

平成28年(行コ)第305号

控訴人 [REDACTED]

被控訴人 神奈川県知事

(原審事件番号 横浜地方裁判所 平成27年(行ウ)第20号)

平成28年10月21日

準備書面

東京高等裁判所

第23民事部Eハ係 御中

控訴人訴訟代理人

弁護士 中久木 邦宏

電話3574~6240番 FX3574~6264番

頭書事件につき、控訴人は下記の通り、原審乙号証(鑑定書)の不合理性について、主張を追加します。

記

第1、乙12号証鑑定書の不合理点・・高さ制限を減価要因とする点

1) 乙12号証(長尾鑑定とする)の鑑定書(P17)によると、本件開発計画においては、「高さ制限がある」点を根拠として、評価額につき、「-10%」と計算している。

また、乙11号証(佐藤鑑定とする)の鑑定書(P13)によると、同様の根拠によって、「▲10%」と計算し、いずれも、本件土地価格低減価の理由としている。

2) しかし、このような評価の低減価の根拠は、本来は不要な要素であり、前記12号証、11号証の各鑑定書は、考慮不要な要素を採用している点で間違っている。

何故なら、本件土地は、容積率は200%、建蔽率は60%である。

前記鑑定書双方ともに、高さ制限は15mとしていることは、間違いないことで、この点は、控訴理由書P4、P5記載の「第3、原判決の不合理な事項」欄で主張したが、本書では再度この点を詳述する。

即ち、本件対象地は、容積率200%、建蔽率60%であるから、 $200 \div 60 = 3.3$ 階の建物建設が可能であり、これを地上高15mに

建築する場合は、 $15 \div 3 \cdot 3 = 4 \cdot 5 \text{ m}$ （1階高さ）が可能となる。

もし、今1階の高さ3mの建物を建設する場合なら、 $3 \text{ m} \times 3 \cdot 3 \text{ 階} = 9 \cdot 9 \text{ m}$ 、若しも1階の高さ2・5mの建物を建設するなら、 $2 \cdot 5 \text{ m} \times 3 \cdot 3 \text{ 階} = 8 \cdot 25 \text{ m}$ となる。両鑑定士が想定する5階、ないし6階の場合なら、1階の高さ2・5mの場合なら、5階なら12・5m、6階なら15mとなるから、双方の鑑定士が、独自に想定して計画した開発計画では、いずれも15m以内に収まることになる。

3) 即ち、1階の高さ2・5m以内なら、5階、6階のマンション建設が可能となっており、乙12、11号証が想定した開発計画による以上は、本件で鑑定評価を計算する場合に、「各鑑定士の開発計画を満足させる事になる」から、「建築高さ制限条件」を、減価理由の考慮要素にはなり得ぬと言うべきである。

第2、乙12号証（長尾鑑定）、乙11号証（佐藤鑑定）が、「容積率200%を無視」する不合理。

1) 本件対象地の指定容積率が200%である事は一件記録からも明白な事実で、両鑑定人も承知の筈である。

然るところ、乙12号証（長尾鑑定）、別表③「開発法による価格」、開発計画の概要によると、その「建物欄」の法床面積は26,727・43㎡で、土地総面積は26,771・78㎡と記載されている。

この場合、その容積率は、

建物26,727・43 ÷ 土地26,771・78 = 100・1%
という事になる。

今仮に、百歩譲って、土地面積を「開発道路や、公共用地（つぶれち）を除く土地有効面積」を18,361・56㎡に減じられた場合には、その容積率は、

建物26,727・43 ÷ 土地18,361・56 = 145・6%
しか建築が出来ていないことになる。

乙12号証、P13では、最有効使用を「中層共同住宅」としておきながら、「指定容積率200%」を大きく低下させ、それを前提に評価をしている。

2) また、乙11号証（佐藤鑑定）の別表4-1、「開発法による価格」によると、その「概要欄」の建築延面積を27,704・08㎡とし、土地面積は、26,593・07㎡としている。

従って、その容積率は、

建物27, $704 \cdot 08 \div 26, 593 \cdot 07 = 104 \cdot 2\%$ しか、
建築が出来ていないことになる。

佐藤鑑定の場合は、「開発道路や公共潰地（つぶれち）」についての言及はしていないが、最有効使用を長尾鑑定と同様に、「中層共同住宅」（乙11号証、P12、上段部分）としておきながら、指定容積率から大きく低下させていることが明らかである。

3) 上記の通り、指定容積率200%を大きく下回る使用率が、最終鑑定価格算出導出の基礎となっていることは、正確な評価には成り得ない。

長尾鑑定では、最終鑑定価格を84, 300円/㎡とし、佐藤鑑定は、最終鑑定価格を87, 271円/㎡としているが、この価格の決定には、土地の有効利用率（指定容積率200%）を大きく下回る評価方法が、大きく影響を与えているのである。

