

平成28年7月13日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官 瓜子 修一

平成27年(行ウ)第20号 売買仮契約締結履行差止請求事件

口頭弁論終結日 平成28年4月13日

判 決

神奈川県藤沢市 [REDACTED]

原 告 [REDACTED]

(以下「原告 [REDACTED]」という。)

神奈川県鎌倉市 [REDACTED]

原 告 [REDACTED]

(以下「原告 [REDACTED]」という。)

上記兩名訴訟代理人弁護士

中 久 木 邦 宏

横浜市中区日本大通1

被 告

神 奈 川 県 知 事

黒 岩 祐 治

同訴訟代理人弁護士

大 和 田 治 樹

同 指 定 代 理 人

岡 本 慎 司

同

新 井 洋 一

同

星 文 彦

同

瀬 尾 晃

同

熊 丸 祐 介

同

笹 田 浩 子

同

塩 見 貴 浩

主 文

- 1 本件訴えのうち、原告 [REDACTED] に係る部分を却下する。
- 2 原告 [REDACTED] の請求を棄却する。

表 半 月 紙

3 訴訟費用は原告らの負担とする。

事実及び理由

第1 請求

被告は、黒岩祐治に対し、16億6500万円及びこれに対する平成27年10月29日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払うよう請求せよ。

第2 事案の概要

1 本件は、神奈川県（以下「県」という。）が大和ハウス工業株式会社（以下「訴外会社」という。）との間で県が保有する土地建物の売買契約を締結したことについて、県の住民である原告らが、売買代金が適正価格よりも著しく低廉であるから当該売買契約の締結は違法であり、県が適正価格と売買代金の差額相当額の損害を被ったなどと主張して、県の執行機関である被告を相手に、地方自治法242条の2第1項4号に基づき、当該売買契約を締結した当時県知事の地位にあった黒岩祐治（以下「黒岩」という。）に対して、不法行為に基づく損害賠償金16億6500万円及びこれに対する不法行為の後の日（訴えの変更申立書の送達日の翌日である平成27年10月29日）から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払請求をすることを求める住民訴訟である。

2 前提事実

(1) 当事者（争いが無い。）

ア 原告■■■及び原告■■■は、県の住民である。

イ 被告は、県の執行機関である。

(2) 本件県有財産の売却

ア 県は、平成22年に閉校した県立藤沢高校の跡地である別紙物件目録記載の土地及び建物（以下「本件県有財産」という。）を所有していたところ、県の照会に対して平成23年6月に本件県有財産の取得を要望した藤沢市

との間で譲渡についての協議を行った。県は、藤沢市に譲渡予想価格を示すため、長尾ゆき子不動産鑑定士（以下「長尾不動産鑑定士」という。）に本件県有財産の価格水準調査（鑑定評価。以下「本件価格水準調査」という。）を依頼し、その調査結果（平成23年10月1日時点の更地としての価格約38億6000万円ないし約41億円）を基に減額した譲渡予想価格（約22億円ないし約28億円）を藤沢市に提示するなどしたが、最終的に、藤沢市は、平成26年1月に本件県有財産の取得を断念する旨を表明した。（乙14ないし19）

イ 県は、本件県有財産につき、公募条件を定めて応募した事業者から提案を受けた事業提案書等の内容を総合的に評価して選定した事業者に売却する公募型プロポーザル方式（随意契約）による売却を実施することとし、平成26年10月21日、当該売却の実施及び「藤沢高校跡地利活用に係る事業者募集要項」（以下「本件募集要項」という。）を公表した。（甲4，乙7，8）

県は、本件募集要項を定めるに先立ち、佐藤実不動産鑑定士（以下「佐藤不動産鑑定士」という。）及び長尾不動産鑑定士に本件県有財産の平成26年9月1日時点の価格の各鑑定評価を依頼し、佐藤不動産鑑定士からは価格を22億3300万円とする鑑定評価書（以下「佐藤鑑定評価書」という。）、長尾不動産鑑定士からは価格を21億5697万6513円とする鑑定評価書（以下「長尾鑑定評価書」といい、佐藤鑑定評価書と併せて「本件各鑑定評価書」という。）の各提出を受けたため、両者の評価額の平均値を参考に、本件募集要項上の公募売却参考価格を21億9500万円とした。（乙8，9，11ないし13）

