

(以下は、名古屋高等裁判所平成25年(ネ)第809号、平成26年(ネ)第26号事件の原審(津地方裁判所平成23年(ワ)第409号損害賠償請求事件)判決の全文である。)

主 文

- 1 被告は、原告に対し、1億7785万1342円及びうち1億5720万円に対する平成23年4月29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 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、これを10分し、その7を被告の負担とし、その余を原告の負担とする。
- 4 この判決は、第1項に限り仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

被告は、原告に対し、2億4941万4130円及びこれに対する平成23年4月29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

本件は、原告が、斎場建設のため、土地所有者との間で土地の売買契約を締結し、建物所有者との間で建物移転の補償契約を締結したことにつき、いずれも適正な価格を超える金額で契約を締結したことが財務会計上の違法な行為であり、これらにより原告が上記各契約の金額と適正な価格との差額相当分の損害を被ったとして、原告の市長であった被告に対して、不法行為の損害賠償請求権に基づき賠償金2億4941万4130円(売買契約につき残金1億5720万円、補償契約につき6325万3221円、これらに対する平成20年9月12日から平成23年4月28日までの確定遅延損害金2896万0909円)及びこれに対する平成23年4月29日から支払済みまで民法所定年5分の割合による遅延損害金を請求する事案である。

1 前提事実（当事者間に争いのない事実，証拠及び弁論の全趣旨により容易に認定できる事実）

(1) 当事者

被告は，平成2年4月から平成14年4月まで（3期12年間），原告の市長であり，後記各売買契約及び各補償契約の締結権限を有していた。

(2) 売買契約及び補償契約

原告においては火葬場の移転改築が長年の懸案事項となっていたところ，被告は，原告を代表して，原告の火葬場を含む斎場（以下「本件斎場」という。）を建設するために，平成11年6月21日付け（別紙1物件目録記載19の土地の仮契約については同月23日付け）で，訴外F（以下「牧場主」という。）との間で，別紙1物件目録記載1ないし13の各土地（以下「本件牧場地」という。）を代金5億2385万7999円で，牧場主以外の5名（以下「その他5名」という。）との間で，同目録記載14ないし19の各土地（以下「その他5名所有地」といい，本件牧場地と併せて「本件各土地」という。）を代金合計1億0391万2762円で，それぞれ買い受ける旨の売買仮契約を締結し（代金総合計6億2777万0761円，市土地開発公社先行取得手数料57万4473円を含む。上記各売買契約を併せて，以下「本件各売買契約」という。），牧場主との間で，別紙1物件目録記載3の土地の上に牧場主が所有する建物等（後記A棟ないしE棟。以下，併せて「本件牛舎」という。）を移転するための補償金3億4849万7278円（建物補償費2億7060万2345円，工作物補償費6469万3063円，立木庭木類補償費7万8330円，動産補償費783万0090円，移転雑費529万3450円）を支払う旨の物件移転補償契約（以下「本件物件移転補償契約」という。），牧場主外4名との間で，立木の損失補償金合計518万6600円を支払う旨の各立木補償契約（以下「本件各立木補償契約」という。）を締結

した。(甲1の1ないし6,甲2,3)

本件各売買契約は,平成11年6月25日,市市議会(以下「市議会」という。)の議決(以下「本件議決」という。)を経たので,本契約となった。

(3) 支出等

原告は,本件各売買契約の売買代金のうち,牧場主分3億6665万7999円を平成11年8月20日,その他5名分1億0391万2762円を同年7月30日に(合計4億7057万0761円,上記公社手数料57万4473円を含む。),本件物件移転補償契約の補償金2億3469万7278円を同年7月30日に,本件各立木補償契約の補償金518万6600円を同日に,それぞれ支払った。

原告は,本件牧場地については同年8月9日,その他5名所有地について同年6月30日及び同年7月1日,所有権移転登記を経由した。(甲6の1ないし19)

(4) 鑑定及び査定

株式会社G所属の不動産鑑定士H(以下「H鑑定士」という。)は,原告の依頼により,本件牧場地について鑑定評価をし,平成8年11月13日付け不動産鑑定評価書(甲13)を作成し(評価時点平成8年11月11日,現況宅地部分1万9300円/m²,現況林地部分5500円/m²。以下,上記鑑定を「H第1鑑定」という。),その後,本件牧場地について再び鑑定評価をし,平成11年3月5日付け不動産鑑定評価書(甲14)を作成した(評価時点平成11年2月16日,現況宅地部分2万7400円/m²,現況林地部分5500円/m²,現況雑種地部分1万9100円/m²。以下,上記鑑定を「H第2鑑定」という。)

財団法人I所属の不動産鑑定士J(以下「J鑑定士」という。)は,市土地開発公社の依頼で,工業団地線に接する市字の土地(価

格時点平成6年3月1日，現況宅地，実測面積6263.83㎡)について鑑定評価をし，平成6年3月31日付け不動産鑑定評価書(甲15の1)を作成し(1万3300円/㎡。以下，上記鑑定を「J鑑定」という。)，その後，市字e番の土地(価格時点平成8年2月1日，現況山林，登記面積208㎡)について鑑定評価をし，平成8年4月25日付け不動産鑑定評価書(甲15の2)を作成した(3200円/㎡。以下，上記鑑定を「J鑑定」といい，J鑑定と併せて「J鑑定」ということがある。)。 (甲13ないし15)

(5) 別件訴訟及び支払

主位的に本件各売買契約，本件物件移転補償契約及び本件各立木補償契約の有効性，予備的に本件各売買契約の代金額，本件物件移転補償契約の補償金額及び本件各立木補償契約の補償金額の適正性が争われた損害賠償等住民訴訟事件(津地方裁判所平成11年(行ウ)第9号)の控訴審(名古屋高等裁判所平成16年(行コ)第56号，平成17年(行コ)第38号)において，名古屋高等裁判所は，上記各契約の有効性を認めた上で，本件各土地の代金の適正価格は4億5000万8938円(違法部分1億7718万7350円)，本件牛舎の補償費の適正価格は2億8524万4057円(違法部分6325万3221円)，立木の補償費は適正価格であったと判断し，主位的請求を棄却し，予備的請求を一部認容して，被告に対し，原告の支出額から公社手数料57万4473円を控除した額と本件各土地についての適正価格との差額相当の損害金1998万7350円及びこれに対する支出後の日である平成11年8月21日から支払済みまで民法所定年5分の割合による遅延損害金の支払を命ずる判決をし，これが確定している(甲9ないし11。以下，上記一連の訴訟を「別件訴訟1」という。)

被告は，原告に対し，平成19年11月29日，上記の金額のうち本件

各売買契約に関する1998万7350円及びこれに対する平成11年8月21日から平成19年11月29日まで年5分の割合による確定遅延損害金827万1477円を支払った。

牧場主は、原告に対し、移転先の土地の保安林解除申請を原告が取り下げなければ、平成15年6月末までに本件牧場地を明け渡すことができ、同年7月末には本件各売買契約（牧場主分）の売買代金を請求することが可能であったことを理由として、平成20年3月6日、本件各売買契約（牧場主分）に基づき売買残代金1億5720万円、本件物件移転補償契約に基づく補償残金1億1380万円（合計2億7100万円）及びこれらに対する平成15年7月1日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払を求めて、津地方裁判所伊賀支部に訴訟を提起した（同庁平成20年（ワ）第19号）。同支部は、牧場主の請求を一部認容し、平成22年7月14日、本件各売買契約（牧場主分）に基づく売買残代金1億5720万円、本件物件移転補償契約に基づく補償残金1億1380万円（合計2億7100万円）及びこれらに対する引渡義務履行の日の翌日である平成20年9月12日から支払済みまで民法所定年5分の割合による遅延損害金の支払を命ずる判決をした。原告は、これを不服として名古屋高等裁判所に控訴し、牧場主は附帯控訴をした（同庁平成22年（ネ）第961号、同第1251号）が、同裁判所は、平成23年4月21日、原告の控訴及び牧場主の附帯控訴をいずれも棄却した（甲7、8。以下、上記一連の訴訟を「別件訴訟2」という。）。

このため、原告は、牧場主に対し、平成23年4月28日、2億7100万円及びこれに対する平成20年9月12日から平成23年4月28日までの確定遅延損害金3560万1232円（合計3億0660万1232円）を支払った。（甲12）

(6) 関係法令等

ア 地方公共団体の長は，その事務を誠実に執行する義務を負い（地方自治法 138 条の 2），また，地方公共団体の経費は，その目的を達成するための必要かつ最小の限度を超えて支出してはならないとされている（地方財政法 4 条 1 項）。

イ 公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和 37 年 10 月 12 日用地対策連絡会決定。以下「本件損失補償基準」ということがある。）によれば，公共用地は土地の正常な取引価格により補償するものとされ（同基準 8 条 1 項），正常な取引価格は，近傍類似の取引価格を基準とし，所定の土地価格形成上の諸要素を総合的に考量して算定するものとされている（同基準 9 条 1 項）。

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則別記 1・土地評価事務処理要領（以下「土地評価事務処理要領」という。）によれば，土地の価格を求める場合は，原則として実測面積を用いるものとされ（同要領 2 条），標準地の評価額は，取引事例比較法により求めた価格を基準として，収益還元法又は原価法により求めた価格を参考として求めるものとされ（同要領 10 条 1 項本文），取引事例の選択に当たっては，取引時期が 2 年程度以内であることとの要件を備えたものを選択するように努めるものとされている（同要領 12 条 2 号）。そして，土地評価事務処理要領によれば，標準地の評価に当たっては，原則として別に不動産鑑定業者に当該標準地の鑑定評価を求めるものとされ，当該鑑定評価額と第 10 条の規定により求めた評価額との間に開差があるときは，必要に応じて，当該鑑定を行った不動産鑑定業者に当該鑑定評価額を決定した理由について説明を求めるとともに，第 10 条の規定により求めた評価額について，資料の選定及び活用，評価方式の適用の方法等を再検討して，標準地の適正な評価額を求めるよう努めるものとされている（同要領 15 条。なお，国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方

針第2の6参照)。

取引事例の取引の時点が価格時点と異なるときは、近隣地域又は類似地域内の公示価格の対前年変動率、同地域内の国土利用計画法施行令第9条に規定する基準地の標準価格の対前年変動率、不動産鑑定業者が適正と認める変動率等により補正するものとされている(土地評価事務処理要領14条)。

ウ 本件損失補償基準によれば、土地の取得に係る土地に建物等で取得しないものがあるときは、当該建物等を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって移転するに要する費用を補償するものとされている(同基準28条1項)。

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則によれば、建物等の移転料は、残地以外の土地に従前の建物と同種同等の建物を建築することが合理的と認められる場合に採用する工法(再築工法)による場合には、再築工法により移転するのに要する費用を補償するものとされ、再築工法による場合の建物の移転料は、従前の建物の推定再建築費に再築補償率を乗じて算定した額に取りこわし費用を加算し、発生材価額を減じた額とされている(同細則15条1項(一)(五)一、(六)一)。

2 争点

(1) 本件各売買契約

ア 本件各売買契約締結の違法性

イ 被告の故意過失

(2) 本件物件移転補償契約

ア 本件物件移転補償契約締結の違法性

イ 被告の故意過失

(3) 消滅時効の成否

3 争点に対する当事者の主張の要旨

(1) 本件各売買契約

(原告の主張)