この様に、容積率に関する算出基礎がある為に、乙17号証で計算した単価「145, 000円/㎡～154, 000円/㎡」から、大きく乖離し、下落した最大の原因なのである。

因みに、乙17号証（23年水準調査・別表③記載・マンション分譲想定）の場合は、

建物48, $667 \cdot 60 \div$ 土地26, $000 \cdot 00 = 187 \cdot 18\%$

建物48, $667 \cdot 60 \div$ 土地24, $440 \cdot 00$ （潰地を除外）
 $= 199 \cdot 13\%$

となっており、ほぼ200%に近い容積率を保持している。

事程左様に、乙12号証、同11号証の鑑定手法は、土地の有効活用効率に背き、ただ徒ずらに土地価格の低減価を図っているのである。

大和ハウスの事業提案書は、本件両鑑定の前提たる5階～6階のマンション建設とは異質の「一戸建住宅を計画」しており、本件対象地の都市計画（指定容積率200%）に反すると考えざるを得ず、鑑定評価の手法を根本的に誤っており、極めて不合理なものである。

第3、長尾鑑定・別表③、佐藤鑑定・別表4-1の各開発法評価における、分譲価格に関する不合理。

1) 乙12号証・長尾鑑定の場合、その分譲収入の計算につき、平成26年の「同一需要圏内の類似地域に存するマンション分譲例」を参考に計算したと言う（別表③、収支計画、分譲収入欄）。

その分譲例は、ザ・パークハウス藤沢、ザ・パークハウス江ノ島レジデンス、ザ・テラス茅ヶ崎サンビーチ第3期の3ヶ所を参考とした（乙12号証P18、P19）と言う。

- 2) ところが、本件開発の場合には、販売期間を最短36ヶ月から最長64ヶ月の長期間を想定（別表③、開発スケジュール欄の販売期間）していながら、この期間（3年～5年4ヶ月）の価格上昇、下落について全く考慮しておらず、不十分な設定である。

前記分譲例における「平均分譲価格」を参考にしたとしても、それは、平成26年の販売価格であり、それが、平成29年～31年以降までの間で、その価格が変動する可能性を無視することは妥当ではないのである。

- 3) 乙11号証・佐藤鑑定では、別表4-1の「開発法による価格」表の「収入欄」、売り上げ総収入を見ると、販売期間月数は、最短18ヶ月、最長30ヶ月として計算している。それは、同号証、別表4-2の「販売期間」欄に、18、24、30との記載があることから明らかであるが、この佐藤鑑定も、「分譲価格の変動」について何ら考慮していない。

更に、長尾鑑定が最長60ヶ月、佐藤鑑定が最長30ヶ月の各分譲期間を設定しており、2倍以上もの販売期間に差があり、この設定期間の妥当性については、全く理解不能である。

- 4) 開発法の「造成工事費」に関しても不合理な点があり、長尾鑑定は、667,795,000円、佐藤鑑定は、384,000,000円とされており、前者は後者の1.739倍にも達している。

しかも、佐藤鑑定の前記造成工事費の金額について、「数値」の説明は一切欠落しており、一体長尾鑑定、佐藤鑑定のいずれが、妥当な鑑定手法なのか理解に苦しむのである。

- 5) 建築費単価につき、長尾鑑定は、250,000円/㎡、佐藤鑑定は、242,000円/㎡としている。然るに、その単価の数値根拠、積算根拠の説明は欠落しているもので、これについても理解困難である。
- 6) 販売費、一般管理費の計算においても、長尾鑑定の5%と、佐藤鑑定の3%の、それぞれの数値の根拠、具体的な説明が無いことも、不可解である。
- 7) 最大の疑問は、投下資本収益率（複利原価率）に関する項目であり、長尾鑑定では11%とされ、佐藤鑑定では12%と設定されているが、

数値的な説明がなされず、開き差1%も理解に苦しむのである。

この場合、投下資本収益率（複利原価率）の内訳、即ち、借入金利率、開発利潤率、危険負担率に分別したうえでの、数値的根拠及びその説明が必要な筈なのにそれをせず、非常に不備な鑑定評価である。

第4、佐藤鑑定の不合理な点について

- 1) 佐藤鑑定（乙11号証照）のみが実施した別表③・「収益価格査定表」の「総収益算出内訳」欄（4）の1㎡当たり月額支払賃料1,800円～2,000円の記載につき、その数値の根拠説明が欠落しており、更に、同表の下段部、（10）保証金等の運用益、（11）権利金運用益、償却額の算出根拠を、年2%としているが、平成26年9月当時みずほ銀行、長期プライムレートは1.15%（甲第 号証・長・短期プライムレート（主要行）の推移：日本銀行）であった。

