

平成27年（行ウ） 第20号 売買仮契約締結履行差止事件
原告 [REDACTED] 外1 被告 神奈川県知事

平成28年5月16日

準備書面

横浜地方裁判所

民事1部 合議係 御中

原告ら訴訟代理人

弁護士 中久木 邦 宏

頭書事件につき、原告らは以下の通り、被告提出平成28年4月13日付書面（2）（以下被告書面（2）と表記する。）に対し、反論を主張する。

記

1、被告書面（2）記載の第1に対する反論

1）被告は、本件県有財産活用の提案に当たり「必須事項」を設定したが、その必須事項は、「藤沢市の要望全部」を入れておらず、「特別擁護老人ホーム、小規模多機能型居宅介護支援施設」は除外し、その理由として「事業採算性の観点」からであると説明している。

被告が、県有財産の活用（活用とは心地よき表現だが、要すれば県有財産の売却処分）に当って、何故に買主の大和ハウス工業（株）湘南支店の「事業採算性」に配慮する必要があるのか、誠に不可解である。

2）被告書面（2）の前記「事業採算性の観点」との表現が、被告自身の「事業採算性」でないことは、被告が地方自治体であり、県有財産の売却が「事業」として為されるのではないこと、即ち、被告自身が県有土地を活用し、1戸建て住宅建設、マンション建設をし、その売却を実施するわけでないのは明白なことである。

ここで被告が主張する「事業採算性」の意味は、買主「大和ハウス工業（株）湘南支店」の「事業採算性」を指しているのは明らかである。

3）被告は、何故に買主「大和ハウス」の事業採算性に配慮するのか、何故にその様な配慮をする義務があるのか、被告の抗弁は、藤沢市民、神奈川県民が最も理解に苦しむところである。

被告と大和ハウスとの間では、「事業採算性」に配慮するとの約束が有るのか、その配慮をすべき何事か特殊な関係が有るのではないかと想像を掻き立てる要因なのである。

本来、被告が配慮すべきは、「民間営利事業者の事業採算性」ではなく、公有土地をどの様に「活用」すれば、藤沢市民や神奈川県民の為に社会的な貢献ができるか、或いは市、県民一般の使用上の便宜、その利益を擁護し、日常生活上の社会福祉の為に貢献できるかについて配慮すべきなのである。この自治体の本来あるべき姿勢に照らすと、本件につき、被告が「事業採算性」を考慮したとの理由で、必須事項も省略し、且つ、本件鑑定結果をそのまま鵜呑みにして採用した対応は、本末転倒の謗りを受けざるを得ないものである。

被告が、買主の「事業採算性」を考慮のうえ、売却代金を決定していると言うのであれば、それこそ「地方自治体と業者」との、「官製談合」であるとの謗りを受けざるを得ないのである。

- 4) それのみならず、被告書面(2)は、藤沢市の要望事項のうち「特別擁護老人ホーム、小規模多機能型居宅介護支援施設」を、被告が言うところの「必須事項」から除き、単に「加点評価事項」の対象にしたと言うが、除外した理由を具体的に、且つ詳細な理由(抽象的な事業採算性という美辞ではなしに)については、何ら説明がない。

2、原告らが、被告には「裁量権の逸脱」があると主張した点に関する被告書面(2)への反論

- 1) 被告は、最終的に本件土地に関する事業者を決定するに際して、被告が提案した事業者募集要項で、売却参考価格(21億9,500万円)を具体的に提示した(乙8号証)。

上記参考価格の決定は、鑑定士2名の提示した価格の平均額21億9,498万8,000円を採り、8万5,800円を加算した(乙13号証の二者鑑定結果)と説明した。

- 2) 原告らは、被告が、この鑑定士二者の鑑定が、真実、合理性を有し、正しい鑑定結果であるかどうかの審議、検証をしないまま、唯漫然とその鑑定価格を「鵜呑み」にし、各鑑定人の説明も聞かず、質問もせず、鑑定内容の真偽の検証を怠っている旨を主張した。