ア 本件各売買契約締結の違法性

本件各売買契約の代金合計 6 億 2 7 7 7 万 0 7 6 1 円は、本件各土地の適正価格合計 4 億 5 0 0 0 万 8 9 3 8 円を著しく超えるものであり、本件各土地を高額で取得する必要性、合理性は存在しないから、本件各売買契約の締結は、被告の裁量権の範囲を逸脱し又はこれを濫用するものであって、違法である。

(ア) H 第 2 鑑定相当性

a 被告は、H 第 2 鑑定の評価額に依拠して、本件各売買契約の代金額を決定している。

H 第 1 鑑定と H 第 2 鑑定とは、ほぼ同一の範囲の土地を平成 8 年 1 1 月と平成 1 1 年 2 月の 2 年 3 か月の間隔において H 鑑定士が鑑定したものであり、H 第 2 鑑定は、H 第 1 鑑定に比べ、現況林地部分の評価額は同一であるが、現況宅地部分の評価額は 1 万 9 3 0 0 円/m²から 2 万 7 4 0 0 円/m²へと約 4 2 % の上昇(標準画地間で約 2 1 % の上昇、標準画地に対する個別格差の割合で 1 3 % の上昇)となっている。しかし、平成 8 年から 1 1 年にかけては全国でも t 県でも地価の下落が続いている時期であり、商業地のみならず工業地における下落傾向も大きな特徴であったこと、最有効利用、現況宅地部分を想定した標準画地の設定は両鑑定とも変わるところがないのに、標準画地の価格及び個別格差の割合の双方で著しい増額の結果が出ることは、不合理であること、H 第 2 鑑定は、現況林地部分について、最有効利用を林地から中規模工場用地としての利用可能性を内包する低熟成度宅地見込地と変更しながら、その評価において H 第 1 鑑定と結果を同一とすることも不自然であ

ることからすると，H第2鑑定の評価額は相当ではなく，同鑑定に基づいて決められた本件各売買契約の代金額もまた適正価格とはいえず，高額に過ぎるものである。

b 本件各土地の現況宅地部分の正常な取引価格は，高額ではあるもののH第1鑑定の評価額に時点修正（1.35%の下落）を加えた1万9000円/㎡を上限とする範囲で決定されるべきである。このことは，原告が，本件訴訟提起後，改めて株式会社K鑑定所本部所属の不動産鑑定士L（以下「L鑑定士」という。）に本件牧場地の鑑定評価を依頼したところ，宅地部分は1万7500円/㎡，その他の部分は4900円/㎡との評価額を得ていること（甲31。以下「L鑑定」という。）からも裏付けられる。

c また，本件各土地の現況雑種地部分は，現況宅地部分の価格の70%に相当する1万3300円/㎡を上限とした範囲内で決定されるべきである。現況林地部分は，H第1鑑定に時点修正（1.35%の下落）を加えた，5400円/㎡を上限とした範囲内で決定されるべきである。

(イ) 本件各土地を取得する必要性等

a 牧場主が牧場経営を継続するための代替地は保安林であり，農林大臣の保安林解除を要するところ，保安林解除は，一般的に簡単にはなされず，仮に許可されるとしても審理に相当の期間を要するものである。原告において本件斎場の建設が緊急を要する懸案事項であったことからすれば，代替地への本件牛舎の移転に相当の困難が予想される本件牧場地をあえて高額な対価を支払って取得する緊急性・必要性は乏しかった。

b 本件各売買契約の代金額及び本件物件移転補償契約の補償額は，牧場主が通常の買収価格では承諾しなかったことから，被告の指示

で、あえて高い鑑定評価を取り直すなどした結果、高額なものとなった。しかし、本件損失補償基準によれば、土地代金については、原則として財産的価値に見合った代価による補償で足り、建物移転補償は、同規模同程度の再築費から経過年数による償却分を補正した額と建物の移転に要する経費の補償で足りるから、牧場主が、移転先で事業を行うために必要とする牛舎の建築費用や移転先の造成工事費用等の合計約7億円や牧場主の希望を考慮することは、公平公正な用地補償基準からは乖離することになり、許されない。

c 本件各売買契約については、本件議決を経ているが、被告は、H第2鑑定の鑑定書を直ちに回収するなど市議会議員らがこれを検討する機会も十分に与えず、市議会議員からは、H第2鑑定に対する疑念が示され、再鑑定を行うべきとの意見が提示されているのに、誠実な答弁や討論をしなかったのであるから、本件議決の存在が本件各売買契約の違法性や被告の責任に影響を及ぼすものではない。

d 市議会での議決は、市長の裁量権の逸脱濫用による違法な行為を適法とする法的な効果はない。

e なお、本件各売買契約の私法上の有効性と地方公共団体の長の財務会計行為が地方自治法上裁量権の逸脱濫用により違法であるか否かとは別の問題である。

イ 被告の故意過失

被告は、本件各売買契約を締結するに際して、適正な代金額によって契約を締結すべき注意義務があるところ、H第2鑑定の評価額が著しく高額であることを知りながら、これに依拠して本件各売買契約の代金額で契約を締結した。

少なくとも、本件各土地のように評価額が相当異なる複数の鑑定書が

ある場合には、評価額に差異が生じた理由について十分に検討し、鑑定書を審査した上で、売買代金額を定めるべき義務を負うところ、被告は、これを怠り、重大な過失により、最高額のH第2鑑定に依拠して本件各売買契約の代金額で契約を締結した。なお、H鑑定士がH第2鑑定について不動産の鑑定評価に関する法律に基づく懲戒処分を受けていないからといって、被告の注意義務に影響を及ぼすものではない。

(被告の主張)

ア 本件各売買契約締結の違法性

本件各売買契約の代金合計6億2777万0761円は、本件各土地の適正価格によるものであり、本件各売買契約の締結は適法である。

(ア) H第2鑑定の相当性

a 原告は、本件各売買契約については、専門家である株式会社Gに本件牧場地の鑑定評価を依頼し、同社はH第2鑑定のとおり本件牧場地のうち現況宅地部分を2万7400円/m²と評価した。H第2鑑定は、不動産鑑定評価基準に則った鑑定方式によって算定されたものであり、取引事例の選定や地域要因の分析等に明らかに不合理な点はない。また、同価格は原告が工業団地の販売価格として予定していた坪10万円よりも若干安い金額であった。そこで、被告は、H第2鑑定に基づき本件各売買契約の代金額を決定しており、被告に裁量権の逸脱濫用はない。

b なお、H第2鑑定は、J鑑定及びH第1鑑定がいずれも売買代金額の算定とは異なる目的で実施されたものであり、H第1鑑定からでも2年が経過し(土地評価事務処理要領12条2号)、道路の整備、工業団地の完成、上下水道の整備、大型ショッピングセンターの開設等の環境条件の変化があり、また、本件斎場の基本計画にも変更があったことから、両鑑定とは異なった評価額となっている。

また、H第2鑑定は、時点修正において、地価下落を考慮している。

c H第1鑑定の評価額に時点修正をすることについては、取引事例比較法において採用する取引事例は取引時期が2年以内であることが要件とされているところ(土地評価事務処理要領12条2号)、H第1鑑定の取引事例は評価時点である平成11年2月1日より2年以上前の取引事例であること、土地の価格を求める場合には実測面積を用いるべきところ(同要領2条)、H第1鑑定は、本件牧場地の面積について概算数量を採用しており、H鑑定士は本件牧場地に立ち入っていないことから、H第1鑑定は本件牧場地の適正価格を算出する際の参考資料とはなり得ない。加えて、価格の変動率は近隣地域又は類似地域内の公示価格の対前年変動率を基に算出されるべきところ(同要領14条1号)、原告は、上記変動率について本件各土地とは直接の類似性の乏しい公示地・基準地の変動率を参考にしており、適正な時点修正とはいえない。

d L鑑定によれば、市の工業地の地価基準は3万5000円から5万円とあるから、H第2鑑定の現況宅地部分の評価額は安いくらいである。

(イ) 本件各土地を取得する必要性等

原告の長年の懸案事項であった本件斎場の建設問題を解決するために、本件各土地を取得する必要性は高く、本件各売買契約の代金額はこれを実現するために適切な金額であった。

a 原告においては、昭和37年頃建設された火葬場が人口増加に伴う需要に対応できず、また、旧式で臭いが周辺に拡散する状況であり、かつ、敷地の面積が狭かったことから、本件斎場の建設は原告の昭和47年以来の長年の懸案であり、それまで何度か候補地が挙がったものの、地元の反対や地権者の確定が困難であるなどの事情

があり、建設地の選定が難航し、喫緊の懸案事項となっていた。また、本件斎場の建設には一定の法的手続を必要とする上、一般に、火葬場は近隣住民にとっては迷惑施設であり、墓地、埋葬等に関する法律施行細則によれば火葬場は人家から200m以上離れている必要があり、他方で、交通の利便性も要請されることから、その候補地は限定されざるを得ないという制約があった。

そのような中、地区の協力と同意を得ることができ、本件斎場としての立地条件にも適合していたことから、平成9年5月20日、ようやく建設用地として同地区内に存する本件各土地が決定された。その際、地区の住民の意向により、本件各土地に本件斎場を建設する代わりに、同地区内の保安林に本件牛舎を移転することとなった。

- b 牧場主は牧場経営を継続する意思であり、移転先で新たに造成工事及び牛舎の建設工事をするには総額7億円を超える資金（土地購入費は別途。）を要することは明白であったから、これより低額であっては、牧場主が本件各売買契約（牧場主分）及び本件物件移転補償契約に応じるはずがなかった。
- c 本件牛舎の移転先の保安林解除については、平成11年8月31日に保安林解除事前相談図書を農林水産大臣に提出しており、通常であれば、約1年で保安林解除予定通知が行われるところ、原告においては、平成12年3月までに上記通知が得られるとの予想が立つに至っていた。また、原告と牧場主との間では、保安林解除申請中も本件斎場の建設工事を行うことができるとの合意があった。したがって、牛舎の移転先が保安林であることは、本件各土地を取得する緊急性・必要性の低下を何らもたらさない。
- d 市議会では、H第2鑑定が出されてから本件決議がなされるまで

十分な検討期間があった。

本件各売買契約の代金額については，平成11年2月22日開催の市議会議員全員から成る全員協議会において本件斎場関連費用の説明がされ，平成11年度の予算を決める同年3月の市議会でも討論がされた。特別委員会や市議会において何度も討論を重ねている。また，被告が用地取得を審議した市議会へのH第2鑑定の鑑定書の提出を拒絶したということもない。再鑑定については，第三者と契約して負担行為を発生しつつある内容であるので，助役は，再鑑定はしないと述べたものである。

イ 被告の故意過失

(ア) 被告は，H第2鑑定によって，本件各売買契約の代金額を決めており，上記代金額が適正なものであることを信じていた。

J鑑定，H第1鑑定及びH第2鑑定は，その評価時期，対象土地，鑑定目的を異にしており，その評価額が異なるのは当然であり，比較検討できるものではないから，これを怠ったからといって，被告に過失はない。

(イ) 監督官庁である国土交通大臣は，H鑑定士に対し，H第2鑑定について，何らの処分をしていないこと（不動産の鑑定評価に関する法律40条2項，42条，44条）からすれば，被告がH第2鑑定を信頼しうると考えたことには，何らの過失がないというべきである。

(ウ) 本件各売買契約の代金の支出は，地方自治法96条1項2号，8号に基づき市議会の議決を経てなされたものであるから，執行部としては議会の議決に拘束される立場にあった。

