

主 文

- 1 本件訴えのうち，別紙原告目録記載の原告番号 9 5 番ないし 1 0 1 番の原告らに係る部分をいずれも却下する。
- 2 別紙原告目録記載の原告番号 1 番ないし 9 4 番の原告らに係る請求をいずれも棄却する。
- 3 訴訟費用は，原告らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第 1 請求

- 1 被告は，原告らに対し，別紙補償金請求目録記載の各原告らに対応する金員及びこれらに対する平成 1 9 年 1 0 月 2 3 日から支払済みまで年 5 分の割合による金員を支払え。
- 2 仮執行宣言

第 2 事案の概要

本件は，都道 線道路整備工事（以下「本件事業」という。）の起業地（西東京市 地内）にマンションを所有する原告らが，その敷地の一部が収用されたことに伴い，東京都収用委員会が収用裁決において定めた損失補償の額が不服であるとして，土地収用法（以下「法」という。）1 3 3 条 2 項に基づき，被告に対し，上記補償額の増額変更を求めた事案である。

- 1 争いのない事実等（証拠により容易に認められる事実は証拠を掲記した。）

(1) 事業

本件事業は，被告を起業者とし，都道 線（西東京市計画道路×号線）のうち西東京市 地内の延長 4 9 . 2 メートルの区間において幅員 1 6 メートルの道路を新設整備する事業である。（甲 1 ）

(2) 収用の対象

西東京市 所在の A （以下「本件マンション」という。）の敷地は，もとは一筆の土地（分筆前の西東京市 × 番 1 ）であったが，別紙物件目録記載

1の土地（分筆後の西東京市 × 番1）、同記載2の土地（分筆後の同×番8）及び同記載3の土地（分筆後の同×番9）に分筆され、同記載2の土地（以下「本件対象地」という。）が本件事業のために収用され、残地として、同記載1の土地（以下「本件残地1」という。）及び同記載3の土地（以下「本件残地2」といい、本件残地1と同2を合わせて「本件各残地」という。）が生じた。（甲1、2）

(3) 裁決手続の開始

被告は、平成17年7月1日、法39条1項に基づく裁決の申請を行い、これを受けて、東京都収用委員会は、同年8月25日、裁決手続の開始を決定し、平成18年4月21日、法45条の3に規定されている裁決手続開始の登記（以下「本件開始登記」という。）が経由された。（甲1）

(4) 収用裁決

東京都収用委員会は、被告の申請に基づき、平成19年7月26日、本件対象地を収用し、権利取得の時期を同年10月23日とする裁決（以下「本件裁決」という。）を行い、損失補償に関して次のとおり定めた。（甲1）

ア 本件対象地の補償額は、1m²当たり26万2500円が相当であるが、起業者の見積額である1m²当たり27万0200円の方が高いので、法48条3項に基づき、1m²当たり27万0200円として補償する。

ただし、上記の価格に基づいて算定された補償額の一部については、法82条に基づき、区分所有者らの替地による補償の要求を相当と認め、金銭に代えて次の替地によって補償し、その残額を金銭で補償する。

（ア） 本件残地1の南側に接する別紙物件目録記載4及び5の土地

（イ） 本件残地1の東側に接する別紙物件目録記載6の土地（以下「本件東側替地」という。）

イ 残地補償は、本件残地1について1m²当たり7900円とし、本件残地2について1m²当たり6万7500円とする。

(5) 原告らについて

ア 別紙原告目録記載の原告番号 1 番ないし 9 4 番の原告らは、本件開始登記がされた平成 1 8 年 4 月 2 1 日以前から本件対象地及び本件各残地の所有権を有し、本件裁決の名宛人とされた者である。

イ その他の原告ら（原告番号 9 5 番ないし 1 0 1 番）7 名（以下「本件原告ら 7 名」という。）は、本件開始登記がされた平成 1 8 年 4 月 2 1 日の後に本件対象地及び本件各残地の所有権を承継取得した者であり、本件裁決の名宛人とされていない者である。（甲 1 0 ないし 1 3 ）

2 争点

- (1) 本案前の争点は、本件開始登記後に権利を承継取得した本件原告ら 7 名が原告適格を有するか否かである（争点 1 ）。
- (2) 本案の争点は、本件裁決が定めた補償額の適法性であるが、具体的には、本件対象地に係る補償額の当否（争点 2 ）、本件各残地に係る残地補償の額の当否（争点 3 ）である。

