

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（14）

令和8年1月26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

被告準備書面に反論する。

1. 被告準備書面 12 に対する反論	・・・ 2 p
2. 被告準備書面 13 に対する反論	・・・ 4 p
3. 被告準備書面 14 に対する反論	・・・ 6 p
4. 被告準備書面 15 に対する反論	・・・ 8 p
5. 被告準備書面 16 に対する反論	・・・ 11 p
6. 被告準備書面 17 に対する反論	・・・ 13 p

原告の主張の骨子

1. 新市庁舎の移転から始まった旧市庁舎街区の開発の決定過程が不透明であり不当である。
2. 建物の価格と土地の賃料が格安であり不当である。
3. 文化財の価値が売却価格に含まれていないことが不当である。

当準備書面（14）では、争点を明確にするため被告の準備書面 12 から 17 の内容を要約し、反論をした。

被告準備書面12

<p>原告共同訴訟参加人（＊山崎利春＊堀川清美＊高田尚暢）による主張に対し被告（横浜市）が反論</p> <p>＊山崎利春：2024/2/5付準備書面 2P</p> <p>＊堀川清美：2024/2/16付準備書面 1 p</p> <p>＊高田尚暢：2024/3/8付準備書面(8) 2 p</p>	<p style="text-align: center;">被告の主張に原告は反論する</p>
被告の主張	共同訴訟参加人の反論
<p>1. 鑑定評価額や格差率が2社で異なる理由</p> <p>アサヒ不動産鑑定と日本アプレイザルファームの2社で数値が異なるのは、「最有効使用（その不動産の最も価値を生む使い方）」の判断が分かれたため。</p> <p>（1）アサヒ不動産鑑定: 建物を解体し、<u>跡地に高層ビルを新築することを前提</u>（更地化を想定）としたため、建物自体の利用条件による価値の下落はない（格差率1）と判断した。（2p～3p）</p> <p>（2）日本アプレイザルファーム: 歴史的価値や耐震工事済みであることから、現況のまま継続使用することを前提とした。<u>ただし、公募の利用条件（国際的な産学連携や観光・集客）を満たすには大規模改修が必要になるため、価値が大きく下がる（格差率0.05）と査定した。</u>鑑定士がそれぞれの知見に基づき異なる判断を下すことは、異例ではない。（3p～4p）</p>	<p>（1）・アサヒ不動産鑑定は当面現況用途（20年間と仮定）で使用した後、更地にして高層ビルを建築すると想定しているが、現況用途で使用する期間の、格差率が無視されていることが問題である。</p> <p>・そもそもアサヒ不動産鑑定が、「旧市庁舎を当面現況用途で使用した後解体撤去し高層ビルを建築する」と想定したことがおかしい。「更地にして高層ビルを建築する」ことが最有効使用であれば、当面現況用途で使用する事の妥当性は全くない。それも積算価格の算出時の想定では20年間の長期であり、現実性に欠けること甚だしい。</p> <p>（2）日本アプレイザルファームは、大規模改修が必要になるから格差率が大幅に下がる査定をしているが、改修費は土地の賃料に反映することになるため格差率に影響は無い。</p>

被告の主張	共同訴訟参加人の反論
<p>2. 「土地と建物の一体評価」をしなかった理由 「定期借地権付き建物として評価すべきだった」と参加人は主張するが、<u>公募時点では活用方法が未定だったため不可能だった</u>。公募では「既存建物の活用」から「解体・新築」まで事業者の柔軟な提案を求めた。評価時点で定期借地権の条件を固めてしまうと、事業者の自由な発想を妨げる恐れがあったため、建物の部分鑑定という手法をとったことは妥当である。 (5p~6p)</p>	<p>被告は建物の鑑定を行った理由を「公募要項に建物の売却価格を記載するため」と説明しているが、土地の賃料は、募集要項に参考価格が提示されている。同様に建物の参考価格を提示すればよい。活用方法が決まった後に建物と土地を一体として評価することに何ら問題は無い。</p>
<p>3. 建物と土地の鑑定条件が異なる理由 <u>建物と土地の鑑定で条件が食い違っているのは、「鑑定を行った時期」の違いによる。</u> 建物: 公募前に評価したため、公募の募集要項に基づく条件を設定 土地: 事業者決定後に評価したため、決定した事業者の具体的な事業計画（用途など）を反映させより詳細な条件を設定した。時期に合わせた適切な条件設定であり、問題はない。(6p)</p>	<p>被告が異なる時期に鑑定依頼をしたことが問題である。事業者が決定した後に建物と土地を一体として鑑定すれば利用条件は、土地の賃料に反映されることになり、建物の鑑定では、付記条件に依る格差率の判定は不要であり、建物価格が過少に評価されることはなかった。</p>