ところが、今回の被告書面(2)では、驚くことに「平成28年2月

10日」に至って、初めて鑑定士二者との打ち合わせを実施し、初めて両者の説明を受けている有様である（乙30号証）。

原告らは、前回書面（平成28年1月21日）で、「東京都」の場合（東京都財産価格審議会・・・知事付属機関・・・）について例示したが、この原告らの指摘に対し、被告は、急遽「泥縄式」に、鑑定士らが一方的に説明をするだけの「打ち合わせ」を実施し、被告の職務担当者らが、原告ら指摘の様々な疑問点や、不合理、矛盾点につき、真摯に質して、鑑定士らがこれに誠実に回答した形跡は皆無である（乙30号証）。

3) 被告が、鑑定士二者との打ち合わせを実施したのは、「平成28年2月10日」である。これは、乙11号証、乙12号証の両鑑定書が提出された「平成26年9月16日」から、既に1年半も経過してから、原告らの指摘を受けてから、被告は泥縄式に体裁を取り繕ったのである。

この事実からも、被告が本件2件の鑑定結果が提出された時点で、その整合性、合理性につき真摯に検討し、質疑応答をして、鑑定価格が合理的であり、理論的にも矛盾なく作成された鑑定結果であると認定したとは到底認められない。

若し、原告らが明示した多くの指摘事項が、間違っているとするなら、前記の「泥縄式辻褃合わせ」をする必要性は全く無い筈である。

4) この様な被告の前記対応は、形式的に原告らの疑問、不合理な事項の指摘事項に単に合わせるだけの辻褃合わせの措置をしたに過ぎず、現時点でも、鑑定士二者の鑑定評価の多くの瑕疵が治癒されたことにはならないし、被告が、前記の様に「泥縄式打ち合わせ」を実施したその事自体が、二件の鑑定結果を唯「鵜呑みにしたこと」の証左であり、被告の職務執行が、怠慢な業務執行であったか、を示す証左なのである。

結局被告は、裁量権を正しく行使せず、裁量権の不合理な執行、裁量権の不作為、ないし適正な裁量権不行使の怠慢が有るのであり、結局は被告が裁量権を逸脱していることは明らかである。

3、被告書面（2）が、原告らの鑑定書の内容に対する主張が、独自の見解であり、本件鑑定書に対する「言い掛かり」とする点

1) 被告書面（2）、8Pの2、では、原告らの鑑定書内容に対する様々な疑問点、矛盾点、不合理点の指摘は、「言い掛かり」だと言う。

その根拠は、「乙30号証」であり、何ら不合理性はないと強弁をし

ている。しかし、被告が合理性ありと根拠にする乙30号証の鑑定士の各自の説明につき、以下の様に反論する。

- 2) 長尾鑑定人の聴取において、乙12号証（鑑定評価書）と、乙17号証（調査報告書・水準調査）とは、双方の条件が異なり、現況進入路が使用できるか否か不明だった、土地の全体面積が不確定だったと説明し、平成23年鑑定（調査時）時と、平成26年鑑定時とは状況が異なっているから、「調査報告書」と「鑑定書」とは、あくまでも区別されるものとしている。この長尾鑑定人の説明からは、乙17号証（調査報告書）は、重要性を置くべきではないと述べたもの、としか読めないのである。

そうすると、被告は、その様に重要でない「調査報告書」（乙17号証）に基づいて、藤沢市に対して売却金額を提示したことになり、最高額54億円などと言う金額の半分（50%）としても、27億円の売却金額を提示したことになる。

この様な言い訳は、藤沢市として、到底納得し得るものではない。

その様な長尾鑑定士の説明が合理的説明だと言うなら、被告は当初から、土地の売却先については、藤沢市は眼中に入れておらず、本件土地活用計画の当初から、「重要ではない調査価格」の金額を示して、藤沢市が、買い戻しに二の足を踏む様な評価額を、わざと提示したことになるから、藤沢市を騙したものとしか表現しようが無いのである。

この結果、藤沢市は、「その高額では、市民には説明できない」ので、取得を諦めたことになった。これは、被告が、藤沢市自体を、更には藤沢市民を誑かしたものであり、被告の対応は、不条理、不誠実以外の何ものでもない。