(2) 本件物件移転補償契約

(原告の主張)

ア 本件物件移転補償契約締結の違法性

本件物件移転補償契約の補償額 3 億 4 8 4 9 万 7 2 7 8 円は，本件牛舎の正当な移転費等 2 億 8 5 2 4 万 4 0 5 7 円を著しく超えるものであり，牧場主が造成費を含めた牛舎移転費用が賄えない補償額に納得しなかったためであるとしても，著しく高額な移転費を負担する必要性，合理性は存在しないから，本件物件移転補償契約の締結は，被告の裁量権の範囲を逸脱又は濫用するものであって，違法である。

(ア) 正当な補償費

原告は，財団法人 M（以下「M」という。）に，本件牛舎の移転等に係る損失補償の業務を委託し，Mは，平成 10 年 3 月 30 日，損失補償算定書 2 冊（甲 25。以下「本件算定書」という。）を作成した。しかし，本件算定書には，次のとおりの問題がある。

a B 棟について

本件算定書を作成した M 職員は，現況を確認し，現況で不明な点は，本件損失補償基準中の統計数量値を用いて積算しているが，本件算定書中には B 棟の基礎図面がなかった。ところが，別件訴訟 1 の原告らは本件牛舎を建設した際の現場監督から B 棟基礎図面（基礎伏図，基礎構造図）及び現場変更等の状況を手に入れた（甲 27）。これに基づいて本件損失補償基準に従って算定すると，基礎コンクリート，基礎型枠，鉄筋その他の量が訂正される結果，直接工事費分として本件算定書より 8 4 1 万 7 6 8 8 円の減額となり，解体費用として 3 7 8 万 9 2 7 7 円の減額となる（甲 28）。

上記直接工事費減額分に本件算定書中の再築補償率 0.991 を乗じると 8 3 4 万 1 9 2 9 円となり，解体費の減額分 3 7 8 万 9 2 7 7 円を加え，諸経費 33.29% を上乘せると，1 6 1 6 万 9 6 8 4 円が減額されるべきである。

b C 棟，D 棟について

C棟，D棟は全く同じ大きさ，構造の建物で，D棟が約1年後に建てられたという以外に違いはなく，ともにB棟と全く同質の建物で，矩形図は3棟とも同じであり，本件算定書の積算の項立ても適用コードも全く同じであって，桁行きが2割増えて面積が増え，それに応じて積算量が増えているだけである。そうすると，B棟と同様に，基礎コンクリート，基礎型枠，鉄筋その他の量を訂正して，直接工事費として1010万6701円の減額となり，解体費は454万7995円の減額となる（甲29）。

上記直接工事費減額分に本件算定書の再築補償率としてC棟について0.993，D棟について0.994をそれぞれ乗じると，C棟については1003万5954円，D棟については1004万6061円となり，解体費の減額分454万7995円を加え，諸経費33.29%を上乗せすると，C棟については1943万8946円，D棟については1945万2417円が減額されるべきである。

c E棟について

本件算定書はE棟の柱の品等を「中」と評価し，軸部係数1万7340円/m²として，合計832万3200円と算定しているが，本件損失補償基準によれば，1棟の建物を基準として，軸部品等区分表・その3の「中」とは，「最も高級と思われる一部屋の造作」が「上等な床の間，置床，長押，ランマ，仏間等を有する」部屋の柱をいう。しかし，実際のE棟の構造，すなわち全体として台形の建物であり，その最長辺の面は全面開放，その余の3面も腰壁だけで，27本ある柱のうち20本は雨ざらしになるような位置にあることからすると，本件算定書の積算は，不相当に高額であることは明らかである。

そして、本件損失補償基準によれば軸部係数としては「下」でも「特別な造作もなく押入程度を有するもの」とされており、採用できない。単品の値段による積算、すなわち、檜1等正角材長さ6m（1m³当たり18万7000円）の27本分（6.5m³）121万5500円とする算定を採用すべきであり（甲30）、これにより本件算定書より710万7700円減額すべきことになる。

これに再築補償率0.917を乗じ、諸経费率等0.2569を上乗せした819万2174円を本件算定書より減額すべきである。

d 以上によると、本件算定書は、正当な補償費より合計6325万3221円高額であることが認められ、正当な補償費は2億8524万4057円となる。このことは、原告が、本件訴訟提起後、一級建築士N（以下「N建築士」という。）及び同O（以下「O建築士」という。）に検討を依頼した結果によっても裏付けられる（甲32ないし34）。

e 被告は、生産施設の鉄骨造建物についての一般的な価格を指摘するが、生産施設の鉄骨造建物といっても種々のものがあり、財団法人建設物価調査会が上記建物の再調達原価を6万5000円/m²から19万2000円/m²としていても、単純な構造の牛舎には当てはまらない。一般的に、牛舎は、通常、坪6万円も出せば立派なものができるのである（甲37p10）。

また、被告は、「建築施工単価」（乙28）の農林水産用の建築物の建築単価を指摘するが、農林水産用の建築物といっても種々のものがあり、比較の対象として適切ではない。牛舎に限定した建築単価資料によれば、全平均単価は3万5000円/m²である（甲43）。

さらに、被告は、本件牛舎の解体費用について財団法人建設物価調査会の「建物の鑑定評価必携」(乙24)による単価を1万2000円/m²と指摘するが、上記単価は1万2000円/m³であり、比較の対象として意味がない。

被告は「未調査時の補償試算額」が不正確である旨指摘するが、被告指摘の諸点が存在したとしても、建物補償等一式が1億2800万円から2億7060万2345円と5割増しとなり、工作物補償一式が2500万円から6469万3063円と2.5倍となったのであるから、その増額について合理的理由はない。

(イ) 本件牛舎移転の必要性等

前記(1)(原告の主張)ア(イ)に同じ。

イ 被告の故意過失

以下の事情を総合すれば、被告は、市長として本件物件移転補償契約を締結するについて、補償額が適正な額を大幅に超えていることを知っていたのであり、仮にしからずとも重大な過失があることは明らかである。

(ア) 被告は、本件物件移転補償契約を締結するに際し、適正な補償額によって契約を締結すべき注意義務を負い、現存する建物と同種同等の建物を建築する再築工法を採用した場合には、現に存する従前の建物が現実になされた工事の内容に基づき算定し、また、建具の品等を相当額にて算定すべきであるのに、不相当に高額な算定をし、これに依拠して本件物件移転補償契約の補償額により契約を締結した。

(イ) 本件算定書がMに依頼したものであるとしても、被告は、牧場主の協力を得て、本件牛舎を建設した際の現場監督から基礎図面(基礎伏図、基礎構造図)を入手し、現場変更等について話を聞くことが容易であった。また、被告は、M作成の本件算定書の中身について点検も

せず、算定額を安易に本件物件移転補償契約の補償額としたのである。さらに、被告は、平成9年に算出した補償金概算見積額約2億円（周辺関係者補償 上水道施設費3000万円を控除すると1億7000万円）と比較して、約1億7000万円も増大した3億4000万円余りの補償額について、その増えた理由について精査、検討を怠っている。

（被告の主張）

ア 本件物件移転補償契約締結の違法性

被告は、本件物件移転補償契約については、公平な第三者機関であるMの算定に基づき、補償額を決定しており、裁量権の逸脱濫用はない。

(ア) 本件物件移転補償契約は、Mの算定に依拠するところ、Mは、t県と同県内の市町村の協力支援の下、t県内の公共事業の円滑かつ効果的な遂行を支援するために設立された団体であり、t県下で行われる公共事業のほとんどの算定の委託を受けている。本件牛舎についても、M職員は、現場に赴き、現況を確認し、本件牛舎の建築年度を原告に確認した上で本件算定書を作成している。したがって、上記算定に基づく、本件物件移転補償契約の補償金3億4849万7278円は適正な価格である。

また、生産施設の鉄骨造建物の再調達価格は、財団法人建設物価調査会が6万5000円/m²から19万2000円/m²としている。すなわち、現状の対象建物と同等の建物評価といっても様々な方法によって評価されるのであるから、従前の評価が誤っているということにはならない。

(イ) B棟について

本件算定書のB棟の推定再建築費は4万3219円/m²（46677500円÷1080m²）であるところ、「建築施工単価」（乙28）によると、

牛舎と同じ用途と思われる農林水産業用の建築物の単価は、平成12年は6万7868円/m²、平成13年は6万4135円/m²、平成14年は5万9162円/m²であるから、これらを本件算定書による建築費は大幅に下回っている。

本件算定書による取壊費用は1万3783円/m²(14886698円÷1080m²)であるところ、「建物の鑑定評価必携」によれば1万2000円/m²であるが、基礎解体、内部造作撤去、廃材処理費が別途かかることからみて、本件算定書の取壊費用が高いということにはならない。

(ウ) C棟、D棟について

本件算定書のC棟、D棟の推定再建築費は4万1260円/m²(53473771円÷1296m²)であるところ、前記(イ)の「建築施工単価」の農林水産業用の建築物の単価を大幅に下回っている。

本件算定書による、取壊費用は1万3894円/m²(18007034円÷1296m²)であるところ、前記(イ)の「建物の鑑定評価必携」によれば、本件算定書の取壊費用が高いということにはならない。

(I) E棟について

本件算定書のE棟の推定再建築費は5万3378円/m²(25621495円÷480m²)であるところ、前記(イ)の「建築施工単価」の農林水産業用の建築物の単価を下回っている。

本件算定書による取壊費用は7838円/m²(3762309円÷480m²)であるところ、木造建物の基礎部分の解体を考えると妥当な金額といえる。

(オ) 原告の職員らが作成した「未調査時の補償試算額」は、床面積の過少見積もり、建築物の構造、耐用年数、取壊費用の未積算、コンクリートたたきの除去費用の未積算、飼料サイロの未積算、焼却炉の機種・機能の相違等、現状を適格に把握した積算とはいえないものである。

「未調査時の補償試算額」は、本件斎場の建設事業を始めるに当たっての概算予算のために算定されたものにすぎない。したがって、これとの比較をもって本件算定書の不当性を判断するのは不適當である。

イ 本件牛舎移転の必要性等

本件牛舎移転の必要性については、(1) (被告の主張) ア(イ)と同じ。

ウ 被告の故意過失

前記ア、イのとおりであって、被告は本件算定書に依拠して本件物件移転補償契約の補償額の決定をしたのであるから、これに裁量権の逸脱濫用はなく、被告に故意過失はない。

(3) 時効 (予備的主張)

(被告の主張)

本件請求は、原告と被告の間の契約責任を前提とする損害賠償請求であるから、債権についての10年の消滅時効の対象となる。仮に、被告に注意義務違反があるとすると、本件各売買契約及び本件物件移転補償契約を締結したのは平成11年6月21日、遅くとも本件決議をした同月25日に原告の被告に対する損害賠償請求権が発生し、同日から消滅時効が進行し、平成21年6月21日あるいは同月25日の経過により、消滅時効が完成した。被告は、平成23年9月8日の本件第1回口頭弁論期日において、上記時効を援用する旨の意思表示をした。

(原告の主張)

本件請求は被告の不法行為に基づくものであるところ、不法行為による損害賠償請求権は、損害を知ったときから3年間、又は、不法行為時から20年間の経過により消滅する。

原告が、被告の不法行為により損害が発生したことを知ったのは、牧場主の原告に対する売買代金請求訴訟(別件訴訟2)の判決が確定し、原告が牧場主に対して、被告の締結した本件各売買契約及び本件物件移