この点からして、2%の運用が可能であったのか、甚だ疑わしいものがあり、0.85%は、過剰な利益の計算をしていると思われるものである。

- 2) 更に、別表③の右欄中段に記載された「3・基本利率等」のうち、 r ：基本利率を5.2%、としていること、そして g ：賃料変動率を0.5%としていることの数値的根拠、説明も無く、不完全である。

また、「4・建物等に帰属する純収益」欄、「建物等の初期投資額算出根拠」欄には180,000円/㎡とあるが、開発法による価格別表4-1では、「建築費坪単価242,000円/㎡」となっており、同一鑑定人でありながら数値に整合性がない点も、理解に苦しむのである。

- 3) 佐藤鑑定は、収益還元法において基本利率を5.2%とし、賃料変動率を0.5%と設定しているが、「元利逓増償還率」においては、5.5%、0.5%の数値、「躯体部分につき0.0563、仕上げ部分につき0.0651、設備部分につき、0.0965」の各数値を使用して計算しており、明らかな間違いがある。

上記数値は、飽くまでも、基本利率を5.5%とし、賃料変動率を0.5%とした場合の数値（甲第 号証の1参照）であり、基本利率を5.2%とする場合は、とり得ぬ数値である。

- 4) 因みに、佐藤鑑定が、乙11号証、別表3（基本利率等欄）に記載する通り、躯体部分の経済的耐用年数を45年、仕上げの経済的耐用

年数を30年、設備の経済的耐用年数を15年とした場合、基本利率を「5・2%」とし、賃料変動率を「0・5%」と設定する時は、甲号証の一覧表（元利通増償還率表）上段、右端記載の通り、躯体部分（45年）は、「0・0538」、仕上げ部分（30年）は、0・0629、設備部分（15年）は、0・0947」の数値でなければならない。

- 5) そして、同号証表下段右端記載の数値が、基本利率5・5%、賃料変動率0・5%の場合の数値であり「躯体部分につき0・0563、仕上げ部分につき0・0651、設備部分につき、0・0966」と記載された数値であるから、佐藤鑑定は、数値の引用を明らかに間違えているのである。

第5、本件両鑑定の不合理性につき総じて述べれば、

- 1) 開発法による価格において、長尾鑑定、佐藤鑑定共に指定容積率200%を十分に消化し切っていない為に、「大幅な低価格」となっていること。
- 2) 佐藤鑑定は、開発法の建築費単価が、242,000円/㎡となっている一方、収益還元法の初期投資額単価を、180,000円/㎡とし、同一人の前提金額が相違するのは、矛盾すること。
- 3) 佐藤鑑定は、収益還元法において、r基本利率5・2%としながら、元利通増償還率に関し、r基本利率「5・5%」の場合の数値、「0・0563、0・0651、0・0966」を使用しており、数値引用を、明らかに間違えていること。
- 4) 計算の各所に使用されている数値の根拠及びその説明が欠落しており、理解に苦しむ不備な鑑定であること。
- 5) 以上の様な不備な鑑定から導出された、極めて低価格で、誤った不動産評価をベースにした本件プロポーザル契約は、当然不当に廉価な販売となるのは必然の結果である。

その様な鑑定を漫然と看過し、鵜呑みにしたまま民間業者に販売したことは、県知事の職務として公有財産の保持、損失の発生回避の義務、職員の職務執行を監督すべき義務やその監督行為に義務違反が認められ、その監督責任を免れず、本件売買契約によって生ずる損害を、神奈川県に返還すべき義務がある。

第6、以上のとおり、長尾鑑定も、佐藤鑑定も、双方の計算根拠、設定の数値そのものに整合性が欠落しているのみならず、各人が設定する数値自体にも大きな開差があるのに、その評価の結論は、極めて近似したものになっている。それ故、当初から「答え有りき」（低価格鑑定評価）を推測せざるを得ぬものが感じられるのである

控訴人は原審において、本件鑑定結果に関する様々な不合理性を指摘した。原判決は、この様々な控訴人からの指摘に対し、極めて単純に鑑定士の「専門的学識と応用能力による正しい鑑定だ」と一蹴したが、この様な原判決は、多くの不合理点について詳細に検証、検討をしておらず、審理不尽の瑕疵があるから、変更されて然るべきである。