被告準備書面13

<p>原告共同訴訟参加人（＊高田尚暢）による「新市庁舎整備基本構想」への批判に対し被告が反論</p> <p>＊高田尚暢：2024/6/17付準備書面(9) 2p</p>	<p>被告の主張に原告は反論する</p>
被告の主張	共同訴訟参加人の反論
<p>1. 延べ床面積の算定の妥当性</p> <p>（１）行政機能の確保: 参加人が主張する面積の過少評価に対し、実際の建物レイアウト（採光、避難経路、通路幅など）を想定して設計・算出した数値であり、具体性を欠く参加人の主張は説得力がない。</p> <p>（２）整備の優先順位: <u>新市庁舎整備において延べ床面積を最大限確保することは最優先事項ではなく、分散している部局の集約や市民空間の設置など、必要な機能を備えることが目的である。</u></p> <p>（３）容積率の算定: 参加人が示す数値は容積率を最大限使用した「机上の数値」にすぎず、被告側は具体的な実際の設計に基づいて算出しており、意図的に少なく見積もる意図はない。</p> <p>(2p~4p)</p>	<p>（１）（２）（３）</p> <p>新市庁舎の最優先事項は、分散している部局の集約でありそのためには必要最低限の延べ床面積が必要であることは、「新市庁舎整備基本構想」（乙第26号証9P）に明記されている。新市庁舎の規模は、専用部面積で約6万～8万㎡、共用部も含んだ面積で約10万～13万㎡であり、必要な機能を備えることを考慮したものであり、実際の設計は延床面積を確保した後にその範囲内で可能である。</p>
<p>2. 都市計画制限と規制緩和について</p> <p>（１）比較検討の条件: 整備案の比較検討は、策定当時に適用可能だった法制度・規制に基づき、同一条件で行われるべきものであると主張。</p> <p>（２）不確定要素の排除: 基本構想策定時点において、将来の不確定な規制緩和（高さ制限の緩和など）を考慮に入れる妥当性はなかった。</p> <p>（３）手続の厳格性: 規制緩和はいとも簡単に行われたわけではなく、縦覧や都市計画審議会などの適正な法的・行政的手続を経て実現したものである。(4p~6p)</p>	<p>（１）（２）（３）</p> <p>旧市庁舎街区の利用条件では、将来的に高さ制限の緩和の可能性があることを募集要項では認めている。これは事業者の自由な発想を妨げないためと被告は説明している。</p> <p>新市庁舎の検討において、認めないのは問題である。</p>

<p>3. 整備手法と決定過程</p> <p>(1) ライフサイクルコストの定義: 参加人が高さ制限緩和の根拠として引用した「ライフサイクルコスト」等の文言は、建物の維持管理や省エネ性能を求めたものであり、高さ制限の緩和とは無関係である。</p> <p>(2) 総合的な判断: 整備案の決定は延べ床面積のみで決まったわけではなく、執務室の分散解消、事業期間、収支シミュレーションなどを総合的に考慮した結果であり、その過程は適切かつ妥当である。(4p~6p)</p>	<p>(2) 延床面積が最優先事項であることは否定できない。新市庁舎の目的は、分散した行政機能・職員を集約するために必要な面積を確保することである。</p>
---	--

