

平成24年(ワ)第213号、平成25年(ワ)第131号、第252号

福島原発避難者損害賠償請求事件

原告 早川篤雄 外354名

被告 東京電力株式会社

準備書面(17)

物的損害総論(居住用不動産損害について)

平成26年10月8日

福島地方裁判所いわき支部 民事部合議1係 御中

原告ら訴訟代理人弁護士

小野寺利孝



同 広田次男



同 鈴木堯博



同 清水洋



同 米倉勉



同 笹山尚人



同 市野綾子



外

第1 はじめに

1 居住用不動産に関するこれまでの原告らの主張と被告の主張

原告らの自宅は本件事故により避難指示区域とされ、あるいは広野町等多くの住民が避難先から戻っていない地域の原告らは、自宅を離れて避難生活を送っている。

本件事故から3年以上が経ち、これら原告らの自宅は、実質的に利用できない状況にあり、そうした状況が解消される見込みのない居住用不動産については、その効用を完全に失い本来の機能を果たさない状況すなわち経済的全損と評価せざるをえない。

そのため、原告らは、本件事故で毀損された居住用不動産の損害賠償請求として、その再取得価格賠償を請求・主張している（訴状、原告ら準備書面（6））。

これに対し、被告は、本件事故においても、不法行為に基づく損害賠償の算定について、本件事故当時における居住用不動産の交換価値が賠償対象となると主張し（被告準備書面（（3）（5））、「原告らは財物損害の中に慰謝料的要素を含めようとするものである」などと主張している（被告準備書面（3）））。

2 交換価値によることの不合理性

しかしながら、本件事故の居住用不動産について、交換価値を基準に損害賠償額を算定するということは、原状回復すなわち居住用不動産の再調達を不可能なまま放置するということを意味する。

なぜなら多くの原告らは、居住用不動産が所在している相双地域¹あるいは川俣町山木屋地区から、福島県内の都市部に新たな転居先を求

¹ 相馬市、南相馬市、双葉郡（広野町、檜葉町、富岡町、川内村、大熊町、双葉町、浪江町、葛尾村）、及び相馬郡（新地町、飯舘村）の2市7町3村（福島県HPより）。

める高度の蓋然性があるところ、相双地域や山木屋地区の居住用不動産は、福島県都市部と比べて著しく低廉であることから、原告ら被害者は、事実上、転居先を買い求めることができず、転居を諦めざるを得ないことになる。

居住用不動産が原告ら被害者の基本的な生活の場であり、代替性がないという特質からすれば、本件事故において居住用不動産の損害賠償の算定方法をあくまで交換価値で考えることは、被害者救済、原状回復を目的とする不法行為法の本質を見誤るものといわざるを得ない。

原告らはこうした問題点を直視し、居住用不動産の損害賠償額算定方法について、次のとおり主張するものである。

3 主張の骨子

損害の算定の仕方には、大きく分類して、①交換価値に着目するもの（以下「交換価値アプローチ」という。）、②利用価値に着目するもの（以下「利用価値アプローチ」という。）、③原状回復費用に着目するもの（以下「原状回復アプローチ」という。）がある。

従前の物的損害の議論の多くは、中古自動車に関する損害賠償額の評価がそのひな型として想定されてきたものであるが、自動車についての物的損害の評価手法が、無条件に、他の物損についても当然に妥当すると考えるべきではない。

むしろ、居住用不動産と自動車とを対比した場合、両者には看過できない基本的な性格の違いが存することからすれば、居住用不動産の賠償額の算定を交換価値を基礎として行うことの正当化根拠はない。

とくに本件の被害現場である相双地域、農村地域においては、不動産取引が都市部のように頻繁に行われていないことから、取引需要が

少なく、交換価値は居住用不動産の利用価値を必ずしも反映しているとはいえない。

そこで本件においては、居住用不動産の利用価値をあるがままに評価して、原告らが居住用不動産を用いて日常生活を送っていたのと等しい状態（すなわち居住生活利益）を回復させるという観点から賠償額を算定すべきである。こうした居住生活利益の回復という視点からは、従前の居住用不動産の面積は欠かせない考慮要素となる。