以 上

実施日	短期プライムレート ¹			長期プライムレート ³
	最頻値	最高値	最低値	
平成24 (2012) 年 5月10日	↓	↓	↓	1.30
平成24 (2012) 年 7月10日	↓	↓	↓	1.25
平成24 (2012) 年11月 9日	↓	↓	↓	1.20
平成25 (2013) 年 2月 8日	↓	↓	↓	1.15
平成25 (2013) 年 4月10日	↓	↓	↓	1.20
平成25 (2013) 年 5月10日	↓	↓	↓	1.25
平成25 (2013) 年 6月11日	↓	↓	↓	1.30
平成25 (2013) 年 7月10日	↓	↓	↓	1.35
平成25 (2013) 年 8月 9日	↓	↓	↓	1.30
平成25 (2013) 年10月10日	↓	↓	↓	1.20
平成26 (2014) 年 1月10日	↓	↓	↓	1.25
平成26 (2014) 年 2月12日	↓	↓	↓	1.20
平成26 (2014) 年 7月10日	↓	↓	↓	1.15
平成26 (2014) 年12月10日	↓	↓	↓	1.10
平成27 (2015) 年 1月 9日	↓	↓	↓	1.05
平成27 (2015) 年 2月10日	↓	↓	↓	1.15
平成27 (2015) 年 9月10日	↓	↓	↓	1.10
平成28 (2016) 年 2月10日	↓	↓	↓	1.00
平成28 (2016) 年 3月10日	↓	↓	↓	0.95
平成28 (2016) 年 7月 8日	↓	↓	↓	0.90
平成28 (2016) 年 8月10日	↓	↓	↓	0.95

1 1989年以降、都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最も多くの数の銀行が採用した金利および最高、最低の金利。
1989年1月23日以降、金利決定方式を総合的な調達コスト等をベースとした方式に変更。

2 最も個数の多いデータが複数ある場合。

3 みずほ銀行が、長期プライムレートとして自主的に決定・公表した金利を掲載。(注)

4 カッコ内は実施日。

(注) 同行のホームページをご覧ください。

・これらデータは変更の都度更新致しますが、毎月変更がある(データが更新される)とは限りませんのでご注意ください。

照会先

情報サービス局統計照会窓口

Tel : 03-3279-1111

数値表 元利途増償還表

甲第

27-1

号証

年利率 $(r)=5.5\%$

$g=0.25\sim 3.00\%$, $n=1\sim 60$ 年

年	年金の毎年の増加率 (g)						年
	0.25%	0.50%	0.75%	1.00%	1.25%	1.50%	
1	1.055000	1.055000	1.055000	1.055000	1.055000	1.055000	1
2	0.540960	0.540303	0.539648	0.538995	0.538343	0.537693	2
3	0.369762	0.368873	0.367986	0.367102	0.366222	0.365343	3
4	0.284274	0.283258	0.282246	0.281238	0.280233	0.279233	4
5	0.233071	0.231970	0.230875	0.229784	0.228698	0.227618	5
6	0.199009	0.197845	0.196687	0.195536	0.194390	0.193251	6
7	0.174742	0.173527	0.172320	0.171119	0.169926	0.168740	7
8	0.156597	0.155339	0.154089	0.152847	0.151613	0.150388	8
9	0.142534	0.141237	0.139950	0.138671	0.137403	0.136143	9
10	0.131326	0.129995	0.128674	0.127363	0.126063	0.124772	10
11	0.122196	0.120833	0.119481	0.118140	0.116810	0.115492	11
12	0.114624	0.113231	0.111850	0.110481	0.109124	0.107780	12
13	0.108249	0.106828	0.105419	0.104024	0.102642	0.101273	13
14	0.102816	0.101368	0.099933	0.098513	0.097106	0.095714	14
15	0.098136	<u>0.096661</u>	0.095202	0.093757	0.092328	0.090913	15
16	0.094067	0.092567	0.091083	0.089615	0.088164	0.086728	16
17	0.090501	0.088977	0.087470	0.085979	0.084506	0.083049	17
18	0.087355	0.085807	0.084277	0.082765	0.081270	0.079793	18
19	0.084561	0.082990	0.081438	0.079904	0.078389	0.076893	19
20	0.082067	0.080474	0.078900	0.077345	0.075810	0.074295	20
21	0.079830	0.078215	0.076619	0.075045	0.073490	0.071956	21
22	0.077814	0.076177	0.074561	0.072967	0.071393	0.069841	22
23	0.075991	0.074333	0.072697	0.071082	0.069490	0.067919	23
24	0.074335	0.072657	0.071001	0.069367	0.067756	0.066168	24
25	0.072828	0.071130	0.069454	0.067801	0.066172	0.064567	25
26	0.071451	0.069733	0.068038	0.066367	0.064720	0.063098	26
27	0.070191	0.068453	0.066739	0.065050	0.063385	0.061746	27
28	0.069033	0.067276	0.065544	0.063836	0.062155	0.060499	28
29	0.067968	0.066192	0.064441	0.062717	0.061018	0.059346	29
30	0.066986	<u>0.065191</u>	0.063423	0.061681	0.059965	0.058277	30
31	0.066078	0.064266	0.062480	0.060721	0.058989	0.057285	31
32	0.065239	0.063409	0.061605	0.059829	0.058081	0.056361	32
33	0.064460	0.062613	0.060792	0.059000	0.057236	0.055500	33
34	0.063738	0.061873	0.060036	0.058227	0.056447	0.054697	34
35	0.063066	0.061185	0.059331	0.057506	0.055711	0.053945	35
36	0.062441	0.060543	0.058673	0.056833	0.055022	0.053242	36
37	0.061858	0.059944	0.058058	0.056202	0.054376	0.052582	37
38	0.061314	0.059384	0.057483	0.055612	0.053771	0.051962	38
39	0.060806	0.058860	0.056944	0.055058	0.053203	0.051379	39
40	0.060331	0.058370	0.056439	0.054538	0.052668	0.050831	40
41	0.059886	0.057911	0.055965	0.054049	0.052166	0.050315	41
42	0.059470	0.057480	0.055519	0.053590	0.051692	0.049827	42
43	0.059080	0.057075	0.055100	0.053157	0.051246	0.049368	43
44	0.058714	0.056695	0.054706	0.052749	0.050824	0.048933	44
45	0.058370	<u>0.056337</u>	0.054335	0.052364	0.050426	0.048522	45
46	0.058047	0.056001	0.053985	0.052001	0.050050	0.048133	46
47	0.057743	0.055684	0.053656	0.051659	0.049695	0.047765	47
48	0.057458	0.055386	0.053344	0.051335	0.049358	0.047416	48
49	0.057189	0.055105	0.053050	0.051028	0.049039	0.047085	49
50	0.056936	0.054839	0.052773	0.050738	0.048737	0.046771	50
55	0.055873	0.053719	0.051594	0.049502	0.047443	0.045420	55
60	0.055076	0.052871	0.050695	0.048551	0.046440	0.044364	60