3 争点に関する当事者の主張

- (1) 争点 1（本件原告ら 7 名が原告適格を有するか否か）について
（原告らの主張）

ア 法 4 5 条の 3 第 1 項は、「裁決手続開始の登記があった後において」、当該登記にかかる権利を承継した者は、当該承継を起業者に対抗できない旨を定めているが、これは、裁決手続開始の登記があった後、同登記が抹消されるまでの間は起業者に対抗できないという趣旨と解される。そして、既に本件開始登記は抹消されているから、本件原告ら 7 名は、土地所有者であることを起業者に対抗でき、本件裁決中の損失の補償に関する訴えについて原告適格を有する。

イ 本件原告ら 7 名は、本件開始登記後に本件マンションの区分所有権及び補償金請求権をその前権利者から承継取得した者であり、本件裁決の既判

力が及ぶ承継人（行政事件訴訟法 7 条，民事訴訟法 115 条 1 項 3 号）に当たるから，行政事件訴訟法 9 条 1 項の法律上の利益を有する者として，本件裁決のうち損失の補償に関する訴えについて原告適格を有する。

ウ 本件原告ら 7 名は，債務者たる前権利者の補償金請求権につき，債権者代位権を行使して起業者に対し補償金を請求できるから，法定訴訟担当として，本件裁決のうち損失の補償に関する訴えの原告適格を有する。

エ 本件原告ら 7 名は，前権利者から本件訴訟追行についての授權を受けており，本件原告ら 7 名が前権利者に代わって訴訟を行っても，弁護士代理や訴訟信託禁止の原則について脱法のおそれはなく，これを認める合理的必要もあるから，任意的訴訟担当として，本件裁決のうち損失の補償に関する訴えの原告適格を有する。

（被告の主張）

ア 法 133 条 3 項は，損失の補償に関する訴えの当事者となるべき者として「土地所有者」を掲げているところ，法 45 条の 3 第 1 項は，裁決手続開始の登記があった後において，当該登記にかかる権利を承継した者は，当該承継を起業者に対抗できない旨を定めているから，法 133 条 3 項の「土地所有者」は，裁決手続開始の登記があった時点の土地所有者に限られ，その後に土地所有権や損失補償請求権を譲り受けた者は含まれない。したがって，本件開始登記の後に土地所有権や損失補償請求権を譲り受けた本件原告ら 7 名は，損失の補償に関する訴えを提起することができる「土地所有者」に当たらない。

イ 損失の補償に関する訴え（法 133 条 2 項，3 項）は，行政事件訴訟法 4 条が定める当事者訴訟であり，取消訴訟について定める行政事件訴訟法 9 条の適用はもとより準用規定も存在しないから，本件原告ら 7 名が行政事件訴訟法 9 条に基づいて原告適格を有するとの主張は失当である。

ウ 裁決手続開始の登記後の土地の承継取得者は，起業者が認めない限り，

補償金請求権を承継取得することはないから（法４５条の３）、本件原告ら７名が補償金請求権を行使する余地はないし、また、原告らが補償金請求権を取得したとしても、補償金請求権は起業者に対する権利であって前権利者に対する権利でないから、そもそも債権者代位の被保全権利とはなり得ないのであって、本件原告ら７名が前権利者の補償金請求権を代位行使することはあり得ない。

(2) 争点２（本件対象地に係る補償額の当否）について

（原告らの主張）

法７１条の「相当な価格」は、収用される土地の近傍類地における代替地を取得するに十分な金額でなければならない。そして、隣地購入の場合には５割増の価格となることが珍しくないところ、本件対象地の近傍類地が１ｍ^２当たり３４万１８６３円で取引された事例があるから、その５割増の１ｍ^２当たり５１万２７９４円が本件対象地の「相当な価格」である。

そして、本件対象地（実測７６５．６１ｍ^２）のうち替地補償された合計４４０．０３ｍ^２では足りない３２５．５８ｍ^２分について、本件マンションの敷地に隣接した土地を買い増すに十分な補償をすべきであるから、追加補償すべき額は、以下のとおり８７６５万５９０３円になる。

（５４万０９９７円（５１万２７９４円／ｍ^２（上記の相当な価格）×１．０５５（取得諸費用相当分））－２７万０２００円／ｍ^２（補償額）×１．００５８（法７１条の修正率））×３２５．５８ｍ^２＝８７６５万５９０３円

また、本件東側替地の取得価格は、実際に１ｍ^２当たり３９万４０００円であり、本件対象地の補償金を１ｍ^２当たり２７万０２００円としたのは、低きに失したことが明らかであるから、本件東側替地取得のために持ち出しとなった（３９万４０００円／ｍ^２－２７万０２００円／ｍ^２×１．００５８（法７１条の修正率））×２３０．７３ｍ^２（本件東側替地の実測面積）