ウ 本件募集要項に基づく買受事業者の募集には2事業者の応募があり、県は、訴外会社を事業候補者として選定し、県知事である黒岩は、平成27年5月7日、県を代表して、訴外会社との間で、本件県有財産を売買代金

21億9500万円で売却する旨の仮契約を締結した。その後、当該仮契約につき同年7月13日に県議会において議決がされたことを、県が同月14日付けで訴外会社に通知したことにより、同日をもって、当該仮契約の内容で売買契約（以下「本件売買契約」という。）が成立した。（甲5，乙22，23）

(3) 監査請求及び本件訴えの提起等

ア 原告■■■■は、平成27年2月6日、県監査委員に対し、本件県有財産が不当に低廉な価格で売却されることにより県が損害を被る恐れがあるとして、本件県有財産の売却の差止めを求める旨の住民監査請求をしたが、県監査委員は同年4月6日付けでこれを棄却し、同月7日その旨が原告田遠に通知された。（争いがない。）

イ 原告らは、平成27年5月7日、被告に対し、地方自治法242条の2第1項1号に基づき、被告が訴外会社との間で本件県有財産の処分に係る一切の契約を締結することの差止めを求める訴えを提起したが、本件売買契約の成立後の同年10月27日、当該差止めの訴えを、地方自治法242条の2第1項4号に基づく黒岩に対する損害賠償請求を求める訴えに交換的に変更する旨の訴えの変更をした。（当裁判所に顕著な事実）

3 争点

(1) 原告■■■■に係る訴えの適法性（争点(1)）

(2) 本件売買契約の締結の違法性の有無（争点(2)）

ア 公募型プロポーザル方式による本件県有財産の売却が許されないか（争点(2)ア）

イ 本件売買契約の売買代金が適正価格と比べて著しく低廉か（争点(2)イ）

ウ 本件各鑑定評価書が不合理なものか（争点(2)ウ）

4 争点に関する当事者の主張

(1) 原告■■■■に係る訴えの適法性（争点(1)）

(被告の主張)

原告■■■は、訴え変更前の差止請求について、地方自治法242条1項で規定する住民監査請求を行っていないため、本件訴えのうち原告熊坂に係る部分は訴訟要件を欠く不適法なものである。このことは、同法242条の2第1項1号に基づく差止請求から、同項4号に基づく損害賠償請求を求める請求に訴えが変更されても同様である。

(原告熊坂の主張)

争う。

(2) 本件売買契約の締結の違法性 (争点(2))

(原告らの主張)

ア 公募型プロポーザル方式による本件県有財産の売却が許されないこと

公募型プロポーザル方式は、民間業者に業務委託をする場合に採用されることがあり得るとしても、本件県有財産の売却は、単純に県が所有する不動産を売却する場合にすぎないから、一般競争入札によるべきである。随意契約である公募型プロポーザル方式により本件県有財産を売却することは許されず、違法である。

イ 本件売買契約の売買代金が適正価格と比べて著しく低廉であること

藤沢市が本件県有財産の取得の要望を示したことを受けて、県が平成23年に譲渡予想価格を提示するため本件県有財産の価格水準調査(本件価格水準調査)を実施した結果、評価額は38億6000万円ないし41億円とされていたのであるから、本件県有財産の適正価格は、上記評価額の下限である38億6000万円である。本件売買契約の売買代金は21億9500万円であり、適正価格に比べ著しく低廉であるから、本件売買契約の締結は違法である。

ウ 本件各鑑定評価書が不合理であること

本件売買契約においては、本件各鑑定評価書に基づいて定められた本件

募集要項上の公募売却参考価格がそのまま売買代金とされている。

しかし、長尾鑑定評価書については、①不動産鑑定評価基準で求められる収益価格での評価をしていない、②本件価格水準調査では600㎡の土地を標準画地に設定していたのに、同鑑定評価書では3025㎡の土地を標準画地に設定しており不合理である、③本件価格水準調査では規準とする公示地として商業地域の公示地を選定していたのに、同鑑定評価書では住宅地域の公示地に理由なく変更している、④標準画地の価格(標準価格)に乗ずる格差修正率に理由の説明がなく、特に不整形の修正率を、本件価格水準調査の5%から同鑑定評価書では25%に大きく変更している、⑤開発法における価格の算定で容積率(200%)の約半分しか土地を有効利用しない前提となっている、⑥建物取壊費用を2万円/㎡と評価していることの根拠がない、という不合理な点がある。

