

財物（土地・建物・家財等）と東電賠償Q&A
～旧警戒区域・旧計画的避難区域版～

更新：平成25年8月3日
東日本大震災災害対策実施本部
原子力損害賠償対策室

※ 東京電力の財物賠償の対象となる地域は、旧警戒区域・旧計画的避難区域であって、現在の避難指示解除準備区域・居住制限区域・帰還困難区域に指定されている地域(避難指示区域)です。

Q 1 不動産の賠償額の算定方法を教えてください。

A 1 東京電力は、宅地と建物について賠償基準の算定方法及び請求方法を平成25年3月29日付け自社のHPで公表しています。(以下「公表基準」といいます)

(http://www.tepco.co.jp/cc/press/2013/1225941_5117.html)

Q 2 農地や山林などは賠償されないのですか？

A 2 東京電力が、土地についての賠償を開始したのは、今のところ「宅地」のみです。農地については平成25年8月中に、山林については同年9月中に、賠償の開始を目指すという報道がありましたが、算定基準なども示されておらず、その他の地目については、まだ明らかにされていません。

Q 3 墓地を避難指示区域から移したいのですが、墓地は賠償されないのですか？

A 3 墓地は使用権であることも多いと思われます。今のところ、東京電力が公表した基準に墓地は含まれておらず、今後どのように賠償されるのか明らかにされていません。

なお、ADRでは個別の事情に応じて、墓地の移転費用や財物としての賠償が認められたケースもあります。詳しくは、原子力損害賠償紛争解決センターのHPで公表されている、和解事例 222 番及び 439 番をご確認ください。

(http://www.mext.go.jp/a_menu/genshi_baisho/jiko_baisho/detail/1333592.htm)

Q 4 実際は宅地ですが登記上は原野になっています。宅地として賠償を受けることができますか？

A 4 固定資産税の課税地目が宅地になっていれば、宅地として賠償を受けることができます。固定資産税の課税地目が宅地になっていない場合は、宅地であることが確認できる書類（農地転用許可を証明する書類など）や宅地の面積が確認できる書類（建築確認申請書及び確認済証など）を提出して請求することになります。

このような書類がなくなってしまった場合や書類だけでは確認できない場合は、専門家の現地調査で宅地であることや宅地部分の面積が確認されることとなります。

なお、東京電力は、以下の要件を全て満たしている場合に宅地として認定するとしています。

- ① 建築物が存在している、または宅地造成が完了している。
- ② 道路に2 m以上接している。
- ③ 現況が農地でない、または農地の場合は転用許可を得ている。
- ④ 保安林に指定されていない、または保安林の場合は立木の伐採許可を得ている。

Q 5 建物の名義が離婚した妻と共有になっている場合、避難指示区域内の自宅で生活していた夫だけに全額賠償されるのですか？

A 5 共有している建物については、各共有者に対して持分割合に応じて賠償されます。土地や借地権も同様です。

Q 6 亡祖父名義のまま相続登記をしていません。登記をしないと賠償はされないのですか？

A 6 遺産分割や遺言などにより相続を原因として所有権を取得したことが証明できれば、登記手続きまでは必要ありません。しかし、現在避難指示区域内の不動産評価額は低い（又は無い）状態になっているため、登録免許税の負担が軽い今のうちに相続登記をしておくメリットはあります。

Q 7 5代前のご先祖様の名義になっている土地があるのですが、相続人が多すぎて遺産分割協議ができません。全額の賠償を受けることはできないのでしょうか？

A 7 遺産分割協議ができないと相続登記によって相続人の一人の名義に変更することはできませんが、賠償については東京電力が特例を認めています。

- ① 請求者が土地の固定資産税の納税義務者となっている。
- ② 請求者の二親等以内（兄弟姉妹や親）の親族全員が同意している。
- ③ 請求者がその土地に居住していた。

の3つの要件を満たしていれば請求できるとし、請求後3ヶ月間、他の相続人から請求がなければ賠償すると示されています。

この3つの要件を満たしていない場合は、「法定相続分を請求する方法」と「公正証書による方法」があります。公正証書による場合、後に他の相続人からの請求があった場合に賠償金の返還に応じることなどの同意を求められ、返還出来ない場合の法的措置に関する同意が盛り込まれるようです。

Q 8 車庫や物置、倉庫なども賠償の対象になりますか？

A 8 東京電力の公表基準に車庫・物置等として算定基準が示されていますので、賠償の対象になります。

Q 9 震災直前に自宅を増改築していましたが、役所はそれを把握していなか

ったようです。固定資産評価に反映されていないものは賠償されないのでしょうか。

A 9 増改築部分が登記されておらず、課税上も反映されていない場合は、増改築工事の契約書などを提出して請求するか、専門家による現地調査によって評価してもらうことになります。

