

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

準備書面（13）

令和7年8月19日

横浜地方裁判所 第1民事部合議係 御中

連絡先など
原告共同訴訟参加人 高田 尚暢

目次

アサヒ不動産鑑定建物の積算価格の問題	
1. 残価率に瑕疵があること	・・・ 2 p
2. 観察減価率に瑕疵があること	・・・ 3 p
3. データの濫用	・・・ 4 p
別紙	・・・ 5 p

はじめに

この裁判は市民の裁判であり、市民にとって判り易い文を心がけています。
必要に応じて法令等の記載をしていますが、ご理解ください。

原告共同訴訟参加人は、建物の売買契約を取消または無効とすることを訴えている。

そのためには建物の売却価格が不当であり、違法であることを明らかにしなければならない。

建物の売却価格は、2社の鑑定評価額を横浜市財産評価審議会が諮問し、2社の平均を決定価格としたものである。

よって、売却価格の元になった2社のどちらかの鑑定に明らかに瑕疵があれば、売却価格が不当であることになる。その際、裁判官の指摘にもある通り、第三の鑑定などにより比較考量するだけでは優劣を判断するにとどまり、不当であるとまでは言えないことを認識した上で明らかな瑕疵を指摘する。

アサヒ不動産鑑定の建物の積算価格の問題

アサヒ不動産鑑定の鑑定評価額は、積算価格を中心にして求めたものであり、積算価格は残価率と観察減価率によって算出されている。よって両方または一方にでも瑕疵があれば積算価格、ひいては鑑定評価額が正しくないということになる。

(※別紙 ■鑑定評価方法 ■積算価格の算出方法 ■不動産鑑定評価基準)

1. 残価率に瑕疵があること

1-1. アサヒ不動産鑑定は残価率を求めるにあたり、下記専門家によるデータ「ご提示資料（専門家による建物の診断）」を使用した。

■アサヒ不動産鑑定 鑑定評価書 (丙10号証24p)

「そのため、対象建物を現況用途のまま継続使用するためには、ご提示資料(専門家による建物の診断)によると、直ちに約19億円規模の改修工事等を施さなければならず(以下、追加投資A)、その後も概ね20年以内に24億円超の追加投資(以下、追加投資B)が必要となる(※17)。)」

「ご提示資料（専門家による建物の診断）」とは、横浜市が、みずほ総合研究所株式会社に調査を依頼し(丙59号証2P 丙60号証3P)、株式会社山下ピー・エム・コンサルタンツが報告した資料「横浜市役所 設備諸元整備業務報告書」である。この報告書は、引き続き20年間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る。(丙61号証16p)

1－2. そしてアサヒ不動産鑑定は、20 年建物を使用した後の更なる使用は困難と断定した。

■アサヒ不動産鑑定 鑑定評価書（丙 1 0 号証 26P）

「・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。また、廃材の価値≒処分価格と判断)。」

1－3. 残価率に瑕疵があることの説明

アサヒ不動産鑑定は、積算価格の算出をするにあたり、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。

そして、建物を改修し、20 年間使用した後の残価率は 0（更なる使用は困難と判断。）とし、経済的残存耐用年数が 20 年延長するとした。

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。

アサヒ不動産鑑定の鑑定評価書からは、専門家が「20 年建物を使用した後の残価率を 0（更なる使用は困難と判断。）」と評価したように読み取れる（錯覚する可能性がある）が、あくまでアサヒ不動産鑑定の判断であり、建物の専門家によるものではない。

そしてアサヒ不動産鑑定は、「20 年建物を使用した後の残価率を 0（更なる使用は困難と判断。）」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。

何故なら、アサヒ不動産鑑定の判断は、20 年間使い続けるための調査だから経済的耐用年数を 20 年としただけである。もし横浜市が 30 年間使い続ける場合の改修費用の調査を依頼したならば、経済的残存耐用年数は 30 年となるのであり、残価率も異なる結果となる。

また実際に、現在改修中の行政棟は隣接する高層ビルと共に 70 年以上使い続けることになっている。このことから改修すれば経済的残存耐用年数は 70 年も可能なのである。