$$\frac{r-g}{1-\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^n}$$

年	年 金 の 毎 年 の 増 加 率 (g)						年
	1.75 %	2.00 %	2.25 %	2.50 %	2.75 %	3.00 %	
1	1.055000	1.055000	1.055000	1.055000	1.055000	1.055000	1
2	0.537045	0.536398	0.535752	0.535108	0.534466	0.533825	2
3	0.364468	0.363596	0.362726	0.361859	0.360995	0.360133	3
4	0.278236	0.277244	0.276255	0.275270	0.274289	0.273312	4
5	0.226543	0.225472	0.224407	0.223346	0.222290	0.221240	5
6	0.192118	0.190990	0.189869	0.188754	0.187645	0.186541	6
7	0.167560	0.166388	0.165223	0.164066	0.162915	0.161771	7
8	0.149171	0.147961	0.146760	0.145567	0.144383	0.143206	8
9	0.134892	0.133651	0.132419	0.131196	0.129982	0.128777	9
10	0.123492	0.122222	0.120963	0.119713	0.118474	0.117244	10
11	0.114185	0.112889	0.111604	0.110331	0.109068	0.107817	11
12	0.106448	0.105128	0.103820	0.102524	0.101241	0.099970	12
13	0.099918	0.098575	0.097246	0.095930	0.094627	0.093337	13
14	0.094336	0.092973	0.091623	0.090288	0.088966	0.087659	14
15	0.089514	0.088130	0.086761	0.085407	0.084068	0.082744	15
16	0.085308	0.083904	0.082517	0.081145	0.079790	0.078451	16
17	0.081610	0.080187	0.078782	0.077393	0.076022	0.074668	17
18	0.078335	0.076894	0.075471	0.074066	0.072679	0.071310	18
19	0.075416	0.073957	0.072517	0.071097	0.069695	0.068312	19
20	0.072799	0.071323	0.069867	0.068431	0.067014	0.065618	20
21	0.070442	0.068949	0.067477	0.066026	0.064595	0.063185	21
22	0.068309	0.066800	0.065312	0.063846	0.062401	0.060978	22
23	0.066371	0.064845	0.063342	0.061861	0.060403	0.058967	23
24	0.064603	0.063061	0.061543	0.060048	0.058576	0.057128	24
25	0.062985	0.061427	0.059894	0.058385	0.056900	0.055440	25
26	0.061500	0.059926	0.058378	0.056855	0.055357	0.053885	26
27	0.060132	0.058543	0.056980	0.055444	0.053933	0.052449	27
28	0.058869	0.057265	0.055688	0.054138	0.052615	0.051119	28
29	0.057700	0.056082	0.054491	0.052927	0.051391	0.049884	29
30	0.056616	0.054983	0.053378	0.051801	0.050253	0.048734	30
31	0.055608	0.053961	0.052342	0.050753	0.049192	0.047662	31
32	0.054670	0.053008	0.051376	0.049773	0.048201	0.046660	32
33	0.053795	0.052119	0.050473	0.048858	0.047274	0.045721	33
34	0.052976	0.051286	0.049627	0.048000	0.046404	0.044840	34
35	0.052210	0.050507	0.048835	0.047195	0.045587	0.044013	35
36	0.051492	0.049775	0.048090	0.046438	0.044819	0.043234	36
37	0.050818	0.049088	0.047390	0.045725	0.044095	0.042499	37
38	0.050185	0.048441	0.046730	0.045054	0.043412	0.041806	38
39	0.049589	0.047831	0.046108	0.044420	0.042767	0.041150	39
40	0.049027	0.047257	0.045521	0.043821	0.042157	0.040530	40
41	0.048497	0.046714	0.044966	0.043254	0.041579	0.039942	41
42	0.047997	0.046201	0.044441	0.042718	0.041032	0.039384	42
43	0.047524	0.045716	0.043944	0.042209	0.040512	0.038854	43
44	0.047077	0.045256	0.043472	0.041726	0.040019	0.038351	44
45	0.046653	0.044820	0.043025	0.041267	0.039549	0.037871	45
46	0.046252	0.044407	0.042600	0.040831	0.039103	0.037415	46
47	0.045871	0.044014	0.042196	0.040416	0.038677	0.036980	47
48	0.045510	0.043642	0.041811	0.040021	0.038272	0.036655	48
49	0.045167	0.043287	0.041446	0.039645	0.037885	0.036168	49
50	0.044841	0.042950	0.041097	0.039285	0.037516	0.035789	50
55	0.043434	0.041487	0.039581	0.037717	0.035898	0.034125	55
60	0.042325	0.040327	0.038370	0.036458	0.034591	0.032773	60