本書面においては、窪田充見教授の意見書（甲B第5号証）を参考にしながら、本件事故において交換価値アプローチによることの不合理性、原状回復アプローチ及び利用価値アプローチによることの必要性・合理性について、自動車損害賠償算定と、居住用不動産のそれとを比較しながら検証する。

その上で、原状回復アプローチ及び利用価値アプローチの考え方を基本にして、原告らの居住用不動産の損害賠償額算定の計算方法を主張するものである。

第2 損害賠償の算定方法概論

1 はじめに

被告は、居住用不動産も交換価値の賠償に留まるべきと主張する。

この点、従前の物的損害の議論の多くは、中古自動車に関する損害賠償額の評価がそのひな型として想定されてきたといえる。

しかし、自動車についての物的損害の評価手法が、無条件に、他の物損についても当然に妥当すると考えるべきではない。

むしろ、居住用不動産と自動車とを対比した場合、両者には看過で

きない基本的な性格の違いが存することからすれば、居住用不動産の賠償額の算定を交換価値を基礎として行うことの正当化根拠はない。

以下では、居住用不動産の全損を金銭的にどう評価すべきかについて述べる。

2 交換価値（市場価値）に即した計算方法～交換価値アプローチ

損害賠償算定の方法の一つに、対象物が損害を受ける直前に有していた交換価値に着目して計算を行う方法がある。被告が主張する算定方法である。

3 利用価値に即した計算方法～利用価値アプローチ

損害賠償算定の方法として、その対象物が有していた利用価値に着目して計算する方法がある。

これは、その対象物を利用することで今どれだけの利益（あるいは支出の軽減）を実現することができたのかという点から、損害賠償額を算定するというものである。

4 原状回復に必要な費用に即した計算方法～原状回復アプローチ

損害賠償算定の方法としては、さらに原状回復について必要とされる費用という観点から、損害額を計算するという方法がある。

この点、目的物の一部毀損の場合には、修理費用などが原状回復費用として考えられる。

これに対し、全損の場合には、修理は不可能または著しく困難であるから、修理費用に変わるものとしての再調達費用（再取得価格）が原状回復費用として考えられる。

5 損害賠償法における各アプローチの関係等

(1) 各アプローチの関係

交換価値アプローチ、利用価値アプローチ、原状回復アプローチのいずれが適切かは、一般的な不法行為法理論、損害賠償法の理論から、自明のものとして当然に導かれるものではない（甲B17窪田充見「損害賠償法の今日的課題—損害概念と損害額算定をめぐる問題を中心に」司法研修所論集2010（第120号）3頁～）。

現在のいかなる理論を前提にしても、交換価値に即した計算方法以外の方式による計算が排除されているわけではなく、これらは相互に排他的な関係にあるものでもない。

すなわち一般的には、中古自動車の全損事故の場合は、交換価値アプローチが一般的なものとされているが、一部損傷の場合には、原状回復アプローチの修理費用が原則とされている。

さらに、原状回復アプローチによって修理費用の賠償を認めつつ、修理されてもなお完全には回復されない交換価値の賠償を認めることもある。

(2) 差額説とも矛盾しないこと

これらのいずれのアプローチも、現在の判例実務が維持しているとされる差額説的な計算方法と矛盾していない。

すなわち、交換価値アプローチは、不法行為がなかったとすればあったであろう状態（中古自動車を保有している状態）と現実の状態（その自動車を失った状態）を対比し、両者の差異（現在における財産状態の差額）を、中古自動車の交換価値で計算するものであ

り、差額説的な観点から説明できる。

また、利用価値アプローチも、不法行為がなかったとすれば、その中古車を利用し、そこから利益を得る、あるいは支出を節約することができたはずであり、そうした利用ができなくなったという現実の状況を比較するという意味で、差額説的に説明できる。

この点、人身損害における逸失利益の計算は、不法行為がなかったとすれば得られてきた収入等と現実の状況を対比するという意味で、利用価値的アプローチに沿ったものと考えられる。このことは、判例が差額説をとっているとされることについてのもっとも典型的な例として一般的に挙げられている。

原状回復アプローチも、不法行為によって生じた現実の状況と仮定的な状況を対比し、そのあるべき仮定的状況に回復をさせるという意味で、差額説的な損害理解と矛盾するものではない。

