

## 第 2 部

継続賃料にかかる鑑定評価の方法等の検討

# 目 次

## 序 章

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 1. 検討の背景・目的 .....                    | 1  |
| 2. 報告書の概要 .....                      | 3  |
| 第1章 継続賃料評価の考え方 .....                 | 6  |
| 1-1. はじめに .....                      | 6  |
| 1-2. 課題の整理 .....                     | 6  |
| 1-2-1. 賃料増減請求権 .....                 | 6  |
| 1-2-2. 継続賃料と相当賃料に係る具体的な問題点 .....     | 10 |
| 1-3. 継続賃料評価の考え方及び一般的留意事項 .....       | 11 |
| 1-3-1. 継続賃料評価の考え方 .....              | 11 |
| 1-3-2. 一般的留意事項 .....                 | 13 |
| 第2章 直近合意時点及び価格時点の考え方 .....           | 16 |
| 2-1. はじめに .....                      | 16 |
| 2-2. 直近合意時点に関する課題及び考え方 .....         | 16 |
| 2-2-1. 課題の整理 .....                   | 16 |
| 2-2-2. 直近合意時点の確定に係る留意点 .....         | 19 |
| 2-3. 価格時点に関する課題及び考え方 .....           | 19 |
| 2-3-1. 課題の整理 .....                   | 19 |
| 2-3-2. 価格時点の設定に係る留意点 .....           | 20 |
| 第3章 賃貸借の契約内容に係る確認事項 .....            | 22 |
| 3-1. はじめに .....                      | 22 |
| 3-2. 課題の整理 .....                     | 22 |
| 3-3. 賃貸借の契約内容に係る確認事項及び留意点 .....      | 24 |
| 3-3-1. 継続地代 .....                    | 24 |
| 3-3-2. 継続家賃 .....                    | 29 |
| 第4章 継続賃料固有の価格形成要因 .....              | 39 |
| 4-1. はじめに .....                      | 39 |
| 4-2. 課題の整理 .....                     | 39 |
| 4-2-1. 価格形成要因の項目の整理 .....            | 39 |
| 4-2-2. 継続賃料固有の価格形成要因の分析における留意点 ..... | 40 |
| 4-3. 価格形成要因の項目の整理 .....              | 40 |
| 4-4. 価格形成要因の分析についての留意点 .....         | 43 |
| 4-4-1. 事情変更に係る要因の分析 .....            | 43 |

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 4-4-2. 諸般の事情に係る要因の分析 .....             | 44 |
| 第5章 継続賃料に係る鑑定評価手法 .....                | 47 |
| 5-1. はじめに .....                        | 47 |
| 5-2. 継続賃料における鑑定評価手法の位置付け .....         | 47 |
| 5-2-1. 継続賃料に係る評価手法の現状 .....            | 47 |
| 5-2-2. 継続賃料の評価手法と一般的留意事項との関係 .....     | 48 |
| 5-2-3. 継続賃料に係る評価手法の改善の方向性 .....        | 48 |
| 5-3. 差額配分法 .....                       | 51 |
| 5-3-1. 問題の所在 .....                     | 51 |
| 5-3-2. 現行基準における差額配分法 .....             | 51 |
| 5-3-3. 具体的な問題点 .....                   | 52 |
| 5-3-4. 貸主に帰属する部分の判定方法の整理 .....         | 52 |
| 5-4. 利回り法 .....                        | 54 |
| 5-4-1. 問題の所在 .....                     | 54 |
| 5-4-2. 現行基準における利回り法 .....              | 55 |
| 5-4-3. 具体的な問題点 .....                   | 55 |
| 5-4-4. 最高裁判例の判断枠組みを考慮した利回り法 .....      | 57 |
| 5-5. スライド法 .....                       | 58 |
| 5-5-1. 問題の所在 .....                     | 58 |
| 5-5-2. 現行基準におけるスライド法 .....             | 58 |
| 5-5-3. 具体的な問題点 .....                   | 59 |
| 5-5-4. 解決の方向性 .....                    | 59 |
| 5-6. 賃貸事例比較法 .....                     | 61 |
| 5-6-1. 問題の所在 .....                     | 61 |
| 5-6-2. 現行基準における賃貸事例比較法 .....           | 62 |
| 5-6-3. 具体的な問題点 .....                   | 64 |
| 5-6-4. 賃貸事例の選択要件及び要因比較について .....       | 64 |
| 第6章 試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定 .....            | 65 |
| 6-1. はじめに .....                        | 65 |
| 6-2. 課題の整理 .....                       | 65 |
| 6-2-1. 各試算賃料の再吟味及び説得力に係る判断に関する検討 ..... | 65 |
| 6-2-2. 継続賃料の総合的勘案事項の整理・拡充についての検討 ..... | 67 |
| 6-3. 解決の方向性 .....                      | 70 |
| 6-3-1. 各試算賃料の再吟味及び説得力に係る判断 .....       | 70 |
| 6-3-2. 継続賃料の総合的勘案事項の整理・拡充 .....        | 71 |
| 第7章 鑑定評価報告書の必要的記載事項 .....              | 73 |

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 7-1. はじめに .....                         | 73 |
| 7-2. 課題の整理 .....                        | 73 |
| 7-3. 継続賃料評価における鑑定評価報告書の記載事項 .....       | 74 |
| 7-3-1. 継続賃料評価において鑑定評価報告書に記載すべき事項 .....  | 75 |
| 7-3-2. 継続賃料評価において必要となる固有の記載内容について ..... | 76 |
| 7-3-3. その他の留意事項(継続賃料に係る類型の整理) .....     | 77 |
| 第8章 要約書の作成.....                         | 79 |
| 8-1. はじめに .....                         | 79 |
| 8-2. 課題の整理 .....                        | 79 |
| 8-2-1. 要約すべき項目の範囲 .....                 | 80 |
| 8-2-2. 統一的書式を適用する意義 .....               | 81 |
| 8-3. 書式 .....                           | 81 |

## 序 章

### 1. 検討の背景・目的

継続賃料の評価については、現行の不動産鑑定評価基準において、その定義や手法が規定されているが、実務において、同一物件・同一条件の場合における継続賃料の鑑定評価額が、不動産鑑定士によって大幅に異なる場合があること等が問題となっている。特に、借地借家法に基づく賃料増減請求の行使に係る当事者間の紛争において活用される鑑定評価書について、法曹実務家等の利用者からは、不動産鑑定士によって鑑定評価額の乖離が生じやすく、不明瞭な点が多い等の指摘を受けている。また、継続賃料と相当賃料の関係についても混乱が見られる。

