

令和 2 年（行ウ）第 2 8 号

原告 太田正孝 外 1 名

被告 横浜市長

第 8 準備書面

2 0 2 5 年 8 月 1 4 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 惠

同 山 田 拓 男

同 石 渡 敏 暁

同 大 槻 哲 司



第 1 本件建物の鑑定評価について（甲 3 0）

- 1 「不動産鑑定評価基準」によると、「建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみの鑑定評価」は「その敷地と一体化している状態を前提として、その全体の鑑定評価額の内訳として建物について部分評価を行うものである。この場合における建物の鑑定評価額は、積算価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び建物残余法による収益価格を比較考量して決定するものとする」と規定されている。

よって、本件においては、原価法による積算価格、建物残余法によ

る収益価格を求め、調整のうえで鑑定評価額を決めるのが妥当である。

2 原価法による積算価格

(1) 原価法は、費用性に着目した手法で、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価に減価修正を行って、積算価格を求める手法である。

(2) 本件では中庭棟に関して、2009年当時9億円の建築費が明確なので、この建築費を時点修正して570,000円/㎡を中庭棟の再調達原価とし、行政棟並びに市会1号棟ないし3号棟の再調達原価については置換原価の考え方で、中庭棟の再調達原価をもとに、各要因項目を各々相対比較して要因係数を決め、他の建物の再調達原価を求めることが妥当である。

このようにして算出した再調達原価の合計は、15,605,000,000円である（甲30・11頁）。

	再調達原価（単価）	再調達原価
・中庭棟	@570,000円/㎡	1,038,000,000円
・行政棟	@495,900円/㎡	10,293,000,000円
・市会1号棟	@568,900円/㎡	3,312,000,000円
・市会2号棟	@594,300円/㎡	360,000,000円
・市会3号棟	@587,100円/㎡	602,000,000円
		合計 15,605,000,000円

(3) 経済的耐用年数については、甲30の11頁のとおり、80年から90年と査定することが妥当であり、各建物に減価修正して算出した積算価格の合計は、2,770,000,000円である（甲30・13頁）。

・中庭棟	711,000,000円
・行政棟	1,420,000,000円

- ・市会 1 号棟 457,000,000 円
- ・市会 2 号棟 80,000,000 円
- ・市会 3 号棟 102,000,000 円
- 合計 2,770,000,000 円

3 建物残余法による収益価格

既存建物を改修して得る賃貸収入を軸とする土地建物一体の収益価格から土地建付地価格を控除して建物価格を求めるもので、賃料水準に留意しながら適用し、2,660,000,000 円が算出結果である（甲 3 0 ・ 1 3 頁及び 1 4 頁）。

4 本件建物の評価額

（1）本件建物の鑑定評価額

積算価格は、対象不動産に投下した費用に着目して求めた価格である。本件では、対象建物の多くの経過年数が 5 0 年超と再調達原価の把握が困難であることから、置換原価を再調達原価とした。特に元となった中庭棟の再調達原価は 1 0 年前の実際にかかった建築費より求めたもので現実性が高く信頼性もある。減価修正に際しても仕上、設備部分をゼロにする等固めにみている。よって積算価格は、貴重な資料に裏付けられた適正価格である。一方、収益価格は建物残余法を適用して求めた理論的な価格であり、想定部分が多い。

したがって、原価法及び建物残余法とも適用のプロセスは適正であるが、原価法で採用したデータは実際にかかった建築費として現実的な裏付けが得られており、より信頼性があると判断して重視し、対象不動産の価格を 2,770,000,000 円と決定するのが妥当である。

（2）付記事項の格差率を考慮した本件建物価格

土地利用の際、建物を引き続き利用するにあたっての改修費又は解体する場合の解体・撤去に要する費用は土地貸付料に反映しても

らえる中、行政棟の活用は横浜市の基本であり、新しい事業計画の中で「横浜らしい街並み景観の形成」と云う用途が相当制限されることから、新しい施設の誘致テナントにメリットを与える必要があり、例えば1年間フリーレント分を相当と考えれば、甲30の16頁のとおり、格差指数77.9となる。

したがって、格差率を考慮した建物価格は 2,770,000,000 円 × 0.779 ÷ 2,158,000,000 円である。

- 5 この点、アサヒ不動産鑑定（甲5）は、再調達原価に対し5～6%の付帯費用の加算を行っていない点、及び経済的残存耐用年数を0年としている点において、原価法の適用の仕方を誤っていることは、原告・第7準備書面で述べるとおりである。

また、日本アプレイザルファーム鑑定（甲6）は、原価法のみを適用し、建物残余法を適用していない点において、「鑑定基準」「不当鑑定処分基準」に照らし違法であり、また、経済的残存耐用年数を0年としている点において、原価法の適用の仕方を誤っていることは原告・第7準備書面で述べるとおりである。

