

主

文

1 原判決を次のとおり変更する。

2 被控訴人とAとの間で、原判決別紙第3物件目録(1)記載の土地の平成14年9月5日現在の所有者が被控訴人であると確定することを条件として、控訴人は被控訴人に対し、102万7600円及びこれに対する平成14年10月5日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

3 被控訴人のその余の請求をいずれも棄却する。

4 訴訟費用は、これを20分し、その1を控訴人の、その余を被控訴人の各負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 当事者の求めた裁判

1 控訴人

(1) 原判決中、控訴人敗訴部分を取り消す。

(2) 被控訴人の請求を棄却する。

(3) 訴訟費用は、第1、2審とも被控訴人の負担とする。

2 被控訴人

(1) 本件控訴を棄却する。

(2) 控訴費用は、控訴人の負担とする。

第2 事案の概要

1 本件は、愛知県収用委員会（本件委員会）から、本件各土地の収用及び使用裁決を受けた被控訴人が、同裁決における損失補償の額が過少であると主張して、起業者である控訴人に対し、土地収用法133条に基づき、①<ア> 原判決別紙第1物件目録記載の各土地（本件収用地）の損失補償の額を2517万9376円から5060万5610円に、<イ> 原判決別紙第2物件目録記載の各土地（本件各使用地）の損失補償の額を18万6336円〔同目録記載(1)、(3)及び(4)の各土地（本件使用地2）につき10万7418円、同目録記載(2)の土地（本件使用地1）につき7万8918円〕から37万4500円にそれぞれ変更を求めるとともに、② 上記各金額の変更による差額及び原判決別紙第3物件目録記載の各土地（本件残地）の減価による損失補償の額の合計4334万9153円並びにこれに対する遅延損害金〔権利取得の時期（被控訴人の訴状及び請求の趣旨訂正書の「本件訴状送達日の翌日」の記載は誤記である。）である平成14年10月5日から民法所定の年5分〕の支払を求めた事案である（形式的当事者訴訟）。

原審は、被控訴人とAとの間で本件各土地の所有者が被控訴人であると確定した場合を条件として、本件収用地につき、損失補償の額を2821万4200円に、本件使用地2につき、損失補償の額を11万4300円にそれぞれ変更し（本件使用地1の損失補償の額は変更しない。）、上記各損失補償の額の変更による差額304万1706円及び本件残地1についての減価による損失補償の額102万7600円（本件残地2についての減価はない。）の合計406万9306円及びこれに対する上記遅延損害金の支払の限度で被控訴人の請求を認容したため、控訴人がこれを不服として控訴した。したがって、当審での審理の対象は、本件裁決時（平成14年9月5日）における本件収用地及び本件使用地2の正当な損失補償の額並びに本件残地1の減価による損失補償の要否とその額である。

2 前提事実、争点及びこれに対する当事者の主張は、原判決「事実及び理由」の「第2 事案の概要」1ないし3のとおりであるから、これを引用する。

第3 当裁判所の判断

1 当裁判所は、本件裁決時における本件収用地の損失補償の額は、1平方メートル当たり（単価）4万0800円が相当であり、また、本件使用地2の損失補償の額は、10万7418円であり、本件裁決において定められた損失補償の額は相当であるが、本件残地1については、残地補償を認めるべきであり、これを認めなかった本件裁決は違法であり、上記残地1の形状劣化による損失補償の額は、146万3000円が相当であると判断する（なお、不利益変更の禁止の原則から、原判決の限度で認容するものとする。）。その理由は次のとおりである。

2 （本件裁決時における）本件収用地及び本件使用地2についての損失補償の額はいくらが相当か。

(1) 本件裁決時における損失補償の額を検討する前提としての判断の枠組み及び判断の前提となる事実については、次のとおり原判決を訂正するほか、原判決「事実及び理由」の「第3 当裁判所の判断」1、2(1)ないし(3)のとおりであるから、これを引用する。

