

令和2年（行ウ）第28号、令和3年（行ウ）第48号
契約締結等差止請求住民訴訟事件、共同訴訟参加申出事件
原告 太田正孝 ほか1名
原告共同訴訟参加人 高田尚暢 ほか
被告 横浜市長

建物売却価格の不動産鑑定に関する総合評価意見書

2025年7月16日

横浜地方裁判所 第1民事部合議係 御中

原告共同訴訟参加人 山崎利春

1. 本意見書の目的

本訴訟では建物価格の不動産鑑定値が大きなテーマであるが、これまで議論の俎上に上っていたのは、横浜市の依頼による2社の不動産鑑定結果であった。

しかるに2025年3月7日に原告から春名鑑定書（甲30証）が提出され、ようやく被告側と原告側の建物価格の不動産鑑定を客観的に比較検討できる段階になったが、不動産鑑定のプロセスは一般に複雑で難解である。そこで、裁判官に客観的な判断をしていただけるよう、被告側と原告側の不動産鑑定を総合的に評価して解説する。

2. 被告側不動産鑑定の問題点と春名鑑定

被告側2社の鑑定（アサヒ鑑定、JAF鑑定）内容について、2024年2月5日に提出した「旧市庁舎建物売却価格の不動産鑑定の要点と課題」にて概略説明し、アプローチ方法がアサヒ鑑定（甲5号証）とJAF鑑定（甲6号証）とで大きく異なる事を示した。

JAF鑑定では、複数建物（行政棟、市会1号棟、市会2号棟、市会3号棟、中庭棟）を個別に扱って減価を計算し、それらを合算して建物全体の積算価格（正常価格）を算出している。

一方アサヒ鑑定では、JAF鑑定とは異なり、複数建物を1つの建物と見なして扱う処理をしている。具体的には築年数の異なる各棟を床面積比で加重平均することにより、複数の建物を築年数56年の1つの老朽化建物として積算価格を算出している（根拠の説明なし）。

しかしながら、「利用条件」（甲12号証）から、行政棟とその他の棟とで別々の活用方法が想定されていることは明らかであるので、行政棟とその他の棟とを別々に処理して積算価格を算出するのなら納得できるが、逆にそれらを一つの建物として扱って積算価格を算出する合理的な理由は見出せない。こういう操作を行ったのは、築年数9年で残価率が高いが、床面積は相対的に

小さい中庭棟の残存価値を小さく見せるためであろうと勘繰られてもやむを得ないことである。

またアサヒ鑑定では 60 億円以上を投じた耐震補強工事について、耐震性の向上は認めつつも建物価値の向上は全く考慮せずに積算価格（正常価格）を算出している。さらに格差率を 1.0 としていることから「鑑定士が格差率の意味を正しく理解していない」と批判されるなど（甲 17 号証の 1、甲 18 号証）、アサヒ鑑定は信頼度が劣ると判断せざるを得ない。

これに対して春名鑑定は JAF 鑑定と類似のアプローチであり、両鑑定書を見る限り、アサヒ鑑定のような小細工をせずに積算価格を算出するのが常道なので、以下ではアサヒ鑑定は比較対象から外し、JAF 鑑定と春名鑑定を比較検討する。

3. JAF 鑑定と春名鑑定の要点

末尾の表 1 に JAF 鑑定と春名鑑定の要点をまとめて示し、さらに重要な個所について解説する。

（3-1）建物価格の不動産鑑定プロセス

建物価格の不動産鑑定は「原価法」で行われるのが主である。原価法での建物価格の不動産鑑定では、概略以下の 3 つのプロセスで行う。

(a) 再調達原価を求める。

(b) 経年劣化による減価などを考慮して積算価格（＝正常価格）を求める。なお、減価は価値の減少分であり、残存している価値を残価と呼ぶ。

(c) さらに利用条件を所与とした場合の格差率を正常価格に乗じて売却価格を算出する。

（3-2）再調達原価

表 1 に建設単価を示したが両者は殆ど一致している。再調達原価は、JAF 鑑定は約 166 億円で、春名鑑定は JAF 鑑定よりも 10 億円低い約 156 億円である。この 10 億円の差は、春名鑑定での行政棟の再調達原価が 10 億円低くなっていることが主因である。

