

平成25年12月26日判決言渡

平成24年（行ウ）第127号 損失補償請求事件

主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

- 1 三重県収用委員会が別紙1ないし3の各物件目録記載の土地について平成24年5月28日にした裁決（平成24年第1号）中，原告に対する損失補償金が2173万1132円とあるのを8252万3286円と変更する。
- 2 被告は，原告に対し，6079万2154円及びこれに対する平成24年12月20日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

- 1 本件は，被告（国土交通大臣）を起業者とする高速自動車国道近畿自動車道尾鷲多気線（以下「尾鷲多気線」という。）の新設工事及びこれに伴う附帯工事（以下「本件事業」という。）に関して，三重県収用委員会が，原告所有地について土地収用法48条に基づく権利取得裁決及び同法49条に基づく明渡裁決（以下，上記の権利取得裁決と明渡裁決とを併せて「本件裁決」という。）をしたところ，原告が，本件裁決が定めた原告所有地に対する補償金の額は不当に低額であると主張して，被告に対し，①本件裁決における原告所有地に対する補償金の額を原告が主張する正当な補償金の額（8252万3286円）に変更するよう求めるとともに，②本件裁決が定めた補償金の額（2173万1132円）と原告が主張する額との差額である6079万2154円及びこれに対する訴状送達の日翌日である平成24年12月20日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求めた事案である。
- 2 法令等の定め

本件に関係する法令等の規定は、別紙4「関係法令等の定め」のとおりである(同別紙において定めた略称等は、以下の本文においても用いることとする。)

3 前提事実(証拠等の掲記がないものは当事者間に争いが無い。以下、書証番号は、特記しない限り枝番を含む。)

(1) 本件事業は、尾鷲多気線のうち、三重県北牟婁郡 α 町 β 区 γ 地内から同町 β 区 δ 地内、同町 β 区 ε 地内から同町 β 区 ζ 地内、同町 η 区 θ 地内から同町 η 区 ι 地内及び同町 η 区 λ 地内から同町 η 区 μ 地内までの各区間を新設するとともにこれに附帯する工事を行うことを内容とする事業であり、平成23年6月1日、土地収用法20条に基づく事業の認定がされ、同日付け官報により同法26条1項に基づく告示がされた。(甲1, 乙1, 5)

(2) 原告は、本件判決の名宛人であり、本件判決当時、別紙1「物件目録1」記載1ないし3の土地(以下、順に「本件土地1①」ないし「本件土地1③」といい、まとめて「本件土地1」という。)、別紙2「物件目録2」記載1及び2の土地(以下、順に「本件土地2①」及び「本件土地2②」といい、まとめて「本件土地2」という。)及び別紙3「物件目録3」記載の土地(以下「本件土地3」といい、上記の各土地と併せて「本件各土地」と総称する。)を所有していた。(甲1ないし6)

(3) 本件事業の起業者である被告(国土交通大臣)は、平成23年9月27日、三重県収用委員会に対し、本件各土地について、土地収用法39条1項による判決申請及び同法47条の2第3項による明渡判決の申立てを行った。

(乙10, 11)

(4) 三重県収用委員会は、平成24年5月28日、本件判決をした。本件判決においては、本件各土地のうち収用の対象となる本件土地1及び使用の対象となる本件土地2について、権利取得の時期及び明渡しの期限を平成24年7月7日とし、本件土地2の使用の期間を明渡しの期限の翌日から21か月間(ただし、明渡しの期限までに明渡しがされない場合は、明渡しのあった

日の翌日から起算して21か月間とする。)とするものとされた。また、本件判決では、別紙5のとおり、本件各土地に対する補償金の額(収用の対象となる本件土地1に対する土地収用法71条に基づく補償金、使用の対象となる本件土地2に対する同法72条に基づく補償金並びに残地となる本件土地2及び本件土地3に対する同法74条に基づく補償金の合計額)を2173万1132円とするものとされているところ、これは、本件各土地のうち、現況地目が雑種地である部分については1㎡当たりの価格を7900円と評価し、現況地目が公衆用道路である部分については1㎡当たりの価格を500円と評価して算出されたものであった。(甲1)

(5) 本件各土地には、判決手続開始の登記前に条件付所有権移転仮登記がされていたことから、被告は、平成24年6月11日、土地収用法95条4項に基づき、本件判決に係る補償金合計2173万1132円を津地方法務局熊野支局に供託した。(乙14)