被告準備書面14

<p>原告（＊辻代理人）及び共同訴訟参加人（＊高田尚暢＊堀川清美）の主張に対し被告が反論</p> <p>＊辻代理人：2024/9/9付第7準備書面 2p</p> <p>＊高田尚暢：2024/9/5付準備書面(10) 2p</p> <p>＊堀川清美：2024/9/9付準備書面 1p</p>	<p>被告の主張に原告は反論する</p>
被告の主張	共同訴訟参加人の反論
<p>1. 不動産鑑定の妥当性に関する反論</p> <p>（１）付帯費用の加算について: アサヒ不動産鑑定において「付帯費用」という項目はないが、建物の頑強さや複雑さを考慮し、用途補正として「×1.3000」の加算を行うことで実質的に付帯費用相当額を反映させている。(2p)</p> <p>（２）経済的残存耐用年数について: 経済的残存耐用年数が0年であることは、物理的に使用できないことを意味するものではないため、東京オリンピック関連で一時的に使用する予定があったとしても、耐用年数の判断には影響しない。(2p)</p> <p>（３）鑑定手法の選択: 建物だけの正常価格を求める場合、土地の公示価格を規準とする必要はなく、どの鑑定手法（原価法や建物残余法など）を採用するかは不動産鑑定士の裁量である。(2p～3p)</p> <p>（４）比準賃料 類似の一般定期借地権の事例収集が困難であったため賃貸事例比較法により比準賃料を求めなかったことは不当ではない。(3p)</p> <p>（５）期待利回り:原告側が比較対象とするJ-REIT事例などは条件が異なるため不適當である。(3 p～4p)</p>	

被告の主張	共同訴訟参加人の反論
<p>2. 利用条件と格差率に関する反論</p> <p>・ 格差率0.05の根拠: 日本アプレイザルファームが算定した格差率（0.05）について、現状維持を最有効使用とする前提のもと、特定の利用条件「観光・集客」などを付与した場合には用途変更に伴う改修費用等の経済的合理性を鑑み、利用可能性は限定的であると判断した結果である。(4p~5p)</p>	<p>被告は、現状のままでは「観光・集客」の利用は難しく、「国際的な産学連携」については利用可能性があるが改修費用などが発生するため格差率を0.05としたと主張している。しかし、「観光・集客」または「国際的な産学連携」のどちらかに資すれば良いこと、「国際的な産学連携」に資するための改修費用があいまいで（現状のままで使用可能な場合もある）ことから、格差率（0.05）は妥当性を欠く。</p>
<p>3. 公募手続と契約内容に関する反論</p> <p>（1）土地貸付料の提示: 募集要項に記載された数値はあくまで「参考概算額」であり、実際の貸付料を担保するものではないことを明記している。(5p)</p> <p>（2）保証金と更地返還: 参加人の主張とは異なり、実際には賃料18か月分（約3億2千万円）の保証金を預託させており、契約上も更地にして返還することが定められている。(5p)</p>	<p>（1）被告は、募集要項に提示した「参考概算額」は実際の賃料を担保するものではないと主張している。募集に参加した事業者は、「参考概算額」を参考に独自で土地の賃料を試算することを求められている。とすれば建物の価格も「参考概算額」があればよく、開発事業者は独自に建物の価格を試算すればよいことになる。事業者が決定した後に建物と土地を一体として鑑定することに問題は無い。</p>