償
還
表

[改訂6版編集委員]

(財)日本不動産研究所

鑑定審査部 上席参事 吉田 浩
 " 鑑定研究室長 北川 雅章
研 究 部 主任研究員 細野 順弘
 " 研 究 員 小西 史憲
鑑定審査部 鑑 定 役 山口 美紀
総務部情報企画室 森田喜一郎
システム評価部 花澤美紀子

[改訂5版編集委員]

(財)日本不動産研究所

研 究 部 鑑定研究室長 宮ヶ原光正
審 査 部 次 長 吉田 浩
コンサルタント部 鑑 定 役 町田 晋平
コンサルタント部 副 鑑 定 役 岩城 正一
鑑 定 部 福村 美紀
千 葉 支 所 大月 一代

[改訂増補版編集委員]

岩田 可治、石原 健、福本 壽男、佐藤 実
吉田 浩、樽松 治、脇坂 重之

[初版編集委員]

山崎 巖、岩田 可治、石原 健、河合 芳樹
土屋 光豊、熊沢 光司、江間 博、田中 権士
江島 正吉、吉田 浩、千葉 良夫

[改訂6版] 不動産評価ハンドブック《数値表》

1978年6月30日 第1版第1刷発行 (検印省略)
1998年2月27日 第6版第1刷発行
1999年4月20日 第6版第2刷発行

編 財団法人 日本不動産研究所
発 行 者 松 林 久 行
発 行 株式会社大成出版社
〒156-0042 東京都世田谷区羽根木1-7-11
電話 東京 03 (3321) 4131(代)

©1998 (財)日本不動産研究所 印刷 信教印刷

落丁・乱丁はお取り替えいたします。

ISBN4-8028-1932-3

元利通増償還率表

r:基本利率 5.2% g:賃料の変動率 0.5%の場合 (エクセルによる)

r:基本利率 5.2%	g:賃料の変動率 0.5%	元利通増償還率
a:躯体割合 40%	na:躯体の経済的耐用年数 45年	⇒ 0.053891
b:仕上割合 30%	nb:仕上の経済的耐用年数 30年	⇒ 0.062987
c:設備割合 30%	nc:設備の経済的耐用年数 15年	⇒ 0.094719

r:基本利率 5.5% g:賃料の変動率 0.5%の場合 (エクセルによる)

r:基本利率 5.5%	g:賃料の変動率 0.5%	元利通増償還率
a:躯体割合 40%	na:躯体の経済的耐用年数 45年	⇒ 0.056887
b:仕上割合 30%	nb:仕上の経済的耐用年数 30年	⇒ 0.065191
c:設備割合 30%	nc:設備の経済的耐用年数 15年	⇒ 0.096661