このため、本検討において、継続賃料と相当賃料の関係を整理するとともに、相当賃料に関する判例の蓄積も踏まえ、継続賃料の評価に係る留意点の明確化、評価過程をわかりやすく提示するための改善策について検討を行う。

なお、本検討は、平成 23 年度の検討を踏まえたものであり、昨年度の検討においては、下記の整理を行っている。

#### (1) 鑑定評価の全過程における説明責任の向上

現行の不動産鑑定評価基準（以下「現行基準」という。）及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（以下「運用上の留意事項」という。）では、継続賃料と相当賃料<sup>1</sup>との関係が明確になされていないが、不動産鑑定士の社会的役割や、訴訟以外の場面において継続賃料の評価の依頼が多いことなどを考慮すると、不動産鑑定士が求める継続賃料は、直近合意時点から価格時点までの事情変更（以下「事情変更」という。）以外に契約締結の経緯、契約内容等の諸般の事情（以下「諸般の事情」という。）を考慮した相当賃料と同義のものであると整理することが妥当といえる。そもそも、諸般の事情とは、賃料評価における契約内容や契約締結の経緯等の継続賃料固有の個別的要因であり、本来、不動産鑑定評価において適切に考慮しなければならないものである。

特に、賃料増減額を巡る訴訟において、鑑定評価の過程が判りづらく、諸般の事情が織り込まれて評価されているかどうかを検証不能であるとする批判や、結論のみの記載に終始し、事情変更や諸般の事情に係る内容が不明確であり、当該継続賃料に係る鑑定評価書の採否理由を記載するのに苦慮するとの批判などが挙げられている。不動産の鑑定評価には、一定程度、不動産鑑定士の裁量が入ることは否めないが、この裁量の適否の根拠が不明確であるため問題となる場合が多い。

このような状況から、継続賃料評価では、鑑定評価の全過程について可視化し、

---

<sup>1</sup> 相当賃料とは、借地借家法 11 条又は 32 条に規定されている諸要因等を考慮した適正な賃料をいう。

説明責任の向上が求められている。

## (2) 最高裁判例の判断枠組みを前提とする継続賃料の評価

継続賃料評価の沿革を辿ると、昭和 41 年に応急措置的に賃料の評価基準が独立してまとめられ、その後、昭和 44 年に不動産鑑定評価基準に組み込まれ、平成 2 年改正を経て今日に至っている。継続賃料評価は、価格評価のように価格時点を中心とした評価作業とは大きく異なり、「直近合意時点から価格時点まで」（以下「事情変更期間」という。）の事情変更を考慮するものであり、いわば点の評価ではなく、事情変更期間に係る線の評価であることが、最高裁判例等から明らかである。なお、最高裁判例の判断枠組みは、下級審判例を見ると、借地借家法の適用がある建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃貸借並びに建物の賃貸借（以下、本報告書においてはこれらを総称して「賃貸借」という。）に広く適用されるものと考えられる。

また、サブリース<sup>2</sup>やオーダーメイド賃貸<sup>3</sup>のような諸般の事情に係る分析が極めて重要であり、これらを踏まえると、契約の拘束力と事情変更及び諸般の事情に係る公平<sup>4</sup>の観点からの的確な価値判断が、不動産鑑定士に求められていると言える。

---

<sup>2</sup> サブリースとは、「不動産業者が土地所有者の建築した建物で転貸事業(サブリース事業)を行うために、あらかじめ両者間で賃貸期間、当初賃料額及びその改定等についての協議を調べ、土地所有者がその協議の結果を前提として収支予測の下に敷金の預託や金融機関からの融資を受けて建物を建築した上で締結された不動産業者が土地所有者(建物所有者)から建物を一括して賃借することを内容とする契約をいう。」

(最高裁平成 15 年 10 月 21 日判例タイムズ 1140 号 68 頁の解説記事) とされる。

<sup>3</sup> オーダーメイド賃貸とは、最高裁判例平成 17 年 3 月 10 日によると、土地所有者である賃貸人が賃借人の営業に適した建物を賃借人の指定する仕様により建築する賃貸借をいい、通常の建物賃貸借と異なり、建物の汎用性を欠くために、賃貸人は他の賃借人に賃貸することに困難を伴うことが多い。また、予定された賃料が契約期間の途中で頻繁に又は大幅に減額された場合に建築費等の投下資本を回収することは難しくなる。

<sup>4</sup> 相当賃料に係る判例では、「公平」と「衡平」の両者が用いられているが、特に両用語は区別されているものではないので、本報告書においては判例を引用するとき以外は「公平」を用いる。

## 2. 報告書の概要

### (1) 全体像

継続賃料評価の検討課題について、図解すると次のとおりである。

【図表 1：検討課題の全体像】

| 第1章<br>継続賃料評価<br>の考え方                                                           | 第2章<br>直近合意時点及び価<br>格時点の考え方                                            | 第3章<br>賃貸借の契約内容に<br>係る確認事項                                   | 第4章<br>継続賃料固有の<br>価格形成要因                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| ・継続賃料を求める背<br>景と課題の認識<br>・継続賃料と相当賃料<br>の関係の整理<br>・継続賃料を求める場<br>合の一般的留意事項の<br>検討 | ・事情変更の始点とな<br>る「直近合意時点」と<br>終点となる「価格時<br>点」についての検討                     | ・賃貸借契約内容等の<br>確認事項及び留意点を、<br>「継続地代」「継続家<br>賃」のそれぞれについ<br>て検討 | ・価格形成要因の項目<br>の整理（事情変更に係<br>る要因と諸般の事情に<br>かかる要因）の検討<br>・価格形成要因の分析<br>についての留意点の検<br>討 |
| 第5章<br>継続賃料に係る<br>鑑定評価手法                                                        | 第6章<br>試算賃料の調整及び<br>鑑定評価額の決定                                           | 第7章<br>鑑定評価報告書の<br>必要的記載事項                                   | 第8章<br>要約書の作成                                                                        |
| ・継続賃料における鑑<br>定評価手法の位置付け<br>とその改善の方向性の<br>整理<br>・各手法別における問<br>題点と解決の方向性の<br>検討  | ・各試算賃料の再吟味<br>と説得力に係る判断に<br>関する検討<br>・継続賃料の総合的勘<br>案事項の整理・拡充に<br>関する検討 | ・継続賃料評価におけ<br>る鑑定評価報告書の記<br>載事項の検討                           | ・依頼者や法曹実務家<br>等の利用者が評価内容<br>を把握しやすくなるよ<br>うな要約書の検討<br>・要約書の統一的な書<br>式の例示             |