- 3) しかしながら、この長尾鑑定士の説明（平成23年のはあくまでも調査報告書で、本鑑定ではないとの説明）は、完全に誤った説明である。

即ち、「水準調査」についても、平成16年法律第66号に係る追加改正による「不動産の鑑定評価に関する法律」第3条、1項（不動産の鑑定評価）、2項（隣接周辺業務）、及び平成21年8月28日付、国土事務次官通達・国土地第21号の3に係る「価格等調査ガイドライン」の適用を受けるから、「同一物件を同一鑑定士」が担当しているので、その関連性の具体的な説明をする義務は免れないのである。

即ち、鑑定評価（同法3条、1項）であるか、隣接・周辺業務（同法3条、2項）であるかを問わず、実質的に鑑定書として同一に取り扱わ

れるのである。

- 4) この点で、平成23年提出の乙17号証(調査報告書)も、実質的に「鑑定評価書」であり、不動産に関する価格の調査全般につき、確認事項、確定すべき事項、成果報告書への記載については、適性、且つ的確な遂行を図らなければならないと定められている。

「調査報告書」であることを理由に、「不動産の鑑定評価に関する法律」第3条、1項(不動産の鑑定評価)、2項(隣接周辺業務)の規定からは、免れることはできないのである。

つまり、長尾鑑定士の説明では、「調査書」の場合の内容は、厳格な意味に捉えず、不正確な記載、不正確な事実の確認、不正確な計算をしても許されるという認識で作成したのであり、前記国土事務次官通達を知らないか、或いは知りながら無視したか、或いは「隣接・周辺業務」についての規制を理解していなかったと言い得るのである。

- 5) 因みに、長尾鑑定士は、「土地の面積が確定していなかった」、「進入路の使用が不確定だった」と説明した。この「面積の不確定、進入路使用の不明など」の表現は、被告所有地と民有地との境界(・・民有地は大半が通路、道路部分で、図面上は赤道(あかみち)として朱色)が、不明確であったと言うのであろうが、この点が不明確なままであるのは、同鑑定士が「調査報告書」を作成した平成23年も、又「鑑定評価書」を作成した平成26年も、本訴提起時、更には現時点でも、未だに確定されていないのである。土地面積が不確定な時期と、確定した時期の区別、つまり土地面積未確定、確定の時期的な区別は、双方の調査(鑑定)時には生じてはならず、現在でも同一の状況である。だから、土地面積が不確定だったから、水準調査は合理的評価であるとの根拠にならない。

4、土地の標準画地の規模設定についての反論

- 1) 長尾鑑定士は、「水準調査の場合、取引事例地の地積、具体的には、413㎡、182㎡、230㎡、2,205㎡、更に、公示地102㎡(藤5-7)をもとに、標準画地を600㎡と設定し、平成26年の本鑑定では、取引事例地の地積、1061㎡、2,974㎡、657㎡、942㎡、公示地2,674㎡(藤沢-51)をもとにして、標準画地3,000㎡を設定したと説明する。
- 2) しかし、標準画地の規模は、「取引事例の面積」によって決めるもの

ではなく、対象地が26,000㎡余であり、乙17号証の場合、最有効使用を「中層共同住宅地」と判断していることに対する標準画地であるから、600㎡は過少に過ぎるものである。

この場合、対象地の内に標準画地を設定しなければならない。この対象地内の標準値の価格を推定する場合には、取引事例の価格を勘案することは、許されるが、標準画地の設定、規模は、取引事例土地面積で決定されるものではない（地価公示法、第3条、4条）。

また長尾鑑定士は、乙12号証の平成26年作成の鑑定評価書については、公示地（藤-51）の2,674㎡は、平成26年度はマンション建築可能地としている。しかし、その容積率の計算は、約100%にしか設定していない。長尾鑑定士の開発法の計算（乙12号証添付の別表4-1、上段部）を見ると、容積率は100%と記載されている。

ところが、この容積率の100%の数値は、都市計画法、建築基準法による指定容積率200%の半分しか消化していないのである。

しかし、何故にこの様な半分の容積率としているのか、その説明もないのである。長尾鑑定士は、マンション建築可能地として説明をしているが、結論において「低層住宅専用地域」として容積率を計算しており、明らかに矛盾している。

3) 土地面積の規模の大小について原告らが主張したのは、各個別的な土地の取引単価を問題としているわけではない。顧客との出会うの頻度数を述べたもので、売りやすく、買いやすいと言ったに過ぎない。

