

2023年10月25日環境省との個人交渉記録「テープ起こし・作成者：門馬好春」  
時間場所 13時00分から15時20分 千代田区 セントラル大手町 502号会議室  
交渉者 当方：門馬・伊藤氏×環境省：佐藤用地政策企画官・小川用地補償専門官

### 20231025 環境省との個人交渉の次第概要

I. 前回交渉で地代累計額が土地価格を超えることを認めなかった

#### 「2021年第9回環境省説明会の記録概要」

35-1. 齊藤調整官の憲法違反発言は今年3月TBSラジオで放送され「そんな話はない」の声が同放送内でも、専門家、一般の方々からも寄せられている。用地補償は配布資料と同じ前記31の青枠図を確認したうえで齊藤調整官も認めた通り「憲法＝土地収用法＝要綱」である。

何故なら要綱19条地代は一定の期間の使用で土地価格を超える事を予想、許容している。これは要綱19条の地表土地の使用期間で、貴省は当初短期だけ対象と主張し認めなかった長期使用も2017年9月回答書で当会に訂正し認めている。齊藤調整官：頷く。

35-2. この地代の6%は細則11に6%とあり20年以上が長期使用だね。齊藤：頷く。

35-3. 意見者：とすると、6%に20年間を乗じると120%になるね。齊藤：頷く。「認める」

35-4. という事は地代の累計額が土地価格を超える事を予想・許容している。

6%×20年間=120%なので、齊藤調整官の発言要綱20条の2には条文で「超えるときは、」と書いてあるのはそういう事である。ここ迄よろしいか。齊藤：頷く。「認める」

II 平成26年3月31日付日本不動産研究所調査報告書

資料3で研究所の要綱に基づいた地代一括払い報告を説明

III 本会の見解と環境省回答の問題点を指摘

IV 地上権対価方式のトリックを説明

V 今年度の不動産鑑定評価の問題点を指摘

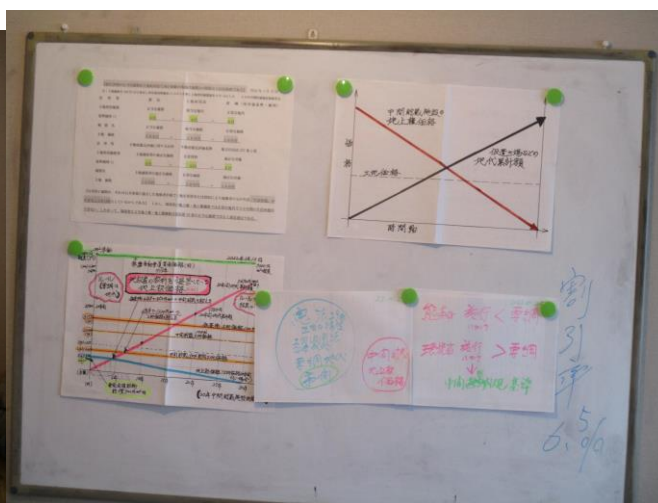
VI 原状回復 契約書12条

VII その他 情報開示請求結果・総務省審査会結果・次回交渉日程他 以上

#### 「交渉の様子」



#### 「白板への貼付内容」



## 「本年6月交渉の内容確認」

門馬:前回あまり仮置き場は詳しくないので、次回にということだった。「佐藤:はい」  
後、此方の要綱等ルールに基づくべきに対して、佐藤氏は道路建設の経験に基づき環境省の「考え方」があってもいいという話だった。「佐藤:はい」今回はその深堀をしたい。「佐藤:はい」次に法律や要綱等の基本的な考え方は今迄の環境省の方と同じく一致していた。「佐藤:はい」ただ、細部具体的な話例えば要綱1条の大綱等そこは一寸違うのではないか、と言う事だった。それは全てを網羅して要綱は書いていないので、佐藤氏は環境省の考え方があってもいい話。ただ此方は条文迄「考え方」で変えてはいけないと話した。「佐藤:はい」

門馬:さらに佐藤氏の主張は「地代累計額が土地価格を超える事はできない」理由は原発事故の特殊要因があり減価要因などもあるとの事だった。我々は一般的に超える話をし、伊藤氏からも原発要因であれば津波被害も含め高台移転などもあり、中間貯蔵だけが原発要因で特殊なのではない話をし、これ等も同じで中間貯蔵だけが地上権でよいはないと説明した。

## 要綱初版本の小林忠雄氏の「はしがき」を双方で確認 末尾添付資料1に掲載

門馬:(前回交渉から)今日は基本的な処から入るべきと思う。「佐藤:はい」要綱解説書初版本は佐藤氏はない「佐藤:はい」ので、いま見ている同書は平成14年改訂版だ。初版本の「はしがき」掲載している。

\*要綱初版本の建設省課長小林氏の「はしがき」と同局長町田充氏の「推薦のことば」の写しを配布

佐藤:小林忠雄氏の名前は聞いたことがある。

門馬:小林氏は建設省の後に日本不動産研究所の会長理事長になっている。「佐藤:はい」赤印でラインを示した。「以下説明」

『同要綱の趣旨を体し』とあるが、「体し」とは内容を理解し、それに従うことだという意味。要約すればこの要綱に従ってくれということ。「佐藤:はい」町田氏も書いてあるが具体的なのは小林氏の「はしがき」である。この「はしがき」には要綱の基本的な事すべて「網羅的など」が書いてある。写しを渡すので後で全文を確認してほしい。

「はしがき」「推薦のことば」

ここでは「はしがき」の赤線部分を読み上げる。「各事業者間の損失補償の項目、内容、手法等に不統一がみられ、場合によっては適切を欠く補償を行っていた事例も散見されていた」これは佐藤氏の話のように要綱策定前には事業者の考え方・主張(地代と地上権価格の様に)が、違っていた事が書かれている。

なので、解釈にあたって難解で A 事業者はこうで B 事業者はこう言うという風なので、その様にならぬよう要綱を策定したとの説明がある。

そして「できるかぎり詳細かつ実務的な解説を行う必要を痛感・刊行するに至ったゆえん・・・」続いて「公共用地の取得を担当される関係者各位におかれては、それに伴う損失の補償を行うにあたって万全の適性を期されるとともに、一般国民各位におかれては、同要綱の趣旨を十分に御理解のうえ公共の利益となる事業の推進について特段の御協力を賜れば幸甚である。本書の意図するところは、まさにこれに尽きるといえる」と明確な記載である。「佐藤:はい」この公共の利益は憲法29条の公共の福祉と同意義だね。「佐藤:はい」

門馬:この「はしがき」を要綱解説書30頁の総則1条文の前段に「要綱全般を通じて適用される

べき基本的事項を規定」とある。同頁の下段には「基本的な事項・・・は各企業者間においてその項目、内容ともに統一された補償を確保し」とあり、その後何行目か下に「公平の原則を貫こうとする」とある。次32頁下段から5行目から佐藤氏が言った「網羅的に想定してその項目を掲げ、算定の具体的基準を示すことは不可能である」とある。

佐藤:そうですね。

門馬:32頁で言っているのは「土地の形状や土地価格等が違うので細部にわたって一つ一つ事例を示すことはできない」との趣旨である。なので、条文を曲げていいと言う趣旨ではない。

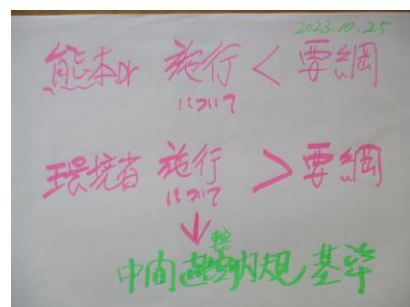
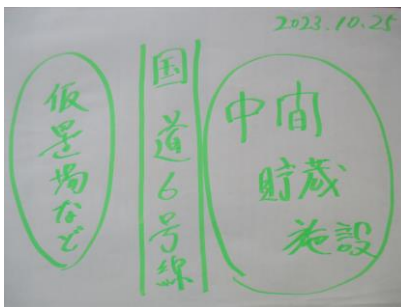
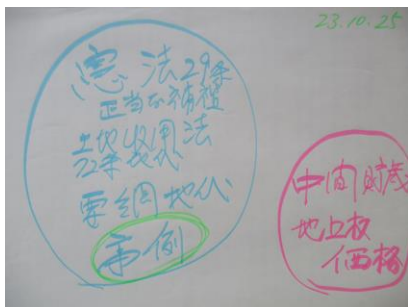
したがって先ずこれについて(正確に)理解をして頂きたい。

### 【公共事業に関する憲法と土地収用法と要綱】

#### 【白板に貼付】「憲法や要綱等」

#### 【中間貯蔵と仮置き場】

#### 【要綱と施行について】



白板に貼付したのが憲法29条と土地収用法72条である。交渉の入り口段階なので、枠を絞ったほうがよいと考え同法71条は外した。次が要綱19条の地代と事例、これが普通のルールである。赤枠の通り中間貯蔵の地上権価格は要綱19条から外れている。

正確には19条に書いていない。そこ(地上権・地上権価格)に妥当性公平性があるか。(ない)

前回交渉と同じく此方は事実を伝える。前回佐藤氏は中間貯蔵は特殊な要因だからと話した。同事業は土地収用法3条の1号から35号にある一つで、沖縄米軍基地は例外で書いてない。なので、法律や要綱の(条文)ルールに従わなければいけない。