ア 原判決13頁24行目の「法72条」を「昭和42年法律第74号による改正前の土地収用法72条」に改める。

イ 原判決17頁24行目の「時点補正」を「時点修正」に改める。

ウ 原判決21頁23行目の「地価公示価格」を「地価公示価格（標準地番号a-60）」に改める。

(2) まず、本件裁決時における本件収用地の適正な損失補償の額について判断する。

ア B所属の不動産鑑定士C及びD所属の不動産鑑定士Eによる各不動産鑑定書（C鑑定及びE鑑定）並びに鑑定人Fによる鑑定（F鑑定）の合理性について、検討するに、次のとおり原判決を訂正するほか、原判決「事実及び理由」の「第3当裁判所の判断」2(4)のとおりであるから、これを引用する。

(ア) 原判決23頁26行目から24頁7行目までを削除する。

(イ) 原判決25頁24行目から26行目13行目までを次のとおり改める。

「そして、証拠（甲4、乙1の1及び2、2、10）によれば、近隣地域の範囲は、本件各土地及び本件隣地周辺の宅地見込地地域一円（C鑑定及びE鑑定）あるいは本件各土地を西端とし、東方約100メートル、北方約100メートル、南方約10メートルの地域（F鑑定）としているところ、本件各土地は登記簿上の所有者が異なるが、親族間の所有で一体利用の可能性が高く、宅地造成に適する土地であることから、標準画地について画地規模が概ね1200平方メートル程度の戸建て住宅向きの宅地見込地を想定していること（実在する画地から標準画地を選定することは困難である。）、本件各土地は、その西側において幅員約6メートルの市道（b1号線）に接面していること（なお、接面距離が本件各土地全体の外周距離のおおよそ6ないし7パーセントであっても、本件各土地を無道路地と同様に評価することはできない。）が認められることからすれば、C鑑定及びE鑑定のよう

に、標準画地を西側幅員約6メートルの舗装市道に接する街路条件に設定するのが相当である。ただし、宅地造成には一定の幅員の道路に接していることが不可欠であり、本件各土地は上記条件を満たしているところ、確かに、近隣地域を代表する標準画地を想定する場合には、一般の画地の条件とそごの少ない画地を選定するのが相当であり、通常は、近隣地域の角地よりも、その中に位置する画地を想定するのが好ましいともいえるが、本件のように、近隣地域の大半が原野、雑種地を中心とする未利用地である場合には、近隣地域の中に位置する画地を無道路地として想定する結果となり、本件各土地との個別的要因を考慮してその評価額を決定する際に、街路条件についての増価要因を考慮するとしても、その修正率を正確に把握することは困難であり、誤差の発生する可能性が高くなること（特に、修正率自体が大きいと誤差が大きくなるおそれがあり、現にF鑑定では、40%の増加要因としている。）からすれば、近隣地域の標準画地としては、できる限り、修正要素を少なくしたものを想定するのが合理的である。

したがって、標準画地の街路条件設定にあたっては、C鑑定及びE鑑定の方が、F鑑定よりも合理性があるというべきである。」

(ウ) 原判決26頁19行目の「位置的に近いなど」を「都市計画の用途地域、環境などが比較的近似し、位置関係も近いなど」に改める。

(エ) 原判決27頁1行目から28頁17行目までを次のとおり改める。

「他方、都市計画の用途地域、環境、位置関係などの評価の条件については、F鑑定の事例②が『準工業地域』の『工場を主に、作業場、一般住宅が混在する宅地見込地』であり、また、同事例③が『工業地域』の『工場地域に隣接する農地、駐車場の多い宅地見込地』であること、同事例①及び②においてそれぞれ『売急ぎ』の事情補正として、いずれも『△30』、『△50』の修正を行っていること、さらに、同鑑定においては、前記のとおり、標準画地の街路条件を『幅員1.8m未満の赤道に接面する事実上無道路地』としているため、同事例②ないし④が幅員5.0メートルないし7.0メートルの舗装された市道に接面している点を、標準化補正として、いずれも『40』という大きな修正を行うとともに、宅地造成の難易として、『+17』の地域格差修正を行っており、全体として、修正や比準による誤差を生じる可能性が残るものといわざるを得ない。この点につき、C鑑定及びE鑑定においては、事例③が『市街化調整区域』であり、事例④が『無道路地』であり、事例①の開発の可能性が『+25』、事例④の開発可能性が『+12』であるものの、C鑑定及びE鑑定が採用した標準画地を前提にした標準化補正としては、F鑑定に比較して少ない修正や比準を行うことで足りている。そうすると、取引事例比較法における取引事例の選定に関して、取引時点としては、事業認定の告

