内容説明といった、いくつものプロセスを経て、事業に必要な権利を取得することになりますが、物件調査に御協力いただいている補償額の提示がまだできていない地権者の方が約300名（登記簿人数：平成29年12月末時点）いらっしゃるため、これら全ての地権者の方への提示を短期間で実施することは、困難な状況となっています。
- また、用地取得における補償の原則である、公平・公正という観点から整理することが必要であり、このことから、地上権設定割合は一定期間、同水準に維持することが必要であると考えています。  
※土地の契約方法(所有権移転、又は地上権設定)は、地権者の方が判断することになっています。

### 《参考：用地取得の一般的な流れ》



# 3. 参考

## 1. 土地の買収価格について

### ◆基本的な考え方

- ・公共事業における土地の買収価格は、周辺の取引事例や不動産鑑定士の意見、公平的な土地の価格の目安となる公示価格等を参考に、契約時点における正常な取引価格により算定します。この正常な取引価格の算定にあたっては、一般的には、専門家である不動産鑑定士へ鑑定評価を依頼し、起業者は鑑定評価書の内容を検証し補償方針として決定しています。
- ・環境省も同様の手法により決定しています。

※土地の正常な取引価格とは、一般の取引における通常の利用方法に従って利用し得るものとして評価した価格です。土地所有者が有する主観的な感情価値及びその土地を特別の用途に用いることを前提とした価値を考慮した価格ではありません。(根拠:公共用地の取得に伴う損失補償基準)

## 2. 地上権について

### ◆基本的な考え方

- ・土地の所有権は地権者に残したままで、中間貯蔵施設用地として一定の期間使用できる権利として地上権を設定しています。
- ・地上権の設定に際しては、所有権価格(土地価格)を上限として、使用期間に対応した地上権価格を一括で支払うことにしています。
- ・この地上権価格については、土地の買収価格同様、不動産鑑定士の鑑定結果により、起業者が決定しています。
- ・この地上権価格を一括支払いすることで、土地所有者は「課税の特例」が受けられることとなります。

※地上権とは、他人の土地において工作物又は竹木を所有するため、その土地を使用する権利です。(根拠:民法第265条)