また、佐藤鑑定評価書については、①標準画地の設定及び格差修正率に理由の説明がない、②規準とした公示地は本件県有財産から約8km離れた遠隔地にある、③開発法における価格の算定で容積率の約半分しか土地を有効利用しない前提となっている、④不動産の鑑定評価に関する法律39条2項で求められる署名押印がなく記名押印しかない、という不合理な点がある。

以上によれば、本件各鑑定評価書は不合理なもので、あえて低廉な価格を算定したものであって、これに基づき算定された公募売却参考価格をもって売買代金とした本件売買契約を締結したことは違法である。

エ 県の損害

県知事である黒岩は、本件売買契約の締結にあたり、許されない公募型プロポーザル方式により、本件各鑑定評価書が不合理であることを看過し、本件県有財産を適正価格より著しく低廉な価格で売却したのであるから、本件売買契約の締結は違法であり、これにより適正価格である38億60

00万円と売却価格21億9500万円の差額相当額である16億6500万円の損害を県に被らせたから、県は黒岩に対して不法行為に基づく損害賠償請求権を有している。

(被告の主張)

ア 公募型プロポーザル方式による本件県有財産の売却が適法であること

地方公共団体の契約締結方法について、地方自治法施行令167条の2第1項2号は、「その性質又は目的が競争入札に適しない」場合には随意契約によることができるとしている。本件県有財産については、藤沢市への譲渡を前提として交渉したものの、藤沢市は最終的に取得を断念し、その利用について、低層及び中層の建物による構成とすることや、特別養護老人ホーム、認可保育所の設置等の要望を提出した。本件県有財産は2万㎡を超える大規模な土地であり、藤沢市の要望を踏まえた土地利用を実現するためには、適切な事業計画を有しこれを実現するための能力や実績等を有する事業者を選定することが求められるところ、競争入札においては、買受申出額のみにより売却先が決定されるため、事業計画の妥当性や事業遂行能力の有無等を県が判断する機会がない。そこで、競争入札の方法により本件県有財産を売却することは適当でなく、価格の多寡のみならず、事業計画の妥当性、申込者の事業能力等の要素を総合的に判断して選定し得る公募型プロポーザル方式（随意契約）での売却が適当と判断したものであり、同方式による売却は適法である。

イ 本件売買契約の売買代金が不当に低廉ではないこと

平成23年の本件価格水準調査の結果は、本件県有財産の価格を約38億6000万円ないし約41億円とするものであったが、同調査においては、更地で評価することのほかは特別な評価条件は付していなかった。一方、本件募集要項上の公募売却参考価格21億9500万円は、平成26年に不動産鑑定士2名に鑑定評価を依頼し、その結果の平均値を用いて算

定した数字である上、当該鑑定評価においては、藤沢市の要望に基づいて決定した建物の高さ制限や保育所設置等の公募条件を評価条件として設定し、建物付きでの売却となるため、自用の建物及びその敷地としての評価を依頼している。このように本件価格水準調査と本件各鑑定評価とは、評価の前提が大きく異なり、本件各鑑定評価書では、建物の高さ制限や保育所設置等を条件として開発規模を縮小したことが減価の主要素となっている。

したがって、公募売却参考価格は適正に設定されたものであり、公募条件を満たす提案をした事業者を選定した結果、公募売却参考価格と同額の売買代金額で本件売買契約を締結したものであって、本件価格水準調査の結果を根拠に売買代金が不当に廉価であるという原告らの主張は失当である。

ウ 本件各鑑定評価書の内容は適正であること

本件各鑑定評価書の内容には何ら不合理な点はない。

本件県有財産の売却価格は、不動産鑑定士2名による不動産鑑定評価を踏まえて決定した公募売却参考価格と同額であり、売却価格も含め本件売買契約の締結について県議会の議決も得ているから、その基礎となった不動産鑑定士の評価・意見が著しく合理性を欠き、売却価格が著しく不当に廉価であることが明らかであると認められる特段の事情がない限り、本件売買契約の締結が裁量権の逸脱・濫用とされることはないと解すべきところ、本件ではかかる特段の事情も認められない。