### (2) 継続賃料評価の考え方（第1章）

継続賃料評価について昨年度の検討結果を踏まえ、鑑定評価における継続賃料と借地借家法における相当賃料との関係を整理するとともに、相当賃料に関する判例の蓄積を踏まえ、継続賃料を求める場合の一般的な留意事項を検討する。

### (3) 直近合意時点及び価格時点の考え方（第2章）

直近合意時点及び価格時点の確定及び確認は、事情変更の「始点と終点」を確定及び確認することであり、継続賃料評価において重要な作業である。

直近合意時点については、鑑定実務における課題を整理の上、最高裁判例を踏まえた検討を行う。価格時点については、継続賃料評価の依頼目的の多様性を踏まえて、特に賃料増減請求に係る価格時点の設定に当たっての留意点等を検討する。

### (4) 賃貸借の契約内容に係る確認事項（第3章）

賃貸借の契約内容に係る確認事項は、継続賃料固有の価格形成要因の一部であることから、これらを確認することは必要不可欠であるが、法曹実務家等の利用者か

らは、継続賃料評価の前提となった賃貸借の契約内容が不明確であるとの批判がなされている。

これらの批判等を踏まえ、賃貸借の契約内容に係る確認事項について具体的な項目や留意すべき点について、継続地代と継続家賃に区分し整理するとともに、賃貸借の契約内容を確認するために必要な確認資料等についても検討する。

#### **(5) 継続賃料固有の価格形成要因（第4章）**

継続賃料の評価は、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更（経済的事由以外に契約内容等の変更を含む）を基に、契約締結の経緯、契約内容等に関わる諸般の事情を総合的に勘案して当事者の公平を図るものである。

しかしながら、不動産鑑定士の継続賃料固有の価格形成要因に対する認識が低く、これら要因の分析が不十分であるために、鑑定評価の依頼者や法曹実務家等の利用者から批判が多くなされている。

現行基準では、不動産の価格を求める際の価格形成要因を中心に規定され、分析の視点についても価格時点を中心とした規定となっており、継続賃料固有の価格形成要因が明示的かつ網羅的には示されていない。このため、事情変更及び諸般の事情に係る継続賃料固有の価格形成要因及びその分析において留意すべき点について検討する。

#### **(6) 継続賃料に係る鑑定評価手法（第5章）**

現行基準では、継続賃料に係る鑑定評価手法として、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法の4手法が掲げられている。これら4手法において、最高裁判例の判断枠組みがどのように考慮されるかについての検討を行い、継続賃料における4手法の改善の方向性や、得られた各試算賃料の特性について検討する。

#### **(7) 試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定（第6章）**

試算賃料の調整から鑑定評価額の決定に至る過程は、最終的な鑑定評価額を決定する重要な手順であるが、現状、継続賃料の鑑定評価書については、係る箇所の記載が少ない、鑑定評価額決定プロセスが判りにくい、判断根拠が不明であるなどの批判を受けるケースが少なくない。このため、試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定段階における作業を適切に行うための留意点及び総合的勘案事項の見直しについて検討する。

#### **(8) 鑑定評価報告書の必要的記載事項（第7章）**

継続賃料評価については、継続賃料固有の価格形成要因や留意事項が存すること



から、鑑定評価報告書<sup>5</sup>の必要的記載事項及びその記載に当たっての留意点について検討する。

#### (9) 要約書の作成（第 8 章）

本章では、鑑定評価の依頼者や法曹実務家等の利用者が評価内容を統一的観点から把握しやすくなるよう、実務における鑑定評価書の記載方法について検討し、書式の統一化について提示した。

---

<sup>5</sup> 鑑定評価報告書は、鑑定評価を行った不動産鑑定士がその成果を属する不動産鑑定業者に報告するための文書であり、依頼者に交付される鑑定評価書と実質的な内容は同じである。本報告書第 7 章においては、必要的記載事項について規定されている基準の「第 9 章 鑑定評価報告書」の表現に合わせ、「鑑定評価報告書」の表現を用いている。

## 第1章 継続賃料評価の考え方

### 1-1. はじめに

賃貸借の契約当事者は、賃料を自由に決めることができ、賃料の改定についても自由に決めることができる。継続賃料の鑑定評価は、契約当事者間で賃料改定の協議を行う場合や、協議が調わず賃料増減請求を行使するような場合に専門家の知見として活用されている<sup>6</sup>。

賃料増減請求は借地借家法 11 条又は 32 条を根拠とするものであり、判例においては当該条文の諸要因及びその他の事情を考慮した適正な賃料を相当賃料と表記している。平成 15 年以降、賃料増減請求に係る最高裁判例が 8 件<sup>7</sup>あり、この相当賃料に関する統一的な考え方が判示されている。

一方、現行基準においては継続賃料の定義や手法が規定されているが、継続賃料と相当賃料との関係については具体的に明示されておらず、継続賃料とは、「不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料」との規定に留まっている。また、手法の適用等に関する規定においても、必ずしも相当賃料の考え方が十分に反映されているとはいえない。

実務においても、不動産鑑定士によって、同一物件・同一条件の場合における継続賃料の鑑定評価額に乖離が生じている場合があり、鑑定評価の依頼者や法曹実務家等の利用者から、継続賃料の評価に対して不明瞭な点が多い等の指摘を受けており、継続賃料と相当賃料の関係についても混乱がみられる。

本章では、継続賃料と相当賃料の関係を整理するとともに、相当賃料に関する判例の蓄積を踏まえ、継続賃料を求める場合の一般的留意事項について検討する。

### 1-2. 課題の整理

#### 1-2-1. 賃料増減請求権

##### (1) 賃料増減請求権の意義及び留意点

賃料増減請求権とは、継続中の借地契約・借家契約において、一方当事者が他方に対して、地代・家賃の改定を請求することができるという権利（形成権）であり、

<sup>6</sup> 継続賃料は賃料増減請求に係る場合以外に、当事者間の賃料改定協議の参考資料や事前に適正な賃料改定額を把握したい場合などに用いられることがある。

<sup>7</sup> 最高裁判例平成 15 年 6 月 12 日最高裁判所民事判例集 57 巻 6 号 595 頁、最高裁判例平成 15 年 10 月 21 日最高裁判所民事判例集 57 巻 9 号 1213 頁、最高裁判例平成 15 年 10 月 21 日裁判所時報 1350 号 1 頁、最高裁判例平成 15 年 10 月 23 日裁判所時報 1350 号 6 頁、最高裁判例平成 16 年 6 月 29 日裁判所時報 1366 号 6 頁、最高裁判例平成 16 年 11 月 8 日裁判所時報 1375 号 7 頁、最高裁判例平成 17 年 3 月 10 日裁判所時報 1383 号 6 頁、最高裁判例平成 20 年 2 月 29 日裁判所時報 1455 号 1 頁