被告準備書面15

<p>原告共同訴訟参加人（*高田尚暢）による鑑定評価への反論（準備書面（11）・（12））に対し、被告が鑑定の妥当性と正当性を主張</p> <p>*高田尚暢：2024/12/3付準備書面(11) 2p</p>	<p>被告の主張に原告は反論する</p>
被告の主張	共同訴訟参加人の反論
<p>1. アサヒ不動産鑑定の妥当性について（準備書面11への反論）</p> <p>（1）最有効使用の判定: 不動産鑑定評価基準に基づき、継続利用・用途変更・取壊しの収益性を比較考量しており、瑕疵はない。原告が推すD案についても、B案・C案を検討する過程で比較考量済みである。（2p）</p> <p>（2）積算価格の算定: 原価法は現在の建物の再調達原価を求めるものであり、将来建築される高層ビルを対象とする原告の主張は、鑑定評価基準に照らして失当である。（2p~3p）</p> <p>（3）財産評価審議会の役割: 審議会は鑑定評価書の審査機関ではないため、指摘がないことをもって不当とする主張は当たらない。（3p）</p>	<p>（1）アサヒ不動産鑑定は建物の最有効使用を「当面現況用途で使用したのち、早い段階で更地の最有効使用（複合高層ビル）を建築するべく、解体撤去すること」としていることが問題である。</p> <p>・当面現況用途で使用する場合は収益性は低い。</p> <p>・初期投資が最も抑えられるのは「行政棟は活用し、高層ビルを建築する」D案である。<u>容積率800%を満たし、行政棟はコンバージョンして活用すれば更地にして高層ビルを建築する場合と比較して建築費用が抑えられる。</u>（コンバージョン費用は新築する場合より安い）</p> <p>（2）最有効使用を「行政棟は活用し、高層ビルを建築する」D案は鑑定評価基準に適合しており、被告の主張こそ失当である。</p> <p>（3）鑑定評価額の算出経緯を検証しないで、鑑定額が妥当であると判断することはできない。財産評価審議会は、不動産鑑定士が鑑定したとする手続きを持ってお墨付きを与えていることになる。財産の評価をする評価審議会の責務を全うしていないことは明らかである。</p>

被告の主張	共同訴訟参加人の反論
<p>2. 建物想定と投資額の差異について（準備書面12への反論）</p> <p>新市庁舎整備基本構想とアサヒ不動産鑑定の容積率の乖離:</p> <p>基本構想は「市庁舎」としての行政機能を前提とした設計だが、本件鑑定は「公募条件（旧市庁舎街区の利用条件）」を前提としている。両者は前提となる建物レイアウトや利用目的が異なるため、容積率や建物初期投資額に差が出るのは当然である。(3p~4p)</p>	<p>利用用途により容積率が異なるとする被告の説明は欺瞞である。最大容積率（800%）を満たした上でレイアウトを考慮すればよく、被告が経済的合理性を無視していることが問題である。</p>
<p>3. 利用条件と格差率の判断</p> <p>（1）利用用途の想定: 原告共同訴訟参加人は、鑑定した2者が「国際的な産学連携」「観光・集客」の具体的な内容が分からないまま評価しているとして、それを問題視している。</p> <p>しかし「国際的な産学連携」「観光・集客」といった上位概念的な条件であっても、鑑定士の知識・経験から建物用途を想定することは可能である。(4p~5p)</p> <p>（2）日本アプレーザルファームのマイナス評価（格差率0.05）の正当性: 建物を改修しても、用途制限がある以上、市場価値を下げざるを得ない。改修によって物理的な利用可能性が増すわけではない。(5p~6p)</p>	<p>（1）格差率の判定が曖昧な想定により行われたことは事実であり、曖昧な想定のもとに行われた格差率の判定は精度を欠くことは明確である。</p> <p>（2）日本アプレーザルファームの格差率の根拠が不明であることに違いはない。「国際的な産学連携」「観光・集客」の目的で建物全体を使用するわけでは無い。建物の一部を使用するだけで全体の市場価値がマイナス95%（格差率0.05）になるなどあり得ない。</p>
<p>4. 土地と建物で「最有効使用」が異なる理由</p> <p>（1）種類の違い: 建物鑑定は「自用の建物」、土地鑑定は「一般定期借地権による新規貸付料」という異なる類型で評価している。(6p~7p)</p> <p>（2）条件の差異: 土地貸付には貸主による用途制限が課されるのが一般的であり、前提条件が異なる以上、最有効使用が同一になるとは限らない。(7p)</p>	<p>（1）（2）最有効使用が異なる理由は、建物と土地の鑑定の時期の違いによるためであり、被告の鑑定の依頼時期が不当である。事業者が決定し、事業計画が発表された段階で建物と土地の鑑定をすれば最有効使用が異なることは無い。</p>

