

平成25年(ワ)第515号 損害賠償請求事件(国賠)

直送済

原告 遠藤行雄 外19名

被告 東京電力株式会社 外1名

## 被告東京電力共通準備書面(2)

平成25年12月6日

千葉地方裁判所 民事第3部合議4係 御中

被告東京電力株式会社訴訟代理人弁護士 棚 村 友 博



同 岡 内 真 哉



同 奥 原 靖 裕



被告京電は、平成25年11月29日付けで田畑の賠償に関する直接賠償基準を公表した(乙ニ共15)。

その基準の概要は以下のとおりである。

## 1 賠償額について

田畑の賠償額は、本件事故時点における対象地の時価相当額に、避難指示期間割合(事故時点から6年経過以降:全損, 5年:6分の5, 4年:6分の4, 3年:半額(6分の3), 2年:6分の2)と、持分割合を乗じ、諸費用を合算して算出する。

## 2 本件事故時点における時価の求め方

### (1) 一般田畑について

課税地目が田、畑、一般田、及び一般畑で表されている田畑（以下「一般田畑」という。）については、社団法人福島県不動産鑑定士協会の調査結果に基づく評価額単価に対象地の面積を乗じることにより、本件事故時点の時価相当額を算出する。

### (2) 一般田畑のうち用途地域内に存在する田畑について

一般田畑のうち、用途地域内に存する田畑については、宅地に転用されやすいことを踏まえ、各自治体で固定資産税を算定する上で基準としている宅地（標準宅地）の単価に下記のとおり区分ごとに設定した「宅地価格に対する価値割合」を乗じて、これに対象地の面積を乗じることにより、本件事故時点の時価相当額を算出する。

| 区分 | 判定基準   | 宅地価格に対する価値割合 |     |
|----|--|--------------|-----|
|    |  | 田            | 畑   |
| A  | 主に以下の項目に該当する農地が多い地域<br>・市街地内に在し又は近接し、周辺街路などもほぼ整備された宅地地域内に存在する農地<br>・ほとんど盛土を要しない農地<br>・有効宅地化率が高い農地                | 80%          | 90% |
| B  | 区分A及びCの判定基準に該当しない地域  | 50%          | 60% |
| C  | 主に以下の項目に該当する農地が多い地域<br>・公共施設や供給処理施設が未整備で、宅地地域化するのに相当時間を要する農地<br>・傾斜のある丘陵や地盤の良くない地域の農地<br>・田が連たんする等、農地地域としての要素が残る | 30%          | 30% |

|  |                             |  |  |
|--|-----------------------------|--|--|
|  | 農地<br>- 宅地化した場合に有効宅地化率が低い地域 |  |  |
|--|-----------------------------|--|--|

### (3) 介在田畑について

課税地目が介在田、介在畑、宅地介在田、宅地介在畑などの農地転用許可を受けている未転用の田畑については、宅地として利用すること等を目的としていることを踏まえ、社団法人福島県不動産鑑定士協会が個別に標準宅地より比準評価<sup>1</sup>した評価額単価から、宅地に転用するための宅地造成費相当額（300円/m<sup>2</sup>）を差し引いた上で、対象地の面積を乗じて時価相当額を算出する。

以上

---

<sup>1</sup> 標準宅地と対象地について、価格形成要因（街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件、画地条件、自然的条件など）を比較する方法により、対象地の評価額を算定するもの。