

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

被告の準備書面16に対する反論

2026年1月8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

被告の2025年10月22日付「準備書面16」について反論します。

1. アサヒ不動産鑑定 of 建物全体の経過年数の算定方法について

アサヒ不動産鑑定が複数建物を一体と見て処理したのは、「想定される需要者である大手企業法人、地元有力企業等が、対象不動産を一体とみて、使用可能か否かを判断するであろうと考えた」（準備書面16の2頁）からであるとしているが、そもそもこの考えが間違っている。

対象不動産が複数建物で構成される場合は、大手企業か否かに関わらず、この棟は使えるがあの棟は使えないなどの取捨選択を行うのが普通である。まして今回は、募集要項の利用条件（甲3号証（3）①）で「行政棟は活用を基本としつつ、（略）・・・提案があれば柔軟に対応し、（略）市会棟、市民広間等については、活用または解体して新築棟を整備するなど（略）様々な提案を求めます。」とあるので、全体を一体の建物として扱わないことを前提としていることは明白である。

被告代理人がアサヒ不動産の考えを妥当と主張するのであれば、各棟を個別に扱う一般的な方法のJAF鑑定士（被告側）に「アサヒ鑑定のように、なぜ建物群を一体として評価しなかったのか」理由を尋ねてみることをお勧めする。

2. アサヒ不動産鑑定 of 付記意見について

アサヒ不動産鑑定での格差率「x 1.000」は、いわゆる値引き率＝0.0を意味する値で、これは利用条件がない場合（売却に関する制約条件がない）以外にはありえない。今回は、内容は緩いが利用条件が存在するのであるからアサヒ不動産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てもやむを得ないことである。

なお、「想定需要者が取るであろうシナリオを前提とした上で格差率「x 1.000」を

導き出しており」の部分は（準備書面16の3頁）日本語の意味が不明である。格差率「x 1.000」を導く数学的プロセスを解説してもらいたい。

3. アサヒ不動産鑑定耐震補強工事の扱いについて

原告代理人または原告共同訴訟参加人のいずれかが反論します。

4. JAF鑑定の格差率について

「旧市庁舎の現状での使用を前提として当該利用条件を所与とすることは何ら問題ない」とあるが（準備書面16の4頁）、「旧市庁舎の現状での使用を前提として利用条件を満たせる」のであれば、再開発する必要がなくなり、「旧市庁舎街区再開発」の大前提が崩れてしまうでしょう。

被告代理人は苦しい弁明をされておりますが、法律上の細かい部分に執着し過ぎて「木を見て森を見ず」の過ちを犯さないよう留意されることを付言しておきます。

5. 春名鑑定の格差率について

格差率とは正常価格と利用条件を所与とした場合の売却価格との比率であるが、その根拠を示すことができる場合（類似物件がある場合など）と根拠の提示が難しい場合（利用条件の定量化が難しい等）がある。一般論で言えば、ほぼこれくらいが妥当という数値であるが、その業界で仕事をしている不動産鑑定士の経験値による所が大きい。したがって物件や利用条件の内容によっては、根拠の提示がなくとも、恣意的とは言えない。

春名鑑定がその数値を1年間のフリーレント相当と表現しているのは、利用条件を「購入者の行為を大きく制約するものではない」ことを認めた判断であり、この判断は、一般市民の感覚と比べても妥当なところである。

むしろ、アサヒ鑑定の格差率1.000（値引き率0%）やJAF鑑定の格差率0.05（値引き率95%）の方こそ、市民感覚からも大きく外れており、恣意的で異常な数値であると言わざるを得ない。

（以上）