

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 16

令和7年10月22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



第1. 原告共同訴訟参加人山崎利春提出の2025年7月16日付け「建物売却価格の不動産鑑定に関する総合評価意見書」について

1. アサヒ不動産鑑定の各棟の経過年数の算出について

原告共同訴訟参加人は、「アサヒ鑑定では、…複数建物を1つの建物と見なして扱う処理をしている。」「利用条件」(中略)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、…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。」と主張し、「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。」などと批判している(同意見書の1～2頁)。

しかしながら、本件鑑定評価は、「評価依頼建物の正常価格を求める鑑定評価」であり、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであるから、市場参加者の想定が重要となる。

アサヒ不動産鑑定は、対象不動産の立地、規模を考慮した結果、需要者を「大手企業法人、地元有力企業等」と想定し、需要者は建物を1つ1つ見ながら使用可能か否かを判断するのではなく、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。対象不動産は一体としてみた場合、設備の老朽化や陳腐化、市庁舎という汎用性の低い用途、容積消化率約22%の低利用な建物など、想定需要者の最大目的である利潤最大化とかけ離れた建物である。そのため、最有効使用を「当面現況用途で使ったのち、早い段階で更地の最有効使用を建築するべく、解体撤去すること」と判定した(丙第10号証の21頁)。

想定需要者の視点および最有効使用と同様に、経過年数についても「一体としての市場性」が重要となるため、各棟の経過年数を対象不動産の

実態に即して判断するべく、各棟の経過年数を面積比で按分（加重平均）した年数を採用した。

よって、原告共同訴訟参加人の批判は全く当たらない。

なお、アサヒ不動産鑑定は、本件鑑定評価依頼の付記事項である「現市庁舎街区の利用条件」を所与とした場合についても、想定需要者は対象不動産を一体とみて検討を行い、全体を解体すると判断している。それは、当該利用条件では「行政棟は活用を基本としつつ…様々な提案を公平に評価します。」とあり（乙第5号証の、(5)①）、「横浜らしい街並み景観の形成」および「地区の活性化」等に資する提案であれば、行政棟を含めて全体を解体する提案も認められていることを考慮してのことである。

2. アサヒ不動産鑑定の付記意見について

原告共同訴訟参加人は、アサヒ不動産鑑定が格差率を「 $\times 1.000$ 」としたことを批判している（原告共同訴訟参加人堀川清美提出の令和7年8月18日付け準備書面の1頁も同旨）。

しかしながら、アサヒ不動産鑑定の付記意見においては、本件依頼対象の鑑定評価と同様に、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「 $\times 1.000$ 」を導き出しており、本件依頼対象の鑑定評価と付記意見との間で矛盾はない。むしろ、原告共同訴訟参加人の考え方は、想定需要者の全てが行政棟を活用するという提案をすることを前提としており、そのような考え方が不自然であることは言うまでもない。

3. アサヒ不動産鑑定の耐震補強工事の扱いについて

既に令和3年6月11日付け被告準備書面3の第1.2.(2)で指摘したように、そもそも原告および原告共同訴訟参加人は、耐震補強工事について、免震レトロフィット工法のことを全く理解しておらず、失当である。

また、アサヒ不動産鑑定 of 鑑定評価のように耐震性能を有する事例に比準措置を施して建物価格を査定しているところに、さらに耐震性能加算をしてしまえば、それは明らかな二重計上になってしまうものであって、不当に過大な価格が算出されることとなる。

4. 原告共同訴訟参加人は、「JAF 鑑定 of 格差率は、上記 of 利用条件（被告ら代理人注；本件鑑定評価依頼 of 「現市庁舎街区 of 利用条件」 of こと）を「現況建物 of 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」 of ことだが、これが論点 of すり替えであることは明らかである。」と主張している（同意見書 of 4 頁）。

しかしながら、格差率とは、評価対象建物 of 通常 of 正常価格と、利用条件を所与とした場合 of 価格と of 間の価格 of 格差 of 率をいう。日本アプレイザルファームは、横浜市が旧市庁舎を現状 of まま利用条件なく建物を物理的に継続使用することが最有効使用であることを前提とした上で正常価格を算定しているため、格差率を査定する際に、旧市庁舎 of 現状 of 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く、論点 of すり替えなどと非難されるいわれはない。