今回は個人交渉だが地権者会の会長の立場でもあり、会員にもマスコミ等にも交渉内容を報告する必要がある。

伊藤:私は地権者ではなく、一般国民の立場である。

門馬:まさに我々は前記「はしがき」の国民と地権者である。今までについて如何か。

佐藤:まさに門馬氏の言う通り法とルールに基づいて公共事業を進めるのは同意見である。この「はしがき」にある「同要綱の趣旨を十分に御理解のうえ」はまさに趣旨が一番のポイントだと思っている。そして趣旨というのは其々先ほどあった事業があってすべてを網羅するものではないというものが、当然頭に出てくるが、そうはいつでも、要綱の趣旨に基づいて行っていくというのが、一つの枠の中の大きなルールだと思う。

ただ色々な事業が全国にあって、それが趣旨を考えてすべて条文通りいくのかどうかということが、今回のまさに争点となってくる。

門馬:それは条文通り全てがいかい事もあると言う理解でよいか。「佐藤:はい」

その例が中間貯蔵なのだとすることか。「佐藤:はい」

佐藤:中間貯蔵の背景、この事業を進めなければいけないと見た時に、条文通り一からすべて

行うことができるのか。その当時私はいなかったがいろいろな議論があったと思う。

今この立場で過去の資料等見て考えると、やはりこの事業を適正に進めていくには、どういった手法に基づくのか、どういった考え方に基づいてやっていくのかを十分検討されて、今の補償方針になっていると理解している。

伊藤:当初中間貯蔵の計画がスタートした時は、すべてが買収する事だった。「佐藤:はい」

途中から買収には応じないけれども、その場合どうするかと「佐藤:はい」

途中から土地使用補償が入ったので、混乱したのではないかと思う。

佐藤:そうでしょうね。当時は分からないが、元々事業を進める際、買収方針ではいった処に、地元の意見(要望)もあって、最終処分場になってしまうのではないかという懸念もあった。

その懸念を払しょくするために一定期間を借りて、地権者に返す地上権を取った背景がある。

なので、伊藤氏が言った事業者としての混乱はあったと思う。ただその混乱の中でも先ほどの通り要綱の趣旨を十分理解した上で、この事業を進めるにはどうしたらよいか、ということで(地上権・地上権価格等)を作っていたと理解している。

門馬:いま「趣旨を(環境省は十分)理解して」との話が合った。「佐藤:はい」

公共事業なので本来地権者対事業主の環境省である。この中間貯蔵は環境省がやる事業ではなく、事故を起こした東電がやるべき事業であった。ただその東電にその体力、資金力などがなかったので、他の事業などと合わせて国が肩代わりをして行った。

いろいろな手法の議論の中で、まず地権者・住民が蚊帳の外であったこと。まずは土地収用法の対象事業でも(任意の要綱による交渉なので)地権者と(事前に十分な)話し合いがあり結果、この形になったなら私もこの交渉の場にはいない。

しかし福島県や両町長が国の話を受け入れてこの形になった。

佐藤氏から環境省は趣旨を十分理解していろいろな手法の議論の中でやったとの話は、環境省の中(だけ)での議論をやったという話であり、地権者が蚊帳の外で環境省が(一方的に)決めたとということで、これは否定できない話だ。

#### 【2014年9月10月の最後に地権者説明会開催と一方的な通告】

続いて最後に地権者説明会があったが、そこで出たすべての要望を環境省は拒否した。

佐藤:私はその説明会には出ていない。

門馬:これは環境省の言うことを聞けという内容だった。なので、佐藤氏の話、いろいろな手法の議論と言うことには入らない。環境省の命令書と同じである。これから事実関係を示していく。

佐藤:うん。

門馬:なので、佐藤氏は事実の誤認をしている。次に「はしがき」の「趣旨を理解した上で」だが、要綱 19 条に「地代又は借り賃」とあり、解説書の同条の「趣旨」には「本条は、土地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」とある。これを環境省は「考え方」と改ざんした。この環境省の「考え方」は専門家も一般の方もまったく理解できない事で一致である。

伊藤:小林氏のはしがき「要綱の趣旨を十分に理解の上」は一般国民に向かって言っている。一般国民はこの要綱の趣旨を十分に理解して・・・公共の利益のため協力してくれと言っているものであり、「事業を行う者は万全の適性を期される」とある。これが一番重要な処ではないか。

それと「趣旨を十分理解して」とは一般国民にお願いしているのであって、事業者には「万全

の適性を期される」

門馬:そのとおり。「伊藤:そうですね」はい。

門馬:伊藤氏の話の通りで、憲法を守るのは国で憲法を理解し国を監視するのは国民である。要綱の万全の適性を期す事と同じで「伊藤:そう」環境省の日本語の解釈と表現が誤りだ。

今の要綱 19 条の「趣旨」には、条文なので「根拠」と明記されており、条文まで変えていいとは(小林氏も要綱も)言っていない。

佐藤:はい。(意見・反論なし)

門馬:なので佐藤氏の話は日本語として理解できない。

条文を勝手に変えていいなら憲法も(土地収用法等の)法律も不要である。

**「環境省中間貯蔵直轄基準」 地権者説明会の後作成 長期使用条文が2つ「24条と25条」**

門馬:環境省はルールとして内規基準を作りそれに則りやってきたという。

前回交渉でも話したが当初環境省は要綱 19 条の長期使用を認めなかった。団体交渉により、2017 年に訂正し長期使用を認めた。これで環境省の内規基準では長期使用が(24条と25条と)2つになった。これについて佐藤氏は、要綱20条と同じ直轄基準25条の長期使用は、「支払いについて」であるとの話だった。

この内規基準だが「要綱の施行について(昭和37年6月29日閣議了解)」に「すみやかにその基準を制定・等・所定の処置を講ずる」とある。環境省はこの「要綱の施行について」に基づいて内規基準を策定したとの話だ。しかし基本ベースは要綱に従って(準じ)であり、要綱条文を変えていいことではない。「前記白板貼付写真・正しい理解は要綱」施行について」

また国交省内規基準も一つで要綱と同じで「地代又は借り賃」である。

首都高速道路公団の内規基準も口頭確認では「地代又は借り賃」だがそれでよいか「佐藤:うん」東電等電気事業者の内規基準「電源開発等に伴う損失補償基準」も同じ「地代又は借り賃」。

事業者の土地使用の内規基準で(空間または地下使用に土地の地表使用を加えて)で地上権を作ったのは環境省だけである。

先ほどの「要綱の施行について」は要綱の中で作ってもいいだが、環境省は要綱より施行についての「つくれ」だけを大きくとっている。「前記白板貼付写真・環境省は施行について」要綱」これは条文まで環境省の「考え方」で変えてもいいとなっている。

佐藤:いまの門馬氏の言う通りだが、ルールに基づいて要綱があって基準があって、運用があつての流れがある。それを含めていろんな事業がある中で、この事業をどう進めていくか、どういふ補償方針にするかは、まさに事業を進める事業者がやはり方針を練ってつくるもの。

先ほどの「趣旨」は、この要綱があって基準があって運用があつてそれを全部理解した上で、この事業を進めるにあたって、あてはめた時にどの様な補償方針がつけられるのか、適正なのか十分議論してやるのが公共事業の形だ。

それは東京都でいえば道路事業もあれば河川事業もある。また首都高速道路公団でいえば道路事業や該当事業が色々ある。それは一つの事業を見た時に要綱から組まれたルールに基づきどれが一番適正なのかと検討するのが事業者である。

門馬:そこを否定はしていない。しかしそれはあくまで条文の中で(進めるもので)ある。

佐藤:で、。。

伊藤:東京都の事業は道路用地、河川用地、公園用地と色々ある。

しかし基準はそれぞれにあるのではなく建設局の基準として一つあると思う。

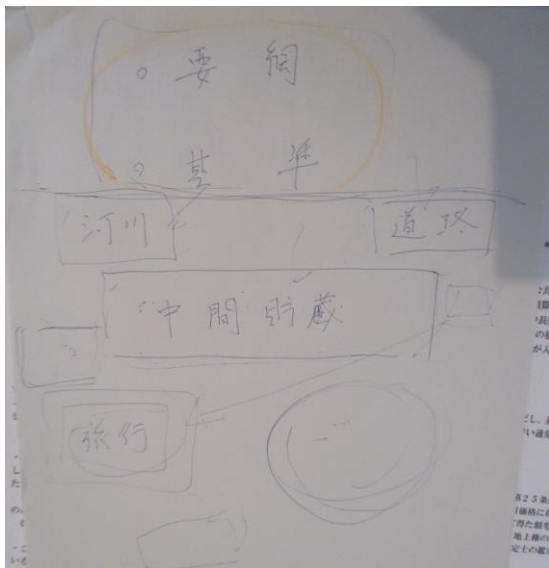
門馬:国交省内規基準も一つで、土地収用法も地代又は借り賃である。これから外れた例外を基準に書いた内規基準は環境省にしかない。これは例外をルールにすることで理解外だ。

また用地の多くを契約したので、これをごり押しするのも進め方として理解できない。多くの専門家も環境省の原理原則から外れた用地補償は誤りと指摘している。よくない。伊藤氏の話のように事業者でつくる内規基準は一つである。環境省は仮置き場の内規基準を作成「2012年5月2日付」後中間貯蔵の内規基準作成「2014年12月26日付」はありえない。

佐藤氏には次回交渉時に他で内規基準2つ以上作っている事業者があれば教えてほしい。佐藤:私が言いたかったのは、憲法、土地収用法、要綱があり、これが公共事業の絶対的ベースである。「門馬:白板に貼付した前記写真の通り」それを河川や道路事業、中間貯蔵と下におろしていく。それぞれの事業の背景を見ながら進めるために、補償方針がつけられるはずだ。

