

令和2年（行ウ）第28号

原告 太田正孝 外1名

被告 横浜市長

第9 準備書面

2026年2月2日

横浜地方裁判所 第1民事部合議B係 御中

原告ら訴訟代理人

弁護士 辻

恵



同 山 田 拓 男



同 石 渡 敏 暁



同 大 槻 哲 司



- 1 準備書面17において、被告は、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、賃貸事例比較法における事例の収集および選択の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）を充足しないため、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と主張する。
- 2 しかし、春名鑑定（甲31）は、本件では対象不動産と比較可能な規範性の高い定期借地権の賃貸事例の収集が困難である中、新規賃貸事例・

本件と同規模の賃貸事例を収集し、事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って比準賃料を適切に求めており、「不動産鑑定評価基準」では収益賃料や賃貸事業分析法に基づく賃料より説得力が優れるとされている比準賃料を求めているのであるから、春名鑑定（甲 3 1）は両鑑定に比較して、より適切な鑑定であることは明らかである。

以 上