

平成 24 年（ワ）第 213 号，平成 25 年（ワ）第 131 号，同第 252 号
平成 26 年（ワ）第 101 号，平成 27 年（ワ）第 34 号，
平成 29 年（ワ）第 85 号

福島原発避難者損害賠償請求事件

原 告 早川篤雄 外 597 名









被 告 東京電力ホールディングス株式会社

2017（平成29）年8月31日

福島地方裁判所いわき支部（合議1係） 御中

準備書面（322）

広大地不動産賠償額算定の相当性

原告ら訴訟代理人	弁護士	小	野	寺	利	孝	 代
	同	広	田	次	男		 代
	同	鈴	木	堯	博		 代
	同	米	倉		勉		 代
	同	笹	山	尚	人		 代
	同	鳥	飼	康	二		 代
	同	向	川	純	平		 代
	同	市	野	綾	子		 代

外

第1 不動産賠償の基本的な考え方

被告は、本件事故により全損となった居住用不動産の損害賠償の考え方について、交換価値の賠償に留まるべきとの主張をしている。

しかしながら、本件事故により生じた居住用不動産損害について、かかる被告の考え方を適用することは、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悖るものである。

すなわち、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著しく低廉であり、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交換価値を超えるものと考えられる。

したがって、本件においては、原告らが本件事故前の居住用不動産を用いて日常生活を送っていたのと同様な状態（すなわち本件事故前と同等の居住生活利益）を回復させるという視点から、居住用不動産の損害賠償を考えるべきである。

このような本件事故前と同等の居住生活利益の回復という観点からは、本件事故前の居住用不動産の面積は、欠かせない考慮要素となる。

したがって、本件における居住用不動産の損害に対しては、本件事故前の居住用不動産の広さを考慮した居住用不動産の再取得が可能な程度の賠償がなされる必要があり、それにより、本件事故前の居住用不動産の利用価値の回復（居住生活利益の原状回復）がなされたと評価しうることになる（原告ら準備書面（17）、甲 A146 淡路意見書、甲 B5 窪田意見書）。

第2 広大地賠償額算定の相当性（相双地区の平均宅地面積より）

1 原告らの計算式について（500㎡以上広大地の場合）

本件事故前までは、多くの原告らが500㎡以上の広大な土地を居住の用に供していた。そのような原告らは、本件事故により故郷の自宅（本件事故前の自宅）に戻れなくなったことで、広大な自宅での居住生活利益を喪失した。

そこで、本件では、多くの原告が、かかる居住生活利益を回復するための再取得価格賠償を求めて、本件事故前まで居住の用に供していた土地の損害額を、

$500\text{㎡} \times \text{福島県都市部の平均宅地単価} + (\text{本件事故前の居住用土地面積} - 500\text{㎡}) \times (1\text{㎡当りの固定資産税評価額} \times 1.43)$

という計算式により賠償額を算出し、これを求めている（居住用不動産の再取得にかかる諸費用（鑑定費用、登記費用等）、庭木・外構、附属設備（太陽光発電、井戸等）は含んでいない。）。

これは、本件事故前、500㎡以上の広大な土地を居住の用に供していた原告について、少なくとも500㎡分については、福島県都市部でも同等の広さの宅地を再取得できるようにし、もって本件事故前の居住生活利益の最低限の回復を図るとともに、500㎡を超えた残余の面積分については、少なくとも交換価値が賠償されるべきであるという考えによったものである。

2 回復すべき土地の広さについて

本来であれば、本件事故前と同様な環境の地域で本件事故前と同等に広大な居住用不動産を回復するのが筋であろうが、それは事実上不可能であろう。なぜなら、避難の長期化により避難先で居住用

不動産を再取得する原告が多数存在するところ、避難先は通常市街地であること、農村地区では不動産取引市場が少ないことなどの理由により、居住用不動産の再取得場所は、多くの場合、福島県都市部とならざるをえないからである。

そうである以上、本件事故がなかったならばあったであろう状態すなわち本件事故により失われた居住生活利益を回復するためには、少なくとも、原告らの新たな移転場所となる高度の蓋然性のある福島県都市部（いわき市、郡山市、南相馬市、福島市、会津若松市、二本松市等）において、原告らが一定程度の広大な住宅を再取得できる程度の賠償がなされなければならない。