門馬・伊藤:その通り。

**【佐藤氏作成図:要綱・基準の下に河川(事業)道路(事業)と中間貯蔵があり施行がある】**



佐藤:その中の一つとして施行規則(=内規基準)があるはずで、決して中間貯蔵は上のこの部分「憲法・土地収用法・要綱」をないがしろにしている訳ではない。この部分を中心に考えて中間貯蔵をどうするかと考えて、どういう補償方針にするかと言うことを、十分趣旨を捉えながら検討して作ったものが施行規則であり、現在の事業の進め方だと言うことを言いたい。

門馬:だから佐藤氏が(説明に)苦労しているのは分かる。

佐藤:全然苦労していない。30年の公共事業の経験からだ。

門馬:前回も30年経験の話はでたが、条文に勝るものはない。

佐藤:一つだけよいか。やはり中間貯蔵事業、道路事業、河川事業により事業背景目的がある。

その目的を達成するためにはどの補償方針がよいかを検討する事を各事業者みながする。その中に例えば中間貯蔵を条文の何条を使ったら、それはちょっとこの事業を進めるうえでは抵抗があるね、という時はこの条文を類推適用することで施行規則を作っているという事だ。

門馬:それは類推でなくて反対のもの、ないものを作っている事だ。

佐藤:ないものではない。「門馬:条文に書いていない」考え方としてある。例えば、…。

門馬:条文にないものを作っていることだ。

佐藤:いや、一つだけ(説明)…。

門馬:条文に書いていない事(地上権)をやっていることは認めないといけない。

佐藤:いや、一つだけ(説明)。

門馬:(地上権が)条文に書いてない事は認めないのか。要綱19条は地代又は借り賃とある。

佐藤:中間貯蔵、そこはそうだ。「門馬:そこだ」門馬氏の話の通りだ。

言いたいのは例えば類推適用は何かということ伊藤さんの(前回交渉の発言部分の)議事録を読むと地上権の支払いには一括払いがあると書いてある。例えば中間貯蔵では地上権で一括払いである。それを類推適用して一括払いにして施行規則(=内規基準)を作っている。

そこを言いたかった。

門馬:用対連基準細則11では年払いが基本だが、地代でも一括払いはある。

それなので、(一括払いだからと言って)地上権・地上権価格にする必要性がない。

具体的には基本、地代は年払いだが、例えば相続人のいない高齢者がいたとして30年間の年払いよりは一括払いを希望することがあれば、経済合理性「年払いと一括払い額が論理的に公平である・適正な割引率」であればそれでも良い。要綱に年払いとは書いていない。

なので、経済合理性のある一括払いであればこの要綱19条でもできる。

門馬:先ほどそれが趣旨だと話したが要綱19条で一括払いを否定しているわけではない。

環境省のいま迄の方にも話したが、要綱は任意規定であり、そこは(条文に沿って)地権者の希望にも沿った対応が地代の一括払いであると話した。実際、地代一括払いの事例もある。

要綱19条でも年払いは可能であること、そこは同じ(理解で)よいか。

佐藤:はい、いいです。「門馬:そうですね」はい。

門馬:そうすると、20条(用対連基準25条・環境省内規基準25条)で一括払いを作ったという意味がない。今までの環境省の方も説明に窮していた。

佐藤:地代一括払い中間貯蔵の場合は30年一括払いと言うことか。

門馬:そうだ。別の資料で説明する。

佐藤:30年地代一括払いを国としてできるのか。それは賃貸借契約になるのか。「門馬:そうだ」

当時の民法は賃貸借期間が最長20年(2020年50年に改正)だね。

門馬:それは期間延長契約をすればよいことだ。事業用定期借地契約ではできたと思うが。

佐藤:当時の議論は不明だが20年間の契約を結び、一括払いして自動更新はできない。

あり得ない。(※20年後の期間更新と30年間の一括払いを一つとしている)

門馬:それをやっているのが要綱の特殊で例外扱いの沖縄米軍基地の20年間の土地賃貸借契約「年払い」で行っている。中間貯蔵で30年の期間だが契約期間を20年と更新の10年分けた場合20年後の期間更新手続きは事業期間30年の基本協定を福島県や両町と結ぶなどやりようはある。要綱のルールを破るよりはよい方法だ。

佐藤:うーん。分からなくなった。

門馬:環境省はここ数年なにも資料を持参して渡してくれない。「佐藤:私も出さない」

前任の畠山課長は環境省が訂正し認めた要綱19条は長期も対象を短期だけだと主張した。

環境省が書面でも長期と認めた話を違うという様な事を佐藤氏はしないと思う。「佐藤:はい」  
 門馬:(この様な事もあり)佐藤氏には今迄の環境省説明会や交渉記録を確認してほしいと思う。  
 佐藤:私の方針は余り過去の方がどういったかは、頭に入れないで私が勉強して私が解釈して  
 いる事を説明する。それが個人交渉だと思っている。

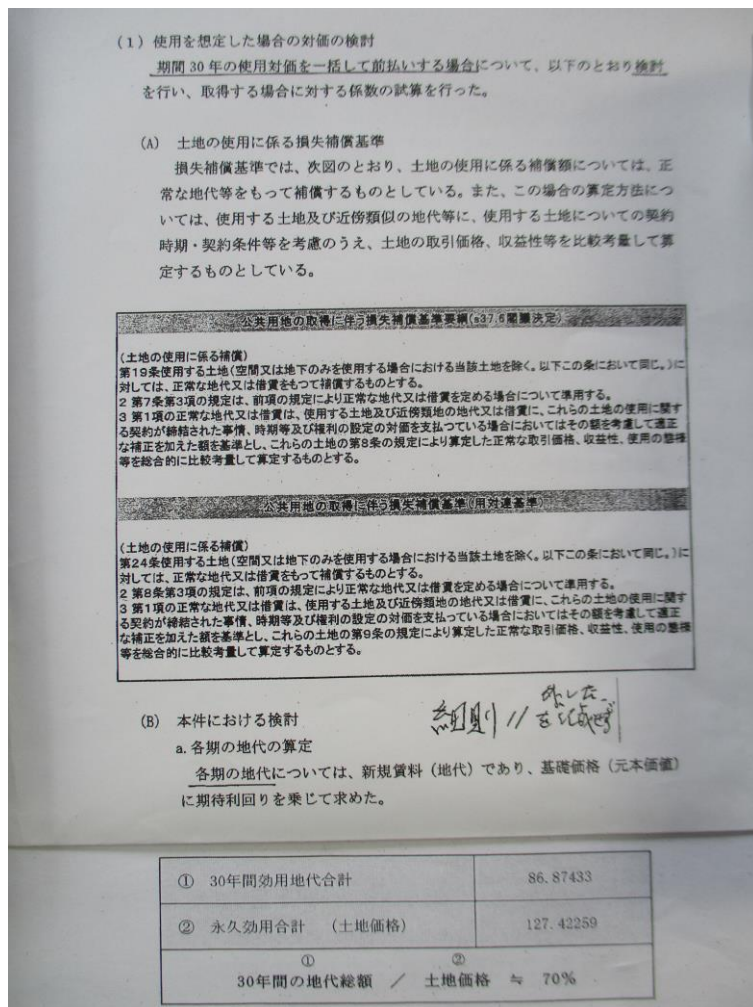
なので、前任者などの発言は頭に入れないようにして今まで臨んでいる。それは必要な部分  
 もあるんでしょうけれども。

門馬:それは私に失礼だ。

佐藤:必要な部分は(確認して頭に)入れるが、例えば門馬氏がこう言ったとか、前任の畠山氏  
 がこう言ったというのは見ないし、読まない。「門馬:記録を見て理解でよいか」そうだ。  
 基準の解釈は門馬氏が言ったことまさにその通りだと思っているので。

門馬:畠山氏が要綱19条は短期だといった処は見ないと言うことか。「佐藤:そうだ」

**「地代一括払いについて2014年3月31日日本不動産研究所(=研究所)の報告書」**



**30年間地代総額 ÷ 土地価格 = 70%**

門馬:これは地代一括払いについて平成25年度末日研究所が環境省に提出した報告書。

佐藤:これは見たことある。

門馬:この通り要綱と用対連基準条文を記載しこの通り地代でやるべきとの報告書である。

これが基本的な考えだと書いてある。各期の地代を下段に記載。「佐藤:はい」次頁で基礎価格



と期待利回り6%で割引率は無いが結論「30年間の地代総額÷土地価格」が70%なので割引率は6.5%と推定できる。

この割引率の記載なし環境省が指摘して研究所に書かせるべきだった。「佐藤:70%確認」何度も環境省と研究所が協議した記録もあるので、地代でも一括払いを環境省はしたかった。

2014年3月31日では地代一括払いにしたかった。しかし一括払いだと経済合理性の説明が出来ない。翌4月25日付で環境省が県・両町への提出した文書にも賃貸借料と記載がある。

この様に当初は地代(賃借料)だった。更に翌5・6月の住民説明会が終了した翌日16日石原環境大臣が「金目でしょ」の発言、翌月7月28日今までなかった「地上権」を突然発表した。門馬:佐藤氏は趣旨を理解してと言ったが、経過からも分かる通り佐藤氏の話と事実は違う。

私は資料や事実に基づいた話をしている。

なので、私の説明が事実と違うなら、新たな事実と資料を添えた説明をお願いする。

### 「割引率6.5%は高すぎる」

門馬:「白板に割引率6.5%を書く」これは地上権価格を出した割引率も6.5%である。

この地上権価格を算定した6.5%は経済成長率が高い時ならともかく、地上権価格を決めた8年前も今も高い経済成長率でないので、住宅ローン金利を6.5%にしたと同じ様な高い金利(と同じ割引率)は妥当性がない。