= 2820万2820円についても追加補償されるべきである。

(被告の主張)

本件判決は、不動産鑑定士3名の鑑定が、本件対象地の価格について1m²当たり27万2000円、25万3000円及び26万2600円であり、いずれも取引事例比較法、収益還元法、開発法によって求めた価格を基に標準価格との均衡にも配慮して定められたものであって合理的であり、優劣を付け難かったことから、これらを相加平均した約26万2500円を本件対象地の価格と認めたものであり、しかも、本件判決は、法48条3項を適用し、起業者の見積額である1m²当たり27万0200円を採用した。よって、この単価に基づいて算定された補償額に不足がないことは明らかである。

また、本件東側替地は、旧所有者が、先祖伝来の畑であったことなどの事情により手放す意思が乏しかったために1m²当たり39万4000円という高額になったのであって、客観的かつ正常な市場価格を反映したものでない。

(3) 争点3（本件各残地に係る残地補償の額の当否）について

(原告らの主張)

ア 本件残地1は、本件対象地の収用により三角形の不整形地となるから、相続税の財産評価基本通達を参考にして、本件対象地の相当な価格（1m²当たり51万2794円）につき5%の減価をすべきであり、減価分を残地補償すべきである。したがって、追加補償の額は、54万0997円（51万2794円×1.055（諸費用分））×2890.58m²×0.05（減価率）- 2295万7142円（判決の認定額）= 5523万2613円である。

イ 本件残地2は、本件対象地の収用により狭小な土地になるから、相続税の財産評価基本通達を参考にして、本件対象地の相当な価格（1m²当たり51万2794円）につき30%の減価をすべきであり、その減価分を

残地補償すべきである。追加補償の額は、 $54万0997円(51万2794円 \times 1.055(諸費用分)) \times 93.92m^2 \times 0.3(減価率) - 633万9600円(裁決の認定額) \times 1.0058(法71条の修正率) = 886万6762円$ である。

また、本件対象地及び本件残地2に設置されていた11台分の機械式立体駐車設備が撤去されることにより、本件残地2には2台しか駐車できなくなるから、残りの9台分の45年分(本件マンションの耐用年数)の駐車場使用料(1台につき月1万2000円)相当額である $9台 \times 1万2000円 \times 12か月 \times 23.230717(45年のホフマン係数) = 3010万7009円$ を追加補償すべきである。

(被告の主張)

ア 本件裁決は、不動産鑑定士3名の鑑定が本件残地1の減価率について3%で一致し、不合理でなかったことから減価率を3%と認めたものである。そこで、本件裁決は、 $1m^2$ 当たり26万2500円(本件対象地の相当な価格) $\times 3\% = 1m^2$ 当たり7900円に基づいて、本件残地1の残地補償の額を算定したものであり、その補償額に不足はない。

イ 本件裁決は、本件残地2に関する不動産鑑定士3名の鑑定、すなわち、減価率26%、23%及び28%がいずれも合理的で優劣を付け難かったことから、これらを相加平均した25.7%を減価率と認めた上で、 $1m^2$ 当たり26万2500円(本件対象地の相当な価格) $\times 25.7\% = 1m^2$ 当たり6万7500円に基づいて本件残地2の残地補償の額を算定したものであり、その補償額に不足はない。

第3 争点に対する判断

1 争点1(本件原告ら7名が原告適格を有するか否か)について

- (1) 法45条の3第1項は、裁決手続開始の登記があった後に、当該登記に係る権利を承継した者は、当該承継を起業者に対抗することができない旨定

めている。これは、裁決手続開始の登記がされた後に、収用対象地の所有者等の変更が生じた場合でも、収用委員会は、その登記がされた時点における土地所有者等を裁決手続の当事者として審理を進め、その土地所有者等を名宛人として裁決をすれば足りるとすることで、裁決手続の円滑かつ迅速な進行を確保しようとしたことにある。

そして、法１３３条３項は、収用委員会の裁決に関する不服のうち、損失補償に関するものについては、起業者と被収用者との間の訴訟によって解決させることとしているが、これは、損失補償に関する争いは、裁決手続の当事者である起業者と被収用者との間で解決させることが可能であり、また、その当事者間で解決させることが適当であるからであると解される（最高裁昭和５８年９月８日第一小法廷判決・判例時報１０９６号６２頁参照。）。

そうすると、法１３３条３項が、起業者に対して訴訟を提起できる者として定めている「土地所有者」とは、裁決手続において、起業者に対して自らの権利を対抗できる被収用者、すなわち裁決手続開始の登記がされたときの「土地所有者」であると解すべきである。