第3 当裁判所の判断

1 争点(1) (原告■■■■に係る訴えの適法性) について

住民訴訟を提起するためには、地方自治法242条1項の規定による適法な住民監査請求を前置していることが必要であるところ(同法242条の2第1項参照)、本件全証拠によっても、原告■■■■が、本件訴えの提起に先立ち、本

件県有財産の売却について住民監査請求をしたとは認められない。

したがって、本件訴えのうち、原告■■■■に係る部分は、適法な住民監査請求前置を欠き、その余の点について判断するまでもなく不適法であるから、却下を免れない。

2 争点(2) (本件売買契約締結の違法性) について

(1) 争点(2)ア (公募型プロポーザル方式による本件県有財産の売却が許されないか) 及び同イ (本件売買契約の売買代金が適正価格と比べて著しく低廉か) について

ア 認定事実

前提事実に後掲の証拠及び弁論の全趣旨を併せれば、以下の事実が認められる。

(ア) 本件県有財産は、藤沢市本町4丁目 (小田急江ノ島線藤沢本町駅から徒歩約5分) に所在する、平成22年に閉校した県立藤沢高校の跡地の土地及び建物であり、土地面積は約2万5000㎡に及ぶ。(甲4)

県は、平成23年5月、藤沢市に対して、本件県有財産の取得の意向の有無を照会したところ、藤沢市が、同年6月、県に対して取得の要望がある旨を回答したことなどから、参考としての譲渡予想価格を提示するため、長尾不動産鑑定士に対し、本件県有財産につき、平成23年10月1日時点の価格の調査 (本件価格水準調査) を依頼した。同調査は、更地としての鑑定評価が調査 (評価) 条件とされていた。(乙14ないし17)

長尾不動産鑑定士は、県に対し、本件価格水準調査の結果として、平成23年11月18日付けで、同年10月1日時点の本件県有財産の価格を38億6000万円ないし41億円とする調査報告書を提出した。

(乙17)

(イ) 県と藤沢市は、その後も本件県有財産の譲渡について協議を行ったが、

最終的に、藤沢市は、平成26年1月、県に対し、本件県有財産の取得を断念する旨通知し、本件県有財産の活用に当たっては、事前に藤沢市と協議の場を設置することを求めた。その後、藤沢市から県に対し、本件県有財産の利活用について、地域に開かれ、周辺環境と調和のとれた整備が進められるとともに、少子化、超高齢化等への対応や地域医療、健康づくり等に配慮されたいとして、具体的には、①周囲が低層の住宅地であることから、低層及び中層の建物による構成とすること、②特別養護老人ホーム及び小規模多機能型居宅介護施設を設置すること、③許認可保育所を設置すること、④開発により設置される公園について、防災への配慮、校歌碑・モニュメント等の移設、子育て支援等に資するための面積の確保が要望された。(乙10, 19)

(ウ) 県は、藤沢市からの上記要望等を踏まえ、本件県有財産の処分方法として、一般競争入札によるのではなく、公募条件を定めて民間事業者から提案を受けて売却する公募型プロポーザル方式(随意契約)による売却を実施することとし、平成26年10月21日付けで本件募集要項を公表した。(甲4, 乙8)

上記(イ)の藤沢市からの要望等を踏まえ、本件募集要項では、県は、周辺環境と調和した良好な土地活用を図るため、高齢者、障がい者、子育て世帯等多様な世帯が健康で安心して暮らせるまちづくりのモデル事業を推進するとして、本件県有財産を取得してモデル事業を推進する企画力・技術力・事業遂行能力を有する事業者を募集するとした上で、公募条件のうちの必須事項(本件県有財産の活用方法につき必ず提案すべき事項)として、①高齢者、障がい者、子育て世帯等多様な世帯が健康で安心して暮らせるまちづくりのモデル事業として必要な施設(多様な世帯が居住可能な住宅、多様な世帯がコミュニティを育める交流スペース、定員90名程度の認可保育所又は認定こども園、防災へ配慮した公園)