先ほど佐藤氏の「環境省が理解して議論」ではなくて政治的な圧力で決めざるを得なかった。研究所が時間をかけて環境省と協議を重ねた先程の地代が、極端に言えば一夜にして地上権にしたのは「環境省が理解して議論」ではない。

この研究所の報告書時点で環境省がしたかったのは「一時払い」だけだ。

沖縄の米軍基地の地代年払いの様に年度毎に予算を獲得して支払いを立てるのが面倒だったと考えたからか。だったら地代でも一括払いを出来ればいい、つまり環境省の便利な事業の支払い方法押し通せるかということだった。

佐藤:そこは門馬氏の資料を提示ではどういう経緯でどういう議論でどういう流れになったかは分からない。でも少なくとも、(当時)いま地上権価格を出して一括払いにしましょう、という議論があったから今現在がある。それで動いている訳なので。一人の人がこれこっちにしようと思ったわけではないと思う。やはり組織として今の補償方針を確立したと思う。

伊藤:最終的にはそうなっているけれども。「佐藤:そう、最終的にそうだ」

佐藤:で、先ほどの経緯は、門馬氏がウソはつかないと思う。「門馬:だから資料を示している」なのでそうだと思うが、私の個人的な見解だが中間貯蔵の買収と地上権を考えた時、どういう補償方針で組み立てていくかと思ったとき、今の流れがあったかもしれないが、今の環境省の補償方針に行き着くと思う。私の個人的見解だ。

伊藤:中間貯蔵と仮置き場とは条件は同じだね。

佐藤:仮置き場、ただ一つ一つ資料をみて勉強したが、やはり事業目的というものが…違う。

伊藤:前回交渉時に佐藤氏は中間貯蔵は原発事故による東電の財物対象と言っていた。

しかし、それは仮置き場も同じだ。

門馬: 仮置き場の土地も財物賠償対象であり中間貯蔵も同じだ。

佐藤氏の話で事業主とか事業目的とかであるが、要綱の「はしがき」もそうだが目的が違って

もこの要綱でやれとある。環境省や佐藤氏の話では、(不公正かつ)不公平となり大変だから、内規基準を策定したとある。要綱を作った小林氏と逆行した話をしている。理解するか。

佐藤:理解しません。

門馬:と言うことは日本語が通じなくなってきたと言うことです。

佐藤:ですかね。さっき話したこれ「前記掲載佐藤氏作成図」で説明するが、これを基に中間貯蔵があって環境省でいえばここに仮置き場事業がある。この事業目的、事業背景を考えた時の補償方針を組み立てていったというのが、今の施行規則(内規基準)と補償方針であり…。

伊藤:なんで(仮置き場と中間貯蔵で)違う事業方針となるのか。

佐藤:たとえば仮置き場は当初から中間貯蔵の様な30年という長期使用は考えていない。あくまで仮に置く所なので、2年3年の計画が当初の背景だ。

中間貯蔵は30年で決まっているので長期である。

伊藤:永久ではない。

佐藤:30年だ。施設を設置して安定的な権原を確保しなければいけないのが中間貯蔵だ。

その安定的な権原が中間貯蔵として、仮置き場はあくまで仮に置く所なので、仮に A さんが嫌だと言ったときには B さんという代替えがきく。これが仮置き場事業なので事業毎の背景、後ろの背景を見るとやはり違ってくる。

伊藤:それは法律や目的の違いだからだが、なぜそれが必要かだ。「佐藤:なぜ必要か」

要するに原発事故があって「佐藤:はい。起因は原発事故だ」そこは同じだ。「佐藤:そうだ」

佐藤:原発事故があり憲法、土地収用法、要綱、用対連基準があり、各施行規則があって、それに基づいた事業毎に事業の目的に基づいた補償を行っているのが現在である。

門馬:いまの佐藤氏の話は今まで環境省の方が話に出している。じつは東電も(短期を想定と30年の長期の違いがあるので営農賠償に差があると)同じことを言っている。

仮置き場の開始時期は「佐藤:詳細は分からない」小川氏、同内規基準作成日は「小川:不明」2012年5月2日付作成、同日公表。「佐藤:平成24年だがその資料を見た」その前年菅総理が福島に中間貯蔵の要請をした。なので、仮置き場の計画が2年3年と環境省がやっていた時に、仮置き場から運ぶ先の中間貯蔵がまだ決まっていない中でどうして2年3年といえるのか。そういう絵に描いた餅を言うなど大きな議論になった。仮置き場の内規を作り仮置き場を作った翌年から期間延長の話を出している。要は環境省が言っている事と事実・現実は違う。から手形のような話だ。それと用対連基準細則でも収用裁決でも地代の算定は先ず年払いを出して半年の契約期間なら年額の2分の1とする。2年3年の場合は毎年見直しの検討をして同額か見直し額を年度ごとに支払うのが基本だ。違うか。

佐藤:すみません。不勉強でそこまでは深く分かっていない。

門馬:また2年～3年の賃料と30年の賃料比較で30年間の賃料は変動もある。

佐藤:そうだ。3年の賃料の見極めが大変だ。

門馬:だが基本的な考え方はいま話したとおりだ。よいか?「佐藤:はい」

だが環境省は期間が2年3年の仮置き場の短期契約は高くてもいいんだと主張した。

佐藤:それは環境省のだれが言ったのか。

門馬:いまの福島環境事務所長の関谷さんだ。「佐藤:あーあ」それはない、なぜかと確認したが、

それを今まで隠していたと思う。やっと今年それを行政文書開示請求で評価書等を出してきた。情報の開示請求をしてきているが仮置き場の「土地使用補償基準書」が酷かったので、総務省に不服審査請求をして今年一部わたしの主張が認められた。

### 「方針で賃貸借が出来ない」

門馬:佐藤氏の話は中間貯蔵の30年間は方針として賃貸借地代ができなかった「佐藤:はい」とのことだがそこは先ほどの話の通りそのようなことはない。

再確認で悪いが佐藤氏の仮置き場は2・3年で中間は30年とは何を言いたかったか。

佐藤・伊藤:事業の違い。佐藤:事業目的の違いという事だ。

門馬:環境省自体が2017年の書面回答でも事業の長短で補償の考え方に差異が生ずるものではないと回答している。「佐藤:うん」そこで事業の違い出したのだ。しかも原発事故に起因したのは同じだ。伊藤さんの話のように東電の賠償対象も同じ。前回交渉で佐藤氏から出た中間貯蔵は原発事故によつての事業だから特殊な事業だとの主張は、今の話から整合性がない。

佐藤:あのう事業目的が違う。例えば仮置き場というのは仮に置く所だから2年か3年を想定するものだと話した。中間貯蔵は30年と決まっている。そこは利用目的が元々違うのではないかという処だ。

門馬:だから何ですかと言うことになる。

事業目的が違っても土地収用法3条の対象事業はみんな同じルールでやる事になっている。

佐藤:そうになってしまうと先ほど絵を書いて説明したこれと・・・。

門馬:だって土地収用法がそうになっているのだ。

佐藤:だからこの絵でいうと法律はこの上の部分だ。

この部分をベースに置いておいて、それぞれの事業目的で考える。

門馬:違う。法律がそうになっているのは、先ほどの憲法29条の正当な補償を公共の福祉に従つてとある「佐藤:はい」それを体現したのが土地収用法であり、それと同じく作った「斉一化」が要綱である。「佐藤:はい」これはいいか。「佐藤:はい、いい。この絵のここの部分だ」

門馬:だったらなぜ要綱の条文地代と違う地上権を作るのという話になるのだ。論理的でない。

佐藤:うーん。そうですかね。「門馬:条文から反している」例えば・・・。

門馬:土地収用法も要綱も地代と書いてあるのだ。土地収用法も要綱も同じだと解説書にも「斉一化」とある。先ほど示した様に研究所も地代と作っていた。仮置き場は一時的だから地代で中間貯蔵は30年だから地上権はまったく理解が出来ない。

### 「同じ事業」

佐藤:例えば経験しているので経験から話す。例えば道路で30年間使わなければいけないとする。この工事のために仮の用地が必要だとする。2年3年5年6年でもいい。

ここに地上権という第三者に対抗できる権利を設定して借りるかどうかということなんだ。

伊藤:地上権はしない。

佐藤:しないね。これがこの事業の中間貯蔵と仮置き場の出発点でいま現在がある。

伊藤:だから私はそもそも中間貯蔵に地上権を設定したのが間違いである。

佐藤:うーん。間違いかどうかはあれだが、

伊藤:要するに空間又は地下に地上権設定すれば土地は使用ができる。「佐藤:使用はできる」

だが中間貯蔵は地表の土地は使用が出来ない。「佐藤：区分地上権」

門馬：要綱20条で空間または地下の使用には賃借権、地役権、区分地上権がある。

環境省は内規基準策定時は短期使用しか認めていなかった。

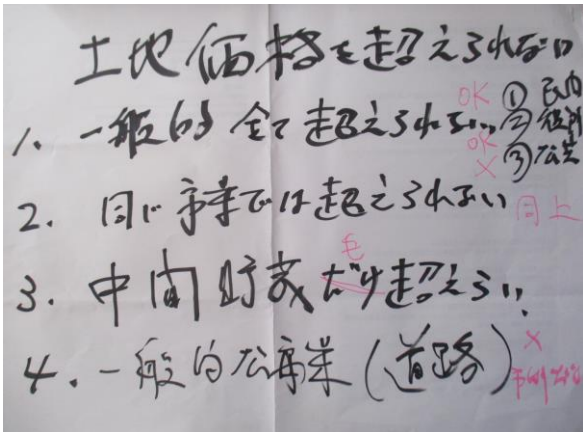
それで、わざわざ20条の空間等の使用の条文に、土地の長期の使用を加えて、内規基準を策定した。それ迄は要綱19条は短期使用なので20条を使い内規基準を造ったと主張した。