物的損害の修理費用のみならず、人身損害における治療費等の積極損害は、こうした原状回復費用の観点から理解される。

第3 居住用不動産の損害の特質をふまえた検討

1 居住用不動産の全損と自動車との対比（甲B5参照）

居住用不動産と自動車は、その基本的な性質が大きく異なることから、居住用不動産の賠償額算定の際、交換価値アプローチによると不合理な事態を招くことになる。以下で詳述する。

（1）再調達が欠かせないこと

自動車の場合、日常生活における必要性は居住用不動産に比べると

限定されており、地域によって差はあるが、代替的な交通手段もある。

他方、居住用不動産については、必ず住居は必要であり、再調達の必要性は自動車と比べてはるかに高い。

そのため、居住用不動産においては、再調達費用に即した計算方法は、自動車に比してはるかに重要視されるべきである。

特に、自動車の場合と異なり、交換価値、市場価値による計算方法と、再調達の費用に即した計算方法が大きく異なる場合には、重要な実践的意義をもつことになる。

本件の被害現場である相双地域、農村地域においては、不動産取引が都市部ほどには頻繁に行われていないことなどから、交換価値は都市部と比べて極めて低廉にとどまっている。

こうした実情は、再調達の費用（再取得価格）に即した原状回復アプローチを実践する意義を示している。

（２）市場が限定されていること

自動車は、中古市場が広く存在し、容易に相当する市場価値を確定してその調達することができるのに対して、不動産については、中古市場が中古自動車と比較するとはるかに限定されているために、相当な市場価値を確定してそれに相当する価値のものを調達するのは、自動車に比べてはるかに難しい。

ましてや、本件原告らの居住用不動産のある相双地域、農村地域は、都市部と比較して極めて取引事例が少なく、より市場が限定されているため、相当な市場価値を確定してそれに相当するものを調達することはより困難を極める。

(3) 代替性がないこと

自動車についてみると、たとえば、福島県で利用する自動車を、兵庫県の中古自動車から購入することも可能であり、場所的制約を受けるものではなく、いずれの市場から調達した自動車であっても、相互に代替性があるといえる。

これに対し居住用不動産は、生活と密着したものであるから、単に家屋や宅地の品質や一般的な利便性が同じであるというだけでは、再調達の対象になりえない場合も少なくない。

たとえば、兵庫県において調達した同程度の中古自動車を福島県で利用することは可能であるとしても、兵庫県における同程度の中古居住用不動産は、福島県に居住し、あるいは、福島県の職場に勤務する者にとっては、全く意味をもたない。

さらにいえば、そもそも居住用不動産は、家財道具などの物的関係や家族、隣人などの人的関係、思い出などの無形のものなどが相互に有機的にからまりあって、住人の基本的な生活の基盤となるものであるから、代替性がない。

このような特質から、居住用不動産は再調達が非常に難しいものである。

(4) 買い換えを前提としないこと

自動車の場合は、いずれかの時点での買い換えが予定されているのが通常であり、当該自動車の交換価値、市場価値を前提とした取引をすることが想定されている。

これに対し、居住用不動産は、「終の棲家」として購入するのが一般的であり、買い換えは予定されていない。

そうだとすると、本件事故により放射能に汚染され、あるいは、ネズミ等の被害に遭うなどして居住用不動産を利用できなくなったために、買い換えを余儀なくされるとするのは、本件事故さえなければ不要であった買い換えを否応なしに求められるということの意味する。

この点も自動車の場合とは決定的に異なる負担を被害者に求めるものである。

(5) 自動車と居住用不動産を比較した結論

以上のとおり、居住用不動産の場合は交換価値アプローチによる賠償額算定を正当化する前提条件が欠けている。

むしろ、利用価値アプローチ及び原状回復アプローチにより居住用不動産の再調達費用を認めるべき必要性と合理性がある。

このように考えることこそ、不法行為法の目的・理念である原状回復に沿うものである。

2 本件事故の特殊性をふまえた居住用不動産の賠償額算定方法

上記の検討は、居住用不動産一般について妥当するものであるが、本件事故においては、さらにそれにとどまらない特殊性がある。

すなわち、本件事故においては、広範囲にわたり居住不可能な状態が生じたために、その周辺地域の適地の不動産価格が上昇している。そのため、従前の居住用不動産の交換価値を前提とする賠償額によっては、同程度の居住用不動産を購入するのは、より困難である。