転補償契約に基づく残代金を支払わざるを得なくなった時である。したがって、未だ消滅時効は完成していない。

第3 当裁判所の判断

1 認定事実

別紙2「認定事実」のとおり。

2 地方公共団体の長の契約締結の違法性について

本件では、被告が本件各売買契約及び本件物件移転補償契約を締結したことの違法性が問題となっているところ、地方公共団体の長がその代表者として一定の額の売買代金あるいは補償金を支払うことを約して不動産の売買契約を締結し、これに伴い物件移転の損失を補償する契約を締結することは、当該不動産を取得する目的やその必要性、契約の締結に至る経緯、契約内容に影響を及ぼす社会的、経済的要因その他諸般の事情を総合考慮した合理的な裁量に委ねられており、当該契約に定められた売買代金額等が鑑定評価等において適正とされた売買代金額を超える場合であっても、上記のような諸般の事情を総合考慮した上でなお、地方公共団体の長の判断が裁量権の範囲を逸脱し又はこれを濫用するものと評価されるときでなければ、当該契約に定められた売買代金額等をもって直ちに当該契約の締結が地方自治法2条14項等に反し違法となるものではないと解するのが相当である（最高裁平成25年3月28日第1小法廷判決・平成23年（行ヒ）第452号参照）。

3 本件各売買契約締結の違法性について

(1) H第2鑑定の相当性について

被告は、H第2鑑定の評価額に依って、本件各売買契約の代金額を決定しているため、以下、H第2鑑定の相当性について検討する。

(2) 証拠（甲13，14）及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

ア H第2鑑定は、価格時点を平成11年2月1日とするもので、本件牧

場地（13筆）について、これを現況宅地部分11筆と現況林地部分2筆に分け、最有効使用の態様を、現況宅地部分は再整備を前提としての中規模工場用地、現況林地部分は中規模工場用地としての利用可能性を内包する低熟成度宅地見込地とする。そして、現況宅地部分に対応する標準画地を「当該近隣地域のほぼ中央位置にあって、幅員約6m舗装県道f線に北面（等高位）する平坦地勢の現況宅地であり、間口約20m・奥行約50m・規模約1000m²の略台形状画地（中間地）」と設定し、取引事例比較法による比準価格を3万1500円/m²、収益還元法による収益価格を2万3700円/m²、公示地価を規準とする価格を2万9700円/m²と求めた上で、標準価格を3万0800円/m²と算出し、これに個別的要因として幅員約16mの市道（工業団地線）に接面していること（街路条件）+3、環境条件-8、画地条件-11、その他条件+6、合計個別的要因100分の89として、本件牧場地のうち現況宅地部分を2万7400円/m²と算出する。現況林地部分に対応する標準画地を「当該近隣地域の中央北部位置（県道f線の北背後ゾーン）にあって、幅員約16m舗装市道（工業団地線）に東面（一段低位）する西向傾斜地勢の現況山林であり、間口約18m・奥行約55m・規模約990m²の略台形状画地である。」とし、取引事例比較法による比準価格及び収益還元法による収益価格を求めて、標準価格を5500円/m²とし、これをそのまま本件牧場地のうち現況林地部分の価格とする（甲14）。なお、工業団地への進入道路（工業団地線）の幅員は上記の16mではなく正しくは11m（一部両側歩道を含め14m）であることは、H鑑定士も後に認めている（甲16）。

また、附記事項として、現況雑種地（市字g雑種地595m²、実測893.00m²）の価格水準については上記現況宅地についての標準価格3万0800円/m²に個別格差62/100を乗じ、1万9100円/

m²とした。別紙 1 物件目録記載 1 7 及び 1 9 の土地についてはこの価格により売買がされた（同目録記載 1 9 の土地の持分 2 分の 1 は 市土地開発公社が先行取得）（甲 1 の 6 ）。

イ H 鑑定士は、本件牧場地（但し、概測面積。）につき、原告の依頼により、価格時点を平成 8 年 1 1 月 1 日とする鑑定評価を行っている（H 第 1 鑑定。甲 1 3 ）。同鑑定では、最有効使用の態様を、現況宅地部分については再整備を前提としての中規模工場用地とし、現況林地部分については現況用途（山林）としての継続的使用としている。そして、現況宅地部分について、標準画地を「当該近隣地域のほぼ中央位置にあって、幅員約 6 m 舗装県道 f 線に北面（等高位）する平坦地勢の現況宅地であり、間口約 2 0 m ・奥行約 5 0 m ・規模約 1 0 0 0 m²の略台形状画地（中間地）」として、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及び公示地価を規準とする価格を求めた上で、標準価格を 2 万 5 5 0 0 円/m²と評価し、これに、個別的要因として、街路条件 - 5 ，環境条件 - 8 ，画地条件 - 1 5 ，その他の条件 + 3 で、合計個別的要因 1 0 0 分の 7 6 と決定して、現況宅地部分を 1 万 9 3 0 0 円/m²と評価している。また、現況林地部分については、標準画地を「当該近隣地域の中央北部位置（県道 f 線の北背後ゾーン）にあって、幅員 4 m 舗装市道に東面（一段低位）する西向傾斜地勢の現況山林であり、間口約 1 8 m ・奥行約 5 5 m ・規模約 9 9 0 m²の略長形状画地である。」として、取引事例比較法による比準価格及び収益還元法による収益価格を求めて、標準価格 5 5 0 0 円/m²とし、これをそのまま現況林地部分の価格としている。

ウ 本件各土地の北側で、同じく 団地 線（ただし整備前）に接面する土地について、市土地開発公社（当時の理事長は被告）が工業団地造成のための用地を取得しているところ、これに先立ち、同公社は、同

団地予定地のうちの 市 字 の土地（現況宅地，実測 6 2 6 3 . 8 3 m²）について財団法人 I 所属の J 鑑定士に鑑定を依頼した。J 鑑定士作成の平成 6 年 3 月 3 1 日付け不動産鑑定評価書（J 鑑定 ，価格時点は平成 6 年 3 月 1 日。甲 1 5 の 1 ）では，幅員 4 . 5 m の未舗装市道（整備前の 団地 線）沿いで 1 画地の規模が 1 万 m² 程度の工場用地を標準画地と設定し，その標準価格を 1 万 8 5 0 0 円/m² と判定し，個別的要因 7 2 % の格差修正率を乗じて 1 万 3 3 0 0 円/m² と評価している。

J 鑑定士は，このほか，平成 8 年 2 月 1 日を価格時点として，本件各土地の北側の 市 字 e 番の土地（現況山林，2 0 8 m²）について，幅員 1 m の林道沿いで 1 筆の規模が 1 0 0 0 m² 程度の宅地化の影響を受けた雑木林地の標準画地の価格を 2 8 0 0 円/m² とし，これとの比較で，上記の山林は道路幅員 3 m と優れ，増額要因があるとして，3 2 0 0 円/m² と評価している（J 鑑定 。甲 1 5 の 2 ）。

- (3) 上記(2)の事実によると，H 第 1 鑑定と H 第 2 鑑定とは，ほぼ同一の範囲の土地を平成 8 年 1 1 月と平成 1 1 年 2 月の 2 年 3 か月の間隔において H 鑑定士が鑑定したものであるところ，現況林地部分の評価額は同一であるが，現況宅地部分の評価額は 1 万 9 3 0 0 円/m² から 2 万 7 4 0 0 円/m² へと約 4 2 % の上昇（標準画地間で約 2 1 % の上昇，標準画地に対する個別格差の割合で 1 3 % の上昇）となっていることが認められる。しかし，平成 8 年から 1 1 年にかけては全国的に地価の下落が続いている時期であって，このことは，t 県下でも同様であり，商業地のみならず工業地（特に工業専門用地の大規模のものなど）における下落傾向も大きな特徴であることは H 第 2 鑑定にも記載されているところである（甲 1 4 ， 6 4 ， 6 5 ）。上記のとおり，最有効利用，現況宅地部分を想定した標準画地の設定は両鑑定とも変わるところがないにもかかわらず，標準画地の価格及び個別格差の割合の双方で著しく数値が増加していることは，不合理である。

また、現況林地部分については、最有効利用を林地から中規模工場用地としての利用可能性を内包する低熟成度宅地見込地と変更しながら、その評価額において同一とすることも不自然である。

- (4)ア H鑑定士は、H第1鑑定とH第2鑑定の評価額の乖離について、工業団地の開発と団地線の整備が主な要因であると述べる(甲16)。しかし、H第1鑑定が行われた平成8年当時、既に工業団地及び市道団地線の具体的な開発予定があり、これはH第1鑑定でも言及されているから(甲13)、これらを2つの評価額の乖離の原因とするのは困難である。H鑑定士は、平成8年の評価時点でも、上記事情を取引事例比較法の地域格差比準内容の「業務要因」、「発展・変動性」として織り込んで試算したが、昨今の全般的な公共事業の進捗状況を見た場合、構造的な財政不足を背景として、公共事業が中断されたり、遅れたり、場合によっては見直しがなされたりする状況であることから、平成8年の評価時点では価格への影響は最小限にとどめるのが妥当と判断した、平成11年には既に工業団地の造成事業は着手され、団地線の整備も進み、h線と国道iの連結により車両輸送面の著しい上昇が見込まれたのであり、かかる事業が現実化・具象化したことによって、近隣における市街地近郊業務ゾーンとしての発展・変動性が鮮明となったと説明する(甲16, 18)。

しかし、J鑑定を基にした工業団地の用地取得は平成6年頃から行われ、平成8年には一部造成工事が始まっており、J鑑定では標準価格を1万8500円/m²としていることと比較すると、H第1鑑定(現況宅地部分の標準価格2万5500円/m²)は、既に、工業団地の造成及び団地線の整備を考慮に入れて評価しているものと解される。他方、平成11年の時点では、工業団地の造成について第1工区はほぼ完成していたものの(平成11年11月11日造成工事完了、同年12月7

日工事完了公告)、工場あるいは倉庫用地等として具体的に利用はされておらず、第2工区は完成未了(平成12年3月2日造成工事完了、同月17日工事完了公告)であり、団地線もh線に至るまでの全線の拡幅工事が終了していたとは認められない(平成12年4月1日供用開始)ことからすると(甲19)、平成11年には平成8年との比較で明らかに価格上昇の要因と評価すべき事情があったとまでは認められない。

また、H鑑定士は、上記のとおり、団地線の整備によって、h線を経由した国道i線への連結により車両輸送面の著しい利便性が上昇したとして価格上昇の根拠として挙げる(甲16、18)。しかし、H第1鑑定、第2鑑定のいずれも、本件各土地について主幹県道は県道f線であって、団地線はこの県道への接続街路となるものと位置づけており、上記の利便性が標準画地の評価の決定的な要因となったものとは考え難い。なお、H第2鑑定は、対象不動産の地域要因分析表では、街路の系統・連続性を「国道j、h線等の整備により市街地部位との利便性上昇が認められる」とh線に言及しているが、このことによる標準画地に対する個別格差(街路条件)の増加はH第1鑑定の100分の95から100分の103と8ポイントの増で評価されているのであり(甲14)、これを個別格差のみならず平成11年の標準画地の価格自体の増額の根拠とすることには疑問がある。

したがって、H鑑定士の上記の説明を直ちに信用することはできない。
イ H第2鑑定には、近隣地域の範囲について具体的な明示がないが、H鑑定士は、県道f線に沿った本件各土地の西側で国道j線に合流するあたりまでを想定し、工業団地を含まない範囲であると述べている(甲16)。そして、現況宅地部分についての取引事例比較法による比準価格を算出するに当たっては、この近隣地域外からの取引事例D1ないし