(6) 被告(国土交通省)は、平成24年7月9日、本件事業の起業者として、本件土地1について、同月7日収用を原因とする所有権移転登記を経た。(甲2ないし4)

(7) 原告は、平成24年11月16日、本件訴えを提起した。(顕著な事実)

(8) なお、本件各土地の登記簿上の地目は、いずれも「田」である。また、平成24年度固定資産評価証明書において、本件各土地は、いずれも現況地目が「雑種地」、固定資産評価額が1㎡当たり約78円とされていた。(甲2ないし6, 14, 15)

4 争点及び当事者の主張

本件の争点は、本件各土地に対する正当な補償金の額である。原告は、本件各土地の評価額を宅地として評価した1㎡当たり3万円とするのが相当であると主張し、他方、被告は、農地として評価した上で、現況地目が雑種地である部分については1㎡当たり7900円、現況地目が公衆用道路である部分につ

いては1㎡当たり500円とするのが相当であると主張している。この点に関する当事者の具体的な主張は、以下のとおりである。

(1) 原告の主張

ア 収用する土地に対する補償金の額を算定するに当たっては、当該土地の立地や他の取引事例が尊重されるべきであるところ、後記(ア)ないし(ウ)の事情を考慮すれば、本件各土地に対する正当な補償金の額は、本件各土地が宅地であることを前提として算定した8252万3286円（1㎡当たり3万円）である。

(ア) 本件各土地の現況が宅地であること

原告は、本件各土地を農地として使用しておらず、将来、宅地として利用する計画の下に、田であった当時の地盤高よりも約3.5m盛土をしていた。

(イ) 本件各土地の近隣の状況

本件各土地は、三重県北牟婁郡α町β区（以下、単に「β区」という。）νの住宅地に隣接しており、JR相賀駅から約1000m、国道42号線から約450m、α町役場本庁から約1600m、「A」やドラッグストアから約450m、中学校から約1200mの距離にあり、郵便局や信用金庫・銀行からも約800mないし約1400mという近い距離にある。このような本件各土地の位置関係に照らし、本件各土地を宅地として評価すると、1㎡当たり3万円を下らないというべきである。

(ウ) 他の取引事例等との比較

① β区ξ×番及び同×番の山林は、本件各土地と現況が類似しているところ、平成18年12月8日、中部地方整備局紀勢国道事務所に対して1261万6578円で任意売却された（以下「本件事例1」という。）。この取引では、土地1㎡当たりの価格は、1万6334円であった。

- ② 本件各土地の近隣であるβ区π×番地20の土地及び同土地上の建物（二階建居宅）は、代金2196万円で売買されたところ、そのうち土地の代金は700万円であった（以下「本件事例2」という。）。この取引では、土地1㎡当たりの価格は、4万2349円であった。
- ③ β区σ×番1，同×番2，同×番1，同×番1，同×番1，同×番1，同×番1，同×番1及び同×番2の各土地は、平成3年10月、代金2億3800万円で売買された（以下「本件事例3」という。）。これらの土地は、固定資産評価証明書上、いずれも雑種地で固定資産評価額は1㎡当たりの2682円とされていたが、上記の取引では、土地1㎡当たりの価格は3万8984円であった。
- ④ 本件各土地の直近に位置するβ区γ×番1及び同×番1の各土地について、平成4年3月、極度額3000万円の共同根抵当権が設定された（以下「本件事例4」という。）。上記各土地の地積合計は1958㎡であるから、上記各土地は1㎡当たり1万5321円と評価されたことになる。
- ⑤ 固定資産評価証明書上、β区γ×番1の土地（登記地目雑種地・現況地目宅地）は1㎡当たり7096円、同×番1及び同×番1の各土地（登記地目雑種地・現況地目雑種地）はいずれも1㎡当たり4967円と評価されている（以下「本件事例5」という。）。一方、本件各土地は、固定資産評価証明書上、現況地目が雑種地とされながら1㎡当たり78円と低額の評価がされており、整合性を欠いている。
- ⑥ 固定資産評価証明書上、β区σ×番4及び同×番5の土地（登記地目雑種地・現況地目宅地）は1㎡当たり9305円、同×番1（登記地目雑種地・現況地目雑種地）及び同×番2（登記地目宅地・現況地目雑種地）の各土地は1㎡当たり7072円、同×番1，同×番1，同×番1及び同×番3の各土地（登記地目宅地・現況地目雑種地）1