上記の不動産価格の上昇は、避難者が生活を再建するための居住用不動産の需要が高まったことにより生じているものである。

居住用不動産は、勤務先や学校等、生活空間と密接なかかわり合い

をもつものである以上、できるだけ従前の居住用不動産の近くの地域に住みたいというニーズは当然のものであるから、こうした不動産価格の上昇は、本件事故との相当因果関係が認められるものである。

そうだとすると、本件事故について責任を負担すべき被告は、その同一の原因によって生じた不動産価格の上昇についても、責任を負うべきである。

第4 本件事故の居住用不動産の賠償額算定方法まとめ

以上見てきたとおり、利用価値の再調達費用（再取得価格）に即した損害賠償額の算定は、従来判例が採用してきているとされる差額説と矛盾するものではない。

むしろ、損害賠償の機能は、発生した損害について原状回復を実現するところにあるのであり、差額説による損害理解、損害額算定は、そうした本来の損害賠償の機能を実現するためのひとつの考え方に過ぎない。

これは物的損害として典型例としてイメージされてきた中古車の全損による交換価値アプローチは、既にみてきたとおり、中古車という属性に照らして正当化されてきたにすぎないものである。

損害賠償の目的・機能が原状回復にあることからすれば、前提が全く異なる中古車の賠償の方式を援用し、原状回復（再調達）が不可能なまま放置するということは、損害賠償という観点からは正当化できない。

従来判例においても、帰責事由によって責任が基礎づけられるものではない補償の場合ですら、そうした一定の配慮がなされてきた（甲B18 土地収用補償金に関する最判昭和48年10月18日民集2

7 卷 9 号 1 2 1 0 頁等)。

そうだとすれば、交換価値、市場価値の賠償が原状回復を基礎づけるに足りない本件の場合には、原状回復アプローチと利用価値アプローチにより、再調達のコスト(再取得価格)の賠償がなされるべきである。

第 5 居住用不動産賠償の算定式について

1 居住用不動産における居住生活利益の回復の必要性

本件の被害現場である相双地域、農村地域においては、不動産取引が都市部ほどには頻繁に行われていないことから、居住用不動産の交換価値はその利用価値を必ずしも反映しているとはいえない。

むしろ、本件においては、対象となる居住用不動産の利用価値すなわち居住生活利益をあるがままに評価した場合、多くの居住用不動産の利用価値が所有価値(すなわち交換価値)を超えることも普通にあるだろう。

したがって、本件においては、原告らが居住用不動産を用いて日常生活を送っていたのと等しい状態(すなわち居住生活利益)を回復させるという視点から、居住用不動産の損害賠償額を算定しなければならない。

この場合において、従前の居住用不動産の宅地面積は、そこでの居住生活利益の欠かせない考慮要素となる。

以上のとおり、居住用不動産については、当該居住用不動産の広さを考慮した利用価値相当分を再調達できるだけの再取得価格賠償がなされるべきである。

このように考えることこそ、不法行為がなかったならばあったであろう状態にできる限り戻す(原状回復)という不法行為法の目的に沿

うものである。

2 宅地について

(1) 算定式の基本的な考え方

多くの原告らは、本件事故前まで、500㎡以上の広大な宅地に住宅を建てて暮らしていた。この500㎡という面積は、相双地域の平均的な宅地面積でもある。そのため、本件事故がなかったならばあったであろう状態を回復するためには、少なくとも500㎡の宅地を再取得できなければ、原告らの居住生活利益を回復したことにはならない。

他方で、原告らが新たな居住用不動産を求める場所は、職場や学校からの距離等の様々な事情から、福島県都市部（いわき市、郡山市、南相馬市、福島市、会津若松市、二本松市等）となる蓋然性がある。

したがって、500㎡以上の宅地に住んでいた原告らについては、福島県都市部の宅地単価を基礎として、少なくとも500㎡の宅地を再取得できるだけの保障がなされることを前提とするとともに、従前の宅地面積の内、500㎡を超えた残余面積については、従前の宅地単価（平成22年度固定資産評価額×1.43）を基礎として算定すべきである。