D4を採用するについて、市街地外縁部から近郊ゾーンの業務混在地域に所在する取引事例を中心として採用している(甲14)。しかし、「業務混在地域」との概念は、一般に広く用いられているものではなく、不動産鑑定評価基準にも掲げられていない上、H鑑定士は、既存農家集落の縁辺の工場、倉庫が混在して立地している場所とも、牛舎、山林、原野、田畑も存在する未成熟な混在地域などとも述べ、一貫性の乏しい説明をしている(甲16)。しかも、その採用した取引事例のうちD1ないしD3は住宅、工場、倉庫が密集する地域であり、「業務混在地域」とは明らかに異なる(甲14)。また、D1ないしD4のいずれも、街路条件が国道jあるいはiに近接した位置にある点で、市道 団地 線から県道 f 線を経て国道jに達する本件各土地と類似地域ということは困難である(甲14)。これらの事実からすると、採用されたこれらの取引事例に単に個別格差による修正のみを加えて本件各土地の評価が適正に行われるものとは認め難い。更に、収益還元法により収益価格を算出するについても、標準画地の最有効利用を工場用地としながら 市k町所在の7階建て共同住宅を収益事例とすることが適正といえるか疑問がある。

ウ また、H第2鑑定は、現況宅地部分について、隣接する 工業団地の用地取得に当たって作成されたJ鑑定 と比べ大幅な増額となっていることが認められる。

これについて、被告は、J鑑定 は、評価対象が、工業団地が造成される前の未舗装の農道や小さな田畑、山林が混在する地域に所在する土地であること、 市土地開発公社は、土地の所有者や境界が不明確であることから、J鑑定の1㎡当たりの評価額に公簿面積の3.3あるいは1.5の数値をかけた価格を買収価格とするなどしていたことから、J鑑定 の評価額は本件各土地の買収価格を決定する基準にはなり得ない

旨主張する。しかし，証拠（甲15の1）によれば，J鑑定は，対象土地の近隣地域の特性について山林を開発してできた山間の工業地と捉えていること，J鑑定における対象土地の価格は，被告の指摘する個別事情を考慮して1万3300円/m²（標準価格は1万8500円/m²）と評価されていること，J鑑定が行われた平成6年とH第2鑑定が行われた平成11年との間，一般的には地価の下落が継続していることを併せて考えると，J鑑定よりも大幅に高額となったH第2鑑定の評価額が合理的であるとはいえない。なお，実際の買収価格が実測面積によるのではなく公簿面積に一定の数値をかけた金額でなされたからといって，J鑑定が相当でないということにはならない。

エ 被告は，原告が平成10年3月6日に計画していた工業団地の予定販売価格は坪10万円（乙5。10万円÷3.3m²=3万0300円/m²。100円未満切り捨て，以下同じ。）であり，H第2鑑定の現況宅地部分の評価額の方が低額である旨主張する。しかし，工業団地の予定販売価格が坪10万円であったのは，取得費に造成工事費を加えた原価価格を示しているものと推認され，取引価格とは異なる上，実際の販売価格は8万5000円/坪（2万5700円/m²）であり，1，mは売れないため，6万5000円/坪（1万9600円/m²）に値下げされたこと（甲37p7）からすると，上記予定販売価格をもって，H第2鑑定の評価額が相当であるということとはできない。

また，被告は，原告が本件斎場用地として3億7500万円で取得した工業団地nは，全体の32%を占める法面を除くと3万3465円/m²となり（乙6），H第2鑑定の現況宅地部分の評価額の方が低額となる旨主張する。しかし，本件斎場の敷地として法面を全く無価値とする合理性に乏しいから，上記主張は理由がない。

(5) 本件各土地の正常な取引価格について

ア 現況宅地部分の正常な取引価格

本件各土地の現況宅地部分の正常な取引価格は、H鑑定士が平成8年にしたH第1鑑定(標準地の価格2万5500円/m²,対象地の価格1万9300円/m²)に時点修正を加えた評価額を上限とするのが相当である。

イ H第1鑑定は、標準画地の設定、個別格差率の評定等につき特段の誤りはない。被告が指摘するように、同鑑定の採用した取引事例は、住宅が建ち並ぶ地域に所在するなど一見評価当時の本件各土地とは地域の状況が異なるように見えるものであり(甲13,18)、また、近接する工業団地の用地取得に当たってされたJ鑑定(標準地の価格1万8500円/m²,対象地の価格1万3300円/m²)に比べ、大幅な増額となっているものではあるが、前記(4)のとおり、H第1鑑定の価格時点では、近隣地域は、工業団地や団地線の造成、整備により将来の発展が予想されていたのであり、この点を重視して取引事例を選択し、結論として1万9300円/m²とした評価は、業務混在地域という概念で上記発展性により重きを置いていること、一般的には地価が下落傾向にあったことを考慮しても、不動産鑑定士によってある程度の幅のあることを認めざるを得ない不動産鑑定の評価としてあるべき範囲を逸脱するとまではいえない。

したがって、本件各土地の正常な取引価格としては、H第1鑑定を基準とし、これに時点修正を加えて算定した価格を上限とするのが相当である。

そこで、H第1鑑定の価格時点である平成8年11月1日から同第2鑑定の価格時点である平成11年2月1日までの27か月の間の価格の変動については、株式会社P所属の不動産鑑定士Qの不動産鑑定(甲19。以下「Q鑑定」という。)の時点修正率を採用して、月平均0.0

5%の割合で価格が下落していたと認めるのが相当であるから、その間価格は1.35%下落し、1万9000円/㎡(10円の位で四捨五入した。)となったと認めるのが相当である。

上記評価額については、原告の斎場建設室長補佐として本件各土地の買収に当たっており、用地買収の経験を有していたRも、本件斎場の建設事業を実現するためには、H第1鑑定の評価額1万9300円/㎡は交渉できるぎりぎりの線と考えて現に土地所有者と交渉していたと供述していること(甲21, 22)、平成9年2月の特別委員会においてH第1鑑定に基づき用地買収費用4億9000万円との説明がされたが、その後の市議会においても、本件斎場を本件牧場地に建設することに対する反対の理由は、主に経営中の本件牧場地を買収することの不利益、不経済をいうものであり、上記の費用が買収土地に比して高過ぎるというものではなかったこと(甲22, 23)、本件訴訟提起後、原告が株式会社K鑑定所本部所属のL鑑定士による本件各土地の鑑定評価(L鑑定。甲31)によると、本件牧場地のうち宅地部分が1万7500円/㎡、山林部分4900円/㎡であることに照らしてもやや高額ではあるが、前記不動産鑑定の評価額の性質に照らし相当なものといえる。

ウ 被告は、H第1鑑定の取引事例比較法における取引事例が、本件各売買契約を締結する2年以上前の取引であって、土地評価事務処理要領に反しているから、本件牧場地の評価基準とすることはできない旨主張する。しかし、同要領12条は、取引時期が2年以内であるよう努めるものとする規定しているのであって、必ずしも2年を超えて取引事例を選択することを否定するものではないから、上記被告の主張は採用できない。

被告は、地価が下落傾向にあったとすることは、t県 市の地価調査平均では平成8年から10年の2年間で約23%も上昇しているとの

地価動向に反していると指摘するが（乙40別紙），地価公示平均では13%下落しているから（甲31），被告指摘の事実のみでは，地価の下落傾向を否定することはできない。

また，被告は，時点修正に公示価格の下落率を使用していないから不適切である旨主張するが，Q鑑定は全国平均の地価変動率によるところ，土地評価事務処理要領14条によれば，不動産鑑定業者が適正と認める変動率によることも許され，本件各土地のような中規模工業用地について適切な変動率を得ることは困難であったと推認され，より変動率の小さいと考えられる数値を使用することには合理性があるから，上記被告の主張は採用できない。

被告は，L鑑定が，宅地部分の最有効使用が工場，倉庫敷地等としての利用としながら，工業用地の地価公示地である9-1を採用せず，価格形成要因が異なる宅地である9-2を採用していること，取引事例比較法において収集した取引事例がいずれも宅地であることから，L鑑定は相当ではない旨主張する。しかし，9-1は，工業用地として計画的に開発された工業団地であり，また，市中心部に所在して品等が高く，他方，本件各土地の宅地部分は，農地等が多い中に自然発生的にできた工場地域であるため，地域特性や価格水準が大きく異なり，比較可能性が低いのであるから，9-1を採用しなかったことには合理性がある。また，住宅地である9-2も市中心部に所在し品等が異なるが，工場倉庫用地としての需要も考えられる地域にあり，需要者の属性も類似するなど価格形成要因の類似性を認め得ることから採用したのであって，相応の合理性が認められる。また，L鑑定では，結局，比準価格が採用されているから，上記の点がL鑑定の不相当性に直ちに結びつくものとはいえない（甲31，41）。

さらに，被告は，価格時点と鑑定評価時に13年もの隔たりがあると

指摘するが、時間の経過は事案の性質上止むを得ないものであり、原告はL鑑定をH第1鑑定の信用性の検討のために提出しているに過ぎないから、上記被告の指摘は当たらない。被告は、鑑定を依頼したK株式会社と原告は共同で事業展開をするなど密接な関係がある旨指摘するが、賃貸借関係があるなどというだけでは、L鑑定の信用性が失われるものではない。

エ 現況雑種地部分及び現況林地部分の正当な取引価格

上記(2)アのとおり、H第2鑑定は、現況雑種地部分を1万9100円/m²としており、これは同鑑定による現況宅地部分価格の約70%に相当する。したがって、現況雑種地部分の正当な取引価格については、H第1鑑定の現況宅地部分の価格の70%に相当する1万3300円/m²を上限とするのが相当である。

また、現況林地部分の正当な取引価格については、現況宅地部分に隣接しているものであるところ、証拠(甲13)によれば、H第1鑑定はおおむね適切な取引事例を採用して評価し、算定していると認められること及び前記イ認定の事実からして、H第1鑑定の5500円/m²に上記と同様の時点修正を施して決定するのが相当であり、そうすると、5400円/m²(10円の位で四捨五入した。)を上限とするのが相当である。

(6) 本件各土地を取得する必要性等

ア 前記認定事実によれば、本件斎場の建設は原告の長年の懸案事項であり複数の候補地が検討されたが、地元の同意が得られない、あるいは、所有権の帰属が不明確で取得が困難である等の事情により実現できなかったという経緯があり、また、斎場は法令上の規制や利便性の観点から立地に適する土地は限定されること、人口動向にも照らし一定規模の土地を必要としている上、いわゆる迷惑施設であることから地元の同意を得にくいところ、u地区は本件牧場地に本件斎場を建設することに同

意していたのであり、他に具体的な候補地の存在もうかがわれないことから、原告において本件牧場地を含む本件各土地を速やかに取得する必要性は高かったといえることができる。また、上記 地区の同意は本件牛舎を含め 地区内に存在する牧場主所有の複数の牛舎を移転することを条件とするものであり、本件牛舎の移転先を確保できるかどうかによって本件斎場の建設可能性が左右されるところ、牧場主は移転先でも牧場経営を継続することを希望し、新たな牧場地の取得や牛舎の建築のため多額の資金を必要とし、これを本件各売買契約の代金や本件物件移転補償契約の補償金等によって賄おうとしていたことから、価格交渉は難航していたことが認められる。

