

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

被告 横 浜 市 長、横 浜 市

原告共同訴訟参加人 高 田 尚 暢 ほか

準 備 書 面 17

令和7年11月28日

横浜地方裁判所第1民事部合議B係 御中

被告ら代理人

弁護士 二 川 裕 之



指定代理人 柏 崎 崇 宏



同 岡 田 太 一 郎



同 宮 本 英 知



同 小 椋 亮



同 平 野 悠 介



同 松 井 綾 子



2025年8月14日付け原告ら第8準備書面の第2に対する反論

原告らは、「アサヒ不動産鑑定及び日本アプレイザル鑑定は、関東甲信会地代利回り実態調査を積算法における期待利回りの査定のために引用しているが、この中にある賃貸事例を利用して賃貸事例比較法を適用しようとしていない。」と批判をしている。

しかしながら、不動産鑑定評価基準の総論・第7章・第2節・Ⅱ・2.(1)によれば、賃貸事例比較法は、「近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の賃貸借等が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等が行われている場合に有効である。」とされている(甲第26号証の33頁)。

一方、「定期借地権の地代利回りに関する実態報告」(関東甲信不動産鑑定士協会連合会)は、その表題にもあるとおり、あくまでも地代利回りの調査であって賃貸事例の調査ではない。

不動産鑑定評価基準の総論・第7章・第2節・Ⅱ・2.(2)①によれば、賃貸事例比較法における事例の収集および選択は、「取引事例比較法における事例の収集及び選択に準ずるものとする。この場合において、賃貸借等の契約の内容について類似性を有するものを選択すべきことに留意しなければならない。」とされている(甲第26号証の33頁。下線は被告ら代理人記載)。そして、取引事例比較法における事例の収集および選択は、「原則として近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産に係るもののうちから選択するものとし、…、次の要件の全部を備えなければならない。」ということで、「①取引事情が正常なものと認められるものであること又は正常なものに補正することができるものであること。②時点修正をすることが可能なものであること。③地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能なものであること。」とされている(甲第26号証の26頁。下線は被告ら代理人記載)。

本件は大規模商業地の一般定期借地権に基づく新規地代の鑑定評価であるところ、両鑑定において期待利回りを算出するために引用した「定期借地権の地代利回りに関する実態報告」の事例は、原告らの主張のとおり賃貸事例として利用しようとしても、契約時点、契約内容や契約期間等が類似であると判断できる規範性の高いものではなかった。すなわち、いわゆる事例適格要件（場所的同一性、事情の正常性または事情補正可能性、時点修正可能性、要因比較可能性）を充足しないものである。

以上の次第で、両鑑定においては、賃貸事例比較法を適用しなかったのであって、何ら不当なものではない。

以上