また、500㎡未満の宅地に居住していた原告らについては、福島県都市部の宅地単価を基礎として、従前の宅地面積の宅地を再取得できるように算定するとともに、これが低廉となる場合には、居住用不動産の再取得ができない状態を放置するという事態を避け、生活再建を可能にするために、少なくとも、全国平均宅地価格（フラット35甲A33）の賠償はされるべきである。

上記の観点から、具体的な宅地の賠償額の算定は、以下の算定式で行うべきである。

なお、以下の算定においては、居住用不動産そのものの賠償額であり、その再取得にかかる諸費用（鑑定費用、登記費用等）は含んでいない。

(2) 500㎡以上の宅地

$500\text{㎡} \times \text{福島県都市部の平均宅地単価（3万8000円）} + (\text{従前の宅地面積} - 500\text{㎡}) \times (1\text{㎡当たりの固定資産税評価額} \times 1.43)$

(3) 500㎡未満の宅地

避難前の宅地面積 \times 福島県都市部の平均宅地単価（3万8000円）

または、

1368万8000円（フラット35）

のうち、いずれか大きい方。

(4) 考慮要素

上記（1）で述べたとおり、宅地については、被害者の権利回復のため、次の①～⑥の現実的要請を考慮すべきである。

- ① 多くの原告らが500㎡以上の宅地に居宅を建てて暮らしていたこと、相双地域の平均宅地面積も概ね500㎡と考えられることから、従前の宅地が500㎡以上の場合は、少なくとも500㎡までは居住生活に使用していたであろうと推測されること。
- ② 双地域の平均的な宅地面積が概ね500㎡と考えられることか

ら、従前の宅地が500㎡未満の場合は、全面積を居住生活に使用していたであろうと推測されること。

- ③ 告らの移住先は、学校や勤務先との関係から、福島県内の都市部である蓋然性が高い。そのため、再取得価格を算定するための1㎡あたりの単価は福島県都市部の平均値（3万8000円）を採用するのが合理的であること。
- ④ 居住生活利益の侵害は、財産権の侵害であるだけでなく、生存権の侵害でもあるから、その原状回復は、生活保障も目的としなければならない。その観点から、フラット35の再取得価格（1368万8000円 甲A33）は最低限賠償されるべきであること。
- ⑤ 移住前に再調達費用が賠償されないと事実上移住できないため、未だ移住先の居住用不動産を購入していない人も、再取得価格賠償がなされるべきであること。
- ⑥ 既に移住先に低廉な居住用不動産を購入した人も、本来であれば避難前の居住用不動産の広さを考慮した利用価値の原状回復がなされるべきであるから、同様の算定式で賠償額を算定すべきこと。

2 居宅について

(1) 考え方

居宅は、その全床面積を居住生活に使用しているのが通常であるから、従前の居宅面積を回復させなければ、原告らの居住生活利益の回復がなされたとはいえない。

そして、居宅を再取得するという観点からは、本件事故当時である平成23年度の平均新築単価を基礎とするのが合理的である。

したがって、居宅については、従前の平成23年度の平均新築単価

に従前の居宅面積を乗じることで、損害賠償額を算定すべきである。

もつとも、これによると低廉となる場合には、居宅を再取得できないという事態を避け、生活再建を可能とするために、少なくとも、全国平均居宅価格（フラット35 甲A33）の賠償を保障すべきである。

なお、以下の算定においては、居住用不動産そのものの賠償額であり、その再取得にかかる諸費用（鑑定費用、登記費用等）は含んでいない。

（2）算定式

フラット35（2238万円）＋（従前の床面積－115.3㎡）×平成23年度の平均新築単価（15万8800円 甲A19）

（2）考慮要素

居宅については、上記（1）で述べたとおり、次の①②③の事情を考慮すべきである。

- ① 生活保障のためには、フラット35の再取得価格（2238万円）は最低限賠償されるべきであること。
- ② 居宅面積は通常、全部を居住の用にしていたと推測されるから、その全面積を回復しなければ、居住生活利益の回復とはならないこと。
- ③ フラット35基準の前提となる居宅面積は115.3㎡であることから（甲A33）、これを従前の居宅面積から控除して利用価値を算出すべきこと。

以 上