ただ、都市部の社会的環境の便益をも考慮すれば、都市部において本件事故前と同等の広大な土地面積を回復することが原状回復とは必ずしもいえないだろう。そのため、再取得する場合の土地の面積にも一定の限界を考えざるを得ない。

3 相双地域の平均宅地面積を基準とするべきこと

(1) そして、再取得する土地の面積は未取得の仮定的な場合も多いことや、人によって再取得する土地の面積が異なり、被害者間で不均衡が生じる事態を避ける必要があること等から、賠償額の算定式は定型的な要素によって置き換えられる必要がある。他方で、できる限り元の居住生活利益を回復させるためには、元の居住面積を考慮することは欠かせない。

これらの事情及び都市部での土地面積確保の限界等の様々な事情を総合的に考慮すると、広大な居住用土地の損害については、相双地域の宅地平均面積を基準として賠償額を算定する方法が公平かつ

合理的な方法として考えられる。なぜなら、そうすることで被害者らにおいてすくなくとも相双地域の宅地平均面積分については都市部での回復が可能となり、広大地の一定割合を回復の対象にできること、他方で、本件事故前に居住していた広大地の全面積についてまで都市部単価での再取得対象とするものでもないこと、そして、相双地域の宅地平均面積分までは定型的な面積で算定するため、被害者間の公平を図れることからである。

したがって、本件事故前、相双地域の平均宅地面積を超える広大な土地を所有し居住していた被害者に対しては、少なくとも、移転先の福島県都市部でも本件事故前の居住地である相双地域の平均宅地面積を超え又は同程度の広さの宅地の再取得を可能にすることが、居住生活利益の回復のために最低限必要となる。

(2) 相双地域の宅地平均面積について

相双地域の宅地平均面積は、 453.64 m^2 である。すなわち、相双地域12市町村（広野町、檜葉町、富岡町、川内村、大熊町、双葉町、葛尾村、浪江町、南相馬市、飯館村、相馬市、新知町）の宅地のうち、平成22年度ないし平成26年度の住宅用宅地に対する課税標準の特例が適用されている宅地の総面積を同宅地の総筆数で除すると、それぞれ次表のとおりとなり（甲 A545）、これらの宅地面積の平均は、 453.64 m^2 となる。

そこで原告らの計算式では、相双地域の宅地平均面積を超え又は同程度の広さの回復という観点から、上記相双地域の宅地平均面積を四捨五入により繰り上げ、最低限回復されるべき宅地面積を 500 m^2 として計算している。

以上により、原告らにおいて主張している広大な居住用土地の損

害額の算定方法が公平かつ合理的であり、原状回復を旨とする不法行為制度の趣旨にかなうといえる。

相双地域平均宅地面積

No.	市町村	住宅用宅地に対する課税標準の特例が適用されている宅地の総面積(㎡)	住宅用宅地に対する課税標準の特例が適用されている宅地の総筆数(筆)	平均宅地面積(㎡)	備考
1	広野町	1,067,387.38	2,150	496.46	平成 26 年度時点の数値。
2	檜葉町	1,805,039.95	3,302	546.65	平成 26 年度時点の数値。 回答到着は平成 27 年。
3	富岡町	2,650,794.46	6,520	406.56	平成 26 年度辞典の数値。
4	川内村	568,891.31	1,155	493	平成 26 年度時点の数値。
5	大熊町	2,201,043.00	5,465	402.75	平成 26 年度時点の数値。
6	双葉町	1,439,010.96	2,572	559.49	平成 26 年度時点の数値。
7	葛尾村	610,335.76	1,047	582.94	平成 22 年度時点の工場を含む全宅地を対象とする数値。
8	浪江町	3,774,075.00	13,824	273.01	平成 22 年度時点の数値。
9	南相馬市	10,668,444.00	32,050	332.87	平成 26 年度時点の数値。
10	飯舘村	881,342.00	3,718	237	平成 22 年度時点の数値。
11	相馬市	6,687,080.00	18,357	364.28	平成 26 年度時点の数値。
12	新地町	1,564,864.06	2,089	749.10	平成 26 年度時点の数値。
相双地域 12 市町村の平均宅地面積				453.64	

以上