他方、本件各売買契約の代金額はH第2鑑定に依拠するところ、同鑑定はH第1鑑定に比べても1.39倍とかなり高額なものであって相当性を欠いていたこと、また、その他の所有者からはH第2鑑定より低額で内諾が得られており、原告は、本件各売買契約締結後、本件牧場地と同番の土地の一部についてJ鑑定を前提とする価格で購入しており、本件各売買契約の代金額が近隣の取引価格から大きく乖離していること、牧場主が移転先で牧場経営をするために必要とする資金約7億円というのは移転先の土地の造成費や牛舎の新築費用も含めた金額であるが、そのような金額まで補償することは本件損失補償基準からすると相当性を欠いていたこと、H第2鑑定後、牧場主と時間をかけて価格交渉をした様子はないこと、さらに被告は、本件各売買契約の代金額については異論もあったところ特別委員会や市議会に十分な資料提供や説明を行うこともないまま短時間で代金額を決定していること、保安林解除には「公益上の理由」（森林法26条2項）を要するから、牧場主を申請者とする本件牛舎の移転先の保安林解除には相当の困難を伴い、時間を要する可能性があったことが認められる。

そうすると、本件斎場の用地を確保するという本件各売買契約の目的や必要性、本件斎場の性質に伴う用地確保の困難性や緊急性、本件各売買契約の代金額が不動産鑑定に依拠して決定されたことを考慮しても、本件各売買契約の代金額はあまりに高額であり、牧場主との相応の交渉を経たとも、特別委員会や市議会に十分な資料提供や説明をしたともいえないまま決定されたこと、H第1鑑定は前記のとおり正当な取引価格として上限であると考えられるものであることからすると、本件各売買契約を締結した被告の判断がその裁量権の範囲を逸脱又はこれを濫用したものであったといわざるを得ない。

イ 被告は、本件の個別的な事情を考慮すれば、買収金額について少なくとも適正価格の5割までの幅が許されるべきと主張する。しかし、適正価格の5割まで増額できるとする根拠に乏しい上、上記に認定した経緯に照らすと、本件斎場建設が本件各土地以外では全く不可能であり、適正価格を上回る支出をしてまで原告が早急にこれを取得しなければならないほどの事情があったものとは認められないから、H第1鑑定の評価額を上回る売買代金の決定が被告の裁量の範囲内ということができず、上記の被告の主張は採用することができない。

また、被告は、特別委員会や市議会への資料提供については、委員会等の意見に従ったものであり、被告が決定したものではない旨主張するが、本件各売買契約の代金額を前提とすれば、被告においてH第2鑑定を十分検討し、特別委員会等において積極的に資料提供するなどして説明すべきであったのであり、上記被告の主張は理由がない。

4 被告の故意・過失

(1) 以上によれば、別紙1物件目録の各価格欄記載のとおり、本件各土地の適正な価格は高くとも合計4億5000万8938円となる。ところが、本件各土地の買収金額は6億2719万6288円であるから(買収

金額総額から本件各土地に係る公社先行取得手数料57万4473円を控除) , 39.4%増となっている。

前記1, 3のとおり, 本件各売買契約の代金額はH第2鑑定の評価額に依拠したものであるところ, 既に平成8年にほぼ同一の土地について原告が依頼したH第1鑑定が存在し, H第2鑑定の評価額はH第1鑑定の評価額を大幅に上回るものであり, また, それより以前には本件各土地に近い工業団地用地の取得に際し 市土地開発公社が依頼したJ鑑定が存在し, その評価はH第1鑑定よりも更に低額であった。原告は, 平成11年8月頃には, 本件牧場地と同番の土地の一部を, 市道 工業団地 線道路用地として1万3600円/m²で購入している。そして, 平成6年, 平成8年と平成11年との比較で一般的には地価が下落を続けていることは公知の事実であった。したがって, 被告としては, 単に資格を有する不動産鑑定士による鑑定結果(H第2鑑定)を得るのみではなく, その結果について, 各鑑定, 特にH第1鑑定と比較して増額となった理由について, なお十分に検討すべきであった(土地評価事務処理要領15条参照)。そうであるにもかかわらず, 被告は, 前記のとおり, 平成11年2月12日ころH鑑定士から口頭で鑑定結果を聞くと, その価格で買収することを決めて, 同月中には特別委員会及び市議会全員協議会に用地買収価格としてH第2鑑定に依拠した6億3000万円を提示し, 同年6月21日に所有者らと本件各売買契約に係る仮契約を締結して手続を進める一方, 本件議決に至った会期の最終日になって議事の途中でようやくH第2鑑定の鑑定書を提示したものの, 付属書類も添付せず, 議決後にすぐ回収し, 議員らがこれを検討する機会を十分に与えず, 買収価格が高過ぎると追及されても「専門的な国家資格を持った不動産鑑定士が・・・導いた結論である」と形式的な答弁するなどしていたのである。このような経緯を総合すると, 被告には少なくとも本件各売買契約を締結するにつき重大な過失があったものと

いなければならない。

- (2) この点，被告は，監督官庁である国土交通大臣は，H鑑定士に対しH第2鑑定について，何らの処分をしていないこと（不動産の鑑定評価に関する法律40条2項，42条）からすれば，被告がH第2鑑定を信頼しうると考えたことには，何らの過失がないと主張する。しかし，適正な価額を超える鑑定を行っても直ちに懲戒処分には限らないから，上記主張は理由がない。

また，被告は，本件各土地の売買代金の支出は，市議会や特別委員会で何度も議論を重ね，本件議決を経てなされたものであり，執行部としては議会の議決に拘束される立場にあった旨主張する。しかし，議員からは，H第2鑑定に対する疑念が示され，再鑑定に付すべきとの意見も出されたが，被告は，十分な資料提供や説明をすることなく，国家資格を持った専門家が判断したことであると，また，助役は再鑑定の要否を検討することもなくその必要はない旨応答して，上記議員の疑念を払拭するような応答はしていないから，上記被告の主張は採用できない。

さらに，被告は，別件訴訟2において，裁判所は，本件各売買契約の効力を何ら問題としていないことを指摘するが，私法上，当該契約が有効かどうかの問題と，当該契約の締結が財務会計行為として適法かどうかは別個の問題であるから，上記被告の主張は理由がない。

なお，被告は，H第2鑑定が得られる以前に牧場主と価格交渉をしたことはない旨主張し，これに沿う供述等をする（乙30，被告本人）。しかし，牧場主が本件牧場地の売買に応じるか否かによって本件斎場の建設計画の成否が決められるのに，本件牧場地が本件斎場の建設用地と事実上決まってから長期間にわたり全く価格交渉をしないというのは不自然であること，本件牛舎の移転先が確定していなくとも本件牧場地の価格交渉は可能であること，既にJ鑑定やH第1鑑定が存在しており，鑑定に基づく交

渉が可能な状況にあったことからすると、上記被告の主張は不自然であって採用できない。また、仮に被告の主張どおりであったとすると、H第2鑑定の検討も牧場主との価格交渉努力も欠いていたことになり、過失は免れないというべきである。

5 原告の損害

以上の結果、本件各売買契約の代金額6億2777万0761円から、市土地開発公社の取得手数料57万4473円、本件各土地の適正価格4億5000万8938円及び被告の既払金1998万7350円を差し引いた1億5720万円が、本件各売買契約の締結に係る原告の損害となる。

6 本件物件移転補償契約の締結の違法性について

(1) 本件算定書の相当性について

原告は、本件算定書は基礎図面がない状態で算定されたこと、品等の評価が相当でないことなどにより高額なものとなっている旨主張するところ、被告は、本件算定書に基づき、本件物件移転補償契約を締結したものであるから、まず、本件算定書の相当性について検討する。

(2) 証拠（甲25ないし27、37ないし40、47）及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

ア 原告（斎場建設室）の職員らが平成9年2月に作成し、特別委員会に提出した斎場整備事業費調書（甲38、39）によれば、本件斎場の建設計画当初の損失補償の概算見積額のうち「補償補填及び賠償金」を2億円、うち牛舎の移転に伴う損失補償は1億7000万円（建物補償額9800万円、工作物1500万円、設備・機械・器具等移設1000万円、動産移転費1000万円、移転雑費補償費700万円、減収補償3000万円）と算定されていた（以下「概算見積額」という。）。

上記算定に際しては、原告の職員らは、牛舎のメーカーであるS株式会社や本件牛舎の建築業者に問い合わせるなどして、本件牛舎の再築費

を5900万円と算定し、これに解体撤去費用を見込んで、再築工法による建物補償額を9800万円と算定した（甲36p5, 37p9, 28, 39, 40）。

なお、概算見積額には、床面積の過少見積もり、建築物の構造、耐用年数、取壊費用の未積算、コンクリートたたきの除去費用の未積算、飼料サイロの未積算、焼却炉の機種・機能の相違等、現状を適確に把握した積算とはいえない部分があった。

イ 本件算定書は原告が平成9年5月27日にMに作成を依頼したものであるところ、Mは県と県内全市町村の協力支援の下に県内の公共事業の円滑かつ効率的な執行を支援するため設立された団体で、t県下で行われる公共事業に伴う補償額のほとんどの算定の委託を受けているものであり、本件算定書は、Mが本件損失補償基準に則って作成したものである（甲25, 26, 37, 47）。

ウ Mは、原告の依頼により、本件牛舎及び 地区内の3か所に点在する牧場主所有のその他の牛舎について、移転補償額の算定をした。Mは、その職員が牛舎の現況を確認し、基礎図面がないなど現況で不明な点は、本件損失補償基準中の統計数量値を用いて算定を行い、平成10年3月30日、本件算定書を完成して、原告に提出した。

本件算定書によれば、本件牛舎の建物補償費は2億7060万2345円（A棟2877万2789円、B棟6409万3705円、C棟7452万9812円、D棟7458万5960円、E棟2862万0079円）、本件牛舎の損失補償額は合計3億4849万7278円（建物補償費2億7060万2345円、工作物6469万3063円、動産補償額783万0090円、移転雑費529万3450円、立木、庭木類補償額7万8330円）と、 地区に点在する牧場主所有の本件牛舎以外の牛舎の損失補償額は1億2967万1448円と算定されてい

る。

また、本件算定書によれば、本件牛舎の基礎等の費用を合計6651万5750円（B棟基礎1711万3022円、C棟基礎等及びD棟基礎等各2053万9764円、E棟木柱832万3200円）と算定されている。（甲25、26、27）

エ 本件訴訟提起後、原告は、N建築士に対し、B棟、C棟及びD棟の基礎並びにE棟の木製柱の補償額の算定を依頼し、同人は、平成24年3月5日、損失補償金算定意見書を作成した（甲32。以下「N意見書」という。）。N意見書は、本件算定書及びB棟の基礎図面を「建築数量積算基準・解説」に基づいて算出したものであり、本件牛舎の基礎等の費用を合計2969万6182円（B棟基礎846万8492円、C棟基礎等及びD棟基礎等各1008万6505円、E棟木柱105万4680円）と算定している（基礎及び柱に関する本件算定書との差額は約3680万円）。

また、原告は、O建築士に対し、本件牛舎の補償額について精査、検討を依頼し、O建築士は、平成24年1月25日付け「市斎場建設予定地物件移転補償額算出報告書に対する意見書」を作成した（甲34。以下「O意見書」という。）。O意見書は、本件算定書、B棟の基礎図面及び本件損失補償基準に基づいて算定したものであり、本件牛舎の移転補償額を1億8433万1476円（A棟2114万8203円、B棟4450万5052円、C棟5093万5908円、D棟5097万4771円、E棟1676万7542円）と算定している（本件算定書との差額は約8627万円）。