㎡当たり7071円と評価されている（以下「本件事例6」という。）。

一方、本件各土地は、固定資産評価証明書上、現況地目が雑種地とされながら1㎡当たり78円と低額の評価がされており、整合性を欠いている。

イ 以上によれば、被告は、本件裁決で定めた本件各土地に対する補償金の額を8252万3286円に変更した上で、原告に対し、既払補償金との差額である6079万2154円の支払義務を負うというべきである。

(2) 被告の主張

ア 土地収用法では、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」ものとされ（71条）、使用する土地及び残地の補償についても、同条が準用されている（72条、74条）。そして、相当な価格を算定するに当たっては、収用する土地を一般の取引における通常の利用方法に従って利用するものとして算定することとされているのであって、所有者が予定しあるいは望んでいる将来の利用方法を考慮するものではない。

イ 本件事業を担当する国土交通省中部地方整備局紀勢国道事務所長（以下「紀勢国道事務所長」という。）は、本件各土地の適正な評価を行うため、株式会社B（以下「B」という。）に対して本件各土地の鑑定を依頼したところ、BのC不動産鑑定士（以下「C鑑定士」という。）は、本件各土地の種別を「農地」とした上で、本件各土地のうち、現況地目が雑種地である部分については1㎡当たり7900円、現況地目が公衆用道路である部分については1㎡当たり500円と評価した。本件各土地の補償金額は、これに基づいて算出されたものであり、適正である。なお、その後、紀勢国道事務所長の依頼を受けて本件各土地を鑑定したD株式会社（以下「D」という。）のE不動産鑑定士（以下「E鑑定士」という。）も、本件各土

地の種別は「農地」であると結論付けている。これらの鑑定意見では、本件各土地の登記簿上の地目が「田」であることや、転用手続きがとられていないことに加え、本件各土地を含む近隣地域が水害の危険性の高い場所があり、宅地としての需要がないこと等が指摘されているのであって、これらの点からも、本件各土地が宅地として評価し得ないものであることは明らかである。

ウ 原告が指摘する本件事例 1 ないし 6 は、本件各土地とは登記簿上の地目や利便性が異なっており、取引時期等の点からも、本件各土地の相当な価格を評価する上で参考にはできない。

第 3 当裁判所の判断

1 土地収用法 7 1 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点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規定し、同法 8 8 条の 2 を受けてその細目を定めた本件政令 1 条 3 項 3 号は、上記「相当な価格」を算定する場合においては、被収用地を一般の取引における通常の利用方法に従って利用するものとして算定する旨規定している。これらの規定の内容に照らすと、土地収用法 7 1 条の「相当な価格」とは、事業認定の告示の時点における被収用地の客観的かつ正常な市場価格をいい、その評価に当たっては、権利取得裁決時における当該土地の物理的状況や利用規制の状況等といった現況によるべきである。

そして、被収用者が提起する補償金の増額を求める訴訟は、補償請求権を具体的に定めた利益処分を自らに対してより有利に変更することを求める訴訟の実質を有するものであるから、被収用者において、収用委員会が権利取得裁決で示した損失補償額（土地収用法 4 8 条 1 項 2 号）が低きに失すること、すなわち、被収用地の「相当な価格」（同法 7 1 条）が権利取得裁決の定めた「相当な価格」を客観的に上回ることについて主張立証責任を負うものというべき

である。

2 そこで、以上の見地から、本件各土地に対する正当な補償金の額について検討するに、前記前提事実に掲記の証拠及び弁論の全趣旨を総合すると、次の各事実が認められる。

(1) 本件各土地の周辺状況等

ア 本件各土地は、東側を二級河川船津川、西側及び南側を二級河川内頭川で囲まれた中州のような地域にある。本件各土地の周辺には、建物や構造物等は建築されておらず、耕作されることも、樹木や竹等の生育の用に供されることもなく、有効利用されないままの状態の土地が広がっており、そのほとんどの登記簿上の地目は、本件各土地と同様、「田」である。本件各土地を含む周辺一帯の土地（以下「本件近隣地域」という。）は、都市計画区域の指定を受けておらず、農業振興地域の整備に関する法律6条所定の農業振興地域として指定されているが、同法8条2項1号所定の農用地区域ではない。本件近隣地域においては、町道○がほぼ南北に縦断している以外には道路はなく、上水道は上記道路に敷設されているだけで、下水道や都市ガスは整備されていない。（乙17、20）