原告らは、個別、具体的土地価格を問題としたのではないから、同鑑定士の理解不足による筋違いの反論である。

5、長尾鑑定士は、乙30号証添付の資料3を根拠に、本件鑑定において、収益価格の評価をせずとも、「しなくてはならない」との記載がないからと言う。この説明には、かなり無理がある。その根拠は、前段の文章を引用して、「・・・基本的に以下に掲げる不動産の種類別に」とあるのみで、「必ず収益価格の評価をしなければならぬ」と定めてないと言う。

しかし、「基本的には、」と、「基本的に、」とは、意味合いが異なり、前者は、本来やるべき事項につき、例外が許されることを意味するが、後者の場合は、例外を認めないことを意味するのである。

従って、同鑑定士の説明は詭弁でしかない。

更に、収益価格の鑑定は、「賃貸用不動産、又は賃貸以外の事業の用に供する不動産価格」を求める場合に有効な方法と説明し、本件の様な大規模な開発を要する場合は、収益価格評価は有効ではないとも言う。

本件対象地は、「賃貸用不動産、或いは賃貸以外の事業の用に供する」場合には当らないのか、又、収益価格の評価が有効な規模の土地開発とは、どの様な場合か、全く説明されていない。「賃貸用不動産か、賃貸以外の事業の用に供する不動産か」とは、それら利用につき「将来の可能性」が認められる場合も含むとされている。

本件対象地も、被告が自己所有地のままに、「県営の賃貸住宅、賃貸マンション」とする可能性はある（必ず買主が出るとは限らない）し、仮に将来所有者が現われた場合も、その買主が、所有地に賃貸住宅、賃貸マンションとして、利用する可能性があるからは、収益価格の鑑定は、有効な方法である筈なのに、収益価格の鑑定をしなかったのは、やはり正しい鑑定評価ではないと言うべきである。

6、その他、長尾鑑定士の「乙30号証」の説明についての反論

- 1) 長尾鑑定士は、「収益価格の評価」の問題について、「鑑定において、収益還元法」を必ず用いなければならぬものではないと説明し、現実に国土交通省発行の公示地「藤-43」はマンション建築可能の公示地であるが、その鑑定は、「取引事例比較法、開発法」は採用されているが、「収益還元法」は採用されていないと述べている。
- 2) しかし、公示地の鑑定評価の手法と、一般の土地鑑定評価の手法は、それぞれ法的根拠が異なっているのである。

地価公示は、「地価公示法（昭和44年法律49号）、及び国土交通省令（標準地の鑑定評価の基準に関する省令、昭和44年建設省令56号、本件該当は、最終改正の平成18年国土交通省令、3号）」に基づいて実施されている。

従って、地価公示で収益価格が採用されていないことを根拠に、本件の様な一般の土地鑑定評価の場合も、収益価格の評価を省略して良いことにはならない。本件鑑定は、「不動産の鑑定評価に関する法律（当初昭和38年、法律152号、その後頻繁に改正）、及び不動産の鑑定評価基準（当初昭和39年、建設省宅制審3号答申、その後頻繁に改定）、そして本件該當時点では、平成21年8月28日、国土鑑第14号の3、

国土交通事務次官通知)」に即して、収益還元法による価格を求めなければならないのである。

- 3) 既に原告らが前回書面（平成28年1月21日付）で指摘した個別要因としての減価、増価に関する疑問点（格差修正率の疑問）については、長尾鑑定士は、一切黙秘のままで何等説明していない。説明ができない特別の理由があるのか。マイナス（減価要素）が余りにも大きいことをどの様に説明するのか。

鑑定士は、アプローチの方法、その他標準地の取り方、格差修正率などは、「鑑定士の判断事項」であるから、「原告らの文句は、筋違いだ、文句を言うな」と言う態度である。

長尾鑑定士のこの態度（佐藤鑑定士も同様）は、結局、鑑定士の勝手、気儘なアプローチ、標準画地の規模、場所などの採用、格差修正率の算出などにつき、鑑定士独自の判断が最も正しいとするもので、これほど身勝手に、傲慢な態度と批判されることになる。

