

# 損失補償金請求事件

## 道路局道路交通管理課訟務係

### 損失補償金請求事件

〔一審判決〕平成二二年九月二九日

東京地方裁判所 請求棄却（原告控訴）

〔二審判決〕平成一三年四月一日

東京高等裁判所 控訴棄却（控訴人上告）

〔最高裁判決〕平成一三年七月六日

最高裁判所 上告却下（確定）

### 1 事実の概要

本件は、高速自動車国道の事業用地である本件土地に条件付所有権移転仮登記を有する原告が、被告の申請に基づき収用委員会がなした本件土地に係る収用裁決における損失補償金の額が低額にすぎるとして、被告に対し、適正な補償額の支払を求めたものである。

本件土地は、都心と直結する東急田園都市線の最寄駅から直線距離四五〇メートルに位置しており、鶴見川支流の谷本川の右岸にあって、その北方百メートルの位置には国道二四六号、南方には

東名高速道路が存している。本件土地が属する谷本川沿岸地域は、市街化調整区域、農業振興地域及び農用地区域の指定を受けており、主として畑又は田として利用されている。

### 2 当事者の主張（主に一審判決による）

#### ① 原告の主張

損失補償は、近傍類地の取引価格を基準として正常な取引価格をもって補償すべきとされているところ、本件土地と同じく谷本川沿岸に所在し、本件土地と同一の公法上の規制を受けていた区役所総合庁舎予定地が、本件土地の買収開始直前の時期に横浜市によって宅地見込地として評価され、買収されていることから、これを取引事例として参照し、本件土地も宅地見込地として評価されるべきである。本件土地は、単位面積あたりの価格を総合庁舎予定地の評価額の二分の一で評価されているが、このような評価は合理的な根拠に基づくものではなく、財産権の不可侵を定めた憲法第二九条第三項に抵触する。

#### ② 被告の主張

本件土地は、現況が農地であるため農地として評価したが、損失補償金の額は、宅地見込地地域内に属することを考慮して算定している。ただし、本件土地と総合庁舎予定地とは、地域の種別として同じ宅地見込地に属するといっても、両地域は谷本川を挟んでその状況が大きく異なっている。すなわち、総合庁舎予定地は左岸にあり、直接市街化区域に隣接し、駅、商店街等にも至近距離にあり、市街化区域に編入される期待感が当初から極めて高いのに対し、本件土地は右岸にあり、隣一面に畑が広がっている地域であり、両者の地域要因に格差があるのは極めて明白である。よって、本件土地を総合庁舎予定地の評価額の二分の一の額で評価した本件裁決は適正である。

### 3 判決の要旨

本件土地及び残地は農用地区域内で利用されており、今後も同区域の解除の可能性はないことから、熟成度の低い宅地見込地というべきであり、本件補償額が低額に過ぎるとする理由はない。

### 4 判決のポイント

#### ① 本件土地の種別について

土地収用法第七条の規定によると、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すべきとされており、近傍類地の取引価格等とは、取得する土地の近傍にあり、当該土地と同様の環境、形状等を有する土地又は当該近傍地の地域の特性と類似する特性を有する土地の取引価格をいうと解されている。本件土地の近傍地域は、農地として利用されていたものの、都心に繋がる鉄道の駅及び主要国道に近いことに加え、区全体としては、住宅地としての開発が進み、人口が増加しつつある状況にあったことから、農地地域から宅地地域へと転換しつつある地域に該当するものとして、宅地見込地であるということができる。しかしながら、このように宅地化に好都合な地理的条件を備えているにもかかわらず、当該地域は、公共事業以外の事業目的において農用地区域が解除されたことを認めるに足る証拠はなく、引き続き、農地として利用されており、今後も農用地区域の解除の可能性は極めて低く、また、本件土地自体については本件事業を理由として農用地区域としての指定が解除されたが、これにより近傍地域についても住宅需要を理由とする農用地区域の解除の可能性が高いとまでいうことはできないことから、宅地見込地といえども、熟成度の低い宅地見込地というべきである。

## ② 取引事例について

宅地見込地の評価に当たっては、転換前の土地の種類別である農地としての比準価格を標準とし、宅地となる期待性を加味して得た価格を比較考量して決定するのが相当と認められている。原告は、本件土地について比準価格を求めるに際し、総合庁舎予定地を取引事例として採用すべきであると主張する。たしかに、総合庁舎予定地が買収された当時、同地と本件土地は、行政的条件を同じくし、農地として利用されていたという点で共通していたが、総合庁舎予定地は市街化区域と直接に隣接しており、同地が存する谷本川左岸地域には、駅、商店街のほか、警察署、税務署等の官公署が立地し、主要地方道が貫通する等都市機能の中心地となっていたのに対し、本件土地は一面に農地が広がっている地域の中心にあったことが認められ、総合庁舎予定地が、宅地見込地の中でも市街化区域に編入される期待感が比較的大きく、買収当時においても熟成度が高い宅地見込地と評価されたのに対し、本件土地は、事業認定の告示がなされた時点においてもその程度にまでは至らず、同じく宅地見込地にあるとはいえ両者の地域要因には格差があるというべきである。また、そもそも、庁舎建設にあたっては、本件土地等で問題となっている公的規制の適用はないのであるから、

総合庁舎予定地は公的規制のない土地の価格で任

意買収されたものと解されるが、本件土地は、公的規制を伴う土地として、その市場取引価格を評価すべきであり、総合庁舎予定地を取引事例として参照することは妥当とはいえない。このような状況において、本件裁決における補償金の額は、本件土地を調整区域の農用地とはいえず当該地域内の農地価格は市街化の影響を強く受け、農地本来の収益性を前提とした価格からは遥かに乖離した高水準にあると判断し、これと類似する市街化調整区域から取引事例を収集し、これを比準することにより算定されており、合理的であると認められる。