これを本件についてみるに、本件原告ら７名は、いずれも、本件開始登記がされた平成１８年４月２１日の後に、本件開始登記時の所有者から権利を承継した者であって、起業者には対抗できない者であり、起業者からこれらの者を積極的に裁決手続の当事者として扱うことにした事実も窺えないから、原告ら７名は、法１３３条３項によって損失補償の訴えを提起することができるとされている「土地所有者」には当たらないというべきである。

したがって、本件訴えの原告適格を有さないというべきであり、本件原告ら７名の訴えはいずれも不適法である。

(2) この点について、本件原告ら７名は、種々の理由を掲げて、本件原告ら７名は、本件訴えの原告適格を有する旨主張するので、以下検討する。

ア まず、本件原告ら７名は、法４５条の３第１項は、裁決手続開始の登記

があった後，同登記が抹消されるまでの間についてを対象として規定するものであるところ，本件においては既に同登記が抹消されているから，本件原告ら 7 名は原告適格を有するに至ったと主張する。

しかしながら，前示のように，起業者に対して法 133 条の損失補償の訴えを提起することができる土地所有者は，裁決手続において，起業者に対して自らの権利を対抗できる被収用者，すなわち裁決手続開始の登記がされた時の土地所有者であると解すべきであり，裁決手続の終了によって裁決手続開始の登記が抹消されたからといって，このことに変容が来されるべき理由はおよそ見出し難いから，この点についての本件原告ら 7 名の主張は採用できない。

イ また，本件原告ら 7 名は，同原告らに本件裁決の既判力が及ぶから，行政事件訴訟法 9 条 1 項の法律上の利益を有し，原告適格を有すると主張する。

しかしながら，行政庁の裁決の「既判力」などというものはおよそ觀念し難いから，これを前提とする主張は失当であることはもとより，損失の補償に関する訴えは，行政事件訴訟法 4 条前段のいわゆる形式的当事者訴訟に当たるところ，当事者訴訟には行政事件訴訟法 9 条は準用されない（同法 41 条参照）から，同条項によって原告適格を有するとする主張もまた失当であるといわざるを得ない。

したがって，この点に関する本件原告ら 7 名の主張は採用できない。

ウ そして，本件原告ら 7 名は，旧所有者の起業者に対する補償金請求権を債権者代位（民法 423 条）により行使するものであると主張する。

しかしながら，前示のとおり，法は，裁決手続の円滑かつ迅速な進行を確保するために，損失補償に関する争いは，裁決手続の起業者に対抗できる被収用者に限り訴えることができるとしているのであるから，仮に，本件原告ら 7 名が，民法上の債権者代位の要件を満たしていたとしても，法 133 条 3 項の定める原告適格を有しない同原告らは，法 133 条が設け

た損失補償に関する訴えを提起することができないことは明らかである。

また、そもそも本件原告ら7名は、債権者代位の被保全権利としていかなる権利を主張するのか明らかでなく、被保全権利の存在を認めるに足りる証拠もない。

よって、この点に関する本件原告ら7名の主張は採用できない。

エ さらに、本件原告ら7名は、旧所有者から本訴追行の授權を受けたから、任意的訴訟担当が許容されるべきであると主張する。

しかしながら、そもそも任意的訴訟担当は、民事訴訟法が訴訟代理人を原則として弁護士に限り、また、信託法が訴訟行為をなさしめることを主たる目的とする信託を禁止している趣旨に照らし、当該訴訟担当がこのような制限を回避、潜脱するおそれがなく、かつ、これを認める合理的必要がある場合にのみ許容されると解されるところ（最高裁昭和45年11月11日大法廷判決・民集24巻12号1854頁参照。）、法133条が、前示のとおり損失補償に関する訴えの当事者適格を裁決手続の当事者である起業者と土地所有者等に限定していることに鑑みれば、これに該当せず、また、弁護士でもない者に、訴訟を担当させることを法が許容しているとはおよそ考え難く、またそれを許容すべき合理的必要があるとも認め難い。

よって、この点に関する本件原告ら7名の主張は採用できない。

2 争点2（本件対象地に係る補償額の当否）について

- (1) 法68条は、土地を収用することによって土地所有者又は関係人が受ける損失は、起業者が補償しなければならない旨を定め、法71条は、収用する土地に対する補償金の額は、「近傍類地の取引価格等を考慮して算定した事業の認定の告示の時における相当な価格に、権利取得裁決の時までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額」とする旨を定めているところ、法71条の「相当な価格」とは、金銭をもって補償する場合には、被収用者が近傍において被収用地と同等の代替地等を取得することを可能とするに足りる