イ 本件近隣地域の南側を流れる内頭川の対岸にあるβ区ν地区は、住宅等の建ち並ぶ住宅地域であり、駅や小中学校、役場、商業施設等はこの地区に集中している。本件近隣地域からこれら公共施設等に行くには、内頭川にかかる橋を渡ってν地区に移動しなければならない。本件各土地は、ν地区にある最寄りの商業施設「A」（スーパーマーケット）まで道路距離で約500m、F小学校まで道路距離で約1.0km、JR紀勢本線相賀駅まで道路距離で約1.1km、α町役場まで道路距離で約1.7kmの地点に位置している。（甲27、乙17）

ウ 本件近隣地域やν地区が属するα町は、人口及び世帯数がともに減少傾向にあり、高齢化も進んでいる。α町においては、事業所数や事業所従業

者数、町民所得も減少し続けるなど、地域経済がマイナス基調で推移している。このため、新たな宅地開発や土地需要等は見込まれない状態が続いており、本件近隣地域では、本件各土地の北方に位置する町道○付近において、平成10年に住宅団地（標高約2.8m～3.7m。約23区画）の開発がされたことがあるだけで、その後、現在に至るまで、宅地化は進んでいない。（乙17，20）

エ 本件近隣地域は、東側をJR紀勢本線鉄道敷、西側及び南側を内頭川の堤、北側を町道○で囲まれた窪地で、標高が約0.4～1m程度しかなく、その約2割の土地において盛土が施されているものの、盛土後の標高もせいぜい3～3.5m程度しかない。このため、本件近隣地域においては、排水状況が悪く、平成16年9月に台風21号が到来した際には、甚大な被害が発生し、前記ウの住宅団地（標高約2.8m～3.7m）では床上浸水2m以上を記録した。α町が平成20年3月時点において洪水時の浸水予想を示した「α町洪水ハザードマップ」によれば、本件近隣地域の洪水による最大浸水深は2～5m（2階軒下）と予想されている。また、三重県が作成した「津波浸水予測図」（平成23年度版）によれば、本件近隣地域は、津波による浸水予測地域に指定され、最大浸水深は1～2mと予測されている。（乙17，20）

(2) 本件各土地の状況等

ア 本件各土地は、農業振興地域の整備に関する法律6条所定の農業振興地域内にある登記簿上の地目が「田」、地積が合計2934㎡のほぼ正方形の土地である。本件各土地について農地転用許可がされたことはない。また、平成24年度の固定資産評価証明書において、本件各土地は、現況地目が「雑種地」とされ、1㎡当たりの評価額が約78円とされていた。（甲2ないし6，14，15，乙17，20）

イ 本件各土地のうち、東端の幅1.714mで画される帯状の部分（別紙

6のうち桃色で塗色された部分。具体的には、本件土地1①のうち31.79㎡、本件土地1②のうち31.81㎡、本件土地1③のうち16.99㎡、本件土地2②のうち1.02㎡、本件土地3のうち13.73㎡の各部分。以下「本件道路部分」という。)は、町道○の道路敷として利用されている。一方、本件各土地のうち本件道路部分以外の部分は、本件道路部分よりも約2.5m盛土されているが、建物や構造物等は建築されておらず、耕作されることも、樹木や竹等の生育の用に供されることもなく、利用されないままの状態であった。(乙2, 17, 20)