その後要綱19条で長期使用を認めたのでおかしくなった。(長期使用が2つ)

**「地代累計額は土地価格を超えられない」**

門馬：もう一つ話をする。前回「地代累計額は土地価格を超えられない」話が出た。「佐藤：はい」

「これを紙に書き白板に貼る」



地代累計額は土地価格を超えられないに対する佐藤氏の回答 OK = ◎ NO = ✕

「白板の内容」

1. 一般的な(賃貸借) すべて超えられない ①民間◎ ②役所◎ ③公共事業✕
2. 同じ事業では超えられない 民間◎ 公共事業✕
3. 中間貯蔵だけも超えられない 佐藤氏発言は「も」 ✕
4. 一般公共事業(道路)(も超えられない) ✕

門馬：(紙に書きながら)1から4を説明。以上に分類した。

私は超えられることができるので、佐藤氏は超えられないが前回交渉であった。「佐藤：はい」

門馬：では張り紙 1~4 について聞く。超えられないは何番を指しているのか。

佐藤：まず3の中間貯蔵が超えられないのは当たり前。4の私が経験した公共事業の道路でも超えられない。その意味では一般的公共事業は土地価格は超えられない。「門馬：一般的な」一般的なが、曖昧で難しい。すべてが入る(土地価格を超えてはいけない)訳ではないので。

多分全国的にみれば超えてしまっているのもあると思うが、少なくとも私の頭の中で思い浮かぶのは、道路事業しか経験していないので。。

伊藤：道路事業で、具体的に説明してほしい。

佐藤：一般的に、事例でいえば道路事業。河川事業は分からない。少なくとも道路はできない。

門馬：すると一般的な公共事業はダメだが民間は超えてもいい訳だね。

佐藤：民間は超えられるでしょうね。民民の取引だからそこに経済合理性は必要ない。

門馬：1①民間は OK。次1②役所はどうか。役所が社宅も公営住宅を作り貸している場合等だ。土地収用法外で借りている場合も含む。

佐藤:それは事業目的がどうなのか。公共事業で用地取得をして新たに設定するというものではない訳だね。「門馬:はい」それなら、役所が OK ならいいのではないか。

門馬:公共事業はだめだ。地代累計額は土地価格を超えられないのか。

佐藤:公共事業は超えられない。ダメだ。公共事業も幅がいっぱい広いので、門馬氏のストレートな質問に対してこれはいい、これはだめと答えられない。なので、私の解釈の中では道路と中間貯蔵をベースに考えればこうなる。

伊藤:道路の場合、橋梁、橋の架け替えの時は仮設の橋を架けるため借地をする事はよくある。橋の架け替えで工事期間が3年から5年なので、それは超えられないのではなくて事実として超えていないのだ。

佐藤:でもそれは都市計画事業だとすれば、都市計画に入っていない所だね。「伊藤:そうだ」

それはあくまで民民の中で都市計画法や土地収用法に基づいて借りている訳ではないので、それはまたちょっと違うという話になる。

伊藤:だけど都市計画事業で土地を借りるなどと言うことがあるか。「佐藤:ない」そうだね。

佐藤:この中間貯蔵も土地を借りる事がないのが正に(この)一つあるのだ。「伊藤:中間貯蔵は」

門馬:そこは根本的に違う。30年の計画の公共事業地をスタート時に国が勝手に買収計画を立てただけの話だ。国有地化すれば財務省規定で事業終了した30年後は普通財産つまり不良資産になる。(ルールからも)財産管理からも(全面的に)土地の使用になるべき話だ。

今の佐藤氏の話は私とスタートラインが全然ちがう。

佐藤:一寸いま分からなかったけれども、伊藤氏の話に対してこういう事ですよと話した。

なので、門馬氏がいま言ったことがピンと入ってこなかった。「門馬:後で説明する」

門馬:話を戻し聞かすが、張り紙2の同じ事業では民間も同じく超えられないか。「佐藤:説明して」例えばマンション建設で入り口部分など一部分売ってくれず借地になった場合である。

佐藤:これは OK で地代累計額は土地価格を超えられる。

門馬:公共事業はだめだが、民間は OK で同じ事業の場合も民間同じだと「佐藤:うん」

続いて中間貯蔵だけは超えられない。「佐藤:中間貯蔵【も】である。」佐藤氏の話は「も」だね。

伊藤:先ほどの道路事業で都市計画で事例はあるか。

佐藤:私は都市計画事業の道路事業で10年20年土地を借りるというのは経験がない。

伊藤:そうだ。だから事例としてないのだ。「佐藤:ない」「門馬:絵に描いた餅の話だ」理論上はあるか、ないか確認してないので分からないが、事例としてはあり得ない。「門馬:事例なし」

門馬:繰り返すが佐藤氏は「中間貯蔵も地代累計額は土地価格を超えられない」とのこと。

### 「地代累計額が土地価格を超えている事例」

門馬:つぎに地代累計額が土地価格を超えている事例の話をする。

1 一般市場社会の様々なリース契約。経済合理性から具体例の話をする。

例えばテレビを買えば10万円だが、リースでは月額3千円なら一定期間で買った10万円を超える。「佐藤:うん」これは需要と供給であり、買った価格とリース料を比較はしない。

これは民間の土地賃貸借契約でも超えられる話と同じだ。一定期間で価格を超えることは、一般に理解浸透して国民はそれを理解して借りている。レンタルビデオも同じ。「佐藤:うん」

2 分譲マンションと賃貸マンションがある。これも20年30年と長く借りていれば一定期間で

マンション価格を超える。「佐藤:うん」これも経済合理性だ。

3 国内の一般の土地価格と土地賃貸価格も超えることは先ほどの通りだ。

4 次に国内公共事業での地方自治体の(借りる)土地賃貸借契約で超える事例は普通にある。

いわき市から相馬市まで調べたが普通にある。「佐藤:うん」

5 公共事業土地収用法3条の35号の社宅などでも普通にあるが承知か。

佐藤:細かくは知らないが、その事例があってもおかしくないと思う。

門馬:あえて県内といったが県外でもある。「佐藤:うん」だから普通にある。「佐藤:うん」

だが佐藤氏は超えられないと言う。「佐藤:うん」超えたのは土地収用法に反したことをやっているのか。悪いことをやっているのか。

佐藤:それは何故かという、(中間貯蔵は)土地の買収があるからだ。土地所有権を取得する事業の中に、1つの手法があってそれと別に借りるというものが入ってくるからだ。

冒頭門馬氏が話した。。

門馬:それは今の話2のマンション価格と賃貸価格等と皆同じ話だ。

いま佐藤氏が言った買収があって賃貸がある。これを比較しなければいけないと言っている。

佐藤:はい。補償の経済合理性でからである。

門馬:それは前回も話したが、全くずれている話だ。論理的に説明させて頂く。

佐藤:わたしはそこは、ずれていないと思う。「門馬:事例も示す」分かった。

門馬:道路事業が特殊かどうかは経験がないので分からない。今環境省の事業仮置き場や中間貯蔵、仮設焼却場、セメント固形化処理施設、福島エコテッククリーンセンター(特定廃棄物処理施設)があるが、これらで長期の地代累計額は周辺の土地価格を超えている。仮置き場は長いのは10年を超えている。「佐藤:うん」先ほど仮置き場は当初2年3年の計画だったとの話だが、これは土地価格を超えてもいい訳だね。「佐藤:うん」先ほども話したが中間貯蔵も出来てなく、(大量なので一度に短期間で運べないので)計画的な(順番を待った)搬入をしなければいけない。誰も仮置き場が2年3年で終わるとは思ってなかった。環境省の根底の考え方が間違っている。この根底の分が間違っている。「佐藤:うん」環境省は口合わせした様に同じ話。佐藤:本来、中間貯蔵の交渉担当なので用地補償の枠の中で考えれば、本来「超えるべきではない」と思う。仮置き場も同じく超えるべきではない。ただそこを10年20年借りなければいけない、はじめから頭(計画)があるのであれば、超えてはいけないと思う。

結果としてそうってしまったという事実が現在あるのだと私は思う。

門馬:そこは前任者含めていろんな方が同じこと「結果としてそうなった」を言ったけども、初めから2~3年で終わるとはだれも思っていなかった。それを環境省は結果としてそうなったから仕方ないというのは、事業者として見通しが間違っていたと言うことだ。デタラメだった。

佐藤:ただ冒頭話した様に中間貯蔵の用地の中身を知っている私が見た時には、やはり超えるべきではないが結論としてある。ただ先ほど話したこの事業の施行背景や目的から見た時に、じゃそこ始めから地上権設定でやればいいじゃないか、用地を取得しちゃえばいいじゃないかという発想には至らないと思う。「門馬:用地を取得すればいいとの意味は何か」

例えば今仮置き場が10年経って土地価格を超えてしまったという事実があったとして、じゃあそれ10年前に遡ってそういう可能性があるのなら始めから地上権なり用地取得、仮置き場