金額（最高裁昭和48年10月18日第一小法廷判決・民集27巻9号1210頁参照。）というものと解するのが相当である。

そして、法88条の2は、法71条の適用に関し必要な事項の細目は政令で定める旨を定めており、この委任を受けて制定された「土地収用法第八十八条の二の細目等を定める政令」（以下「細目政令」という。）1条は、法71条の相当な価格は、近傍類地の取引事例が収集できるときは、当該取引事例における取引価格に取引が行われた事情、時期等に応じて適正な補正を加えた価格を基準とし、当該近傍類地及び収用する土地に関する位置、形状、環境、収益性及び一般の取引における価格形成上の諸要素を総合的に比較考量し、必要に応じ、借賃等の収益から推定される当該土地の価格、土地所有者が当該土地の取得及び改良又は保全のため支出した金額及び当該土地についての固定資産税評価額その他の課税の場合の評価額をも参考にして算定すべきものと定めている。したがって、これらの諸要素を考慮した上で、補償すべき「相当な価格」を判断すべきである。

(2) そこで、このような観点から本件対象地の「相当な価格」について検討するに、それぞれ文中に掲記した証拠によれば、東京都収用委員会が本件裁判を行うに当たって依拠した3名の不動産鑑定士による鑑定（以下「本件各鑑定」という。）は、次のような内容であったと認められる。

ア 不動産鑑定士B（以下「B鑑定士」という。）の鑑定（以下「B鑑定」という。）（乙5の2）

（ア）標準画地の設定

同一需給圏を西東京市全般、近隣地域を本件対象地を基点とする都道沿い約100mまでの範囲とし、幅員7mの市道沿いの標準的画地を間口10m、奥行15m、整形（長方形）、地積150m²程度の一般住宅敷地と判断した。

（イ）本件対象地の個別的要因

本件対象地は、台形で標準画地に比べやや不整形なのでマイナス１％、地積大による面大減価としてマイナス５％、市道２路線に接する角地によりプラス２％を相乗して、標準画地との格差率を９６％と評価した。

(ウ) 取引事例比較法による評価額（比準価格）

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における ないし の取引事例（西東京市、同市、同市、同市）の１㎡当たりの取引価格（３２万６６０７円、３３万２２０１円、２９万７３６０円、２５万７９０８円）を基礎として、事情補正、時点修正、標準化補正、地域格差補正を行った価格（２９万３０００円、２８万７０００円、２９万円、２９万円）を算出し、標準画地の価格を１㎡当たり２９万円と査定し、公示地（西東京市）の公示価格２４万円を補正して得た規準価格２７万５０００円を考慮していったん標準画地の更地価格を２９万円と査定し、これに標準画地との格差率９６％を乗じ、取引事例比較法による本件対象地の比準価格を１㎡当たり２７万８０００円と査定した。

(エ) 開発法による価格

現存する本件マンションの仕様、規模を標準とするマンション分譲を想定し、開発法による価格を１㎡当たり２６万６０００円と査定した。

(オ) 収益還元法による価格（収益価格）

最有効利用に基づく賃貸マンションの建築を想定し、収益価格を１㎡当たり２１万４０００円と査定した。

(カ) 地価公示価格を規準として求めた価格

上記(ウ)において、地価公示価格を規準として求めた価格を考慮した。

(キ) 本件対象地の鑑定評価額

試算価格の調整に当たり、価格の接近して得られた比準価格（(ウ)）と開発法による価格（(エ)）を等分に関連付け、その価格の中庸値をも

って、本件対象地の鑑定評価額を 1 m^2 当たり27万2000円とした。

イ 不動産鑑定士C（以下「C鑑定士」という。）の鑑定（以下「C鑑定」という。）（乙5の3）

（ア） 標準画地の設定

同一需給圏は、西東京市及び隣接市の住宅地域、近隣地域の範囲は、本件対象地が接する北側道路沿い北東方約250mの同一用途地域の範囲内とし、標準的画地を幅員7mの市道沿い、間口10m、奥行12m、長方形、地積 120 m^2 程度の住宅地域と判断した。

（イ） 本件対象地の個別的要因

本件対象地は、北西及び南西側が道路に接面する角地であるのでプラス3%、地積大による減価としてマイナス10%、やや不整形地で宅地の有効利用度がやや劣ることによるマイナス1%を相乗して、標準画地との格差率を92%と評価した。