- 4) この様な長尾鑑定士の態度によれば、被告から、価格設定について予めの暗示があり、その暗示を受けた価格に合わせるべく、格差修正率や、標準画地、公示地の選定など、鑑定作業において、自由に、気儘に決定した可能性のあることを自認したに等しい。

即ち、「判断事項」だと開き直る態度は、本件鑑定が、「恣意的な数字、恣意的な評価」をしたと受け取れるのであり、結局、被告の提示した「結論の価格」（21億9,500万円）から、「逆算の計算」を実施したものと非難されても仕方無いのであり、この様な説明では、鑑定士の信頼が損なわれるのは必定である。

7、乙30号証の佐藤実鑑定士の説明に対する反論

- 1) 佐藤鑑定士の説明では、公示地（藤沢-43）（辻堂西海岸3丁目の9,826㎡）が、マンション建設可能な公示地としているが、収益還元法、開発法による評価をしたものの、容積率は、104%にとどまり、建築基準法52条で定める第1種、第2種の「低層住宅専用地域の中心容積率」である「100%とほぼ同一」にしか消化していない。

本来許容される200%の容積率の半分しか消化しないことの説明が全くなされていない。この点は、前記長尾鑑定士と軌を一にする点で、前者同様に矛盾するものである。

2) 格差の修正率に関しても、原告らからの指摘を一切無視し、何故にそのマイナス数値（減算要素）を設定したかについては、長尾鑑定士同様に、一切黙秘したままである。

原告らとしては、両鑑定士が、申し合わせたかの如くに格差修正率の数値設定に関して黙秘を貫き通し、また容積率に関しても、何ら合理的な説明をしない事実から、両鑑定士は、被告からの価格暗示を受け、その結論に合わせて「逆算の鑑定計算」をしたとしか考えざるを得ないのである。

長尾鑑定士も、佐藤鑑定士も、「鑑定士の判断事項」だから、原告らの異議、疑問点の提示はいずれも「言い掛かり」だと言うものの、その「言い掛かり」について、何がどの様に言い掛かりだと言うのか、何ら説明しないのはどうしてなのか。両鑑定士は、原告らの質問や疑問、不合理点、矛盾点は、論理的に説明できない様な事項とでも言うのであろうか。

3) 佐藤鑑定士の説明には、公示地の鑑定では、「収益還元法」は省略されているから、一般本件鑑定において、それは必要ないと述べている。

しかし、この説明に対する反論は、原告らの長尾鑑定士に対する反論をそのまま援用する。

要すれば、地価公示は、「地価公示法、国土交通省令」により実施されるのに対し、一般の鑑定は「不動産鑑定の評価評価に関する法律、不動産鑑定評価の基準」に準拠しているものであり、本件鑑定は、収益還元法による採用を省くことはできず、地価公示の場合の様に収益還元法を採用しなくても良いことにはならない。

4) なお、佐藤鑑定人は、自己の筆跡「自署」について、補正書を提出したが、この補正が有ったとして、当初「鑑定書」の原本が修正されたことにならない。鑑定書作成、提出時点の「自署欠缺の瑕疵」が、治癒されるものではなく、「不動産鑑定の評価評価に関する法律、第39条」違反であることは変わらない。

8、本件対象地は、数十億円の価値があると推測できる「県有財産」であり、被告が、民間業者に売却処分する前提での鑑定評価である。

しかも、藤沢市民からの被告に対する、或いは藤沢市に対する度重なる陳情、意見開陳、市民運動など全て無視して、売却する場合である。

この様な場合に、鑑定作業のプロセスの全てにつき、両鑑定士が、「判断事項だ」との一言で片付けてしまって良い事案とは到底思われない。

両鑑定士は、原告らが前回書面で明示した種々の疑問につき、誠実、且つ真摯に答えるべきである。そうすることが、社会における不動産鑑定士業務に対する信頼は維持、向上するものと思量するのである。

9、原告らは、最後に本件プロポーザル方式での県有財産の処分につき、鑑定評価についての疑念を以下の通りに指摘する。

1) 即ち、被告は本件土地活用の「採算性云々」という用語を頻りに使用して来た。しかし、「活用」の実態は、単に買主業者の言うがままに、藤沢市要望事項の一部だけ取り入れて「必須条件」の一部にしたのみで、その余は業者の言いなりである事は、各証拠から明らかである。