(3) 本件裁決の経緯等

ア 本件事業を担当する紀勢国道事務所長は、本件各土地の適正な評価を行うため、Bに対して本件各土地の鑑定を依頼した。BのC鑑定士は、本件近隣地域の自然的要因、社会的要因、経済的要因及び行政的要因を踏まえて、その種別を「農地地域(農業生産活動のうち耕作の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域)」とし、本件各土地の種別を「農地(農地地域のうちにある土地)」とし、取引事例比較法により標準価格を1㎡当たり5300円とした上(なお、収益還元法については、本件近隣地域が農業による適正な収益が見込めないことから参考とするにとどめた。)、本件道路部分については他用途への転換困難性及び市場性減退を考慮し、上記標準価格に10%を乗じて1㎡当たり500円、それ以外の部分については耕うんの難易を考慮して上記標準価格に85%を乗じた上で、盛土を勘案した増加率を+60%として1㎡当たり7900円と評価した。また、C鑑定士は、土地収用法74条に基づく残地補償の算定に必要な残地の評価額に当たっても、上記評価額を前提とした上で、本件土地2①のうち本件道路以外の部分については耕うんの難易を考慮して上記標準価格に50%を乗じ、これに盛土を考慮した増加率を+60%として1㎡当たり3300円と評価し、本

件土地2②及び本件土地3のうち本件道路以外の部分については耕うんの難易を考慮して上記標準価格に34%を乗じた上で、盛土を勘案した増加率を+60%として1㎡当たり2800円と評価し、本件道路部分については上記と同様に1㎡当たり500円と評価した。さらに、C鑑定士は、土地収用法72条に基づく使用補償金の算定に必要となる期待利回りを国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準やその運用方針、取扱要領の定める利回りに従い、宅地、宅地見込地及び農地については6.0%、林地及びその他の土地については5.0%とするのが相当であるとした。

(乙2ないし4, 17, 18)

イ 国土交通大臣は、前記アの鑑定結果を踏まえ、本件各土地を農地として評価し、その単価を現況が雑種地の部分については1㎡当たり7900円、現況が公衆用道路の部分については1㎡当たり500円として、補償額合計2173万9826円(収用の対象となる本件土地1に対する土地収用法71条に基づく補償金、使用の対象となる本件土地2に対する同法72条に基づく補償金並びに残地となる本件土地2及び本件土地3に対する同法74条に基づく補償金の合計額)と算定し、平成23年9月15日頃、地方整備局用地事務取扱規則21条に基づき、原告に対して損失補償協議書を郵送したが、受取を拒否された。(甲1, 乙9)

ウ 本件裁決は、本件各土地に対する補償金の額の算定に当たっては、本件各土地を宅地として評価することはできないと判断した上で、前記アの鑑定結果に基づく見積額を相当と認め、別紙5のとおり、①収用の対象となる本件土地1に対する土地収用法71条に基づく補償金につき、現況地目が雑種地である部分については1㎡当たり7900円、現況地目が公衆用道路である部分については1㎡当たり500円と評価した上で、同条及び本件政令16条に規定する修正率を乗じて補償額を算出し、②使用の対象となる本件土地2に対する同法72条に基づく補償金につき、上記①の評

価額を前提として、一時使用に係る利回り率を現況地目が雑種地である部分については6%、現況地目が公衆用道路である部分については5%とした上で修正率を乗じて算出し、③残地となる本件土地2及び本件土地3に対する同法74条に基づく残地補償につき、本件土地2①のうち現況地目が雑種地の部分については1㎡当たり3300円、本件土地2②及び本件土地3のうち現況地目が雑種地の部分については1㎡当たり2800円、現況地目が公衆用道路の部分については上記と同様に1㎡当たり500円と評価した上、これらと残地となる前の上記①の評価額との差額に修正率を乗じた上で補償額を算出し、以上を合計して補償額を合計2173万1132円と定めた。(甲1)

(4) 本件各土地についての追加鑑定の結果

本件事業を担当する紀勢国道事務所長は、本件訴訟係属後、Dに対して本件各土地の鑑定を依頼した。同社のE鑑定士は、本件近隣地域について、自然的要因、社会的要因、経済的要因及び行政的要因の検討を踏まえて、その種別を「農地地域」と判定した上、本件各土地について、農地地域内にあること、建物等の敷地の用に供されていないこと、盛土については農地転用許可を受けずにされたものであることから、本件各土地の種別を「農地」と判定するのが相当とする鑑定結果を提出した。(乙20)

3 原告は、本件各土地に対する正当な補償金の額は、本件各土地が宅地であることを前提として算定した8252万3286円(1㎡当たり3万円)とすべきである旨主張する。