被告の主張	共同訴訟参加人の反論
<p>5. 「付記意見」と最有効使用</p> <p>「付記意見に係わる条件（売主独自の利用制限）」は、通常の市場（正常価格）では付されない条件である。したがって、これらの制限を前提として、客観的な「最有効使用」を判断することはできない。(8p)</p>	<p>準備書面（12）9Pで反論済みだが、不動産鑑定評価基準に、「最有効使用の判定には、物理的・法的に実現可能で合理的である場合は最有効使用となる」とあるのは、利用条件に拠る最有効使用が最も現実的で合理性があることを否定するものではない。</p>

被告準備書面16

<p>共同訴訟参加人（＊山崎利春＊高田尚暢）の主張に対して被告が反論</p> <p>＊山崎利春：2025/7/16付意見書 1p</p> <p>＊高田尚暢：2025/8/19付準備書面(13) 2p</p>	<p>被告の主張に原告は反論する</p>
被告の主張	共同訴訟参加人の反論
<p>1. 建物の経過年数と一体評価について</p> <p>原告(山崎利春)の主張: 各棟（行政棟や中庭棟など）を個別に評価せず、合算して平均築年数を出すのは不当である。</p> <p>被告の反論: 本件の需要者は大手企業等と想定され、建物を個別にではなく「一体」として見て判断するため、面積比で按分した経過年数を採用することは合理的である。(2p~3p)</p>	<p>建物の経過年数を、全体を一体としてみるか、個別にみるかで評価が異なりどちらが正しいかを問われているが、もう一つの問題は、アサヒ不動産鑑定の評価は、需要者（買主）の利益を最大限に考慮した需要者（買主）依りの方法であり、供給者（横浜市・市民）の利益を極度に毀損する評価（低額すぎる）は不当である。</p>
<p>2. 格差率と鑑定評価の妥当性について</p> <p>原告の主張: 格差率（通常の価格と利用条件付き価格の差）の算定が不当である。</p> <p>被告の反論: 「アサヒ不動産鑑定」や「日本アプレイザルファーム」の評価は需要者のシナリオに基づいた適正なものである。一方で、原告側が依拠する「春名鑑定」は、横浜市の基本方針を曲解しており、その算出根拠も恣意的で不当である。(3p~5p)</p>	<p>アサヒ不動産鑑定」や「日本アプレイザルファーム」の格差率に根拠が無いことを、様々な角度から主張してきた。さらに春名鑑定を含め、格差率に正当な根拠は無い。また土地の賃料の鑑定では、収益に利用条件が反映される（賃貸事業分析法）ため、敢えて建物価格に格差率を求める必要は無い。建物の鑑定に利用条件による格差率を求めた被告横浜市に問題がある。</p>
<p>3. 耐震補強工事の扱いについて</p> <p>被告の反論: 原告側は免震レトロフィット工法への理解を欠いている。すでに耐震性能を考慮して算出された建物価格に、さらに耐震性能分を加算することは「二重計上」であり、不当に過大な価格算出となる。(3p~4p)</p>	<p>両鑑定は、免震レトロフィット工法によって建物の経済的残存耐用年数が延伸することを反映していない。免震レトロフィット工法は、単なる地震対策にとどまらない。鑑定評価では建物の物理的劣化が抑えられるため経済的残存耐用年数が延び、減価修正率が下がる。アサヒ不動産鑑定は全く反映していない。日本アプレイザルファーム（丙9号証24P）は、反映しているがわずかである。</p>