但し 1999年 株式会社大成出版 (改訂6版) 不動産評価ハンドブック《数値表》と同じ

副本

平成28年(行コ)第305号 売買仮契約締結履行差止請求控訴事件

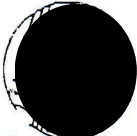






控訴人 [Redacted]

被控訴人 神奈川県知事 黒岩 祐治

答 弁 書

平成28年10月26日

東京高等裁判所第23民事部Eハ係 御中

被控訴人訴訟代理人弁護士	大和田 治 樹	
被控訴人指定代理人	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	

〒231-0011 神奈川県横浜市中区太田町4丁目55番地
横浜馬車道ビル8階

大和田法律事務所(送達場所)

被控訴人訴訟代理人弁護士 大和田 治樹

電 話 045-228-7441

FAX 045-228-7442

第1 控訴の趣旨に対する答弁

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。
との判決を求める。

第2 控訴理由書に対する反論

原判決は、誠に的を射た適正な判断を示しているものであって、控訴人の本控訴審における主張は、その殆どが原審における主張の繰り返しか、原判決を不当に非難するものにすぎない。そこで、被控訴人は、原審における主張を本控訴審においても全面的に維持するものとし、以下において必要な範囲で反論する。

1 控訴理由書第1「原判決の審理不尽。」及び第2「判決理由の欠缺。」について

控訴人は弁論を再開せずに判決期日前に提出された控訴人作成の書面を陳述させなかったことは審理の不尽である、また、原判決には理由欠缺の違法があると主張するが、原裁判所は適切な訴訟指揮を行い、適正な判断を示しているものであって、控訴人の主張は原裁判所や原判決を不当に非難するものであり、失当である。

2 控訴理由書第3「原判決の不合理的な事項・・・」について

平成26年7月24日に佐藤不動産鑑定士及び長尾不動産鑑定士（以下「両鑑定士」という。）に不動産鑑定評価を依頼した際の評価条件の一つは、「建物の高さは、第一校舎の建設地盤面（国土地理院地図による標高23メートル）から15メートル以下とすること。」というものである（乙9）。

また、平成26年10月21日付けで公表した藤沢高校跡地利活用に係る事業者募集要項では、必須事項の一つとして、「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（国土地理

院地図に基づく標高23メートル地点。)から15メートル以下の高さを目安とする)。』としている(乙8)。

このように建物の高さの条件は、敷地周囲が低層の住宅地であることに配慮し、周囲に圧迫感を与えないよう既存の建物の高さの地点(標高23メートル+15メートル=標高38メートルの地点)を超える建物を建てることを制限する趣旨である。建物の高さそのものが15メートルを超えることまで禁止しようとするものではない。

したがって、両鑑定士は、標高38メートルの地点を超えないように開発計画を想定し評価したのであり、建物高さを15メートル以下とし、5～6階のマンション開発を前提とした鑑定を提示したとの控訴人の主張は当たらない。現に、佐藤不動産鑑定士の開発想定では一部の建物の高さは18.8メートルとなっており(乙11、計画地縦断面参照)、長尾不動産鑑定士の開発想定では一部の建物の高さは17.8メートルとなっている(乙12、斜線断面図参照)。

一方、買主の事業提案は、一部地盤の切り下げを計画することで、既存建物の高さ(標高38メートル)を超えない計画としており、前述の公募条件を満たしていることは明らかである。

また、地盤を切り下げる場合には、その分、土砂の搬出費用や造成費用が掛かるのであって、建物の高さの条件を「底抜けのざる条件」という控訴人の主張は当たらない。

そして、本件鑑定においては、建物の高さ制限等の評価条件から、本件土地の最有効使用中層共同住宅建築としている点で、両鑑定士の意見は一致しており、両鑑定とも、その専門的学識と応用能力に基づき、評価条件の下で想定される開発計画を最有効使用と判定した上で価格を算定しているのであるから、買主の実際の事業提案がこれと異なるからといって、そのことから本件鑑定が不合理となるものではなく、本件鑑定における開発法による価格算定の過程に何ら不合理な点はない。

なお、現地説明会における参加事業者は22者、県との対話における参

加事業者は15者あったところ（乙20）、このうち実際に応募したのは2者である（甲5）。これは、物件自体に魅力を感じたものの、実際の公募条件及び公募売却参考価格が厳しかったことから応募を断念した事業者が多かったことの裏付けであり、このことからしても、本件鑑定書における鑑定評価額や、これを参考に設定した公募売却参考価格が低廉なものであったということとはできない。

さらに、控訴人は、売買契約書上、用途制限を引渡しの日から10年間としていることをもって、10年経過後は、あらゆる評価条件は皆無となり、全てが撤去される可能性が多大であると主張する。