（ウ） 取引事例比較法による評価額（比準価格）

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における ないし の取引事例（西東京市、同市、同市、同市）の 1 m^2 当たりの取引価格（31万円、28万8000円、24万2000円、22万1000円）を基礎として、事情補正、時点修正、標準化補正、地域要因格差補正を行った価格（28万円、28万6000円、28万6000円、28万5000円）を算出し、これらの価格を考慮して標準画地の価格を 1 m^2 当たり28万4000円と査定し、これに標準画地との格差率92%を乗じて、取引事例比較法によって求めた本件対象地の比準価格を 1 m^2 当たり26万1000円と査定した。

（エ） 開発法による価格

開発法による価格は、一体利用（マンションの建築、分譲）を前提として 1 m^2 当たり24万4000円、画地分割（一般住宅地としての標

準的な画地に分割，更地分譲）を前提として1 m²当たり18万3000円とそれぞれ査定した。

(オ) 収益還元法による価格（収益価格）

鉄筋コンクリート造7階建の共同住宅を想定し，収益価格を1 m²当たり22万3000円と査定した。

(カ) 地価公示価格を規準として求めた価格（規準価格）

本件対象地の同一需給圏内の類似地域に存する公示地の公示価格（西東京市）を標準として，規準価格を1 m²当たり23万3000円と査定した。

(キ) 本件対象地は，画地規模が大きいため個人の需要は極めて少なく，開発業者の需要が中心になると考えられ，取引事例比較法による比準価格及び一体利用を前提とする開発法による価格が，他の試算価格よりも説得力を持つと判断されることから，収益価格は参考にとどめ，規準価格との均衡を十分に考慮した上で，本件対象地の鑑定評価額を1 m²当たり25万3000円とした。

ウ 不動産鑑定士D（以下「D鑑定士」という。）の鑑定（以下「D鑑定」という。）（乙5の4）

(ア) 標準画地の設定

同一需給圏は，西東京市及び隣接する東久留米市，練馬区内の住宅地域であり，近隣地域は，西東京市のうち，第1種中高層住居専用地域に存する住宅地域の範囲とし，標準的画地を幅員7 mの市道，長方形の中間画地1500 m²程度の戸建住宅及び共同住宅と判断した。

(イ) 本件対象地の個別的要因

本件対象地は，北西及び南西側が道路に接面する角地であることによるプラス3%，南端部に凹凸のあるやや不整形な画地であることによるマイナス2%を相乗して，標準画地との格差率を101%と評価した。

(ウ) 取引事例比較法による評価額（比準価格）

同一需給圏内の類似地域である練馬区に存し，買主が宅地開発業者である開発素地のないし の取引事例（練馬区，同区，同区，同区）の 1 m^2 当たりの取引価格（ $19\text{万}8830\text{円}$ ， $24\text{万}1547\text{円}$ ， $26\text{万}2252\text{円}$ ， $25\text{万}7118\text{円}$ ）を基礎として，事情補正，時点修正，標準化補正，地域格差補正を行った価格（ $24\text{万}0300\text{円}$ ， $25\text{万}3900\text{円}$ ， $26\text{万}2300\text{円}$ ， $24\text{万}0700\text{円}$ ）を算出し，これらの価格を考慮して標準画地の価格を 1 m^2 当たりの比準価格を $24\text{万}9000\text{円}$ と査定した。

(エ) 開発法による価格

標準画地上に鉄筋コンクリート造5階建の分譲マンションを建設してこれを分譲することを想定し，開発法による価格を 1 m^2 当たり $27\text{万}1000\text{円}$ と査定した。

(オ) 収益還元法による価格（収益価格）

標準画地上に鉄骨造3階建の共同住宅を建築して賃貸することを想定し，収益価格を 1 m^2 当たり $21\text{万}7000\text{円}$ と査定した。

(カ) 地価公示価格を規準として求めた価格（規準価格）

中層のマンションの使用を標準的とする標準地（三鷹市μ，東久留米市）の地価公示価格を規準として，標準画地の規準価格を 1 m^2 当たり $23\text{万}7000\text{円}$ 及び $23\text{万}5000\text{円}$ と査定した。

(キ) 上記(ウ)の取引事例は，開発業者が買主となっており取引に当たって特段の事情は認められなかったことから類似性及び規範性を有しており，また，本件対象地のような比較的大規模な画地については，開発法による価格が規範性を有しており，両試算価格は，等しく妥当性を有することから，両試算価格を均等に関連付けて，標準画地の価格を 1 m^2 当たり 26万円 と査定し，その上で，標準画地との格差率 101%