第2 本件土地賃料の鑑定評価について（甲31）

- 1 「不動産鑑定評価基準」によると、「宅地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料、比準賃料及び配分法に準ずる方法に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合において、収益を適切に求めることができるときは収益賃料を比較考量して決定するものとする。また建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益を適切に求めることができるときには、賃貸事業分析法で得た宅地の試算賃料も比較考量して決定するものとする」と規定されている。

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できたことから比準賃料の試算を行った。

よって、積算法による積算賃料・賃貸事例比較法による比準賃料を求め、これらを中心に賃貸事業分析法で得た宅地の試算賃料も比較考量の上鑑定評価額を決定することが妥当である。

2 積算法による本件土地賃料について

(1) 積算法は、対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料（積算賃料）を求める手法である。

(2) 甲31の8頁ないし9頁のとおり、土地価格（基礎価格）に契約減価修正して、さらに期待利回りを乗じて算出した純賃料に必要経費（固定資産税・都市計画税）を加えて算出した積算実質賃料（地代）は3,888円/月・㎡となる。

3 賃貸事例比較法による本件土地賃料について

賃貸事例比較法は、まず多数の新規の賃貸借等の事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る実際実質賃料（実際に支払われている不動産に係るすべての経済的対価をいう。）に必要な応じて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求められた賃料を比較考量し、これによって対象不動産の試算賃料を求める手法である（この手法による試算賃料を比準賃料という。）。

甲31の10頁及び11頁のとおり、JR京浜東北線沿線の中区、西区、神奈川区、鶴見区商業地の賃貸事例を8件選定し、これに時点修正、地域要因、個別要因の修正を加え、2020年11月1日時点比準賃料は1,437,373,200円（119,781,100円/月、@23,965円/3.3㎡）となる。

さらに、個別的要因での修正及び契約減価修正を行い、対象地の比準賃料は、@3,250 円/月・㎡となる。

4 賃貸事業分析法による本件土地賃料について

評価対象地の土地利用条件及び鑑定評価依頼内容に基づく一般定期借地契約の係る建物用途・契約期間（期間 77 年 3 ヶ月で、そのうち運営期間は 70 年間）などに沿った超高層建物（用途指定通り）を建設して賃貸することを想定して、大規模複合ビルから生み出される総収益から賃貸借を継続するのに必要となる総費用を控除して土地建物一体から純収益を査定し、当該純収益のうち建物等初期投資額の帰属部分を控除した残余の土地帰属純収益（地代）をもって賃貸事業分析法に基づく新規月額実質賃料は 4,667/㎡である。

5 試算賃料の調整と鑑定評価額の決定

- （１）積算賃料は、投下資本に着目して求めた賃料である。基礎価格の査定では規模大の減価要因を大きくみて固めにし、期待利回りの査定では貴重な隣接地の借地事例利回りが把握でき客観性の高い試算賃料が得られる。

次に比準賃料はやはり隣接の借地事例や J R 京浜東北線沿線主要駅近くの借地事例を多数収集することが出来、地代水準の把握は適正で類型の違い、地域要因の比較も実地に則して行っており説得力がある。

一方、賃貸事業分析法による試算賃料は家賃設定の水準、基本利率により大きく上下する。用途制限で考え方により賃料の設定は相当異ってくること、このような大型物件を扱う超大手不動産会社の決算における純利益率は 8.4 %～16.0 %と相当高いことから本件の基本利率（5 %）はかなり低めである。よって上下に変動する要因が多いことから信頼性は弱くなる。

(2) 以上より、積算賃料と比準賃料は共に適正で十分に説得力があるものと考えられ賃貸事業分析法による試算賃料は信頼性が低いと判断し、積算賃料と比準賃料の中間値を求めることが適切と判断、賃貸事業分析法による試算賃料を留意しつつ、対象不動産の賃料は甲31の13頁のとおり、新規月額実質賃料 58,256,000 円 (@3,569 円/月・㎡)、新規月額支払賃料を 57,395,000 円 (@3,516 円/月・㎡) とするのが妥当である。

- 6 この点、アサヒ不動産鑑定(丙16)及び日本アプレイザルファーム鑑定(丙17)は、「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、両鑑定は求めている。

また、期待利回りをアサヒ不動産鑑定は2.5%、日本アプレイザル鑑定は2.59%としているが、この水準は周辺地価公示の土地収益価格を求める際の還元利回り3.7%、及び東京都不動産鑑定士協会「継続地代の調査分析」における横浜市内J-REIT事例(事業用定期借地権)の地代利回りが各々4.6%、5.8%、6.4%であることから相当低い。

また、甲25の4頁ないし5頁記載のとおり、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。

新規賃料を求める手法を適切に適用できるのに故意に適用していない点、事例資料が手元にあるにも拘わらず、わざと無視して収集しない点で不当な鑑定であることは、原告・第7準備書面において述べる通りである。

以上