の土地を買ってしまえばよいという発想は10年前の組み立てた時には、出来なかったと思う。

門馬:出来なかったと言うが売る人いない。(地代年額 18 万 9 千円一反で売る人はいない)

佐藤:いないですね。当然そんなこと言えるわけないし、だから仮置き場は賃貸(にした)

伊藤:いま現時点だから佐藤氏はそういう事が言えるのだ。

佐藤:現時点だから言えるはそうだ。だから私が考えるなら超えるべきではないと思う。

門馬:私は土地価格を超えたほうが良いと言っている訳ではない。「佐藤:勿論、そうだ」

要綱 20 条の 2 前回は話したが条文には「土地価格を超えたときは」とある。専門家の先生方もこの条文を日本語として正しく環境省は読むべきだとの(当たり前の)話だ。

じつは佐藤氏から前の記録のおかしい処は見ないという話があった。「佐藤:はい」

環境省の方は始めこの条文を認めなかったが後では認めている。これは日本語の話だから。

佐藤:いまの超えたときは取得することができる条文だね。「門馬:そう、そう」

門馬:あの 20 条の 2 はあとで改正で加えた条文だからね。

さらに環境省は要綱 19 条の長期使用を認めたので、細則 11 の6%×17 年で102%になるので、そこからも(環境省は超えることを)認めている。是認でもいい。

だから佐藤氏の「超えるべきではない」と言うことと「超えてはいけない」とは全然違う。

本当に要綱 19 条が短期だけだから超えてはいけないとあり、土地収用法も同じで、だから法律上も要綱上も超えることができないと言うならわかる。「佐藤:うん」だがそうではない。

要はルールとして超えることを認めているのに、それを「超えるべきではないと思います」は解釈の論理性がないということになる。

佐藤:ウーーム。・・・なんとはいいいんでしょう。

私は中間貯蔵の職員なので、個人交渉なので話したいのは、やはり中間貯蔵という事業を見て、買収の方もいる、地上権の方もいる。地上権の方の補償額が賃貸借でやって、売却で用地を提供して下さった方より超えてしまうというのは先ずそこは絶対にありえないと担当者として言いたいことだ。

門馬:だからそれはルールとしてあり得ない話と担当者としてそういう事はやりたくないと・・・

佐藤:やりたくないでなく出来ない。上司がやれと言っても私はやらない。

門馬:(気持ちではなく)ルールとしてどうかと聞いている。「佐藤:ルールとして」そうだ。

わたしはそういう事はやりたくないということではなく「佐藤:はい」ルールとしてどうか。

佐藤:ルールとして超えられません。「門馬:ルールとしてね」はい。私はそう解釈してる。

### 【環境省の事業事例】

門馬:それは大きいので(それを踏まえて)次に行く。

檜葉の仮設焼却場その後同じ場所でセメント固形化処理施設だがあわせて地代累計額は周辺の土地価格を超えている。地代は環境省資料などから仮置き場と同じである。

仮置き場も長期のものは土地価格を超えている。続いて福島エコテッククリーンセンター(特定廃棄物処理施設)檜葉側の進入路は借地で期間が 7 年から 10 年の計画である。

前回6月の交渉では仮置き場は詳しくないとのことだったので今回は確認済みだと思う。

特定廃棄物処理施設も7年から10年で土地価格を超える。同じ事業の中で超える。

税金で行うので事業者が経費を抑えたいのは分かる。事実として超えている又は超える。

### 「東電の送電線の賃借料と鉄塔用地」

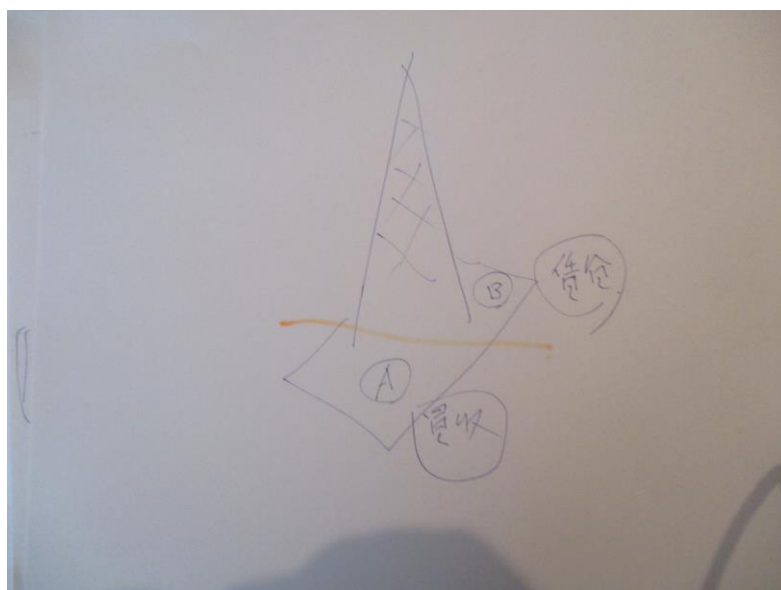
門馬:送電線の賃借料は要綱20条だが地方だと地役権とか地上権が多い。山(や田んぼ)で、地価も安く地権者も一時払いがいいと納得している。福一や福二原発からの送電線は同じく当時は地価が安く地役権が多い。だが関東圏は多くが賃借料である。賃借料は大体地表の土地価格の3分の1だ。「佐藤:うん」昭和40年建設前のもあるが賃借料3分の1でも契約当時の土地価格を超えている。同じ事業で送電線の区分地上権でも超えている。如何か。

佐藤:送電線で超えていて、買収が絡む「門馬:送電線なので絡んでいない」ですよね。

門馬:鉄塔用地あります。

佐藤:はい。分かる。絵にかいて見たこれだ。

### 「佐藤氏の作成鉄塔用地の図」



A 用地は買収で B 用地は賃貸

門馬:この絵の通り例えば地権者が違い一方は買収に応じ一方は賃貸というのが関東圏には多くある。知っていたか。

佐藤:いや知らない。

門馬:東電等電気事業者が使う内規基準「電源開発等に伴う損失補償基準」の土地使用補償は要綱と同じ「地代又は借り賃」である。

佐藤:「鉄塔用地の絵にオレンジ実線を引き A と B に分ける」

門馬:その区分けの通り。当然に地代の方は地代累計額が土地価格を超えている。

佐藤氏が同じ事業では超えないと言ったが、同じ公共事業の鉄塔用地ではこのように、超えている事例がある。更に同じ電気事業の例えば変電所の敷地の進入路の借地などでも同じだ。この様に事例として同じ画地の中で超えている事例がある。鉄塔の年数から超えているのは何倍である。(＊借地と買収では福岡空港などの事例もある。)

佐藤:非常に興味深い事例だ。例えば A さん B さんの公平性はどうやって保っているのか。

門馬:先ほどのマンション購入と賃貸マンションと同じだ。隣同士それで文句などない。

伊藤:中間貯蔵と同じで買収した人はその金で理論上は別の処に土地を求めて、そこで家も建てられるし田んぼ畑も買える。そこで収益を生み出す訳だ。代替えの田畑だ。



そうでない方はそこを使えない。その結果としてそうしなければおかしい。そう思わないか。

佐藤:思わない。「伊藤:おかしい。そう思わないか」思わない。

門馬:当たり前で売った人は売った時の価値で 100 円受け取り賃料の人は 6 円を長い目で、地代を受け取り、この土地も自分に残ると納得している。私はここ売ったからよそで土地を買うと言ったら経済合理性があるではないか。

伊藤:かつて銀行の利子が 5%6%の頃は別の土地を買い替えなくてもある程度預金できたが、今は 0 金利だから投資などに向かうことも考えられる。だから売った方は売ったお金の使い道はいくらでもある。そしてそこで利益を見出す。だから 30 年経てば 30 年の中で、売った代金でいろんなことができる。だからお金しかない。

門馬:地代の累計額と土地価格だけを比較して考えているから、経済合理性が成り立たないとの主張だ。しかし売った人は売ったなりに、他の処またはほかのやり方で経済合理性を保っている。全体つまり土地を貸している人とも経済合理性が保たれている。

佐藤:・・・。

伊藤:例えば中間貯蔵で土地を売ってよそで土地を買った。その買った土地を自分が住まないで貸せば賃料を得ることができる。だからこういうのは当たり前のことだ。「門馬:その通り」

佐藤:私がずっと話をしている理解できない処であり、なかなか説明して理解を(頂けない)。

伊藤:今夜一晩じっくり考えてみてほしい。そこは。全然そこは不公平感がない。

門馬:だから世の中それで成り立っている。本当にじっくり考えてほしい。

(\*佐藤氏の了解を得て佐藤氏の描いた図 2 枚撮影)

佐藤:この部分は時間もあれなので私の方で理論を再度確認する。「門馬・伊藤:承知」

小川:鉄塔の話は 1 の民民の話でよいか。

門馬:違う。鉄塔用地の取得は土地収用法 3 条の事業であり、要綱や用対連基準策定時は電気事業者も入っている。民民ではなく公共事業である。土地収用法は小澤道一氏の逐条解説で確認している。小沢氏は承知か。「小川:しらない」後で確認ください。