((イ))を乗じて、本件対象地の鑑定評価額を1 m²当たり26万2600円とした。

- (3) 以上のB鑑定、C鑑定及びD鑑定は、いずれも、本件対象地の近隣地域又は類似地域から選択された取引事例に基づく取引事例比較法による比準価格、収益還元法による収益価格、開発法による価格を算定し、地価公示価格を規準として求めた規準価格との均衡にも配慮していた上で、最終的には、取引事例比較法による比準価格及び開発法による価格を主たる根拠として本件対象地の価格を決定しているものであり、その鑑定手法は、いずれも細目政令の定める価格算定上の諸要素を考慮したものであって特段不合理な点は見当たらず、最終的な1 m²辺りの鑑定評価額をみても、B鑑定が27万2000円、C鑑定が25万3000円及びD鑑定が26万2600円であり、いずれも26万円前後に収まり大差ないことからすると、これらの価格は、鑑定意見としていずれも合理性を有するものであると認められる。

そして、一般に土地評価に精通していると考えられる不動産鑑定士による土地の評価額については、その評価の過程の合理性を検証し、不合理な点が見当たらない場合には、その結論は合理性を有するものと考えられるところ、仮に、結論を異にする複数の評価が存在する場合には、それらの合理性を比較検討し、その結果、いずれも合理性を有し、優劣を付けることができないとの結論に至った場合には、これらの評価を相加平均することによって相当な価格を求めることが合理的であると解される。

これを本件についてみるに、B鑑定、C鑑定及びD鑑定は、いずれも鑑定意見として合理性を有するものであって、それらの優劣を付けることができないと認められるから、これらを相加平均することにより最も妥当な結論を導くことができると解すべきである。そこで、本件対象地の1 m²当たりの金額であるB鑑定の27万2000円、C鑑定の25万3000円及びD鑑定の26万2600円を相加平均すると26万2533円となるから、これ

を法 7 1 条の相当な価格と認めるべきであり，本件裁決が相当とした本件対象地の 1 m²当たりの価格 2 6 万 2 5 0 0 円は，妥当な金額であったといふことができる。

そして，本件裁決は，収用委員会は損失の補償に関する事項について起業者等が申し立てた範囲を超えて裁決してはならない旨を定める法 4 8 条 3 項を適用して，本件対象地の 1 m²当たりの価格として 2 7 万 0 2 0 0 円を採用したのであるから，この単価を基礎として定められた補償金の額は，法 7 1 条の相当な価格を下回るものではないと認めるのが相当である。

(4) 原告らの主張について

ア 原告らは，本件各鑑定取引事例比較法において基礎とされた取引事例は，本件対象地から遠く離れているから，不適切である旨を主張する。

しかしながら，そもそも取引事例比較法とは，一般に，対象不動産の近隣地域又は類似地域から取引事例を選択し，これと対象不動産との間で事情補正，時点修正，標準化補正及び地域格差補正を行って，価格を試算する手法であるところ，本件各鑑定においては，取引事例として本件対象地の近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における住宅地域の土地が選択されていることが認められ（乙 5 の 2，3），選択された取引事例に関しても，事情補正，時点修正，標準化補正及び地域格差補正がされており，その修正が適切に行われていないことをうかがわせるに足りる証拠はない。

よって，取引事例の選択が不適切であるとの原告らの主張は採用できない。

イ 次に，原告らは，本件マンションの区分所有者である原告らは，マンションの敷地に接した土地を買い増して従前の容積率及び駐車場用地を確保することを欲しているから，近隣の取引事例こそを相当な価格の算定の上での根拠とすべきであり，本件各鑑定が収益価格，開発価格，公示価格を問題にしたことは，原告らにとって全く無意味なことである旨を主張する。

しかしながら，前示のとおり，法及び細目政令は，近傍類地の取引事例

だけでなく、「借賃等の収益から推定される当該土地の価格，土地所有者が当該土地の取得及び改良又は保全のため支出した金額及び当該土地についての固定資産税評価額その他の課税の場合の評価額」をも参考にすべき旨を定めている（法 7 1 条，8 8 条の 2，細目政令 1 条）から，原告らの主張は，これを全く考慮しないものであり，法 7 1 条の相当な価格の算定方法としておよそ不適切といわざるを得ないから，採用の限りではない。

ウ さらに，原告らは，本件対象地の近隣における土地付建物の取引事例を根拠として，本件対象地の相当な価格は，その取引事例の 5 割増しの 1 m²当たり 5 1 万 2 7 9 4 円であると主張する。

