

○ 主文

本件各控訴を棄却する。  
控訴費用は控訴人らの負担とする。

○ 事実

一 申立

控訴人は、「原判決を消取す。（主位的請求として）被控訴委員会が昭和四五年一二月二日に控訴人らに対してした原判決別紙記載の各土地（以下本件土地という。）を収用する旨の裁決（以下本件裁決という。）を取消す。（予備的請求として）被控訴人市は控訴人らに対し各一〇〇〇万円及びこれらに対する昭和四六年二月二十八日以降支払済に至るまで年五分の割合による金員を支払え。訴訟費用は一、二審とも被控訴人らの負担とする。」との判決を求めた。

被控訴人らは、主文同旨の判決を求めた。

二 主張と証拠関係

当事者双方の主張と証拠関係は、次に付加訂正するほか、原判決事実摘示のとおりであるから、これを引用する。

1 控訴人らの主張

（一） 控訴人Aは、原判決別紙5の土地の一部を訴外Bらに無償で貸し、Bらは同所に養魚施設として五人位の一〇日間の労働で池を掘り、その一部底を塗り、ビニールパイプの金網を設けていたが、昭和四二年これを同控訴人に返還した。右施設は、右土地の従としてこれに附合し、土地所有者である同控訴人の所有に帰している。

（二） 土地に対する補償額は、次の事実に照らし低きに失する。

1 被控訴人市は、昭和四五年一二月訴外Cから井口<以下略>の土地（以下Cの土地という。）を一平方メートル二万六六六七円で、訴外Dから同所<以下略>の土地（以下Dの土地という。）を同二万八二三九円で、それぞれ任意買収した。

本件土地の価格はいずれも、位置、道路との関係、宅地化の容易さ、眺望等に鑑み、Cの土地あるいはDの土地より低いことはあり得ない。

右各土地につき、特段の個別的な地価変動要因は認められないから、右任意買収時の価格は、日本不動産研究所の市街地価格指数（六大都市住宅分）に照らし、本件収用手続開始時（以下本件基準時という。）のその約一・六倍とみるべきである。してみると、本件土地の本件基準時の価格は、右買収価格を時点修正した一平方メートル一万六六六七円を下り得ないこととなる。

2 不動産業者から、昭和四三年二月頃本件土地のうち、<地名略>、<地名略>を坪当たり六万円で、昭和四四年近隣の訴外E所有・<地名略>の土地を同八万円で、各買受の申入れがあつた。

3 本件開発事業対象土地のうち本件土地を除いては、被控訴人市は、昭和四四年三月地主らに代金を支払っているところ、その金額は、昭和四三年九月に被控訴人市が申入れた協議価格の一・三倍である。ところで、控訴人Fの右協議価格は、一七五九万五一九〇円であるから、その一・三倍は、二四九四万八三三七円となる。

1 被控訴人委員会の実測の結果、本件土地中控訴人F分は、市の算定した面積より六一平方メートル大きいことが明らかとなつたが、右出坪は評価上無視されている。

（三） 立木に対する補償額は、被控訴人市の昭和四四年九月五日付控訴人Fに対する協議書掲記の価格、すなわち、果樹二五三本につき二八七万六二五八円に対比しても、低きに失する。

（四） 原判決六丁裏六行目「差額」の次に「のうち、各一〇〇〇万円」と挿入する。

2 証拠関係（省略）

○ 理由

当裁判所も、控訴人らの請求はいずれも失当として棄却すべきものと判断する。その理由は、次に付加訂正するほか、原判決理由一、二に説示されたとおりであるから、これを引用する。

1 原判決一丁表一行目「他に」の前に次のとおり挿入する。

一 筆の土地の一部（<地名略>）が本件事業区域内とされて分筆登記を了した残地である控訴人F所有の同番一（登記簿上二四平方メートル）につき、本件裁決以降固定資産税が賦課されていないことが甲第一六、第一七号証、控訴人本人Fの尋問結果（当審）により認められるが、この事実は、被控訴人市の右区域周辺の土地の課税に粗漏のあつたことを窺わせるにしても、右認定を覆して控訴人らの主張を裏付けるものとはいえず、

2 原判決一丁裏一行目、一五丁裏七、八行目「原告F」とあるのを、それぞれ「控訴人F（原審）、同A（当審）」と改める。

3 原判決一三丁表一〇行目「それなりに合理性をもつものといえるが、」から同裏六行目「しかし」までを「それなりに合理性をもつものといえ、しかも、」と改める。

4 原判決一八丁裏一〇行目から一九丁表一行目「しかも」までを次のとおりに改める。

（１） 成立に争いのない甲第一号証、原審における控訴人本人F尋問の結果、弁論の全趣旨により、被控訴人市が昭和四五年一二月Cの土地及びDの土地をそれぞれ控訴人ら主張の価格で任意買受けたこと、関係土地の写真であることに争いがなく、甲第二号証の一、二、第三ないし第七号証、成立に争いのない丙第二号証、原審検証の結果、控訴人F（原審及び当審）、同A（当審）の各尋問結果により、右土地の価格は同一時点で対比すれば、その位置、道路関係、宅地化の容易さ、眺望等に鑑み、本件土地のそれと大きな差異はないと考えられることをそれぞれ認めることができ、以上の事実から本件土地の昭和四五年一二月頃の時価は一平方メートル二万七、八千円前後と推認し得ないこともない。そして、右価格は本件裁決における基準時の価格の約二・五倍ないし四倍にあたる。

しかし、このことから直ちに右基準時の価格が不当に低額であつたとするのは相当でない。なるほど、日本不動産研究所の全国市街地価格指数（成立に争いのない甲第八号証）に徴すれば、六大都市を除く市街地の住宅地の地価は平均して右期間に約一・六倍となつたものとみられる。しかし、本件土地が広島市の既成市街・住宅地内あるいはこれに近接して存せず、むしろ、本件基準時後に急激な開発、人口増加をみた地域内に存することは、成立に争いのない丙第一号証、原審証人Gの証言により成立を認める丙第三ないし第五号証により明らかであつて、本件基準時から昭和四五年一二月までの間に前示のような極めて大きい価格上昇を来したものとみることもあながち不当といえず、前記都市市街・住宅地の平均的な価格上昇率によつて本件土地の価格変動を推認することは困難である。

控訴人らの当審主張（二）2ないし4の事実や甲第九号証及び丙第五号証掲記の近隣地の取引事例も、本件土地の本件基準時の時価が原判決別表掲記の本件裁決の定めた価格を超えると認めるべき根拠となり得ないし、他に、

5 原判決二〇丁裏九行目「相当」とあるのを「あながち合理性を欠くとはいえないもの」と改める。よつて、民事訴訟法三八四条、九五条、八九条、九三条を適用して主文のとおり判決する。

（裁判官 胡田 勲 西内英二 高山 晨）