一般に耐震補強工事は耐震ブレースと呼ばれる X 字状の支柱を各フロアの側壁部分に設置するのが普通だが、行政棟では建築家村野藤吾氏設計の特徴的な外観を残す必要があるため耐震ブレースを設置できない。そこで、8 階建て建物の下に免震装置を設置しその上に行政棟全体を浮かす構造を採用している。そして春名鑑定ではこの免震装置の設置費用を元に行政棟の再調達原価を算出しているが、このプロセスに正確さを欠いたことが 10 億円の差になったと考えられる。ただしここでの 10 億円の差異はあえて指摘するほどのことではない。

（3-3）積算価格

積算価格（正常価格）を大きく左右するのは建物の耐用年数であり、耐用年数を 50 年程度とする JAF 鑑定の正常価格は 15.4 億円、耐用年数を 80～90 年とする春名鑑定では 27.7 億円である。以下、それぞれの算出過程を説明する。

春名鑑定では公共用地取得補償基準（国交省）に基づいて、鉄骨鉄筋コンクリート造建物の耐用年数を 80～90 年とし、残存価値を耐用年数 90 年で計算し、積算価格 27.7 億円を得ている。

春名鑑定での積算価格の計算式を以下に示す。

$$\text{残存価値} = 0.4 \times \text{筐体価格} + 0.3 \times \text{内装価格} + 0.3 \times \text{設備価格} \cdots \cdots (1)$$

この式では建物構成割合を（筐体 0.4、内装 0.3、設備 0.3）として、筐体、内装、設備ごとに減価後の残存価値（積算価格）を算出するが、内装と設備は耐用年数が低いことから残存価値＝0 で、実質的には筐体価格のみでの積算価格になっている。

上式での筐体、内装、設備の残存価値は、築年数とともに直線状に価値が下がるとする次式

$$\text{残存価値} = \text{再調達原価} \times \{1 - (\text{築年数} / \text{耐用年数})\} \cdots \cdots (2)$$

で計算し、{ } 内が負の場合はゼロとする。

また、春名鑑定では耐震補強工事費用 62 億円を取り上げてはいるが、その目的は耐用年数の延長ではなく、建設単価の参考にするためである。そもそも春名鑑定では耐用年数を 90 年の長期間に設定しているので、あえて耐震補強による延長を考慮する必要はないということであろう。

一方、J A F 鑑定では各建物の耐用年数を（鉄骨鉄筋コンクリート造建物の）法定耐用年数の 50 年として扱っている。したがって築年数が 50 年を超える行政棟、市会 1 号棟および市会 3 号棟については、本来は残価率 0% だが、耐震補強工事が行われたこと及び維持管理が適正に行われていることから耐用年数が延長されているとして残価率を 0% から 5% に増額している。この 3 棟分の積算価格は約 7.6 億円である。

その他の棟については、築年数 9 年の中庭棟は残価率 67% で 7.17 億円、築 40 年の市会 2 号棟 0.56 億円であり、すべての棟を合算すると、J A F 鑑定の積算価格は 15.4 億円となる。

なお、残存価値の計算方法については J A F 鑑定と春名鑑定では筐体や設備の扱いで計算に使用する係数に違いはあるが、係数を多少替えたところで、結果が大きく変わるものではない。

（３－４）格差率

格差率とは、売主がその建物を売却するに際して、買主に課す条件（利用条件）を考慮して適用される一種の割引率を 1.0 から引いた数値である。

この値をいくりにするかは利用条件をどう判断するかによる。

旧市庁舎建物売却に関する鑑定依頼書（甲 1 2 号証）の「現市庁舎街区の利用条件」の主要部を列記すると、

- 国際的な産学連携、観光・集客のいずれか、または両方に寄与する要素の提案、
 - 行政棟は活用を基本とするが、柔軟に対応する、
 - 市会棟は解体して高さ制限を超えた高層ビル建築も可能で、建物を継続使用する場合は改修費および解体する場合の解体費は土地代に反映させる、
- などである。

春名鑑定では、この利用条件は 1 年間のフリーレント分に相当するとして、土地代を 3000

円/㎡とし、総面積 17000㎡の 1 年分 6.1 億円値引きしている。つまり春名鑑定ではこの利用条件は大きな値引き理由にはならないとの判断である。

この結果、春名鑑定での格差率は $(27.7-6.1)/27.7=0.78$ となる。

一方、J A F 鑑定の格差率 0.05 (= 値引き率 0.95) は著しく低いが、その理由を「付記事項に対する理由の要旨」(甲 6 号証) で次のように述べている(下線は筆者)。

現実の状態を前提とする鑑定評価に対し、付記事項の主たる利用条件は横浜市が目指すまちづくり指針に合致する用途である「国際的な産学連携」、「観光・集客」に資する事が求められている。