しかしながら、前記2で認定した事実によると、①本件各土地は、都市計画区域外の農業振興地域内にある登記簿上の地目が「田」の土地であり、農地転用許可を受けたことはないこと、②本件各土地のうち東端の幅1.714mの部分は、町道○の道路敷として利用されているが、その余の部分は、建物や構造物等が建築されておらず、利用されないままの状態であったこと、③平成2

4年度の固定資産評価証明書では、本件各土地は、現況地目「雑種地」、1㎡当たりの評価額約78円とされていたこと、④本件各土地の周辺においても、本件各土地と同様、登記簿上の地目が「田」で、建物や構造物等は建築されておらず、有効利用されない状態の土地が広がっていること、⑤本件各土地のある本件近隣地域は、東側をJR紀勢本線鉄道敷、西側及び南側を内頭川の堤、北側を町道○で囲まれた窪地で、標高が約0.4～1m程度、盛土が施された場所でもせいぜい標高3～3.5m程度しかないため、平成16年9月に台風21号が到来した際には、標高約2.8m～3.7mの地点でも床上浸水2mに達する甚大な被害が発生しており、ハザードマップや津波浸水予測図においても、洪水時の最大浸水深は2～5m（2階軒下）、津波による最大浸水深は1～2mに達すると予測されていること、⑥本件近隣地域が属するα町は、人口減少や高齢化、事業者数の減少等のため、新たな宅地開発や土地需要等は見込まれない状態が続いており、本件近隣地域においては、本件各土地の北方に位置する町道○付近で平成10年に住宅団地の開発がされたことがあるだけで、その後は、現在に至るまで、宅地化は進んでいないこと等を指摘することができるのであって、これら諸点に照らすと、本件各土地に対する補償金の額の算定に当たっては、本件各土地は農地地域（農業生産活動のうち耕作の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域）にある農地として評価するのが相当であり、これを宅地として評価すべきであるということとはできない。

- 4 この点について、原告は、(i)本件各土地については農地として使用しておらず、将来、宅地として利用する計画の下に盛土をしたこと、(ii)本件各土地は、ν地区の住宅地に隣接しており、駅や町役場等からも近いこと、(iii)本件事例1ないし6では、本件裁決で定められた補償額よりも高額で取引がされるなどした経緯があることを指摘し、本件各土地は宅地として1㎡当たり3万円と評価されるべきであるとする。

しかしながら、上記(i)の点については、土地収用法71条を受けた本件政令1条3項3号は、土地収用法71条にいう相当な価格を算定する場合においては、収用する土地を一般の取引における通常の利用方法に従って利用するものとして算定する旨規定している。そうすると、ここにいう「相当な価格」とは、被収用地の事業認定当時の客観的価格であって、利用者の時々具体的な利用状況や将来の利用計画を前提として算定されるものでないことは明らかである。したがって、原告が本件各土地を現在農地としては使用しておらず、将来、宅地として利用する計画であったなどという原告自身の個人的な都合や事情等は、本件各土地に対する損失の補償額を算定する際の考慮要素とはなり得ないというべきである。また、本件裁決が依拠しているC鑑定士の鑑定においては、本件各土地（ただし、本件道路部分以外の部分）に盛土がされていることを前提として本件各土地の種別を判断した上で、評価額の算定に当たっては、本件各土地について盛土がされたことを価格増加要因として既に考慮しており、その評価の過程や手法に特に問題とすべき点は見当たらない。なお、原告は、本件各土地が農用地利用計画の変更（農振除外）の要件を満たしているとも主張するけれども、前記1で認定したとおり、本件各土地はそもそも農業振興地域の整備に関する法律8条2項1号所定の農用地区域にはないのであるから、いわゆる農振除外の要件を具備しているかどうかを問題とする余地はない（なお、本件各土地は農業振興地域内の地目「田」の土地であるが、農地法上の農地転用許可がされたことはないことは、前記1で認定したとおりである。）。

次に、上記(ii)の点については、前記1で認定した事実によると、本件各土地は、東側を船津川、西側及び南側を内頭川で囲まれたほとんど宅地化の進行していない本件近隣地域にあるのに対し、v地区は、内頭川の対岸にある住宅等の建ち並ぶ住宅地域であり、本件近隣地域からv地区にある公共施設や商業施設に行くには、内頭川にかかる橋を渡ってv地区に移動しなければならないというのであるから、本件近隣地域とv地区とでは、自然的要因、社会的要因、