なお、専門家による現地調査を選択した場合、増改築部分だけを評価してもらうことはできず、建物全体について評価されることになります。

Q10 建物の登記そのものをしていません。放射線量の高い地域の登記はお願いできますか？

A10 避難指示区域の住民から依頼を受けて、表示登記業務を行っている土地家屋調査士もいます。福島県土地家屋調査士会等にお問い合わせください。

Q11 現地評価はどのように行われますか？

A11 東京電力が手配した補償コンサルタントが現地を確認して、建築物又は敷地ごとに評価を行います。このとき現地に立ち入るために、所有者が同行する必要があるとされています。

なお、現地評価を選択した場合、実態に即した個別具体的な評価額が算定されることから、その後、「固定資産評価額による定型評価」や「契約書及び図面等から推定する個別評価」へと、算定方法を変更出来ないとされています。また、課税上宅地とされていない土地を、実質宅地として利用していたことを理由に宅地として賠償請求する場合は、その土地の賠償額は現地評価によって算定することとされています。

Q12 地震・津波により土地建物が被害を受けた場合でも賠償請求できますか？

A12 東京電力が発表した基準では、次のとおり取り扱われます。

宅地及び借地権は、地震・津波の被害にかかわらず算定額の全額が賠償の対象となります。建物は、倒壊又は流失した場合には賠償の対象にならず、被害の程度によって、算定額から一定割合を控除した額が賠償の対象となります。具体的には、一部損にあたる建物であれば算定額から 3%を控除し、半損にあたる建物は 20%を控除し、全損にあたる建物は 50%を控除することとされています。なお、家財が存在する住宅に地震・津波の被害があった場合に、その住宅が倒壊又は流失しているときは、一般家財の賠償額は、算定額の 20%となります。一方、住宅が全損、半損、一部損に該当する場合でも、一般家財の賠償額は減額されません。

損害の程度の該当性について、詳しくは、発表資料をご確認ください。

(http://www.tepco.co.jp/cc/press/betu13_j/images/130329j0203.pdf)

Q13 建物の設備は一律の建物賠償に含まれるとされているようですが、太陽光発電設備（ソーラーパネル）などの比較的高額な設備もこれに含まれるのですか？

A13 太陽光発電設備など高額な設備は、「特定の高額な設備」とされ、一律の建物賠償とは別個に賠償されます。なお、東京電力で「特定の高額な設備」

の対象としているのは、太陽光発電設備、合併浄化槽、井戸の3種類です。

Q14 避難指示区域内に建物を所有していますが、震災前から他県に居住しています。この建物についても賠償の対象になりますか？

A14 避難指示区域内にある不動産については、避難指示区域内に居住していた住民と同様に手続きが進められています。

Q15 会社の不動産は賠償されるのですか？

A15 個人事業の場合は、個人の財物賠償と同様の扱いがなされると、東京電力の公表基準に示されています。大企業でない会社などの中小法人の場合で「建物」が資産計上されている場合は、「償却資産」としての算定がなされています。事業者の償却資産や棚卸資産については、特別の基準が示されています。

Q16 避難指示区域ではないのですが、原発事故後、自宅の固定資産の評価が大きく下がっています。この価値の減少分は賠償されますか？

A16 東京電力が公表した基準には、価値の減少分についての賠償は入っておらず、価値の減少分を東京電力に直接請求しても東京電力は対応しません。しかし、原子力損害賠償紛争解決センターでは、売却などで現実に損害が発生していれば和解仲介の対象として手続きを進めます。

Q17 自宅の敷地は借地でした。借地権は賠償されないのですか？

A17 東京電力の公表基準では、定型評価として借りていた宅地の時価相当額（賠償額）の20%を借地権者（借りていた人）に支払うとしています。この場合、底地権者（貸していた人）の土地の賠償額は80%となります。

東京電力では、当事者間の合意によって、この割合を変更出来るとしています。

Q18 2世帯で同居していましたが、震災によってそれぞれの世帯が別々に避難したため、賠償請求も途中から分離しました。世帯単位で支払うとされている家財の賠償はどうなっているのですか？

A18 2世帯住宅など別々の居住空間に住んでいたときは、それぞれの世帯で請求することができます。なお、2世帯の定義としては、各世帯の区画が壁及び扉で分離され、台所（炊事のための設備等）がそれぞれに独立して設置されていることとされています。実際の判断は、従前の世帯別の電気料金領収書（電気契約が分かれていないときは建築設計図面、写真、現地確認等）で行うとされています。