の設置を提案すること、②建物の高さは、既存の建物（校舎等）の高さを考慮すること（第一校舎の建設地盤面から15m以下の高さを目安とする。）、③敷地内にある記念碑、校歌碑、モニュメントを存置又は敷地内に移設すること、の3項目が定められていた。（甲4、乙8）

(エ) 県は、本件募集要項上の公募売却参考価格を定めるに当たり、佐藤不動産鑑定士及び長尾不動産鑑定士に、本件県有財産につき、自用の建物及びその敷地としての平成26年9月1日時点の価格について鑑定評価を依頼した。その際、本件募集要項における公募条件の必須事項（上記(ウ)）を考慮し、①住宅（多様な世帯が居住可能な住宅）、多様な世帯がコミュニティを育める場（交流スペース）、認可保育園（定員90名程度）、公園を設置すること、②建物の高さは、第一校舎の建設地盤面から15m以下とすること、③敷地内にある記念碑及び校歌碑を存置又は敷地内に移設することが評価条件とされた。これに基づき、佐藤不動産鑑定士及び長尾不動産鑑定士は、本件県有財産の鑑定評価を行い、いずれも同年9月16日付けで、価格を22億3300万円とする佐藤鑑定評価書、価格を21億5697万6513円とする長尾鑑定評価書がそれぞれ提出された。（乙9、11、12）

県は、本件各鑑定評価書の評価額の平均値を参考に、本件募集要項上の公募売却参考価格を21億9500万円と定めた。（乙8、13）

(オ) 本件募集要項に基づく公募の結果、2事業者から公募条件を満たした応募があり、学識経験を有する者を含めて構成する事業者選定評価委員会の意見を参考とした上で、提案された事業提案書の内容等の審査を行ったところ、訴外会社の提案（提案価格21億9500万円）が最も高い評価点を得たため、県は、訴外会社を事業候補者として選定した。そして、県は、平成27年5月7日、訴外会社との間で、本件県有財産を21億9500万円で売却する旨の仮契約を締結し、県議会での議決を

経て、同年7月14日仮契約の内容で本件売買契約が成立した。なお、訴外会社は、本件売買契約上、本件県有財産の引渡しの日から10年間にわたり、本件県有財産を上記事業提案書に示した用途に供さなければならぬものとされている。(甲5, 乙22, 28)

イ 公募型プロポーザル方式による本件県有財産の売却が許されないか(争点(2)ア)について

(ア) 普通地方公共団体が随意契約により契約を締結することができる場合を定める地方自治法施行令167条の2第1項2号にいう「その性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」には、競争入札の方法によること自体が不可能又は著しく困難とはいえないが、不特定多数の者の参加を求め競争原理に基づいて契約の相手方を決定することが必ずしも適当ではなく、当該契約自体では多少とも価格の有利性を犠牲にする結果になるとしても、普通地方公共団体において当該契約の目的、内容に照らしそれに相応する資力、信用、技術、経験等を有する相手方を選定しその者との間で契約の締結をするという方法をとるのが当該契約の性質に照らし又はその目的を究極的に達成する上でより妥当であり、ひいては当該普通地方公共団体の利益の増進につながると合理的に判断される場合も該当するものと解すべきである。そして、このような場合に該当するか否かは、契約の公正及び価格の有利性を図ることを目的として普通地方公共団体の契約締結の方法に制限を加えている地方自治法及び同法施行令の趣旨を勘案し、個々具体的な契約ごとに、当該契約の種類、内容、性質、目的等諸般の事情を考慮して当該普通地方公共団体の契約担当者の合理的な裁量判断により決定されるべきものである(最高裁昭和62年3月20日第二小法廷判決・民集41巻2号189頁参照)。