財務省が普通財産を事業用定借で 30 年 50 年で土地を貸しているのを承知か。

伊藤:自治体も貸している。

門馬:6%でやると地代累計額が土地価格を超える。「伊藤:期間が 70 年もある」

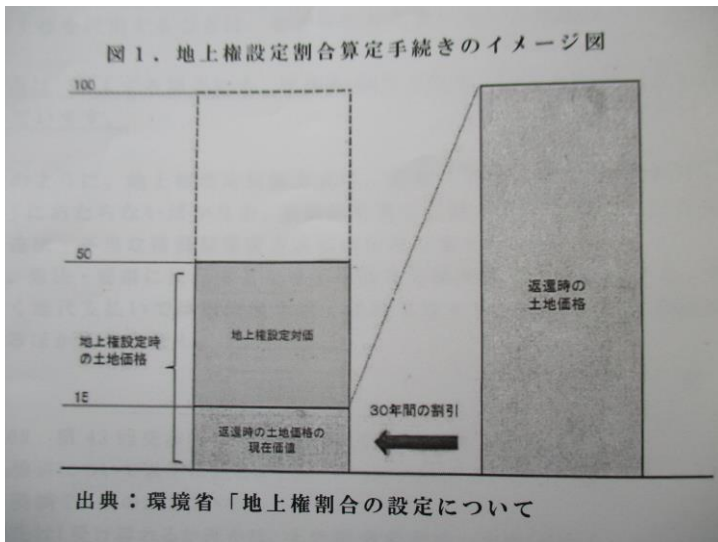
門馬:大熊町の事例では 60 年がある。以前環境省と双葉町と大熊町の借りている賃貸借事例を調べたことがある。環境省が調べたのは 4 件で、私は 64 件調べた。

事例も事実に基づき基づいた話が必要である。

### 「環境省の地上権の算定方法」

門馬:環境省の地上権の出し方を見ているか。割引率 6.5%で不動産鑑定評価書ある内容だ。後で回収するがこれを見てほしい。現在の土地価格を 50%で 30 年後に 100%を想定して割引率 6.5%で現在価値を 15%とに算定した。 $50\% - 15\% = 35\% \div 50\% = 70\%$ とした。問題は割引率 6.5%は妥当性があるのかだ。(30 年後の土地価格 100%の想定も問題)

冒頭の 2014 年研究所の調査報告書で要綱による地代一括払いも 70%である。偶然にもこのようなことがあるのか大きな疑問だ。不動産鑑定士などの専門家はあり得ないである。



左が50%土地価格右が30年後の価格

6.5%は高すぎて3%でも暴利だろうとのことだ。自分が支払う側になったら払わないね。なので作り方の数字が無茶苦茶である。夫沢長者原の中間貯蔵の国道6号線西側の大熊町の焼却施設は借地だね。

佐藤：権原までは分からない。

門馬：確認してほしい。次回確認する。だから中間貯蔵だけがこうだ地上権は無茶苦茶だ。

もう一つ仮置き場の価格時点が平成23年3月1日である。中間貯蔵は原発事故で東電賠償もあり減価されるのが当然であるとの方針で50%の土地価格である。私は行政文書開示請求で取得しているが、後日仮置き場の係に見てもらい確認してほしい。でないと議論にならないので。国道6号線を挟んでまったく違うことをやっている。無茶苦茶である。

佐藤：次回まで確認しておく。時間は大丈夫か。「門馬：今回時間の余裕をもって借りている」

3時までで次の予定を組んだのだが。

**「現在価値割引率では83.4%で土地価格を超えていない」**

門馬：環境省は土地価格100円の場合細則11の6%を使い地代年6円で30年では180円なので土地価格を超えているという考えだ。地上権価格を出した割引率6.5%で算定するといくらになるか。現在の価値に一括払いにした場合だ。

佐藤：資料みて頭に入れていたが。

門馬：83.4である。「佐藤：そう83.4%だ」つまり土地価格の100を超えていない。

佐藤：割引率を使うとだね。

門馬：環境省が地上権を算定した数字を使うと83.4%になる。

佐藤：地代を毎年6円ずつとすると30年では180円になってしまうね。(土地価格を超える)

門馬：地上権では環境省が30年後の100がいまの15と同じだと言っている。(同じ価値)

同じように毎年分の賃料を6.5%で割り引き、累計すると83.4になる。だから180=現在価値の83.4は同じである。つまり現在価値にすると土地価格を超えていないのだ。

(先ほどは要綱等ルールでは超えることが許容されていると話したうえで超えている事例を具体的に説明した。そのうえで中間貯蔵もルール上は超えることができるが、環境省の数字で試算すると超えていないということになる。)

なので、環境省として論理構成が出来ていないと言うことを説明した。

門馬「資料配布(後で回収)し説明」ここに同じ物差しで測ることとあり83.4と180は同じ数字であり、環境省は地上権で使用していても、83.4については説明していない。

なので、環境省が180だけで説明し83.4を説明しないのはおかしい。次回交渉で話をする。

佐藤:むかし、この話は門馬氏と話していた時に出ていた話である。

### 「今年度の土地価格が1200円から1150円に見直し」「仮置き場などの評価書等」

門馬:今年度不動産鑑定評価書で田んぼ㎡当たり1150円に見直ししている。

先ほどの地上権価格の算定で30年後100%として想定して算定しているが、土地価格を下げるのはおかしい。

これは平成29年4月27日の仮置き場等の評価書意見書である。添付資料2

「当該地域において設定した地代は当面の間この水準を維持すべきである。」と書いている。

不動産鑑定士は(普通)こんな出し方はしない。これはずーと同じ数字使ってよいと言っている。

専門家はこれは書かされたとしか言いようがないとのことだ。この鑑定士に門前払い受けた。

伊藤:まあ、不動産鑑定士は(事前に依頼者と)かなり打ち合わせをしますからね。

門馬:そう、先ほどの研究所(の事前打ち合わせ)と同じ。

もう一つの評価書も仮置き場について短期だから(高い)として作成している。

いまの関谷所長は以前我々と交渉時にはこの評価書を見て話したのだ。

以前に行政文書開示請求したがこれをださなかった。8年経ってやっと開示した。

### 添付資料3平成27年5月29日付環境省依頼による報告書「11市町村同じ価格の根拠資料」

### 「平成29年9月6日付環境省回答書と本会の見解」 添付資料4

門馬:「資料を示して本会の見解について今までの方は「従って、」の前までは認めたが、「従って…適用できない」は認めなかった。同じでよいか。

佐藤:適用できないとあるが、環境省は類推適用している。

門馬:条文だから類推適用はできない。「従って」の前までの方は要綱の条文(趣旨)の通り書いてあるから認めている。

佐藤:条文は条文通りなのでいいが、適用できないが引っかかる。

門馬:それは今までの方と同じだ。それは持って帰っていい。

佐藤:伊藤氏から言われたこともある。

門馬:今までの方で憲法違反を出した方も撤回した。

### 「原状回復」

門馬:原状回復について環境省は途中から個人交渉で答えるといった。

田んぼに山砂を入れるなど言った。

佐藤:それは知らなかった。

門馬:田んぼはため池と水路と田んぼで一つなのだ。

伊藤:価格交渉は個人交渉でそれ以外は団体交渉でと思っていた。

門馬:環境省は途中で団体交渉はしないと言い始めた。

原状回復について仮置き場の地権者と会う予定であり、次回以降の交渉で話したい。

佐藤:はい。

「仮置き場の土地使用補償基準書の総務省審査会結果」

門馬：(資料を提示して)この通り一部私の主張が通っている。今後環境省が私に開示しなければいけないが、どういう開示をするかである。仮置き場の不動産鑑定評価も令和2年以降行っていない。今後どうするのか。