借地借家法 11 条（地代）・32 条（家賃）においてそれぞれ規定されている。11 条・32 条の適用等において留意すべき事項は以下のとおりである。

① 借地借家法 11 条（地代）に係る留意点

借地借家法は、建物を所有する目的のための土地の利用や建物の利用の安定を図ることを目的としており、対象となる土地利用は、建物の所有を目的とするものに限られる<sup>8</sup>。したがって、11 条による賃料増減請求についても、賃貸人が建物の所有を目的としている土地に対する地代を対象としていることに留意する必要がある。

なお、下級審判例ではゴルフ場のコースの賃貸借のように、必ずしも建物の所有を目的としていない場合においても、類推適用される場合が認められた例<sup>9</sup>もあるが、最高裁<sup>10</sup>は、類推適用に対して極めて限定的に解釈していることに留意する必要がある。

② 借地借家法 32 条（家賃）に係る留意点

32 条は、建物賃貸借契約に借地借家法 38 条 7 項の賃料特約が設定されている場合及び借地借家法 40 条の一時使用目的の建物の賃貸借の場合には、その適用がないことに留意する必要がある。

借地借家法第一条（趣旨）

この法律は、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権の存続期間、効力等並びに建物の賃貸借の契約の更新、効力等に関し特別の定めをするとともに、借地条件の変更等の裁判手続に関し必要な事項を定めるものとする。

借地借家法第十一条（地代等増減請求権）

地代又は土地の借賃（以下この条及び次条において「地代等」という。）が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2・3 （略）

<sup>8</sup> 法務省民事局参事官室編『一問一答新しい借地法』（商事法務研究会、1992 年）3 頁、稲本洋之助・澤野順彦編（稲本洋之助担当分）『コンメンタール借地借家法〔第 2 版〕』（日本評論社、2004 年）3 頁

<sup>9</sup> 神戸地裁昭和 57 年 1 月 29 日判例タイムズ 473 号 198 頁では、借地法の適用のないゴルフ場用地の賃貸借について、賃料増額請求権を認めた。

<sup>10</sup> 最高裁平成 25 年 1 月 22 日最高裁判所ホームページ

#### 借地借家法第三十二条（借賃増減請求権）

建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2・3 （略）

#### （2）賃料増減請求権の制度の趣旨

賃料増減請求権は大正 10 年の借地法及び借家法の制定時に、判例法理を立法化したものとされている<sup>11</sup>。

借地法及び借家法は、借地権の存続期間を長期にすること、借家権の対抗力を与えること（借地権の対抗力は建物保護法（明治 42 年））などによって、地震売買<sup>12</sup>、短期間の賃貸借を制限して、借地人及び借家人を保護する一方で、借地契約・借家契約が長期間継続することとなるため、契約当初に合意した賃料がその後の経済事情の変化によって、不相当になることが生じる可能性があると考えられていた。そこで、借地契約・借家契約の一方当事者が他方に対して、地代・家賃の改定を請求することができるという賃料増減請求権（借地法 12 条、借家法 7 条）に関する規定を設けたとされている。

借地法と借家法を統合した借地借家法は、借地人及び借家人を保護する目的で制定されたことから、多くの規定が借地人または借家人に不利なものについては無効とする片面的強行法規とされている（借地法 11 条、借家法 6 条、借地借家法 9 条、16 条、21 条、30 条、37 条）。

この片面的強行法規に賃料増減請求権は含まれていないが、最高裁判例<sup>13</sup>は強行法規として働くことを明らかにしている<sup>14</sup>。

<sup>11</sup> 立法の経緯については、渡辺洋三『土地・建物の法律制度（上）』（東京大学出版会、1960 年）271 頁、星野英一『借地借家法』（有斐閣、1969 年）234 頁、野村豊弘「不動産賃貸借における賃料改定条項の効力について」『企業法の変遷』（有斐閣、2009 年）347 頁を参照。

<sup>12</sup> 「土地の賃貸借の登記がされていないことに乗じて賃貸人が建物の存在する土地を第三者に譲渡すること。土地の賃貸借は、登記がない限り、第三者に対抗することができないため（民法 605 条）、土地の登記のない賃借人は、新地主に対して、土地を明け渡すか地代の値上げを了承するほかなかった。そのため日露戦争後の地価騰貴の際に、地代の値上げをするために土地の譲渡が仮装されることが多かった。このような売買を建物の基礎が地震でゆすぶられることに例えて、地震売買と呼んだ。このような弊害を避けるため、建物保護ニ関スル法律が制定された。」（『有斐閣法律用語辞典第 2 版』（有斐閣、2001 年））

<sup>13</sup> 最高裁判例昭和 56 年 4 月 20 日最高裁判所民事判例集 35 卷 3 号 656 頁

<sup>14</sup> なお、この点に関連して、賃料増減請求権の規定は大正 10 年に規定されたものであり、昭和 16 年の借地人及び借家人の保護のための社会立法（正当事由制度）としての改正とは直接関係ないものであることに留意する必要がある。松並重雄調査官「最高裁判例平成 15 年 10 月 21 日判例解説」『法曹時報』（法曹会）58 卷 4 号 208 頁

以上より、賃料増減請求権は、賃貸借が長期間に及ぶことを背景に、当初の賃料又は直近合意時点以後の事情の変更により現行賃料が「不相当となったとき」に、「公平の原則」に基づき、その後の賃料額の増減を求める権利であるといえる。

ただし、契約締結時の当初の賃料を、賃料相場等とは無関係に当事者が自由に決めることは、契約自由の原則や私的自治の原則から認められるものであり、当初の賃料が不相当であることに対して、借地借家法は介入できない(契約の拘束力)ことに留意する必要がある。

賃料増減請求権の趣旨については、事情変更の原則から説明されることも多いが、賃料増減請求と事情変更の原則が認められる場合の適用要件が大きく異なることから、学説や判例においても両者を区別するか否かで見解が分かれている<sup>15</sup>。事情変更の原則は、一般に、当事者の予見できないような事態の発生により、合意された契約内容をもって当事者を拘束することが信義則上極めて不当と考えられるような場合に、契約の解除や内容の改定を認める法理とされている。よって、当該請求権は、経済事情の変動などを前提とする事情の変更を理由に契約内容である賃料の変更を認める点では事情変更の原則と共通するものである。