オ 平成10年7月1日から市民部斎場建設室室長補佐であったRは、斎場建設計画当初の損失補償の概算見積額は2億円（うち本件牛舎の移転に伴う損失補償は1億7000万円）であり、これは牛舎施設のメーカ

一等に問い合わせた上で算定した数字であったので、本件算定書により本件牛舎の損失補償額が約3億4000万円と1.5倍の算定となったことに非常に驚いた、通常は1割か2割増しと述べている(甲21, 22, 35, 37)。

カ 本件算定書の結果が出た後に、原告(斎場建設室)において、これを上記の概算見積額と比較検討した書面が存在する(乙30別紙)。

(3) 前記事実によれば、本件算定書はMの職員が現況を確認して作成したものであるから、単に積算の結果が、現況を確かめないでした概算見積額の約2倍になったことのみをもって、その積算結果全体について信用性がないということとはできない。また、本件算定書は、N意見書と基礎等に関する算定額に約3680万円もの差異があり、O意見書とは算定額に約8627万円もの差異があるが、本件算定書は基礎図面がないまま統計数値によって推計したものであるから、上記差異をもって、その算定結果全体について信用性がないということとはできない。

(4) 以上のように、本件算定書が全体として信用性がないとは直ちにいえなものであるが、前記1のとおり、本件物件移転補償契約の補償額の算定については、本件算定書は平成10年3月30日に提出されたのに、その後特段被告において個別的に検討を加えることもないまま算定書どおりの金額で本件物件移転補償契約が締結されているところ、原告は、本件算定書の各項目を個別に検討すると全体で正当な補償額よりも39.55%も高額になっており、これは、市長ないし市土地開発公社の理事である被告において、牧場主らに高額な補償金を得させるためにMに水増しした算定書を提出させ、これをそのまま用いて本件物件移転補償契約を締結したものであると主張する。そこで、Mの算定額をそのまま採用して補償額とした被告には、裁量権の逸脱濫用がなかったか、以下、原告の指摘する個別の項目につき検討する。

(5) B棟について

ア 証拠(甲25, 26)によれば, M職員は, 本件牛舎の現況を確認し, 現況で不明な点は, 本件損失補償基準中の統計数量値を用いて積算したこと, 本件算定書中にはB棟の基礎図面がないことが認められるところ, 証拠(甲27, 28)によれば, 別件訴訟1の原告らは, B棟を建設した際の現場監督からB棟基礎図面(基礎伏図, 基礎構造図)を入手し, 現場変更等について話を聞くことができたこと, これに基づいて本件損失補償基準に従って算定すると, 基礎コンクリート, 基礎型枠, 鉄筋その他の量が訂正される結果, 直接工事費分として841万7688円の減額となることが認められる。また, この関連で, 解体費は378万9277円の減額となる(甲28)。

イ 以上によると, 直接工事費のうち841万7688円が減額となるので, 本件算定書中の再築補償率0.991を乗じると, 834万1929円(1円未満四捨五入。以下同じ。)となり, 前記解体費の減額分378万9277円を加え, 諸経費(甲25。消費税を含む。)33.29%を上乗せすると, 1616万9684円が減額されるべきものとなる。

(6) C棟, D棟について

ア 証拠(甲25)によれば, C棟, D棟は全く同じ大きさ, 構造の建物で, D棟が約1年後に建てられたという以外に差異はなく, とともにB棟と全く同質の建物で, 矩形図は3棟とも同じで, 本件算定書の積算の項立ても適用コードも全く同じであって, 桁行きが2割増えて面積が増え, それに応じて積算量が増えているだけであることが認められる。

そうすると, B棟と同様に, 基礎コンクリート, 基礎型枠, 鉄筋その他の量を訂正して, 直接工事費として1010万6701円減額すべきこととなり, また, この関連で, 解体費は454万7995円の減額と

なる（甲 29）。

イ 以上によると，直接工事費のうち 1010 万 6701 円の減額となるので，再築補償率として C 棟について 0.993，D 棟について 0.994 をそれぞれ乗じると，C 棟については 1003 万 5954 円，D 棟については 1004 万 6061 円となり，前記解体費の減額分 454 万 7995 円を加え，諸経費（消費税を含む。）33.29% を上乘せると，C 棟については 1943 万 8946 円，D 棟については 1945 万 2417 円が減額されるべきものとなる。

(7) E 棟について

ア 本件算定書は，E 棟の柱の品等を「中」と評価し，軸部係数 1 万 7340 円/㎡として，合計 832 万 3200 円と算定している（甲 25，26）が，本件損失補償基準によれば，1 棟の建物を基準として，軸部品等区分表・その 3 の「中」とは，「最も高級と思われる一部屋の造作」が「上等な床の間，置床，長押，ランマ，仏間等を有する」部屋の柱をいうものであることが認められる（甲 30）のであり，証拠（甲 25）によれば，E 棟の構造は，全体として台形の建物であり，その最長辺の面は全面開放，その余の 3 面も腰壁だけで，27 本ある柱のうち 20 本は雨ざらしになるような位置にあることが認められることからすると，本件算定書は不相当に高額である。そして，本件損失補償基準によれば軸部係数としては「下」でも「特別な造作もなく押入程度を有するもの」とされているのであるから（甲 30），これを採用することはできないので，前記のような構造である E 棟については，単品の値段であって，原告の指摘するとおり，やや疑問もあるが，檜 1 等正角材長さ 6 m（1 ㎡当たり 18 万 7000 円）の 27 本分（6.5 ㎡）121 万 5500 円とする算定を採用することとする。これによる減額は 710 万 7700 円となる。

イ そこで、これに再築補償率0.917を乗じ、諸経費率等0.2569を上乗せした819万2174円を本件算定書より減額すべきである。

(8)ア 以上によると、本件算定書は、合計6325万3221円正当な補償額より高額であることが認められ、本件物件移転補償契約の補償額が3億4849万7278円であることからすると、正当な補償額は2億8524万4057円となり、これに比べると22.2%高額であることとなる。

イ この点、被告は、B棟4万3219円/m²、C棟及びD棟各4万1260円/m²並びにE棟5万3378円/m²の各推定建築費は、牛舎と同じ用途と思われる農林水産業用の建築物の単価が、平成12年は6万7868円/m²、平成13年は6万4135円/m²、平成14年は5万9162円/m²であること(乙28)に照らし、高額であるとはいえない旨主張する。しかし、農林水産業用の建築物といっても、カントリーエレベーターから簡易な納屋まで、各種の用途、品等の建物があるので、上記単価を本件牛舎の査定に直ちに利用するのは相当ではない。証拠(甲37、43)によれば、Tの技術顧問であるUは、畜舎の建築費には、最低6000円/m²から最高6万8600円/m²までと大きな差異があり、4万円未満/m²が77%を占め、平均単価は3.5万円/m²であるとしていること、原告の職員がVに問い合わせたところによれば、牛舎は、通常、坪4万円位(1万2121円/m²)で建てる、坪6万円(1万8181円/m²)も出せば立派なものができる回答を得た(甲37p10)ことからすると、上記被告の主張は理由がない。

また、被告は、本件算定書によるB棟の取壊費用は1万3783円/m²(14886698円÷1080m²)であるところ、財団法人建設物価調査会の「建築物の鑑定評価必携」によれば1万2000円/m²である(乙29)から、

本件算定書は高額とはいえない旨主張する。しかし、上記「建物の鑑定評価必携」は1万2000円/m³というものであって、これを比較の対象とするのは相当ではなく、上記被告の主張は理由がない。

ウ そうすると、本件物件移転補償契約の補償額は、正当な補償額を22.2%も超えるものであるが、前記3(6)のとおり、本件斎場の用地の確保に伴い本件牛舎の移転費用を補償するという本件物件移転補償契約の目的や必要性、本件斎場の性質に伴う用地確保の困難性や緊急性、本件物件移転補償契約の補償額は本件算定書に依拠して決定されたところ、本件算定書は公平な第三者機関であるMに依頼したものであり、本件算定書が作成された状況からして本件算定書自体が信用性に乏しいとまではいえないこと、本件算定書作成以前に専門家による査定はなされていなかったこと等からすると、これに基づき本件物件移転補償契約の補償額を定めたことにつき、被告に裁量権の逸脱又は濫用があったとは断定し難いし、この点について被告に故意又は重大な過失があったともいえないから、原告の主張は理由がない。

エ この点、原告は、牧場主の協力を得て、本件牛舎を建設した際の現場監督から基礎図面（基礎伏図、基礎構造図）を入手し、現場変更等について話を聞くことが被告には容易であったし、また、被告は本件算定書の点検を怠った旨主張する。しかし、Mとしても算定を引き受けた専門業者として、B棟、C棟及びD棟の建築時期がそう古いものではなかったことから基礎図面の入手や現場変更等についての情報の収集は容易であったし、本件算定書の相当性を欠いた部分が基礎コンクリート、基礎型枠、鉄筋その他の量に関連する部分や柱の品等の評価に関連する部分であって、専門的な判断を要する部分であったことに照らし、被告あるいは原告の職員が本件算定書の点検を行ったからといって上記相当でない部分を発見し得たと認めるに足る証拠もないから、上記原告の主張

は理由がない。

7 消滅時効

被告は、本件請求は、原告と被告の間の契約責任を前提とする損害賠償請求であるから、平成11年6月21日あるいは同月25日から10年の消滅時効が進行する旨主張する。しかし、本件請求は被告の不法行為に基づくものであり、不法行為による損害賠償請求権は、損害を知ったときから3年間、又は、不法行為時から20年間の経過により消滅するところ、原告が、被告の不法行為により損害が発生したことを知ったのは、牧場主の原告に対する売買代金請求訴訟（別件訴訟2）の判決が確定し、原告が牧場主に対して、被告の締結した本件各売買契約及び本件物件移転補償契約に基づく残代金を支払わざるを得なくなった時であると解される。したがって、本件損害賠償請求権について、未だ消滅時効は完成していないというべきであり、上記被告の主張は理由がない。

第4 結論

以上のとおりであるから、本件請求は、1億5720万円、これに対する平成20年9月12日から平成23年4月28日までの年5分の割合による確定遅延損害金2065万1342円及び1億5720万円に対する平成23年4月29日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で理由があるから、その限度で認容し、その余は理由がないから棄却することとし、主文のとおり判決する。

(別紙 1)

物 件 目 録

(省略)

(別紙 2)

認 定 事 実

前記前提事実，証拠（甲 1 の 1 ないし 6 ，甲 4 の 1 ないし 6 ，甲 5 ，甲 6 の 1 ないし 1 9 ，甲 1 4 ，1 6 ，2 1 ，2 3 ，2 4 ，3 5 ないし 3 9 ，4 7 ないし 5 4 ，甲 5 6 の 1 ，2 ，甲 6 1 ，乙 3 ，7 ，1 0 ，1 1 ，1 2 の 2 ，乙 1 3 ないし 1 6 ，1 9 ないし 2 1 ，2 5 ，3 0 ，3 6 ，3 8 ，3 9 ，4 0 ）及び弁論の全趣旨を総合すれば，以下の事実が認められる。