経済的要因、行政的要因等が全く異なっているといわざるを得ない。したがって、本件各土地から、地区までの距離そのものがそれほどないからといって、本件各土地を宅地として評価すべきであるということにはならない。

また、上記(iii)の点については、証拠(甲10ないし13、16ないし20、22ないし27、乙21ないし23)及び弁論の全趣旨によると、①本件事例1は、登記簿上の地目が「山林」で、農地法上の規制を受けない土地であり、本件各土地とは異なり、国道42号線に接していること、②本件事例2は、建物付き宅地として取引された事例であって、農地法上の転用許可等の手続も完了していたものと考えられること、③本件事例3は、登記簿上の地目が「雑種地」で、農地法上の規制を受けない土地であり、本件各土地とは異なり、国道42号線に接している上、本件近隣地域が平成16年に台風で浸水被害を受ける前の取引であること、④本件事例4については、そもそも根抵当権の極度額が3000万円とされたというだけの事例であり、しかも、上記根抵当権の設定は、本件近隣地域が平成16年に台風で浸水被害を受ける前に行われたものであること、⑤本件事例5及び6は、いずれも登記簿上の地目が「雑種地」又は「宅地」についての固定資産評価であることが認められる。これら諸点に照らせば、原告の指摘する本件事例1ないし6は、いずれも本件各土地の補償額の算定に当たって参考となるものではないから、これらを根拠に本件各土地を宅地として評価するのが相当であるということとはできない。

したがって、原告の上記主張は、いずれも採用することができない。

- 5 前記2(3)で認定したとおり、本件判決は、本件各土地を農地地域(農業生産活動のうち耕作の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域)にある農地であることを前提とした上で、本件政令1条が規定する価格算定上の諸要素を考慮して補償金の額を合計2173万1132円と定めているところ、本件判決の評価の手法及びその判断の過程に特段不合理と目すべき点は見当たらない。そして、他に、本件各土地に

対する補償金の額が本件裁決の定めた補償金の額を客観的に上回ることを認めるに足りる証拠はない。

以上によれば、本件各土地に対する補償金の額は2173万1132円と認められるから、本件裁決は正当であるというべきである。

第4 結論

以上の次第で、原告の請求は理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

名古屋地方裁判所民事第9部

裁判長裁判官 福井章代

裁判官 笹本哲朗

裁判官 平野佑子

(別紙4)

関係法令等の定め

1 土地収用法

26条1項

国土交通大臣又は都道府県知事は、第20条の規定によって事業の認定をしたときは、遅滞なく、その旨を起業者に文書で通知するとともに、起業者の名称、事業の種類、起業地、事業の認定をした理由及び次条の規定による図面の縦覧場所を国土交通大臣にあつては官報で、都道府県知事にあつては都道府県知事が定める方法で告示しなければならない。

39条1項

起業者は、第26条第1項の規定による事業の認定の告示があつた日から1年以内に限り、収用し、又は使用しようとする土地が所在する都道府県の収用委員会に収用又は使用の裁決を申請することができる。

48条1項

権利取得裁決においては、次に掲げる事項について裁決しなければならない。

1号 (略)

2号 土地又は土地に関する所有権以外の権利に関する損失の補償

3号・4号 (略)

71条

収用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利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应ずる修正率を乗じて得た額とす

る。

88条の2

71条（中略）の規定の適用に関し必要な事項の細目は、政令で定める。

95条4項

起業者は、48条5項の規定による裁決があった場合においては、第1項の規定にかかわらず、権利取得の時期までに、その裁決においてあるものとされた権利に係る補償金等（その裁決において併存し得ない二以上の権利があるものとされた場合においては、それらの権利に対する補償金等のうち最高額のもの）を供託しなければならない。裁決手続開始の登記前に仮登記又は買戻しの特約の登記がされた権利に係る補償金等についても、同様とする。

101条1項本文

土地を収用するときは、権利取得裁決において定められた権利取得の時期において、起業者は、当該土地の所有権を取得し、当該土地に関するその他の権利並びに当該土地又は当該土地に関する所有権以外の権利に係る仮登記上の権利及び買戻権は消滅し、当該土地又は当該土地に関する所有権以外の権利に係る差押え、仮差押えの執行及び仮処分執行はその効力を失う。