しかし、賃料増減請求権は、諸事情の急激な変化が生じなくても賃料の増減額を認める点や、予見可能性を問題としない点など必ずしも事情変更の原則の趣旨と一致しない側面も有していることに留意する必要がある。

また、最高裁は、事情変更の原則自体を認めるものの、その適用要件を厳しく解釈しており、その適用には極めて抑制的であり、肯定的に適用した判例はないとされていることに留意する必要がある<sup>16 17</sup>。

---

<sup>15</sup> 山本敬三「第6章借地借家法による賃料増減規制の意義と判断構造」『特別法と民法法理』(有斐閣、2006年)164頁以降、田村洋三「賃料(家賃)」『新・借地借家法講座 第3巻』(日本評論社、1999年)81頁

<sup>16</sup> 内田貴「事情変更と契約の拘束力」『21世紀の日韓民事法学』(信山社、2006年4月)12頁

<sup>17</sup> 近年の判例として、最高裁平成25年1月22日(裁判所HP)は、ゴルフ場経営の借地について借地借家法11条の類推適用を認めなかった事案で、事情変更の原則についても「本件において事情変更の原則により地代等の減額がされるべき事情はうかがえず」として、その適用を否定している。

## 1-2-2. 継続賃料と相当賃料に係る具体的な問題点

サブリースに係る賃料減額請求事件の最高裁判例<sup>18</sup>（以下「最高裁サブリース判決」という。）等を受けて、法曹実務家からは<sup>19</sup>

- ・ 契約締結の経緯等の諸般の事情を考慮していない客観的な継続賃料が求められており、裁判所において修正が必要である
- ・ 不動産鑑定士には法的価値判断に等しい相当賃料を求めることは困難である

などの批判が出されており、これらは不動産鑑定士が求める継続賃料は相当賃料ではないとの考え方である。

特に、下級審判例<sup>20</sup>で賃料の鑑定評価に係る判示は「不動産鑑定士による賃料鑑定は、そもそも、不動産の経済的価値等の客観的事実から算出される通常の賃料価格を求めるものであって、当該賃貸借契約締結の際の具体的な事情、賃料額の推移、当事者間の了解事項等の個別具体的な事情を主たる要素として算定するものではない」とし、「賃貸借契約は、それぞれ、当該賃貸借契約締結の際の具体的な事情、賃料額の推移、契約上の経過期間と残存期間、当事者間の了解事項等の個別具体的な事情を有しており、継続賃料の額は、これらの事情を前提とした上で、当該契約当事者が協議して定めるべきもの」とし、「裁判所は、賃料減額請求に基づき継続賃料を定める場合、客観的経済的な価格となる鑑定の結果を基礎とし、さらに、当該賃貸借契約の個別具体的な事情を考慮した上、当事者の衡平を図る観点から具体的な賃料額を定めるべきものということができる」とした。当該判示では、継続賃料の評価は、個別具体的な事情は評価の要素とはなっておらず、客観的事実から算出される通常の賃料価格と断定している点が特徴である。

<sup>18</sup> 最高裁判例平成 15 年 10 月 21 日最高裁判所民事判例集 57 巻 9 号 1213 頁、最高裁判例平成 15 年 10 月 21 日裁判所時報 1350 号 1 頁、最高裁判例平成 15 年 10 月 23 日裁判所時報 1350 号 6 頁

<sup>19</sup> 清水俊彦「転貸目的の事業用建物賃貸借と借地借家法 32 条（下）」『New Business Low』（商事法務）777 号 49 頁では、「サブリース事件においては、不動産鑑定士にその職責を超えて法的評価に等しい作業をさせるなど過度の役割を期待すべきではなく、新規賃料の鑑定を行わせるべきである」とする。

そのほかサブリース事件にかかわらず、齊藤大巳「借地借家関係訴訟における不動産鑑定について」『自由と正義』（日本弁護士連合会）44 巻 6 号 6 頁では、「継続賃料は直ちに借地借家法にいう相当賃料となるわけではないことに注意する必要がある。経済的に適正な賃料であることを基礎として、個々の事案ごとに、当事者の資力などの主観的事情をも盛り込んだうえで、はじめて借地借家法にいう相当賃料が決定されるものだからである。経済的に適正な賃料とされる額及びその算出過程を検討し、さらにこれを主観的事情により修正して相当な賃料額を決定する作業は、鑑定人の容易になしうところではなく、最終的には裁判所の職責である」とする。塩崎勤・澤野順彦・齋藤隆編『不動産関係訴訟』（民事法研究会、2010 年）287 頁では、「鑑定人等が当該訴訟に現れたこれらの事情等についての的確に把握し、判断したという保証はなく、また、当該事情等をどの程度斟酌して継続賃料を決定したのか明らかでない場合も少なくない」とする。

<sup>20</sup> 東京地裁平成 17 年 3 月 25 日判例タイムズ 1219 号 346 頁

### 1-3. 継続賃料評価の考え方及び一般的留意事項

#### 1-3-1. 継続賃料評価の考え方

継続賃料の評価方法について、その固有の考え方を踏まえた検討を行うため、本報告書では、以下のとおり継続賃料固有の価格形成要因の概念を整理した。

##### (1) 継続賃料評価の価格形成要因

最高裁判平成 15 年判例以降の一連の最高裁判例を要約すると次のとおりである。

##### 【借地借家法 11 条、32 条の賃料増減請求に係る最高裁の判断枠組み】

借地借家法 11 条 1 項、32 条 1 項は、土地又は建物の賃貸借契約が長期間に及ぶことが多いため、事情変更に応じて不相当になった賃料を調整し、**当事者の公平**を図ることを目的としたものであるから、同項に基づく賃料増減請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が現実に合意した賃料のうち**直近のもの(直近合意賃料)**を基にして、**それ以降の同項所定の経済事情の変動等のほか、賃貸借契約の締結経緯、契約内容等の賃料額決定の要素とした事情等の諸般の事情を総合的に考慮すべきである。**