(イ) そこで、以上の観点から本件売買契約の締結をみるに、前提事実及び上記アの認定事実によれば、本件県有財産は、藤沢市に所在し、最寄り

駅にも近い約2万5000㎡に及ぶ大規模な土地を含むものであり、このような大規模な土地について、上記ア(イ)に認定したような藤沢市の要望を踏まえた県のまちづくり方針に沿う土地の利用を実現するためには、県において、売買代金の多寡に関心を払うのは当然であるが、そればかりではなく、上記の藤沢市の要望及びまちづくりの方針に沿うような事業計画を提案してそれを実現する事業遂行能力等を有している事業者を、本件県有財産の売却の相手方として選定し、その者との間で契約を締結するのが妥当であると考えることには十分首肯するに足りる理由があるというべきである。しかも、公募条件や買受事業者の選定過程等にも本件売買契約の締結の公正を妨げるような事情は証拠上も窺うことができない。そうすると、県知事において本件売買契約をもって地方自治法施行令167条の2第1項2号にいう「その性質又は目的が競争入札に適しないもの」に該当すると判断したことに合理性を欠く点があるということではできず、したがって、公募型プロポーザル方式によって随意契約の方法により本件売買契約を締結したことに違法はないというべきである。

ウ 本件売買契約の売買代金が適正価格と比べて著しく低廉か（争点(2)イ）
について

本件価格水準調査は、県が藤沢市に対して参考としての譲渡予想価格を伝える目的で行われた平成23年10月1日時点の価格の調査であった上、その調査に当たって、本件県有財産を更地として評価すること以外の条件は付されていなかった（上記ア(ア)）。これに対し、本件各鑑定評価書は、本件県有財産を公募型プロポーザル方式により売却するに際し、自用の建物及びその敷地としての平成26年9月1日時点の価格を評価したものであって、しかも、価格の評価に当たり、公募条件を踏まえて、認可保育園、公園等の設置や建物の高さ制限等が評価条件とされていたから（上記ア(エ)）、

本件価格水準調査と本件各鑑定評価書では、評価の前提となる基準時や評価条件が大きく異なっている。本件売買契約上、買主である訴外会社においては、公募条件を満たした事業提案書に示した用途に本件県有財産を供する義務がある以上（上記ア(オ)）、評価条件として公募条件を何ら考慮していない本件価格水準調査による評価額をもって、本件売買契約の売買代金の適否を判断することはできない。

そうすると、本件価格水準調査による評価額を本件売買契約の売買代金が下回っているからといって、当該売買代金が適正価格に比べて著しく低廉であると認めることはできないというべきである。

(2) 本件各鑑定評価書が不合理なものか（争点(2)ウ）について

ア(ア) 原告■■■は、長尾鑑定評価書について、①収益価格の評価をしていないこと、②標準画地の設定が不合理であること、③規準とする公示地の選定が不合理であること、④格差修正率、特に不整形の修正率が不合理であること、⑤開発法の価格の算定は容積率の約半分しか土地を有効利用しない前提となっており不合理であること、⑥建物取壊費用の算定根拠がないことを指摘して、その内容が不合理である旨主張する。

(イ) 証拠（乙12）によれば、長尾鑑定評価書は、①本件県有財産のうち建物は取り壊すことが最有効使用であるので、更地としての価格を求め、建物の取壊費用を差し引いて鑑定評価額を求めたこと、②更地としての価格を求める際は、規模の大きい画地（2万5586.91㎡）であることから、取引事例比較法による比準価格と開発法による価格を求めて両試算価格を調整して査定することとし、収益価格（収益還元法による試算価格）は算定していないことが認められる。

これについて、証拠（甲18、乙30）によれば、①不動産鑑定評価基準（平成26年11月1日から施行された同年5月1日一部改正前のもの）は、更地の鑑定評価額は、取引事例に基づく比準価格並びに土地

残余法による収益価格を関連づけて決定するものとする一方、当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、さらに開発法による価格を比較考量して決定するものとしていること、②長尾不動産鑑定士は、収益還元法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効な手法であるが、本件県有財産のような大規模な開発を要する住宅地の価格を求める場合には有効とはいえないと判断し、収益還元法より更に有効である開発法と取引事例比較法という複数の鑑定評価の方法を用いて、更地としての価格を求めたことが認められる。そうすると、長尾鑑定評価書において更地としての価格を求める際に収益価格の評価(収益還元法の適用)がされなかったのは、本件県有財産という評価対象の個性に応じた、不動産鑑定士としての専門的学識と応用能力に基づく判断によるものというべきところ、これを不合理なものとするべき事情は見当たらない。