示の時よりも2年ほど前の事例ではあるが、適正な時点修正を行っていることからすれば、F鑑定とC鑑定及びE鑑定との間に優劣があるとまではいえないが、上記したとおり、F鑑定よりも、C鑑定及びE鑑定の方が、標準画地の設定との関係で修正や比準の割合が少ないため、修正による誤差の生じる可能性が少なく、より合理性があるものといえる。」

(オ) 原判決30頁5行目の行末の「規範とす」から24行目までを削除し、同頁5行目の後に行を改めて、次を加える。

「ところで、F鑑定が採用した地価公示地（標準地番号a3-1）は、地目が畑で、その面積が456平方メートルであるのに対し、本件の近隣地域が原野や雑種地を中心とする広大な未利用地で、その標準画地として戸建て住宅向きの宅地見込地としておおむね1200平方メートルを想定していることと比較すると、その規模において大きく異なることからすれば、上記鑑定が採用した地価公示価格から規範として価格を算出して、これを考慮する手続が規範となるかどうかは大いに疑問である。

したがって、同一受給圏内の類似地域に規範とする地価公示地がないとして、標準画地の試算価格を決定するに際し、地価公示価格を基準とした価格の算出を行わなかったC鑑定及びE鑑定の合理性が劣っているものとはいえない。」

(カ) 原判決31頁3行目の「オで述べたとおりであるが」を「上記のとおり問題はなく」に改める。

(キ) 原判決31頁6行目から32頁2行目までを次のとおり改める。

「他方、F鑑定は、取引事例比較法による比準単価、転換後・造成後の想定更地価格からの試算単価、公示価格を基準とした単価を算出した上、実証性の高い比準単価を標準として、想定要素を多く含む転換後・造成後の想定更地価格からの試算単価をしんしゃくし、公示価格を基準とした単価にも留意して、標準画地の単価を算出しており、その基本的発想はC鑑定及びE鑑定と同様であるが、上記したとおり、そもそも標準画地の街路条件の設定の合理性に疑問があり、取引事例比較法による比準単価の算出方法に誤差を生じる可能性が高いことからすれば、C鑑定及びE鑑定の方がF鑑定よりも合理性があるものといえる。

したがって、C鑑定及びE鑑定を採用するのが相当である。」

(ク) 原判決32頁7行目の「比準しているのに対し」から33頁4行目までを次のとおり改める。

「比準しているところ、上記による修正率には十分に合理性があるものと判断できる。」

(ケ) 原判決33頁10行目から34頁15行目までを次のとおり改める。

「そして、土地収用法による公共用地の取得のための補償の額を判断する上での土地の正常な取引価格については、所有者及び使用者をそれぞれ同じくし、かつ、同一の用途又は同一の利用目的に供されている一団の土地を単位として評価するものとされ〔公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第2が定める『別記1土地評価事務処理要領』第1条（乙11）〕、これは、事業の影響により生ずる収用地そのものの価値の変動を、起業者に帰属させ、また、起業者に負担させる評価方法と合致しているものといえる。」

イ 本件収用地に対する適正な補償金額について

以上の検討結果によれば、F鑑定に比べ、C鑑定及びE鑑定がより合理的であり、採用に値する。

そこで、C鑑定及びE鑑定の結果を考慮して、本件各土地の本件事業告示の時の単価を4万0800円と判断し、権利取得裁決までの土地の価格修正率算定表による修正率0.9970（修正率の算定方法は、土地収用法施行令第1条の12及び附録の式に定められている。裁決書添付の別表6、甲1）を乗じて本件各土地の損失補償の額を算定した収用委員会の判断は相当である。なお、その他、収用委員会の保証金算出過程、方法、内容に違法、不当な点は見られない。

(3) 次に、本件裁決時における本件使用地2に対する適正な損失補償の額について判断する。

証拠（甲4、乙10、原審鑑定の結果）によれば、本件使用地2は、西側道路から、本件残地1、本件使用地1、本件収用地を介し、約32メートル東方に位置し、その画地は東西に約2メートル、南北に約35メートルと細長く、南東方に傾斜（おおむね15度）していることが認められる。