業者の言いなり」、つまり業者の一方的な申し入れのみが「プロポーザル」方式ではない筈である。県有地の売却処分において、被告が「活用の採算性」の言葉を使うのであれば、土地所有者の被告自身が、どのように利用したら最も有効な活用になるかにつき、被告自身が「主導権」を取って「具体的な計画を立案、策定し、その中には藤沢市の要望を含めた詳細な計画や条件を決定」したうえで、この被告の決定した計画、設定の利用図面（建物の建築、公共的利用の構造物など、公共利用の広場、老人ホーム、幼稚園、保育施設など）、その他の法的規制や条件を確定してから、この被告の計画通りに実施した場合に、本件所有地がどのような価格評価になるかを鑑定させるべきではなかったのか。

つまり、本件鑑定は、その順序、手法の前後を誤った本末転倒の鑑定を実施させたのである。

本件鑑定の乙11号証、乙12号証のいずれも、鑑定人は、この様に被告自身が主導権を執って立案した計画を前提として鑑定したのではなく、単に両鑑定人自身が、独自に「想定した建築図面、配置図面」を作成させ、その「想定建築建物図面、建物配置図面」に基づいて鑑定評価をしたことは、乙11号証、乙12号証の各鑑定書添付の平面図や立面図を見れば明らかである。

2) しかし、この様に両鑑定人自身が、独自に「想定した建築図面、配置図面」を前提として導き出した「鑑定価格」によって、結果として、大和ハウスが買主となったが、大和ハウスの事業提案書によれば、その具

体的事業の計画は、両鑑定人が、乙11号証、12号証で想定して添付した「具体的建築計画、建物配置図、立面図」とは似ても似つかぬ、全く別物の異質な計画なのである。

つまり、鑑定評価計算の前提として想定された建築条件、建築規模や、土地配置、建物配置、設備の設置内容などとは、全く異質の計画内容となっている為に、両鑑定人が実施した鑑定評価が、真実、正義に合致し、合理性があるかとの疑念が生じる最大の要因なのである。

この様な鑑定の前提条件と、土地所有者の具体的建築計画内容との大きな齟齬が、本件プロポーザル方式について、藤沢市民らが納得出来ず様々な疑念も払拭されず、被告の対応に、不審を有する結果になっている大きな理由なのである。

3) 最後に、原告らは以下の通り、被告に釈明を求める。

訴外大和ハウスは、本件土地内に交流スペース、認可保育園、園庭、送迎用駐車場、駐輪場、ベビーカー置き場、公園などを設置する様であるが、これらの施設は、訴外人大和ハウスが、土地造成、建物建築工事を実施するのであるが、完成後それらの施設の権利関係は、県、又は藤沢市に寄付されるのか、それとも、県、又は藤沢市が対価を支払って、買い取る約束なのか。

前者の場合には、事業者大和ハウスは、その建設、設備費など負担するから、売却価格を低廉化しているだろうが、後者ならば、訴外大和ハウスへの二重払い（低価格の土地売却と施設の対価支払い）となり、被告の不当な公金支出にもなり兼ねないからである。

以上

平成27年（行ウ） 第20号 売買仮契約締結履行差止事件
原告 ■■■■■■■■■■ 外1 被告 神奈川県知事

平成28年5月16日

弁論再開の上申書

横浜地方裁判所

民事1部 合議係 御中

原告ら訴訟代理人

弁護士 中久木 邦 宏

頭書事件につき、原告らは以下の通り、弁論の再開について
上申書を提出いたします。

記

- 1、本件について次回期日が平成28年7月13日、午後1時15分
と指定され、「判決宣告日」とされておりますところ、前回の弁論
期日において、原告らの本準備書面の提出の申し出につき、御庁
から許可を戴き、本日16日を提出期限と指定されました。
- 2、よって別紙の通り、本日付準備書面を提出する次第ですが、本書
面が、弁論期日での「陳述扱い」がなされること無くして事実上の
提出扱いに止どまるのは、原告らとしては、断腸の思いがあります
ので、少なくとも上記判決期日当日における判決宣告前において、
本準備書面につき陳述扱いをされたうえ、その後に判決宣告をされ
ます様に本書にて上申する次第であります。

以上、上申を致します。