<p>4. 残価率および観察減価率の算定について</p> <p>原告側の主張:「20年建物を使用した後の残価率を0」と仮定することや、観察減価率の査定（△50%）に矛盾がある。</p> <p>被告の反論: 残価率0という設定は計算上の「仮定」にすぎず、更なる使用を困難と断定したものではない。また、専門家の診断（維持費用）と、建物が機能的に陳腐化していることによる観察減価率の査定（△50%）は、評価の視点が異なるものであり、矛盾はない。(5p~7p)</p>	<p>アサヒ不動産鑑定が「専門家による建物の診断」を利用して経済的耐用年数を20年と仮定し残価率を算出し、観察減価率により最終的に積算価格（76,642,000円）が決定された。仮定は決定過程の中で重要な意味を持つ。そもそも仮定が使われた数式は、経済的耐用年数が1年違うだけで相当な乖離が生まれることが解っている。精度に難があり、使用すべきでは無い不適切なツールである。</p>
---	--

被告準備書面17

<p>原告（*辻代理人）の主張に対して被告が反論</p> <p>*辻代理人：2025/8/14付第8準備書面 4p</p>	<p>被告の主張に原告は反論する</p>
被告の主張	共同訴訟参加人の反論
<p>賃貸事例比較法を適用しなかった理由</p> <p>原告の主張：アサヒ不動産鑑定および日本アプレイザル鑑定（以下「両鑑定」）において、期待利回りの査定に用いた実態調査資料を「賃貸事例比較法」の適用に利用していない。</p> <p>被告の反論</p> <p>（1）不動産鑑定評価基準に照らした適格性の欠如</p> <p>不動産鑑定評価基準によれば、賃貸事例比較法を適用するには、対象不動産と類似の賃貸借事例を収集し、場所的同一性や事情補正、時点修正、要因比較が可能である（事例適格要件を満たす）必要がある。（2p～3p）</p> <p>（2）引用資料の性質と限界</p> <p>両鑑定が引用した「定期借地権の地代利回りに関する実態報告」は、あくまで「利回り」の調査であり、賃貸事例そのものの調査では無い。本件のような大規模商業地の新規地代を評価するにあたり、この報告にある事例は、契約時点や期間、内容等の類似性が判断できず、事例適格要件を充足するものでは無い。（2p～3p）</p>	<p>土地の賃料の鑑定でアサヒ不動産鑑定および日本アプレイザファームが、賃貸事業分析法による偏った評価をしていることが問題である。</p> <p>このような結果を招いたのは、被告が賃貸事業分析法を優先して鑑定することを示唆（指示）したからである。</p> <p>1. 被告は、建物の鑑定依頼で「建物の改修費、撤去解体費は土地の賃料に反映する」とし、賃貸事業分析法による土地の鑑定を示唆した。</p> <p>2. 募集要項では、上記に加え「建物の取得費も土地の賃料に反映する」とし同じように賃貸事業分析法によることを示唆している。</p> <p>（1）（2）</p> <p>賃貸事例比較法を適用できないのは、事例適格要件を満たす事例がないのではなく、賃貸事例比較法を採用することで鑑定価格が値上がりすることを避けたのである。</p> <p>そして事業コストを考慮して算定される賃貸事業分析法は、当該開発事業においては明らかに土地の賃料を割安に導く。また導くことが可能である。</p>

被告の主張	共同訴訟参加人の反論
<p>(3) 結論</p> <p>以上の理由から、両鑑定において賃貸事例比較法を適用しなかった判断には妥当性があり、原告らの批判はあたらない。(3p)</p>	<p>(3) 被告横浜市の土地の鑑定依頼書（丙13号証 2 P）では「賃料算定においては、積算法、賃貸事例比較法及び収益分析法又は賃貸事業分析法の三手法を比較考慮すること。」としている。春名鑑定の賃貸事例比較法の事例は、賃貸事業分析法との比較において正当な手法である。また賃貸事業分析法は精度に欠けるとした春名鑑定は、当該事業のような条件付きの開発事業では、賃貸事業分析法での事業収支の判断が難しいことから妥当である。</p>