5. これに対し、いわゆる春名鑑定（甲第 30 号証）は、付記事項 of 格差率 0.779 を導くに当たり、当該利用条件に関し、「行政棟 of 活用は横浜市 of 基本であり、新しい事業計画 of 中で「横浜らしい町並み景観 of 形成」と云う用途が相当制限されること」を大きな根拠としているが（同号証 of 15～16 頁）、それは事業者 of 提案を評価する際 of 例示にすぎず、利用条件としては「「国際的な産学連携」「観光・集客」 of いずれか又は両方に寄与する」ことに主眼があるものであって（乙第 5 号証 of 、（1）および（5）① of 記載を参照されたい）、春名鑑定こそ、大前提となる鑑定評価依頼 of 趣旨を曲解してい

るものである。また、0.779という具体的な数字も「例えば1年間フリーレンタル(中略)分を相当と考えれば」との記述からも明らかなように、「例えば」というように例示にすぎないばかりか、何故当該制限がフリーレンタル1年間に相当することになるのかの根拠すらも全く示されていない。

よって、春名鑑定を示す格差率は、明らかに恣意的であり不当である。

第2. 原告共同訴訟参加人高田尚暢提出の令和7年8月19日付け準備書面(13)について

1. アサヒ不動産鑑定の「残価率に瑕疵があること」について

原告共同訴訟参加人は、「アサヒ不動産鑑定は、…耐用年数に基づく減価修正に、ご提示資料(専門家による建物の診断):「横浜市役所 設備諸元整備業務報告書」のデータを使用した。」「しかし、当該報告書は20年間引き続き市庁舎を使い続けるための改修費用を算出したものであり、20年間使用した後の更なる使用は困難とする評価はしていない。」とし、これをもって、「20年間使用した後の残価率を0(中略)」経済的残存耐用年数を20年として残価率を算出したが、不動産鑑定士が自らの知見を持って判断したことだと肯定することはできない。」旨主張している。

この点、アサヒ不動産鑑定は、耐用年数が満了している構成部分を多く有し、対象建物が直ちに相当額の投資を行わなければ継続使用できないことから、一体として経済的な価値を有しないとして経済的残存耐用年数を0年と査定した。そうではあるものの、部分的に使用可能な箇所もあり、追加投資を施すことにより、容積消化率約22%の低利用状態(付近の環境と不適合および建物と敷地と不適合の状態)であり設備が著しく陳腐化した市庁舎という現状用途による継続使用が可能であるため、相応の残価率を考慮すべきとの判断に至った。

そして、追加投資額と使用年数が示された横浜市提示資料が有用である

こと、さらに、最大20年程度であれば不適合・不適応・機能的陳腐化の継続状態も受忍し得ると考えて、当該資料等から読み取れる事象をモデル化（仮定）したうえで計算により残価率を算定したものである。

よって、「20年建物を使用した後の残価率は0とする（更なる使用は困難と判断。）」という記載（丙第10号証の26頁）は、数式を用いて残価率を求めるために設けた「仮定」（想定）のひとつにすぎず、ましてや更なる使用は困難と「断定」などしているものではない。そもそも「仮定」というタイトルの中の一部の文言のみを取り出して、「断定」と勝手に解釈するのは失当である。

2. アサヒ不動産鑑定「観察減価率に瑕疵があること」について

原告共同訴訟参加人は、「アサヒ不動産鑑定は、…本件対象建物は、「最低限の機能を保つために適切に補修・更新等を行うことは難しく、今後さらにその困難性が増してゆくものと観察した(a)の部分につき△50%と査定）。としているが、これは残価率で採用した「専門家による建物の診断」と異なり矛盾している。」と主張している。

しかしながら、本件で建物の専門家が行った診断は、対象建物を現状の「不適合・不適応・機能的陳腐化」状態のまま20年間継続使用する、つまり、旧市庁舎と同等の「機能（役割）」を20年間継続するための費用を算出している。

一方、アサヒ不動産鑑定が、丙第10号証26頁の「④観察減価率」において、(#2)式を用いて算定した残価率には、対象建物を現状用途（設計・設備等の機能的陳腐化が著しい市庁舎）で20年間継続使用することによる逸失利益が含まれていないため、別途大きな機能的減価をせざるを得ない。そして、設計・設備が年々進歩していくなかで、最低限の機能的陳腐化状態を適切に補修・更新等をするなどして維持していくことが今後さらに困難になるものと観察した結果も斟酌して、「設計・設備等の機能性、維持管

理の状態、補修の状況」部分に関し、「△50」と査定している。

以上のとおり、建物が「機能的陳腐化」状態が継続することによる「△50%」の査定と、建物を「不適合・不適応・機能的陳腐化」状態のまま継続使用するために相当額の追加投資が必要であるとした専門家の診断とは何ら矛盾はない。

以上