

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、平成 27 年（ワ）第 34 号 福島原発避難者損害賠償請求事件

原 告 早川篤雄 外 585 名

被 告 東京電力株式会社

2015（平成 27）年 9 月 30 日

福島地方裁判所いわき支部（合議 1 係） 御中

## 準 備 書 面 143

（不動産の全損評価について）

原告ら訴訟代理人弁護士	小 野 寺 利 孝	
同	廣 田 次 男	
同	鈴 木 勇 博	
同	清 水 洋	
同	米 倉 勉	
同	笠 山 尚 人	
同	市 野 綾 子	

## 第1 はじめに

本件事故から4年6か月以上が経った現在においても、原告らの自宅は、未だに利用できない状況にある。

本件事故後、5年を経過しても利用できない状態の居住用不動産は、土地・建物とも、もはやその本来の効用を完全に失っており、その利用価値は失われたといえるから、経済的全損と評価すべきである（原告ら準備書面（94）14頁以下）。

なお建物については、地震によって屋根などが損傷したまま、本件事故による避難指示のために補修することができず、そのために放射線量の高い雨水が浸入して家屋内を汚染し、あるいは動物や昆虫の侵入、カビなどによって家屋内部が毀損、汚損するなどの損害が生じて、既に回復不能の状態に至っているものが多い。このような場合には、そもそも物理的に全損というべきである。

## 第2 居住用不動産が全損評価に至る場合と期間について

### 1 居住用不動産の効用

居住用不動産の効用は、そこで日常生活を営むことである。いうまでもなく日常生活は、住民が宅地上に建つ住宅の中に入ることあるいは宅地内に立ち入ることが可能であればよいというものではない。

居住用不動産の本来の効用は、町の機能が本件事故前と同程度に復旧し、かつ、住民が本件事故前と同程度に帰還し、コミュニティが復活した状態において、当該住宅で暮らすことで果たされるものである。

こうした本来の効用を全うできなければ、居住用不動産の利用価値ないし居住生活利益（利用利益）を回復したとは言い難いのである。

## 2 全損となる場合について

そして、本件における居住用不動産の価値は、当該不動産における居住生活を送る利益（居住生活利益）にこそ見出されるべきである。なぜなら、福島県相双地域のような農村地域の不動産取引は都市部のように頻繁には行われないことから、その交換価値は利用価値を適正に反映しているとはいえないからである（甲 A 1 4 6 の 2 2 頁～2 3 頁）。

したがって、本件事故により当該不動産の利用価値ないし居住生活利益（利用利益）を完全に失ってしまっている場合には、当該不動産は経済的全損と評価すべきである。

この点、本件事故後 5 年経過後に至っても、地域の社会的機能が回復しないなどの理由によって、居住用不動産に戻れない状況にある場合、もはや社会通念上帰還が可能な、現実的・合理的な期間を徒過していることから、当該不動産の利用価値ないし居住生活利益（利用利益）を完全に喪失したと考えられる。したがって、本件事故後 5 年経過時に至っても、上記の理由により、本件事故前の住宅に戻れていない場合には、その後に帰還することがあり得ても、当該居住用不動産は全損と評価するべきである

（原告ら準備書面（4 6）2 3 頁、同（9 4）6 頁）。

## 第3 避難指示解除後に帰還した場合の全損評価について

### 1 帰還した地域の居住用不動産が全損評価とされる場合

避難指示解除後、仮に本事故後 5 年以内に帰還したとしても、本件事故前と同程度の暮らしに戻れるかどうかは不明瞭であり、少なくとも元の暮らしを取り戻せるまでには相当な期間を要すると見込まれる。その間、帰還した住民は相当な不便を強いられることとなる。

したがって、少なくとも以下の 3 つの事情が認められる場合には、土地を含む居住用不動産は全損評価を免れないと考えられる（原告ら準備書面

(94) 14頁～15頁参照)。

① 本件事故前の住民の減少によるコミュニティの破壊

仮に避難指示が解除されたとしても、相当数の住民が帰還を諦めることは容易に推測され、人口減はまぬかれない。何よりも深刻なのは、比較的年齢の若い子どもをもつ家族が帰ってこないということであり、正常なコミュニティが保ちえないことが予想される。

② 放射線被ばくへの不安

また、放射能の線量についても長期のスパンで見れば遞減していくことが予想されるが、山間部等の未除染地域もあり、住民の放射線被ばくへの不安は払拭できない。

この点、避難指示解除が見込まれる地域ないし避難指示が解除された地域（楳葉町等）の街中の除染ですら、不十分なままに終えているところも少なくない（詳細には追って主張）。

さらに除染されたとしても、いったん放射能に汚染されたということのステイグマが残存するなどの影響が考えられる。

③ 生活するために必要なインフラの整備が著しく不十分である。

## 2 小括

これらの事情が解消されない限り、避難指示解除後も、帰還して当該土地に居住して生活することが著しく不適当な状態が継続しているのであり、当該居住用不動産の利用価値すなわち居住生活利益は失われた今まであると考えざるを得ない。

この点、国土交通省地価公示・都道府県地価調査においても、楳葉町の地価情報は、平成23年1月1日の情報を最後に公表されていない（甲A183）。これは、解除が見込まれる地域においても土地の価値を適正に評価し難い現実を示している。

そして、避難指示解除後、1年以上が経過した時点においても、上記の諸事情が解消されず、本件事故前と同程度の暮らしを取り戻せていない場合には、当該居住用不動産は使用不能と同様に考えるべきである。したがって、そのような場合には、帰還した時期が本件事故後5年以内であったとしても、当該不動産は土地も含めて経済的に全損と評価されるべきである。

以 上