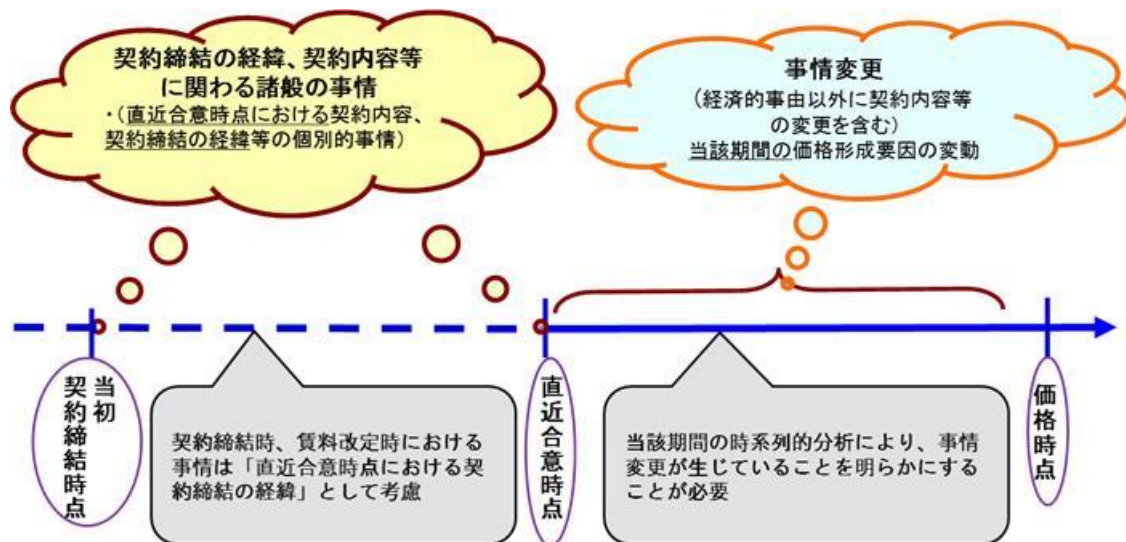
最高裁判例の相当賃料の判断枠組みを鑑定評価の体系に捉えなおすと、まず、継続賃料固有の価格形成要因として、時間軸により、直近合意賃料を合意した直近合意時点から価格時点までの間の変動要因と、直近合意時点を中心にそれ以前の経緯を含めた要因の 2 つの概念に整理することができる。このような継続賃料固有の価格形成要因について、本報告書においては、前者を「事情変更に係る要因」、後者を「諸般の事情に係る要因」と表記する。

##### (2) 「事情変更に係る要因」と「諸般の事情に係る要因」

「事情変更に係る要因」は、賃料の価格形成要因のうち直近合意時点から価格時点までに変動した要因であり経済的要因等が含まれる。なお、「諸般の事情に係る要因」のうち、直近合意時点から価格時点までに変動した要因も「事情変更に係る要因」に含まれる点に注意が必要である。「事情変更に係る要因」については、直近合意時点及び価格時点に着目し、直近合意時点から価格時点の期間において、動態的なものとしてとらえることが必要な場合があることに留意する必要がある。

一方、「諸般の事情に係る要因」は、直近合意時点における契約締結の経緯、契約内容等の諸般の事情に関わる要因である。「諸般の事情に係る要因」は直近合意時点という 1 時点で(静態的に)捉えるものではあるが、当初に契約を締結した時点の個別的要因に係る事情及び当初から直近合意時点までのその事情の推移、変動については直近の合意事項に係る背景事情として諸般の事情に包含されていることに留意が必要である。

【図表 2：継続賃料固有の価格形成要因の概念イメージ（時間軸）】



### (3) 現行基準における価格形成要因との関係

「事情変更に係る要因」は、経済的事由に係るものとそれ以外のものに大別される。

現行基準における価格形成要因である「一般的要因」「地域要因」「個別的要因」という区分との対比で捉えると、判例に見られる経済的事由に係るものとしては、一般的要因、地域要因としてあげられる地価水準及び周辺賃料水準の変動や、個別的要因に該当する建物の物理的・機能的・経済的要因の変動、対象不動産の公租公課の変動等があり、経済的事由以外のものとしては、個別的要因に該当する契約内容の変更等がある。

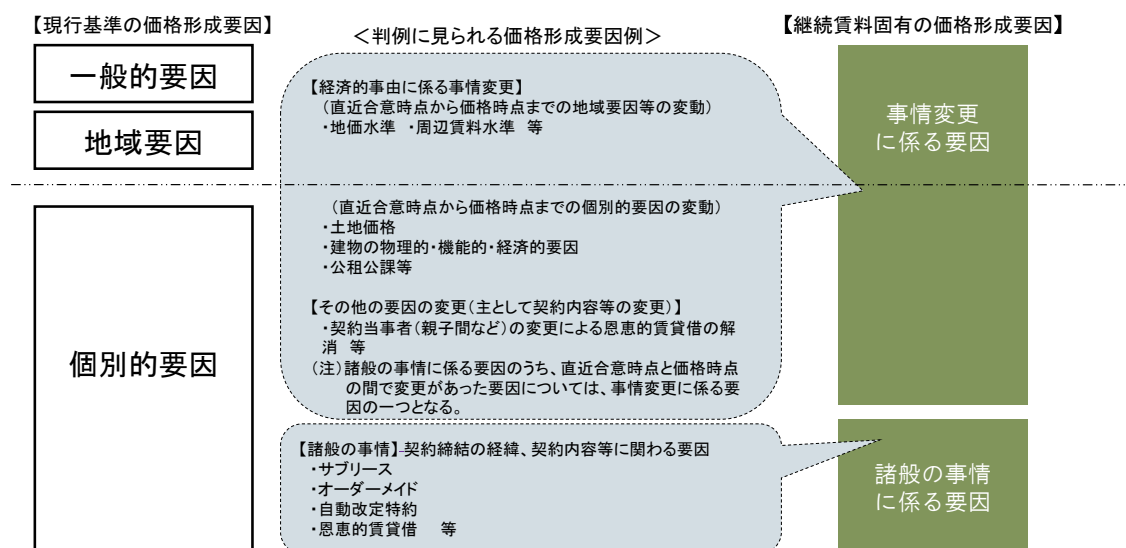
また、「諸般の事情に係る要因」は、個別的要因に該当する。

このように、継続賃料固有の価格形成要因は、現行基準の区分とは異なっているので留意が必要である。

なお、価格形成要因に関する項目やその分析に係る留意点については、後記「第4章 継続賃料固有の価格形成要因」で検討している。



【図表 3：継続賃料固有の価格形成要因の概念イメージ（現行基準との対比）】



### 1-3-2. 一般的留意事項

相当賃料に係る最高裁の判断枠組みを踏まえつつ、継続賃料の評価に係る一般的な留意事項を整理すると、以下の a～e のとおりである。このような整理をもとに、具体的な鑑定評価の手法、基準等について検討することが必要である。