しかし、民法580条により、買戻しの期間は10年を超えることができないとされていることを踏まえ、10年という期間を設定しているのであり、何ら不合理なものではない。10年経過後に全てが撤去される可能性が多大であるとの主張自体が、現実性を欠いている。

第3 平成28年9月14日付け控訴人準備書面に対する反論

1 「1、被控訴人書面（2）記載の第1に対する反論」について

そもそも、何ら条件を付さずに一般競争入札により売却すれば、事業者が本件県有財産を自由に開発できたところ、周辺環境と調和した良好な土地活用を誘導するという藤沢市のまちづくりに配慮した公募条件を設定し売却しようとするものであるから、その事業採算性について公募前に検討するのは当然のことである。

また、乙20の1枚目4記載のとおり、事業者との対話の結果、福祉施設については、採算性、運営者探しが困難であり、その敷地分の土地代金が下がる傾向にあることが確認されたことから、これ（特別養護老人ホーム及び小規模多機能型居宅介護施設）を必須事項とせずに加算評価事項と整理したものであり（乙21）、何ら不可解なものではない。

2 「3、被控訴人書面（2）が、控訴人の各鑑定書の内容に対する主張が、独自の見解であり、本件鑑定書の「言い掛かり」であるとする点」について

原判決16頁も述べるとおり、乙12と乙17とで鑑定評価額・調査額が異なるのは、高さ制限など評価の前提となる条件が異なったことによるものであるから、何ら不合理なものではない。すなわち、開発法による価格については、乙17の調査においては、高さ制限なしの前提であるため、9階建て・建設住戸585戸の開発計画を想定の上（別表3の1の⑦、⑩）、開発法による価格を145,000円/㎡としているのに対し、乙12では、高さ制限ありの前提で、5～6階建て・建設住戸337戸の開発計画を想定の上（別表③の1の⑦、⑩）、開発法による価格を89,800円/㎡としており、高さ制限に伴う開発規模の縮小等が原因で価格が異なったものである。

また、被控訴人の原審における準備書面（1）11頁でも述べたとおり、平成23年当時は現況進入路について県と隣接地権者との間で長年境界争いがあり境界が確定していなかったが、平成25年に藤沢市が実施した国土調査の結果、現況進入路中央付近で境界が確定されたという経緯があり（乙8、3頁参照）、その点でも平成23年当時と平成26年当時の状況は大きく異なるのである。

3 「4、土地の標準画地の規模設定についての反論」について

控訴人が引用する地価公示法第3条及び第4条は地価公示における標準地に関する規定であって、不動産鑑定評価における比準価格を求めるに当たって設定する標準画地（想定画地）とは全く別物であるから、控訴人の主張は当たらない。

また、両鑑定とも高さ制限（現況地盤から15メートル）が評価条件とされたことにより、容積率200%を消化できなくなったものである。公募条件とされた評価条件の設定に伴うものであるから、何ら不合理なもの

ではない。

4 「6、その他、長尾鑑定士の「乙30号証」の説明についての反論」 について

控訴人は、公示地の鑑定評価の手法と一般の土地鑑定評価の手法とは、それぞれ法的根拠が異なっており、一般の土地鑑定評価の場合は、収益還元法による価格を求めなければならないと主張する。

しかし、地価公示法第4条は、「近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案してこれを行わなければならない。」すなわち、取引事例法、収益還元法、開発法による価格を勘案して行わなければならないと定めており、一般の土地鑑定評価と異なるところはなく、控訴人の主張は当たらない。

また、原判決も述べるとおり、標準画地の取り方や格差修正率の査定等はまさに個々の不動産鑑定士としての専門的学識や応用能力に基づく判断であり、ノウハウに係るものでもあるから、詳細を明らかにする必要はなく、黙秘しているとの主張は当たらない。なお、不動産鑑定評価基準においても具体的な指針等は記載されていない。

さらに、価格設定について予めの内示があったとする控訴人の主張は何ら根拠のない言いがかりである。

5 「7、乙30号証の佐藤実鑑定士の説明に対する反論」について

容積率200%を消化できなくなったことについては、3で述べたとおりである。

また、標準画地の取り方や格差修正率の査定等について詳細を明らかにする必要がないこと及び公示地の鑑定評価の手法と一般の土地鑑定評価の手法とに異なるところはないことについては、4で述べたとおりである。

6 「9、3）」について

最後に控訴人が釈明を求めている点について、県は、控訴人が列挙する施設のいずれについても対価を支払って買い取る予定はないことを付言する。

第4 結語

以上のおり、控訴人の主張は全体として失当であるから、本件控訴は速やかに棄却されるべきである。

以 上

附 属 書 類

- | | |
|---------|-----|
| 1 訴訟委任状 | 1 通 |
| 2 指定書 | 1 通 |