- (1) 原告には，昭和 3 7 年に 市 o に建設された火葬場があったが，老朽化が進むとともに，人口増加に伴う需要の増加に対応できないこと，旧式で臭気が周辺に拡散すること，周辺の宅地化が進み周辺住民から移転の要望が出されたことなどから，その移転改築が長年にわたる懸案事項となっていた。原告は，昭和 5 0 年代から，p 地区での斎場の建設を検討していたが，平成 5 年，当該地域が公団混乱地域で取得すべき土地の特定が困難であることを理由に，同地区での建設を断念した。その後，原告は，新たな建設用地の選定作業を行い，平成 6 年 2 月，そのひとつとして，p に隣接し，地区内に工業団地の建設を希望していた 地区に受入れを打診した。（甲 5 3 ，乙 1 0 ，1 3 ，1 4 ，3 0 ）
- (2) 地区では，平成 6 年 9 月には，斎場の候補地を本件牧場地とすることを前提として，斎場を受入れる方向で，地区役員会の議決が行われ，原告は，平成 7 年 3 月，「（仮称） 市斎場建設基本計画報告書（案）」を作成して，本件牧場地を斎場の建設予定地とする基本計画を策定した。（甲 5 3 ）

地区では，平成 8 年 2 月 1 8 日，本件斎場を本件牧場地に建設することを了承するとともに，本件牛舎を含め 地区内の数カ所に点在している牧場主所有の牛舎を 地区 q へ移転することを求めることが区総会で決定された。（甲 2 1 ，2 4 ，5 4 ，乙 1 0 ，1 5 ，1 6 ，2 0 ）。

その後，本件斎場の建設用地を本件牧場地とした経緯を明らかにするよう求める意見が相次ぎ，また，本件牧場地を本件斎場の建設用地とすることに対す

る異論も出されるなどしたことから，市議会は，平成8年12月20日，斎場建設調査特別委員会（以下「特別委員会」という。）を設置し，斎場建設の場所及び費用等に関する詳細な調査，検討を進めることとした。なお，特別委員会は市議会議員全員を委員としている。（乙20）

- (3) 被告は，平成9年1月20日，特別委員会に，前記(2)の基本計画報告書(案)を変更した「(仮称) 市斎場建設基本計画(案)」(以下「本件基本計画」という。)を提出した。

平成9年2月，特別委員会において，本件斎場の建設事業について総事業費約26億5000万円(うち用地購入費4億9000万円，物件移転等補償費2億円，関連事業費約4億5000万円)との説明がされ，同年3月の市議会において，これを前提とする予算案が提出され，上記同様の説明がなされた。上記用地購入費は平成8年11月にH鑑定士がした本件牧場地の鑑定(H第1鑑定)に基づいて算定されたものであり，補償金は公共事業の際に用いられる補償基準に基づいて原告(斎場建設室)が概算したものであった。

平成9年3月の市議会において，本件斎場の建設用地を本件牧場地とすることに異論も述べられたが，用地購入費自体について高額であるなどとの意見が述べられた様子はいかたがう。

平成9年5月20日開催の特別委員会において，委員からは積算根拠等の開示などを求める意見も出されたが，他の委員から，地区が本件牧場地での本件斎場の建設に同意していることを重視すべきとの意見も出され，採決の結果，本件斎場を本件牧場地に建設するとの本件基本計画が承認された。(甲23，24，37ないし39，乙10，16)。

- (4) 原告は，平成8年2月頃から，牧場主と価格交渉を開始した。本件各土地の所有者らと，工業団地の用地買収価格の宅地部分1万3600円/m²，山林部分5000円/m²を前提に交渉をし，その他5名から，平成10年12月頃までには，本件各土地のうち雑種地(現況宅地)を1万3600円/m²，山林を30

00円/m²で売買することの内諾を得た(その後、H第2鑑定後の平成11年5月14日に内諾内容が変更されている。乙36)。その後も牧場主とはH第1鑑定の評価額の宅地1万9300円/m²、山林5500円/m²を前提に交渉が継続された。牧場主は、当初から、移転先での牧場経営の継続を予定し、そのために必要となる費用の補償を原告に求めており、原告との価格交渉の際には坪15万円(4万5454円/m²)を希望したり、不動産鑑定に基づく価格を拒否するなどしていた。また、牧場主は、平成13年3月23日の保安林解除申請時には、移転先での事業費として7億0300万円を計上していた。(甲35, 36p4, 37, 50, 51, 61, 乙7, 11, 12の2)。

原告(斎場建設室)においては、平成9年1月、牧場主が移転先の土地の取得及び造成をするには約9億8000万円を要することを前提に対応を検討した(甲56の1, 2)。なお、本件牛舎の移転先については、地区q所在の土地の保安林解除が困難であったことから、別の土地への移転が検討された時期もあったが、平成10年11月頃には、移転先が地区q所在の土地に確定した(甲49p3)。

(5) 原告は、Mに対し、平成9年5月27日、本件牛舎等の移転損失補償費の算定を依頼し、Mは、平成10年3月30日、本件牛舎に関する損失補償額を3億4849万7278円、本件牧場地外の3か所に所在する牛舎に関する損失補償額を1億2967万1448円などとする損失補償算定書(本件算定書)を提出した(甲25, 26)。

(6) 平成10年8月29日の地区臨時総会において、原告が地区に本件斎場を建設することについて全面的に同意し協力する旨の「斎場建設に関する協定書」を締結することが可決された。(乙10, 16)

(7) 原告は、平成11年1月26日、本件牧場地の価格の鑑定をH鑑定士に依頼した。H鑑定士は、H第2鑑定に係る鑑定書の提出に先立ち、同年2月12日頃、確定した数値のみを原告の担当者に口頭で連絡し、同月16日頃書面で報

告した上、同年3月5日鑑定書を提出した。(甲14, 16, 甲35)

- (8) 被告は、特別委員会の承認を得て、平成11年2月20日、区長との間で、前記の「斎場建設に関する協定書」を取り交わした(乙10, 38)。

被告は、平成11年2月中に開催された特別委員会及び市議会において、本件斎場の建設計画に関し、本件各土地の周辺環境が大きく変化したことから再鑑定を実施し、立入調査を実施するなどした結果、用地購入費が4億9000万円から6億3000万円へ、補償金が2億円から3億9900万円へと大幅に上乘せする必要がある旨を説明した。(乙20, 21)

- (9) 被告は、平成11年3月、市議会に平成11年度一般会計当初予算を提出した。これには、前記(8)の増額となった用地購入費及び補償金を含む本件斎場の建設事業費11億5914万7000円が計上されていたが、市議会は、これを可決した。

- (10) 被告は、平成11年4月1日、牧場主との間で、次のとおり、「斎場整備事業に伴う用地・補償等に関する協定書」(甲52。以下「本件協定書」という。)を取り交わした。

土地の引渡時期 森林法29条の解除予定通知後18か月以内

土地代金 5億2385万7999円

代替地の取得 原告は、用地測量業務等の調査並びに牧場主を申請者と

する保安林解除及び開発許可等法的な手続に関する調査等を行う。

建物及び工作物等に関する補償金額 3億4849万7278円

立木に関する補償金額 205万9440円

補助金 原告は、区に点在する牧場主の牛舎施設等の移転統合に

関して、損失補償基準に基づき算定した補償金額を上限として補

助金を交付する。

- (11) 被告は、平成11年6月21日、市長として、牧場主ほか5名の土地所有者らとの間で、本件各売買契約に係る仮契約を締結し(別紙1物件目録記載1

9の土地については同月23日。売買代金合計6億2777万0761円)、本件物件移転補償契約を締結した。これらの契約のうち、本件各売買契約については、議会の議決を経たときに本契約とみなすこととされていた。原告は、本件各売買契約の売買代金のうち、牧場主分3億6665万7999円を平成11年8月20日、その他5名分1億0391万2762円を同年7月30日に(合計4億7057万0761円)、本件物件移転補償契約の補償金2億3469万7278円を同年7月30日に、本件各立木補償契約の補償金518万6600円を同日に、それぞれ支払った。(甲1の1、甲4の1ないし6、甲5、甲6の1ないし19)

原告は、本件牧場地については同年8月9日、その他5名所有地について同年6月30日及び同年7月1日、所有権移転登記を経由した。(甲6の1ないし19)。

(12) 被告は、会期の最終日である平成11年6月25日、市議会に、本件各土地を総額6億2777万0761円で取得する議案を提案した。被告は、上記取得額については、不動産鑑定に基づく金額である旨説明した。これに対し、当初予定の用地購入費が大幅に増額となっていることから、本件各土地の不動産鑑定書の提出を求める意見もあったが、議員運営委員会で協議した結果、プライバシーに配慮する必要があるとして、取引事例を記載した付属資料の添付を省略するなどしたH第2鑑定を、議題終了後に回収する予定とした上で、審議の途中で配付した。また、J鑑定に比べH第2鑑定の評価額が大幅な増額となっている点について、被告は、周辺環境の変化、専門家である不動産鑑定士の鑑定に基づくものであって正当なものである旨説明した。議員からは、再鑑定を求める意見も出されたが、助役は再鑑定の要否を検討することもなく、否定した。そして、本件各土地を総額6億2777万0761円で取得する議案は、可決された(本件議決)。(乙10、25)

(13) 原告は、平成11年8月頃には、本件牧場地と同番の土地の一部を、市道

工業団地 線道路用地として1万3600円/m²で購入した(甲35)。

(14) 重要流域内に存する民有の保安林の保安林解除の手続の流れは、都道府県との事前相談、都道府県知事を経由して農林水産大臣への保安林解除申請書の提出、農林水産大臣の都道府県知事に対する保安林解除予定通知、都道府県知事による保安林解除予定告示、農林水産大臣の都道府県知事に対する保安林解除通知というものである(森林法26条、27条、29条、30条、33条)。

原告は、牧場主を申請者として、平成11年8月31日、t県知事に対し、本件牛舎の移転のために、保安林解除に関する事前相談書を提出し、平成13年3月23日、t県を経由して農林水産大臣に対し保安林解除申請をし、同年11月26日、農林水産大臣は解除予定通知を行い、同年12月4日、t県知事は解除予定告示を行った。(甲21)

原告の職員は、保安林解除予定通知は保安林解除申請書の提出から半年ぐらいで見通しが付くと考えていた。しかし、平成11年8月頃、当該保安林付近において、絶滅危惧種のオオタカの営巣が疑われ、調査が行われたため、保安林解除申請まで時間を要する結果となった。(甲35,甲36p3,37p14,48,49,乙19,30,39)

(15) 原告は、保安林解除予定通知の見通しがついたことから、本件斎場の建設工事に早期に着手するため、平成13年9月頃から、牧場主と同時平行着工(本件牛舎の移転前に本件斎場の建築工事に着手する。)の検討を開始したが、平成14年1月29日には同時平行着工は困難との判断に至った。(甲35,37,47,乙30別紙)

(16) 被告は、平成14年4月、市長選挙で再選を目指したが落選し、本件斎場を本件牧場地に建設することに反対していたWが新市長となった。

(17) 原告は市土地開発公社との間で、平成15年2月10日、本件斎場の建設用地とするため、工業団地n(市r・宅地・15341.97m²)を代金3億7585万4500円で買い受ける旨の土地売買仮契約を締結した(甲5

4)。本件斎場は、上記土地上に建設され、平成16年4月1日から供用が開始された(甲35)。なお、平成14年頃までは、工業団地に本件斎場を建設することは法令上許されなかった。(甲35, 54, 乙40)。