Q19 農機具は賠償されないのですか？

A19 農業収入のある場合は、個人事業者（農業者）の償却資産として農機具の賠償を受けることができます。

家庭菜園など家庭用として所有している場合は、個人の家財賠償に含まれると東京電力の公表基準に示されています。

Q20 避難のために避難指示区域内に置いてきたペットが死んでしまいました。賠償請求できますか？

A20 ペットの賠償は、物としての賠償とペットを失ったことに対する精神的

損害の賠償に分けられます。ペットは法律上「動産(物)」と扱われていません。

物としてのペットは東京電力の賠償では家財の定額賠償に含まれています。ただし、購入時金額が30万円以上の場合は、高額家財として購入金額が賠償されます(ペットの写真、購入時のレシート、血統書等の資料が必要になると思われます。こちらの手続きはまだ始まっていません)。

精神的損害の賠償について東京電力は「考慮させていただく場合がございます」としており、実際に賠償されるのかどうかは不明です。なお、家族同様に生活してきたペットとの死別については、原子力損害賠償紛争解決センターで、一人5万円ずつの精神的損害が認められた事例があります。

Q21 自宅で育てていた高価な盆栽がたくさんありましたが、避難生活中に全て枯れてしまいました。東京電力の公表基準にある家財賠償額では納得できません。高価なものは個別に評価してもらえないのですか？

A21 高級な盆栽や魚(コイなど)も家財賠償に含まれ、一律の賠償額になってしまいますが、納得できない場合には個別評価もできると東京電力の公表基準に示されています。

Q22 相馬地方で開催される、相馬野馬追に参加するために大事に保管していた、鎧兜、馬具がありましたが、地震により屋根が壊れた状態のまま避難を強いられ、管理が出来なかったので、カビが生え、虫に穴をあけられてしまい使い物にならなくなってしまいました。鎧兜、馬具はどのように賠償されるのでしょうか？

A22 鎧兜、馬具も家財の賠償に含まれます。家財の賠償は「定型賠償」と「個別賠償」とに分けられます。高額家財の場合には、一般家財の「定型賠償」とは別に修理・清掃費用相当額として一世帯あたり20万円が定額で支払われます。なお、仏壇については、金額に関わらず高額な家財とみなし、管理不能等による毀損が生じていれば、一世帯あたり20万円の定額賠償が受けられます。鎧兜、馬具が高額家財に該当する場合には、請求者が高額家財の品目を明記して請求しなければ賠償されません。鎧兜、馬具については一般的に「定額賠償」では修理費に満たないと思われますし、個別性の高いものです。現実の損害が「定型賠償」による賠償金額を超える場合については、超過分について今後の手続きとなる「個別賠償」で請求する方法を選ぶことができます。「個別賠償」については、「定型賠償」を請求した方について、一定期間後に案内するとされています。

Q23 避難指示区域内の職場に自分の荷物を置いたまま、取りに行けないものがあります。この賠償は受けられないのでしょうか？

A23 避難指示区域からの持ち出しができない動産は、避難指示区域内の住民の場合、家財賠償に含まれます。

Q24 震災当時は新潟市に居住していましたが、大熊町に自己使用目的で所有している住宅があります。この住宅に置いてある家財は賠償を受けられないのでしょうか？

A24 震災当時、避難指示区域外に居住されていた方が避難指示区域内に所有する家財についても賠償を受けられます。修理・清掃費用として一人あたり定額10万円の賠償を受けられます。夫婦で住宅を所有している場合（共有）など、家財をそれぞれ所有していれば、それぞれ定額10万円の賠償を受けられます。なお、住宅を複数所有していても一人あたり10万円の賠償とされています。

なお、10万円を超える損害がある場合、東京電力では今後の手続きとして、個別に家財の損害を証明し、請求する扱いになるようです。

Q25 外構や庭木はどのように評価されるのですか？

A25 外構などの構築物は、宅地や建物とは別に、建築物の時価相当額(事故発生時の価格)の10%で評価されることとなります。庭木は時間が経過しても価値が減少するとは考えられないため、建築物の想定新築価格(新築時の価格)の5%で評価されて賠償されることとなります。

Q26 住民票を避難先に移すと何か問題が生じますか？

A26 避難している多くの住民は住民登録を移転していないようです。避難元の自治体には町税の減免など特別の措置が設けられており、また広報などの情報が届くため、住民票を移したくないと考える住民が多いようです。現在避難指示区域の自治体では、避難先の居所を証明する書類として「届出避難場所証明書」を発行しています。