- a 原則、借地借家法等の適用がある場合に継続賃料の評価が可能であること。（賃料増減請求権）<sup>21</sup>
- b 契約締結時や賃料改定時に、賃料相場等と無関係に当事者が自由に賃料を決めることは契約自由の原則<sup>22</sup>、私的自治の原則<sup>23</sup>から認められるものであり、契約締結時や賃料改定時の賃料が 不相当であることに対して、借地借家法は介入できないこと。（契約の拘束力）
- c 直近合意時点以降に、公租公課、土地・建物価格等経済事情の変動、同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の比較等から事情変更（直近合意賃料（現行賃料）が

<sup>21</sup> 賃料増減請求権は、借地借家法の適用がある土地建物賃貸借契約等に特別に認められた権利である。対照的に民法の事情変更の原則は最高裁において肯定された事案はないとされ、厳格な運用がなされている。

<sup>22</sup> 契約自由の原則とは、『有斐閣法律用語辞典第2版』（有斐閣、2001年）によれば、「私人の契約による法律関係については私人自らの自由な意思に任されるべきであって、国家は一般的にこれに干渉すべきではない、とする近代私法の原則。契約締結の自由、相手方選択の自由、契約内容の自由、方式の自由がその内容とされる。」とある。

<sup>23</sup> 私的自治の原則とは、『有斐閣法律用語辞典第2版』（有斐閣、2001年）によれば、「個人の私法関係をその意思によって自由に規律させることを原則とする近代私法の理念。自由・平等な個人を拘束し権利義務関係を成り立たせるものはそれぞれの意思であるという考え方に基づく。私法（的）自治の原則ともいい、契約自由の原則、遺言自由の原則などがその表れである。」とある。

不相当となった場合）が生じている場合に、借地借家法に基づく賃料増減請求が可能となること。（事情変更）<sup>24</sup>

- d 現行賃料の増減額については、c 以外に、賃貸借の契約締結の経緯、契約内容等の要因を総合的に考慮すること。（諸般の事情）<sup>25</sup>
- e 現行賃料の増減については、c 及び d を総合的に考慮すると、現行賃料で賃貸借当事者間を拘束することが公平に反する場合に行われること。また、継続賃料は、賃貸借当事者間の公平を考慮すると、原則、現行賃料と正常賃料の間で決定されること。（公平の原則）

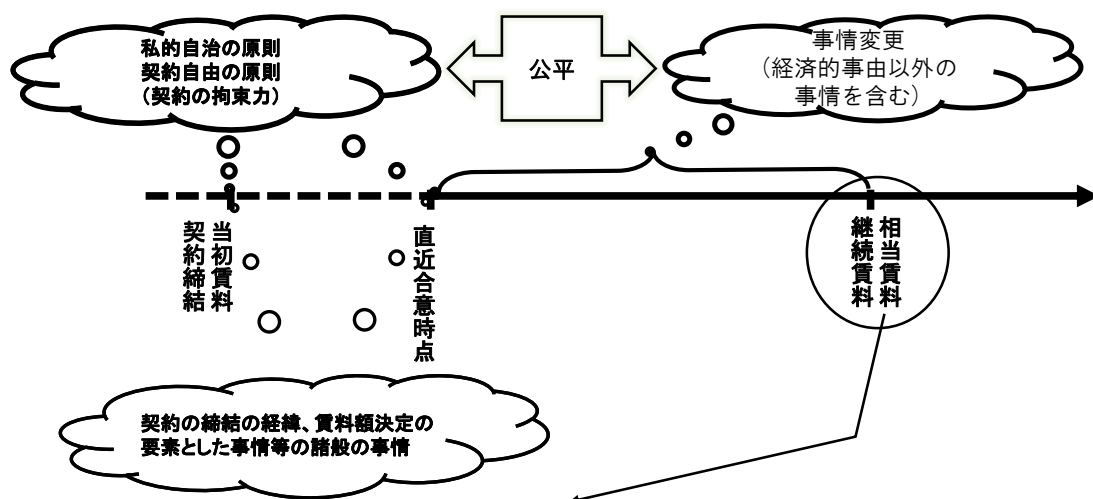
---

<sup>24</sup> 大規模商業施設の賃貸借契約における賃料増額請求の事案において、賃料増減請求権の趣旨について、「これは賃貸借契約を締結した後に事情の変更があったことにより従前の約定賃料が不相当となった場合に、当事者間の公平を図るという観点から将来に向かって客観的に相当な金額に賃料を改定する権利を認めたものである。そうすると、同条に基づく賃料増減額の請求は、賃貸借契約が締結された後に約定賃料の前提となる事情について変更があった場合に限りすることができ、賃料決定の当初から賃料が不相当であったとしてもそれのみでは賃料増減額請求の理由とはならないと解される（仮に従前の賃料が不相当であったという理由で大幅な賃料増額ができるとすれば、賃貸人はあえて安価な賃料を設定することで賃借人を誘引し、長期間の契約を締結させ、その後賃料を増額することによって、賃借人から予期せぬ多大な賃料を長期間にわたり回収できることとなる。）」とし、「原告の主張は、本件契約の賃料が当初から低廉であったというにすぎず、その後の事情変更により不相当となったというものではないから、同項所定の要件を満たさず、法律上無意味な主張であり、採用することはできない（賃料が当初から低廉であったことは契約自由の原則の下で原告が責任を負うべき事柄であることは既に判示したとおりである。）」（広島地裁平成 22 年 4 月 22 日金融・商事判例 1346 号 59 頁）とした。当初の賃料が不相当であっても契約自由の原則のもとに原告が責任を負うべき事項であり、事情変更が生じて、当初賃料が不相当となった場合にはじめて賃料増減請求の理由となることを判示しているものである。

借地について、直前の賃料改訂合意後に、賃料を減額すべき新たな事情が生じていないときは、現行賃料が比隣の土地の賃料に比して高額であつても、賃料の減額を請求することはできないとした事例で、「前回の地代改定合意以降に地代の減額を相当とすべき事情の変更が存しない以上、被控訴人の地代減額請求は地代を減額する効力を生じないものとするほかはない。」とし、「右額が近隣の地代に比して高額であるとしても、それは被控訴人が自らこれに合意した結果によるものであつて、被控訴人がこれに拘束されるのは止むをえないところである。地代減額請求又は増額請求は、当事者が合意により定めた地代がその後の経済事情の変更により不相当となつた場合に限り、その事情の変更を考慮して契約関係を修正することを目的とするものであつて、当事者が自ら定めた地代の額が世間相場との間に差があつても、その差異が事情の変更によるものとの要件を充足しない以上、直ちに裁判所がこれを修正すべきものではなく、その点の決定は当事者の責任と自治に任ねられるべきものである。借地法 12 条 1 項が「比隣ノ土地ノ地代ニ比較シテ不相当ナルニ至リタルトキ」と規定しているのも右の趣旨に出たものと解することができる。」（大阪高裁昭和 58 年 5 月 10 日判例タイムズ 500 号 164 頁）とした。星野英一『借地・借家法』（有斐閣、1984 年）235 頁は、「始めから安かったり高かったりしたのではなく、後になって不相当に「至リタル」こと」が必要とし事情変更が前提としている。