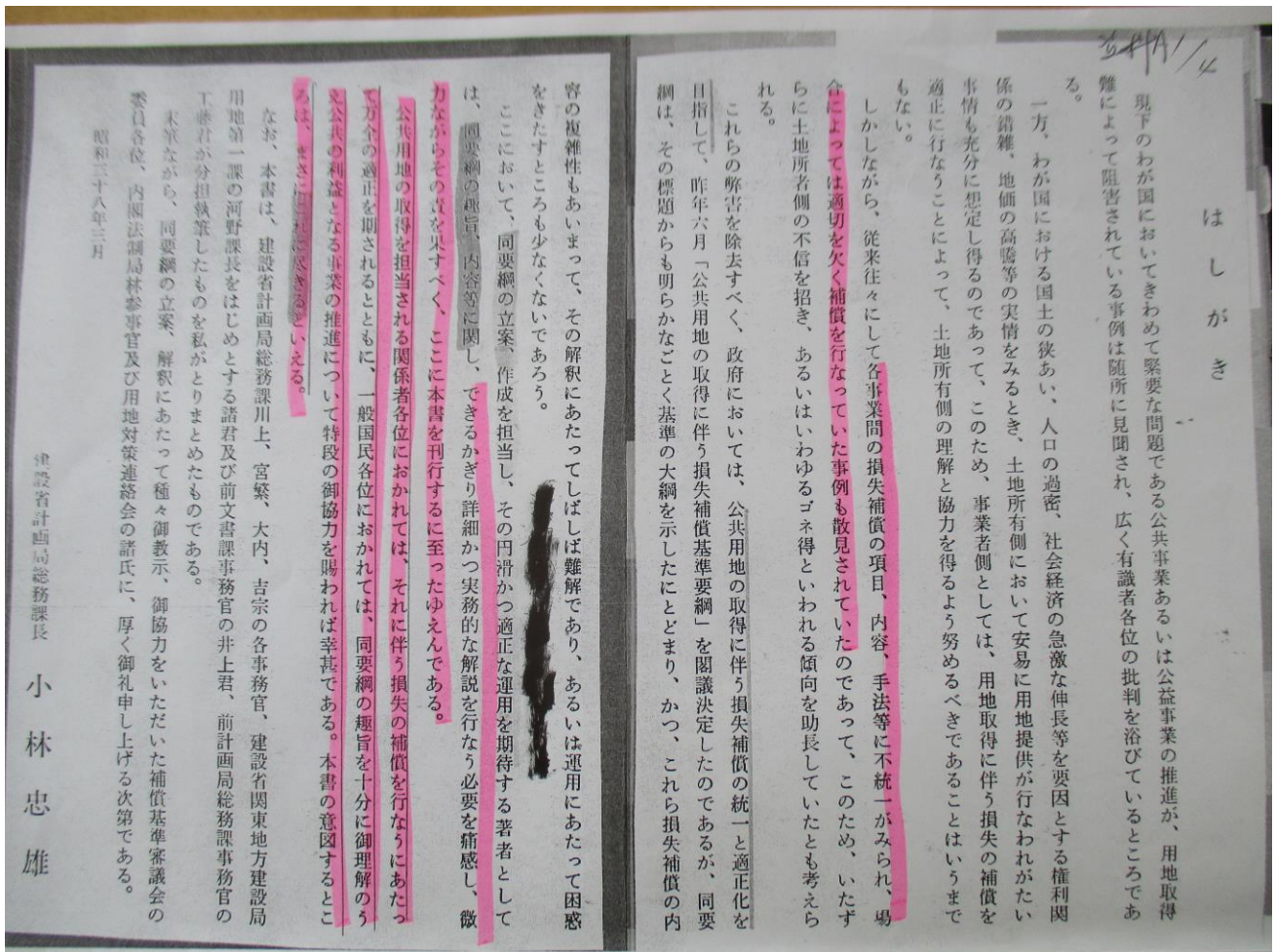
「次回交渉日程の双方確認事項」

1 1月下旬から2月の中旬までを目途にする。

以上

添付資料

1 要綱解説書初版本掲載小林忠雄氏の「はしがき」



## 2 平成29年4月27日付仮置き場地代に関する鑑定の意見書

### I. 除染特別地域の仮置場における地代に関する意見

R2

当該地域において設定した地代は当面の間、現行の水準を維持すべきである。

### 4. 結論

以上をまとめると以下の通りである。

- ①賃料は一般的特徴として硬直性を有する。
- ②前回合意時点からの時間経過は改訂可能性を検討する上で重要な要素になる。除染特別地域における賃貸借契約は一時使用ではあるが、当初の設定賃料が維持されている。
- ③土地価格の変動は賃料改定の契機となるが、避難指示解除区域における取引市場は未だ機能回復していく過程にあり、積算賃料を重視した賃料設定は説得力を欠く。

以上から I に記載した賃料に関する意見の通り判断した。

以上

### 3 平成27年5月29日付環境省依頼による報告書「11市町村同じ価格の根拠資料」

#### I 避難指示区域における区域の違いと一時使用目的の借地料について

一時使用目的の借地については、避難指示解除準備区域、居住制限区域、帰還困難区域で借地料に格差は生じないと思料される。

#### II 根拠

##### 1. 借地料と土地価格

借地料は土地の賃借人が土地所有者に支払う使用料である。所有者側からは賃貸することによって自ら利用するよりも高い効用が得られるならばこれを賃貸し、賃借人は土地を利用することによって得られる効用に見合う水準で賃料が決定される。所有者・賃借人いずれも土地の有する効用に着目することは、土地を売買する場合の価格と同じであるから、土地の価格と賃料は元本と果実の関係にあると言われる。

そこで土地価格の一定割合が純賃料として認識され、これに諸経費を合算して積算賃料が求められる。この関係を利用して土地価格から借地料を求める場合、土地価格に差がある複数地点の借地料は、土地価格の開差に応じた賃料の違いが生じることになる。

一方収益還元法の見方からは、土地が生み出す将来にわたる収益の割引現在価値の総和が土地価格に等しくなると考える。従って土地の有する効用の違いが土地価格の差を生じさせる。

積算賃料と収益還元法は表裏の関係にあるが、いずれも長期継続的な契約を前提に成り立つ考え方である。

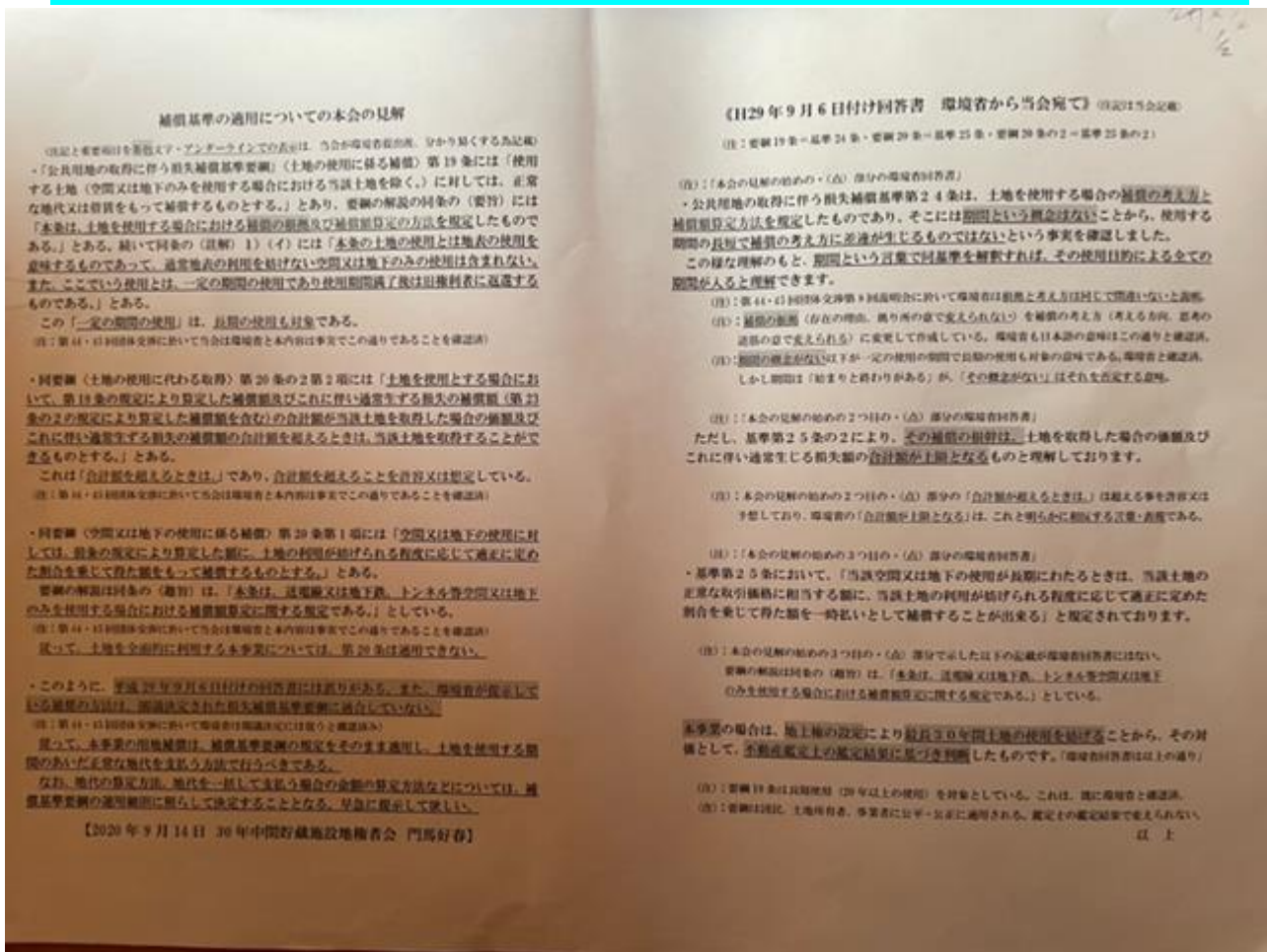
##### 2. 一時利用目的と長期利用の場合の違い

Iに記載した借地料と土地価格の関係はいずれも長期利用を前提としている。原発被災地域にこれを適用した場合、規制の強弱により土地価格に差が生じると予想されるから、賃料にもその差が反映されることになる。

しかし避難指示解除準備区域・居住制限区域・帰還困難区域の一時利用目的の借地は、長期利用の場合とは異なると考えられる。借地料は所有者が自ら利用する場合よりも高い効用が得られ、賃借人が享受する土地の効用に見合う水準で賃料が決定されるという前提を避難指示解除準備区域・居住制限区域・帰還困難区域に適用した場合、両地域に差は生じないと言える。

いずれも立ち入りが制限され、所有者が自ら使用収益することは困難な地域である。所有者が一時利用目的以外に自ら使用収益できない限り、賃貸に依らなければ土地の所有に基づく効用は極めて低く、差は生じない。また賃借人側は事業のため

4 2020年補償基準の適用についての本会の見解と平成29年9月6日付環境省の回答書



「参考」交渉後結果の概要を記録

1. 憲法・収用法・要綱が基本でありその条文地代が根拠であるので「環境省の考え方」は論外
2. 「要綱の施行について」を「要綱より上」での環境省の考え方による内規基準作成は論外
3. 地代累計額は土地価格を超えられないは環境省だけの考え方でありルール事例から論外
4. 一つの事業内で土地価格を超えてはいけない環境省主張は鉄塔事例などからも論外  
「東電鉄塔用地で半分を買収し半分を借地事例はあり、地代合計は土地価格を超えている」
5. 土地価格6%の地代で30年間の現在価値割引率 6.5%は 83.4 で超えてないので論外  
以上概要で、環境省は後日確認するとのことで次回交渉で更なる深堀！

以上