2 土地収用法第88条の2の細目等を定める政令（以下「本件政令」という。）

1条1項

収用する土地についての土地収用法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次に掲げる事項を総合的に比較考量し、必要に応じて本件政令1条

2項各号に掲げる事項をも参考にして、算定するものとする。

1号 位置

2号 形状

3号 環境

4号 収益性

5号 前各号に掲げるもののほか、一般の取引における価格形成上の諸要素

1条2項

前項の相当な価格は、近傍類地の取引事例が収集できないときは、次に掲げる事項のいずれかを基礎とし、適宜その他の事項を勘案して、算定するものとする。

1号～3号 (略)

1条3項

前2項の規定により相当な価格を算定する場合には、前2項の規定によるほか、次に定めるところによる。

1号・2号 (略)

3号 収用する土地を一般の取引における通常の利用方法に従って利用するものとして算定する。

16条

法71条（法72条（法138条1項において準用する場合を含む。）又は法138条1項において準用する場合を含む。）の規定による修正率は、総務省統計局が統計法（平成19年法律第53号）2条4項に規定する基幹統計である小売物価統計のための調査の結果に基づき作成する消費者物価指数のうち全国総合指数（付録において「全国総合消費者物価指数」という。）及び日本銀行が同法25条の規定により届け出て行う統計調査の結果に基づき作成する企業物価指数のうち投資財指数（付録において単に「投資財指数」という。）を用いて、付録の式により算定するものとする。

3 地方整備局用地事務取扱規則

21条

事務所長は、事業認定の告示があったときは、原則として、書面により、用地交渉の妥結していない権利者に対して補償金額を提示し、収用等以外の方法による土地等の取得等のための最終的な交渉である旨を通知するものとする。

以 上

(別紙5)

(土地の所在) 三重県北牟婁郡α町β区γ

	地番	地目	計算式	補償額(円)
収 用	×番3	雑種地	$7900\text{円}/\text{m}^2 \times 696.13\text{m}^2 \times \text{修正率}0.9996$	5,497,227
		公衆用道路	$500\text{円}/\text{m}^2 \times 31.79\text{m}^2 \times \text{修正率}0.9996$	15,889
	×番1	雑種地	$7900\text{円}/\text{m}^2 \times 947.28\text{m}^2 \times \text{修正率}0.9996$	7,480,519
		公衆用道路	$500\text{円}/\text{m}^2 \times 31.81\text{m}^2 \times \text{修正率}0.9996$	15,899
	×番4	雑種地	$7900\text{円}/\text{m}^2 \times 892.44\text{m}^2 \times \text{修正率}0.9996$	7,047,456
		公衆用道路	$500\text{円}/\text{m}^2 \times 16.99\text{m}^2 \times \text{修正率}0.9996$	8,492
小計				20,065,482
使 用	×番1	雑種地	$7900\text{円}/\text{m}^2 \times 6\% \times 251.13\text{m}^2 \times 21/12(\text{月}) \times \text{修正率}0.9996$	208,229
	×番3	雑種地	$7900\text{円}/\text{m}^2 \times 6\% \times 27.82\text{m}^2 \times 21/12(\text{月}) \times \text{修正率}0.9996$	23,068
		公衆用道路	$500\text{円}/\text{m}^2 \times 5\% \times 1.02\text{m}^2 \times 21/12(\text{月}) \times \text{修正率}0.9996$	45
	小計			
残 地	×番1	雑種地	$(7900-3300)\text{円}/\text{m}^2 \times 251.13\text{m}^2 \times \text{修正率}0.9996$	1,154,736
	×番1	雑種地	$(7900-2800)\text{円}/\text{m}^2 \times 27.02\text{m}^2 \times \text{修正率}0.9996$	137,747
		公衆用道路	$(500-500)\text{円}/\text{m}^2 \times 13.73\text{m}^2 \times \text{修正率}0.9996$	0
	×番3	雑種地	$(7900-2800)\text{円}/\text{m}^2 \times 27.82\text{m}^2 \times \text{修正率}0.9996$	141,825
		公衆用道路	$(500-500)\text{円}/\text{m}^2 \times 1.02\text{m}^2 \times \text{修正率}0.9996$	0
	小計			
合計				21,731,132