

平成 24 年（ワ）第 213 号、平成 25 年（ワ）第 131 号、同第 252 号

平成 26 年（ワ）第 101 号 福島原発避難者損害賠償請求事件

原 告 早川篤雄 外 473 名

被 告 東京電力株式会社

準 備 書 面 (125) / 30

(借地権割合について)

平成 27 年 8 月 10 日

福島地方裁判所いわき支部 民事部合議 1 係 御 中

原告ら訴訟代理人弁護士 小 野 寺 利 孝 代^代

同 広 田 次 男 代^代

同 鈴 木 堯 博 代^代

同 清 水 洋 代^代

同 米 倉 勉 代^代

同 笹 山 尚 人 代^代

同 市 野 綾 子 代^外

1 借地権割合とその根拠について

原告らは、本件事故で毀損された居住用借地権の損害賠償請求として、その当該宅地の再取得価格（原告ら準備書面（17））の6割を請求・主張している。

これは、総務省統計局平成21年全国消費実態調査の宅地資産の評価方法にて採用されている借地権割合（5割又は6割）のうち、6割（甲A34）を本件事故による借地権の損害賠償額算定の基礎としたものである（借地権割合について原告ら準備書面（6）29頁）。

上記調査で採用されている借地権割合は全国平均であるが、以下のことおり、福島県内の都市部においても採用するのが合理的である。

2 居住生活利益の原状回復の観点からみた合理性

居住用借地権割合を6割とすべきことは、当該借地権の利用価値があるがままに評価して、原告らが本件事故前の居住用借地で日常生活を送っていたのと等しい状態（すなわち居住生活利益）を回復させるという観点（原告ら準備書面（17））からも合理的である。

原告ら本件事故の被害者たちは、本件事故さえ起きなければ、本件事故前の地代・家賃で生活できていたはずである。ところが本件事故により、原告らは移転を余儀なくされ、その多くの移転先は、生活の便や就労先を得やすい都市部にならざるをえないため、以後は高い地代や家賃を支払わねばならなくなつて、経済的に大きな負担となる。中でも所得が年金のみの高齢者等は、収入は本件事故前と変わらないにもかかわらず、地代・家賃が高くなるとすれば、生活再建はより一層厳しいものとなる。

さらに借地上に持家を有している者は、希望する移転先で本件事故

前と同程度の広さの居宅を建てられる宅地を借りることは困難であるため、やむなく宅地を購入せざるを得なくなる高度の蓋然性がある。

なぜなら、土地を購入する場合と異なり、土地を借りるために人との関係が必要となるところ、土地の永続的な利用関係である借地契約の締結には慎重な実情がある。まして、当該地域における人的関係を媒介とする借地人であればまだしも、外部からの移住者には、ますます消極的な傾向が強くなるからである。

このような状況からすれば、本件事故により突然の避難を余儀なくされ、見知らぬ土地で信頼関係を形成し、借地することは、相当に困難なものというべきである。

それに加えて、本件事故により、住宅の需要が高まり供給不足となり、かつ、不動産価格が高騰していることから、各人の資力と生活スタイルに沿う住宅探しも困難を極めている。高齢者や収入の無い者に至っては、より一層困難を伴うと予想される。

こうしたことから、借地権を新たな土地で再取得して生活を再建させるには大きな困難が伴い、福島県内都市部において借地権を再取得する場合には、本件事故前の借地権価格よりも相当高額な負担を強いられる高度の蓋然性があると考えられる。それのみならず、むしろ新たな土地で借地権を再取得することはできず、移転先で宅地を購入せざるを得なくなる蓋然性が高い。

この点、国税庁の路線価図によると、福島県内都市部の借地権割合は概ね3割から4割程度であるが、上記の借地権再取得の困難性からすれば、実際には、新たに宅地を購入せざるを得なかつたり、少なくとも、移転先（福島県都市部）の路線価図の借地権割合（3割から4割）よりも1割から2割程度の経済的負担を強いられる蓋然性が高い。

こうした観点からも、総務省統計局平成21年全国消費実態調査の宅地資産の評価方法にて採用されている借地権割合（5割又は6割）を本件事故による借地権損害の算定の基礎とすることは、合理性があるといえる。

事故前の生活と同等の水準の生活を再建できるだけの賠償こそが、不法行為責任制度における原状回復という理念に合致するのであり、本件の放射能公害においては、原状回復のための「再取得価格」による賠償が認められるべきである。このような意味でも、今後の被害者の生活再建を確実なものにするためには、上記宅地資産の評価方法において採用されている借地権割合を、より被害者に手厚く採用すべきであるから、上記の内、6割を採用すべきである。

以上