専門家が依頼されたのは、経済的残存耐用年数の評価ではない。

よって最終的な残価率 3.4%に瑕疵がある。

2. 観察減価率に瑕疵があること

2－1. アサヒ不動産鑑定は、積算価格を算出するにあたり観察減価率を評価した。

■アサヒ不動産鑑定の観察減価率（丙 10 号証 2 6 p）

「④観察減価率

観察減価法は、対象不動産について、a)設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、及び b)付近の環境との適合の状態等、各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を求める方法である。

本件対象建物についてみると、設計、設備等については、機能的陳腐化が顕著に認められる。また、建物を構成する各設備・仕上げ等が順次その役目を全うして経済的耐用年数が消尽してゆくところ、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)。加えて、容積消化率が約 22%という低利用の状態にあり、付近の環境との適合の状態も相当に劣ると観察した(b)の部分につき、△60%と査定)。

よつて、本件では、耐用年数から求めた減価とは別に概ね△80%($\equiv (100\% + \triangle 50\%) \times (100\% + \triangle 60\%) - 100\%$)の観察減価率を考慮すべきと判断し、観察減価率を「△80%」と査定した。

∴対象建物の観察減価率 β $\triangle 80\%$

2－2. 観察減価率に瑕疵があることの説明

アサヒ不動産鑑定は、上記下線部で、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。

「専門家による建物の診断」では、補修、改修することで今後も引き続き使用することを可能にしている。

よつて「(a)の部分につき△50%と査定)」と最終的な「∴対象建物の観察減価率 β $\triangle 80\%$ 」も誤りである。

3. データの濫用

被告横浜市は、たびたび国家資格を持った不動産鑑定士による鑑定は信頼できると主張しているが、建物の専門家のデータを濫用し、もっともらしく勝手な結論に導く所業は信頼できるものではない。

アサヒ不動産鑑定は到底無理な想定を繰り返しているが、鑑定評価が建物の価格を圧縮することが目的となっていると判断せざるを得ない。

以上

別紙

■鑑定評価方法 アサヒ不動産鑑定

最有効使用の判定

↓

積算価格を求める。 積算価格 76,642,000 円

↓

収益価格を求める。 収益価格 62,366,000 円

↓

鑑定評価額の決定 鑑定評価額 76,600,000 円

(積算価格を中心として、収益価格は端数処理のみで考慮)

■積算価格の算出方法（丙 10 号証 2 2 p ～） アサヒ不動産鑑定

再調達原価を求める 10,948,829,000 円

↓

減価修正をする

ア. 前提条件

・ 建物の経過年数 56 年・建物の経済的残存耐用年数 0 年

・ 改修工事（追加投資 A：1,898,200,000 円 追加投資 B：2,430,000,000 円）

* 現況用途を 20 年継続使用するための追加投資をすることで、建物の経済的残存耐用年数を 20 年とする。

イ. 残価率 3.4% * 耐用年数に基づく方法

ウ. 観察減価率 △80% * 観察減価法

エ. 減価修正率 99.3%

↓

積算価格の決定 76,642,000 円

■不動産鑑定評価基準

* 減価修正

減価修正の目的は、減価の要因に基づき発生した減価額を対象不動産の再調達原価から控除して価格時点における対象不動産の適正な積算価格を求めることである。

減価修正を行うに当たっては、減価の要因に着目して対象不動産を部分的かつ総合的に分析検討し、減価額を求めなければならない。

(2) 減価修正の方法

減価額を求めるには、次の二つの方法があり、これらを併用するものとする。

① 耐用年数に基づく方法

耐用年数に基づく方法は、対象不動産の価格時点における経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握する方法である。

経済的残存耐用年数とは、価格時点において、対象不動産の用途や利用状況に即し、物理的要因及び機能的要因に照らした劣化の程度並びに経済的要因に照らした市場競争力の程度に応じてその効用が十分に持続すると考えられる期間をいい、この方法の適用に当たり特に重視されるべきものである。

耐用年数に基づく方法には、定額法、定率法等があるが、これらのうちいずれの方法を用いるかは、対象不動産の用途や利用状況に即して決定すべきである。

② 観察減価法

観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法である。

観察減価法の適用においては、対象不動産に係る個別分析の結果を踏まえた代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度等を適切に反映すべきである。