後者の「観光・集客」については、(中略) 現況建物では難しいと判断される。

前者の「国際的な産学連携」については、(中略) 建物改修等を行えば利用可能性は認められる。

したがって、付記事項の主たる利用条件を前提とした場合の評価対象建物の利用用途は限定的であるものの利用可能性は若干あるため、当該利用可能性を勘案し、評価対象建物の鑑定評価額を指数 100 とした場合、利用条件を前提とした評価対象建物価格を 5 と判断した。

としている。

しかし、鑑定依頼書の「現市庁舎街区の利用条件」の該当部分をくり返すと、

(1) 提案に関する条件(必須事項)

「国際的な産学連携」「観光・集客」のいずれか又は両方に寄与する要素の提案と書かれている。この意味は「いずれか又は両方に寄与する要素を提案してほしい」ということである。

一方、J A F 鑑定の格差率は、上記の利用条件を「現況建物のままで、これらの利用用途に資すること」と曲げて解釈し「可能性はわずかにはあるから格差率 0.05 とする」とのことだが、これが論点のすり替えであることは明らかである。

一般論として、上記利用条件が買主に対する大きな制約条件にならないことは明らかであろう。

4. 結論

被告側の J A F 鑑定と原告側の春名鑑定について、その要点をまとめて示した。

再調達原価の算出から始まって、経年的な減価を行った結果の積算価格(正常価格)の算出までいくつか違いはあるものの、大きく見れば J A F 鑑定と春名鑑定とはあまり異ならない。これは両鑑定士のオーソドックスな基本姿勢が共通しているからであろう。

再調達原価は J A F 鑑定では 166 億円、春名鑑定では 156 億円で、ほぼ同じである。

正常価格は J A F 鑑定では 15.4 億円、春名鑑定では 27.7 億円で 2 倍近いが、この違いは建物の耐用年数に関する J A F 鑑定(50 年+延長)と春名鑑定(80~90 年)の考え方の違いに起因する。しかしながら結果が 1 桁も異なるほどのことではない。

両者の違いが鮮明になるのは利用条件を所与とする場合の格差率(1.0-値引き率)である。

春名鑑定の値引き率は常識的な数値である。1 年間のフリーレント相当は専門家の経験に基づくものと推察されるが、仮にこれを 2 年間フリーレント相当に変更したとしても、それによる影響は値引き額を 6 億円ほどプラスする程度のことである。

これに対して J A F 鑑定では「利用条件」の（提案に関する条件）項を曲げて解釈し（意図的かどうかは別にして）著しく低い格差率 0.05 を採用した。この結果、J A F 鑑定の売却価格が 1 億円未満になったことは明らかである。

原告共同訴訟参加人は、機械工学の専門家として売却価格の算出を試みたが（丁 1 号証）、それによる売却価格は春名鑑定から大きく外れていない。

原告共同訴訟参加人は春名鑑定がすべて正しいと主張するつもりはないが、春名鑑定が大筋では妥当な結果になっていることは明言する。

表 1：J A F 鑑定と春名鑑定の要点

鑑定書	J A F 鑑定	春名鑑定
建物建設単価	中庭棟は 58.8 万円/㎡ 中庭棟以外は 47.7～53.2 万円/㎡	中庭棟は 57.0 万円/㎡ 中庭棟以外は 49.5～58.7 万円/㎡
耐震補強工事の効果	築年数 50 年以上の棟の残価率を 0%から 5%に増額している	耐震補強工事費用を一部建物の建設単価に反映している。耐震補強工事で耐用年数が延長されたとの考えではない。
再調達原価	166 億円	156 億円（行政棟が 10 億円低い）
正常価格を求めるための減価方法	各棟を個別に減価して、それらを積算して全建物の正常価格を求めている。	各棟を個別に減価して、それらを積算して全建物の正常価格を求めている。
経済的耐用年数	筐体の総耐用年数を 50 年で計算 築年数 50 年超の建物の残価率を 0%から 5%に増額	公共用地取得補償基準（国交省）に基づき 80 年～90 年で計算 建物構成割合（筐体 40、内装 30、設備 30）でのざっくりした評価
減価の問題点	妥当なプロセスで問題なし	妥当なプロセスで問題なし
正常価格	15.4 億円	27.7 億円
格差率	0.05	0.78
格差率の問題点	利用条件について論点のすり替えが行われている	利用条件は、1 年間のフリーレント分（6.12 億円）に相当
鑑定評価額（売却価格）	15.4 億円 x 0.05 = 7680 万円	27.7 億円 x 0.78 = 21.6 億円

以上