(ウ) 証拠(乙12, 17)によれば、取引事例比較法による比準価格を求める際、本件価格水準調査では、標準画地として間口20m・奥行30m・規模600㎡程度の長方形地を想定し、規準とする公示地として商業地域の公示地を選択したのに対し、長尾鑑定評価書では、標準画地として間口55m・奥行55m・規模3000㎡程度の正方形地を想定し、規準とする公示地として住宅地域の公示地を選択したことが認められる。

これについて、証拠(乙30)によれば、長尾不動産鑑定士は、標準画地の規模は、収集した取引事例地や規準となる公示地の規模等にもよることから、本件価格水準調査では、取引事例地の地積413㎡, 182㎡, 230㎡, 2205㎡, 公示地の地積102㎡を基に標準画地の地積を600㎡と想定したが、長尾鑑定評価書では、取引事例地の地積1061㎡, 2974㎡, 657㎡, 942㎡, 公示地の地積2674㎡を基に標準画地の地積を3000㎡と想定したこと、長尾鑑定評価書

で規準とした公示地は想定した標準画地と代替・競争の関係が強いと考えられるマンション建築可能な土地であるが、平成23年当時は公示地とされていなかったため選択することができなかったことが認められる。そうすると、長尾鑑定評価書において取引事例比較法による比準価格を求める際の標準画地の想定及び規準とする公示地の選択は、長尾不動産鑑定士の専門的学識と応用能力に基づく判断によるものというべきところ、これを不合理なものとするべき事情は見当たらない。

(エ) 証拠(乙12)によれば、長尾鑑定評価書においては、想定した標準画地の価格を23万円/㎡と査定し、これに、四方路地(+1%)、規模が大きい(-30%)、不整形(-25%)、周辺画地と高低差がある(-5%)、開竅に当たり高さ制限がある(-10%)による格差修正率を45%と評価して、標準価格に格差修正率を乗じて、本件県有財産(更地)の比準価格を10万3500円/㎡と評価したことが認められるところ、本件全証拠によっても、かかる格差修正率が不合理であると窺わせる事情は認められない。なるほど、証拠(乙17)によれば、本件価格水準調査においては、標準画地の価格に乗じる格差修正率は、長尾鑑定評価書と比較して、不整形が(-5%)とされ、高さ制限を理由とする修正をしていないことが長尾鑑定評価書と異なっていることが認められるが、本件価格水準調査と長尾鑑定評価書においては、想定した標準画地や評価条件が異なる以上、そのような相違が生じることが不自然であり、不合理であるとはいえない。

(オ) 証拠(乙11, 12)によれば、長尾鑑定評価書においては、開発法により価格を算定するについて、本件県有財産に対して開発を行い、対象地内に幅員9mの開発道路を計画し、公園や保育園等を配置して4棟のマンションを建築分譲することを想定して、販売収入から造成工事費や建築工事費等を控除して価格を求めたことが認められるところ、前提

とされた評価条件の下における上記の想定は、長尾不動産鑑定士の専門的学識と応用能力に基づく判断によるものというべきところ、これを不合理なものとするべき事情は見当たらないし、当該評価条件は、公募条件、ひいては本件売買契約上の買主の義務となるものであったから、かかる評価条件が設定されたことは当然であって、これを前提とする想定の結果、容積率を相当程度下回る土地の利用状況となったとしても、それをもって不合理ということとはできない。

また、証拠（乙12）によれば、長尾鑑定評価書においては、更地価格から控除すべき建物の取壊費用について、鉄筋コンクリート造の校舎が多くアスベスト等のリスクもあることから2万円/㎡と査定したこと、佐藤鑑定評価書においては、建物の取壊費用について、類似の解体事例から2万1000円/㎡と査定していることが認められ、長尾鑑定評価書が査定した上記取壊費用が、根拠がなく不合理なものということとはできない。

(カ) 以上によれば、本件全証拠によっても、長尾鑑定評価書が不合理であって、あえて低廉な価格を算定したものと認めることはできない。

イ(ア) 原告■■■■は、佐藤鑑定評価書について、①標準画地の設定及び格差修正率に理由の説明がなく不合理であること、②規準とした公示地は本件県有財産の遠隔地にあり不合理であること、③開発法の価格の算定は容積率の約半分しか土地を有効利用しない前提となっており不合理であること、④同鑑定評価書には不動産の鑑定評価に関する法律39条2項で求められる署名押印ではなく記名押印しかないことを指摘して、その内容が不合理である旨主張する。