そして、上記したとおり、本件各土地の単価については、4万0800円が相当であるところ、本件使用地2の期待利回りを年5パーセント、使用期間13か月、修

正率0.9970として、本件使用地2の各土地についての損失補償の額を算出すると、合計10万7418円となる。

したがって、本件裁決による本件使用地2に対する損失補償の額は相当である。

3 本件残地1の残地補償の要否及びその額について判断する。

証拠（甲4、乙10、原審鑑定の結果）によれば、本件各土地の位置状況は、原判決別紙図面のとおりであり、そのうち本件残地1は、西側道路におおむね等高で接面しており、その間口は約20メートル、奥行きは最大約9メートルで、ほぼ三角形の不整形地であること、本件使用地1は、西側道路から、本件残地1を介して約10メートル東方に位置し、その画地は東西に約2メートル、南北に約18メートルと細長く、標高おおむね53メートルの平坦な地勢であり、その北側部分の一部約6.2平方メートルが高圧送電線の線下地となっていることが認められる。

そうすると、上記のとおり、本件各土地は、市街地に近接し、周辺街路等も整備された利便性及び住環境の良好な近隣地域にあって、原則的には、宅地見込地としての利用が考えられ、本件使用地1は、控訴人による使用期間経過後には本件残地1と一体利用されることを考慮しても、本件残地1の形状劣化は通常人の経験則及び社会通念に従っても明白であり、残地補償を要するものというべきである。

なお、控訴人は、本件事業により今後ますます自動車交通量の増大が見込まれるので、本件残地1は住宅適地ではなく、販売店舗等の適地という観点で市場性を判断すべきであること、本件残地1（本件使用地1と一体的に利用されることにより）が東西の2面において幅員約6メートルと同約16メートルの道路に接することになるから、本件収用によって価格が減ずることはなく、かえって起業利益が生じている旨主張するが、当該地域が住宅地域へ転換した後にさらに路線商業地に移行するか否かは必ずしも明らかではなく、仮に、商業地等に移行するとしても相当長期間にわたる熟成を要すると考えられ、そのような不確実な事情を前提として損失補償を検討することは相当ではなく、かつ、残地が道路に接面することになることを原因とする利益も収用後の事業の遂行により生じ得る利益であって、これらの起業利益については、法90条によって減価による損失と相殺することが禁止されているから〔事業の施行により被収用者のみならず近隣住民も同様に利便性の向上により利益を享受する場合に、残地に生ずる上記のような起業利益を収用損失と相殺するならば、被収用者についてのみ残地において受ける起業利益が吸収されることになり、ほかとの均衡を失するというべきである。なお、本件は、当該事業の施行が残地の価格に及ぼす影響のうち利益と損失とを明確に区別することができない場合とはいえず、最高裁昭和55年4月18日第二小法廷判決（判例時報1012号60頁）とは事例を異にする。〕、控訴人の上記主張は採用できない。

次に、本件残地1の形状劣化については、F鑑定では、標準画地と比較して「相当に劣る△25パーセント」と判定されているが（なお、C鑑定及びE鑑定では、本件残地1の個別的な評価額を算出していない。）、本件使用地1と一体的に考慮すれば、その減価率は24パーセントに止まるものと判断するのが相当である。

そして、本件各土地の一体画地としての単価は、4万0800円が相当であるところ、上記のとおり、本件残地1は、形状劣化により単価9792円（24パーセント）の減価を生じたものであり、これに面積152.93平方メートルを乗じ、修正率0.9770を乗じた146万3000円（100円以下は四捨五入）が本件残地1の減価となる。

#### 第4 結論

以上のとおり、被控訴人の本件請求のうち、本件収用地の損失補償について、本件裁決の損失補償の額を超えた金額の請求は理由がないが、本件残地1の残地補償について、残地補償を認めなかった本件裁決は違法であり、上記の限度で理由があるところ、これと結論を異にする原判決は不当であり、本件収用地の損失補償を認容した部分を取り消して、これを棄却し、また、本件残地1の残地補償を認容した部分については、不利益変更禁止の原則の適用により、原判決認定の限度で認容すること（控訴棄却）として、原判決を変更する。

よって、主文のとおり判決する。

名古屋高等裁判所民事第1部

裁判長裁判官

裁判官

裁判官

佐山

藤崎

真秀

由

弘尚

子