しかしながら，法 8 8 条の 2 に基づいて定められた細目政令 1 条は，近傍類地の取引事例が収集できるときは，当該取引事例における取引価格に取引が行われた事情，時期等に応じて適正な補正を加えた価格を基準とすることを，法 7 1 条の相当な価格を求めるに当たっての要素としているところ，原告らが挙げる取引事例（1 m²当たり 3 4 万 1 8 6 3 円）については，全く事情補正，時点修正，標準化補正及び地域要因格差補正等の修正がされていないばかりか，土地付建物の売出し価格をそのまま採用した上で，その価格をさらに 5 割増しにして算定するなどというおよそ根拠に乏しい算出方法を用いており不合理というほかない。

したがって，この点についての原告らの主張は採用できない。

(5) そして，他に，本件対象地の補償金の額が，不相当であることを認めるに足りる証拠はない。

3 争点 3（本件各残地に係る残地補償の額の可否）について

(1) 法 7 4 条 1 項は，同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を収用し，又は使用することによって残地の価格が減じ，その他残地について損失が生ずるときは，その損失を補償しなければならない旨を定めており，同条 2 項は，残地補償の額について，法 7 1 条の例による旨を定めている。よって，

残地補償の額についても、前記 2 (1)の観点から判断すべきである。

- (2) そこで、まず、本件残地 1 について検討するに、証拠(乙 5 の 5 ないし 7)によれば、B 鑑定士、C 鑑定士及び D 鑑定士は、いずれも、不整形であることを理由として減価率をマイナス 3 %と査定したことが認められ、そのことに不合理な点は見当たらない。そして、前記 2 のとおり本件対象地の相当な価格は 1 m²当たり 2 6 万 2 5 3 3 円と認められるから、これに減価率マイナス 3 %を乗じた 7 8 7 6 円をもって残地補償の額と認めるべきである。

そうすると、本件裁決が、本件残地 1 の残地補償の基準額を 1 m²当たり 7 9 0 0 円としたことは正当であり、その額に不足はないというべきである。

- (3) 次に、本件残地 2 について、証拠(乙 5 の 5 ないし 7)によれば、B 鑑定士は、地積につきプラス 3 %、不整形につきマイナス 1 0 %、奥行短小につきマイナス 2 0 %であることを考慮して、減価率をマイナス 2 6 %と査定し、C 鑑定士は、形状につきマイナス 3 0 %、地積につきプラス 1 0 %を考慮して、減価率をマイナス 2 3 %と査定し、D 鑑定士は、規模の小さい不整形地につきマイナス 2 0 %、奥行短小につきマイナス 1 0 %であることを考慮して、減価率をマイナス 2 8 %と査定したことが認められる。

そして、本件各鑑定は、いずれも地積及び形状などの同様の要素を考慮しており、その結果得られた減価率がマイナス 2 3 %から 2 8 %までの間に収斂していることからすると、いずれも合理的で優劣を付けることができないというべきであるから、これらを相加平均して最も妥当な結果を導くのが相当である。これによれば、B 鑑定のマイナス 2 6 %、C 鑑定のマイナス 2 3 %、D 鑑定のマイナス 2 8 %を相加平均したマイナス 2 5 . 7 %を減価率として相当と認めるべきであり、本件対象地の相当な価格である 1 m²当たり 2 6 万 2 5 3 3 円に減価率マイナス 2 5 . 7 %を乗じた 1 m²当たり 6 万 7 4 7 1 円をもって残地補償の額と認めるべきである。

そうすると、本件裁決が、本件残地 1 の残地補償の基準額を 1 m²当たり 6

万 7 5 0 0 円としたことは正当であり，その額に不足はないというべきである。

なお，原告らは，本件対象地及び本件残地 2 に設置された機械式立体駐車設備の撤去を余儀なくされ，4 5 年分の駐車場使用料相当額が生ずると主張する。しかしながら，証拠（甲 1）によれば，当該立体駐車設備については，本件裁決において，構外に移転することを前提としてその移転費用が補償されている（工作物補償）ことが認められ，しかも，原告らに対しては，金銭補償及び替地補償がされており，移設先の駐車場用地を確保するための補償も行われているのであるから，原告らに 4 5 年分の駐車場使用料相当額の損害が発生したとは認められず，原告らの上記主張は採用できない。

第 4 結論

以上によれば，本件訴えのうち，別紙原告目録記載の原告番号 9 5 番ないし 1 0 1 番の原告ら（本件原告ら 7 名）に係る部分は不適法であるからいずれも却下し，その余の原告らに係る請求はいずれも理由がないから棄却することとし，訴訟費用の負担について行政事件訴訟法 7 条，民事訴訟法 6 1 条，6 5 条 1 項本文を適用して，主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第 3 部

裁判長裁判官 定 塚 誠

裁判官 谷 口 豊

裁判官 工 藤 哲 郎