(イ) 証拠（乙11, 30）によれば、佐藤鑑定評価書においては、取引事例比較法による比準価格を求める際の標準画地として間口：奥行が1：1で地積5000㎡の土地を想定し、規準とする公示地としてマンション

ンが建築可能な藤沢市辻堂西海岸3丁目所在の公示地を選択したことが認められるところ、かかる佐藤不動産鑑定士の専門的学識と応用能力に基づく判断を不合理なものとするべき事情は見当たらない（規準となる公示地として選択した土地が、原告田遠の主張するように遠方である（ただし、同一市内である。）ということのみで不合理ということとはできない。）。

また、証拠（乙11）によれば、佐藤鑑定評価書においては、開発法により価格を算定するについて、本件県有財産を開発し、対象地内に中層の共同住宅・保育園を建築することを想定し、販売収入から造成工事費や建築工事費等を控除して価格を求めたことが認められるところ、前提とされた評価条件の下における上記の想定は、佐藤不動産鑑定士の専門的学識と応用能力に基づく判断によるものというべきところ、これを不合理なものとするべき事情は見当たらないし、かかる評価条件が設定されたことは当然であって、これを前提とする想定の結果、容積率を相当程度下回る土地の利用状況となったとしても、それをもって不合理ということとはできない。

さらに、証拠（乙11）によれば、佐藤鑑定評価書には、鑑定評価に関与した佐藤不動産鑑定士の記名押印はあるものの、不動産の鑑定評価に関する法律39条2項が求める署名（押印）を欠いていたことが認められるが、それ自体は、鑑定結果内容それ自体を不合理なものとするものではない。

(ウ) 以上によれば、本件全証拠によっても、佐藤鑑定評価書が不合理であって、あえて低廉な価格を算定したものと認めることはできない。

(3) まとめ

したがって、公募型プロポーザル方式による本件県有財産の売却が許されないとか、本件売買契約の売買代金が適正価格と比べて著しく低廉であると

か、本件各鑑定評価書が不合理であえて低廉な価格を算定したものであるという原告■■■■の主張は、いずれも採用することができず、本件売買契約の締結が違法であるということとはできない。

3 結論

よって、本件訴えのうち、原告■■■■に係る部分は不適法であるからこれを却下し、原告■■■■の請求は理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

横浜地方裁判所第1民事部

裁判長裁判官 徳 岡 治

裁判官 吉 田 真 紀

裁判官 松 野 豊

19
判
用
紙

別紙

物件目録

土地

所在地	地目	面積	備考
藤沢市本町四丁目1471番1ほか	宅地ほか	25,586.91㎡	付属する工作物、 立木等一式

建物

名称	構造	延床面積
第一校舎	鉄筋コンクリート造3階建	2,316.71㎡
第二校舎	鉄筋コンクリート造4階建	3,230.85㎡
第三校舎	鉄筋コンクリート造3階建	1,140.39㎡
図書館棟	鉄筋コンクリート造3階建	1,148.78㎡
体育館	鉄骨造2階建	1,486.68㎡
渡廊下(第一校舎-第二校舎: 西側)	鉄筋コンクリート造	134.94㎡
渡廊下(第一校舎-第二校舎: 東側)	鉄筋コンクリート造	125.98㎡
渡廊下(第二校舎-図書館棟)	鉄骨造	25.50㎡
渡廊下(第二校舎-体育館)	鉄骨造	239.47㎡
渡廊下(第二校舎-第三校舎)	鉄筋コンクリート造	140.95㎡
空調機械室(第一校舎)	鉄筋コンクリート造	61.74㎡
空調機械室(第二校舎)	鉄筋コンクリート造	61.74㎡
空調機械室(第三校舎)	鉄筋コンクリート造	61.74㎡
屋外便所	鉄骨造	22.68㎡
屋外便所(プール脇)	コンクリートブロック造	24.77㎡
プール付属建家	コンクリートブロック造	99.78㎡
燃料庫	コンクリートブロック造	3.80㎡
部室	鉄骨造	297.06㎡