<sup>25</sup> 諸般の事情については、第 4 章を参照。

【図表 4：継続賃料を求める場合の一般的留意事項】



【継続賃料を求める場合の一般的留意事項】

- a 原則、借地借家法等の適用がある場合に継続賃料の評価が可能であること。**(賃料増減請求権)**
- b 契約締結時や賃料改定時に、賃料相場等と無関係に当事者が自由に賃料を決めることは契約自由の原則、私的自治の原則から認められるものであり、契約締結時や賃料改定時の賃料が不相当であることに対して、借地借家法は介入できないこと。**(契約の拘束力)**
- c 直近合意時点以降に、公租公課、土地・建物価格等経済事情の変動、同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の比較等から事情変更(直近合意賃料(現行賃料)が不相当となった場合)が生じている場合に、借地借家法に基づく賃料増減請求が可能となること。**(事情変更)**
- d 現行賃料の増減額については、c以外に、賃貸借の契約締結の経緯、契約内容等の要因を総合的に考慮すること。**(諸般の事情)**
- e 現行賃料の増減については、c及びdを総合的に考慮すると、現行賃料で賃貸借当事者間を拘束することが公平に反する場合に行われること。また、継続賃料は、賃貸借当事者間の公平を考慮すると、原則、現行賃料と正常賃料の間で決定されること。**(公平の原則)**

## 第2章 直近合意時点及び価格時点の考え方

### 2-1. はじめに

継続賃料の評価は、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更を基に、契約締結の経緯等の諸般の事情を総合的に勘案するものであり、直近合意時点及び価格時点の確定及び確認が重要である。

しかしながら、現行基準では、直近合意時点に当たる規定が明確ではなく、総論第7章第2節 賃料を求める鑑定評価の手法の定義や適用方法の記述において、「現行賃料を定めた時点」<sup>26</sup>と表記されるに留まっている。実務においては、評価主体によって当該時点の設定の方法が異なる場合があり、その結果、事情変更の期間の捉え方も異なるものとなり、求める継続賃料に開差が生ずる要因の一つとなっている。

また、現行基準における賃料の価格時点については「賃料算定の期間の期首」とのみ規定されており、実務においては、借地借家法11条又は同法32条の賃料増減額請求がなされる場合、しばしば価格時点に混乱が見られる。

なお、評価過程の可視化のためには、鑑定評価書において直近合意時点がいつであることを明示することが重要である。

本章では、直近合意時点の確定及び確認の仕方、継続賃料に係る価格時点の設定に係る留意事項について検討を行う。

### 2-2. 直近合意時点に関する課題及び考え方

#### 2-2-1. 課題の整理

##### (1) 鑑定評価における直近合意時点の例

現行賃料を定めた時点は、現行賃料を現実に合意して適用された時点である。例えば、現行賃料が現実の合意なく定められた場合には、直近合意時点は、賃料に変動があった時点ではなく、現実の合意があった時点とすることが適当である。しかしながら、以下の例のように、当該時点の確定の仕方が妥当でない場合が見られ、

---

<sup>26</sup> 「継続賃料利回りは、現行賃料を定めた時点における基礎価格に対する純賃料の割合を標準とし…」(総論第7章第2節Ⅲ2. 利回り法(2) 適用方法②)

「スライド法は、現行賃料を定めた時点における純賃料に変動率を乗じて得た額に価格時点における必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。なお、現行賃料を定めた時点における実際実質賃料又は実際支払賃料に即応する適切な変動率が求められる場合には、当該変動率を乗じて得た額を試算賃料として直接求めることができるものとする。」(総論第7章第2節Ⅲ3. スライド法(1) 意義)

「変動率は、現行賃料を定めた時点から価格時点までの間における経済情勢等の変化に即応する変動分を表すものであり、土地及び建物価格の変動、物価変動、所得水準の変動等を示す各種指数等を総合的に勘案して求めるものとする。」(総論第7章第2節Ⅲ3. スライド法(2) 適用方法①)

実務において直近合意時点の確定について混乱が見られる。

＜直近合意時点の確定の仕方が妥当ではない例＞

- ・ 賃料自動改定特約があり自動的に賃料改定がされている場合の直近合意時点は、本来は、賃料自動改定特約の設定を行った契約締結時点とすべきであるが、自動的に賃料が改定した時点としている場合
- ・ 賃料改定等の現実の合意がないにもかかわらず契約を更新している場合の直近合意時点は、本来は、現実の合意があった最初の契約締結時点とすべきであるが、現実の合意なく契約を更新した時点としている場合
- ・ 経済事情の変動等を考慮して賃貸借当事者が賃料改定しないことを現実合意し、賃料が横ばいの場合の直近合意時点は、本来は、賃料を改定しないことを合意した時点とすべきであるが、当該賃料として最初に合意した時点としている場合

## (2) 賃料自動改定特約がある場合の直近合意時点について

前記のように、賃料自動改定特約がある場合の直近合意時点の確定に関する判例として、最高裁<sup>27</sup>（以下「最高裁平成 20 年判例」という。）は、「本件各減額請求の当否及び相当純賃料の額は、本件各減額請求の直近合意賃料である本件賃貸借契約締結時の純賃料を基にして、同純賃料が合意された日から本件各減額請求の日までの間の経済事情の変動等を考慮して判断されなければならない、その際、本件自動増額特約の存在及びこれが定められるに至った経緯等も重要な考慮事情になるとしても、本件自動増額特約によって増額された純賃料を基にして、増額前の経済事情の変動等を考慮の対象から除外し、増額された日から減額請求の日までの間に限定して、その間の経済事情の変動等を考慮して判断することは許されないものといわなければならない。本件自動増額特約によって増額された純賃料は、本件賃貸借契約締結時における将来の経済事情等の予測に基づくものであり、自動増額時の経済事情等の下での相当な純賃料として当事者が現実合意したものではないから、本件各減額請求の当否及び相当純賃料の額を判断する際の基準となる直近合意賃料と認めることはできない。」と判示している。

要約すると賃料自動改定特約によって増額された賃料は、契約締結時の将来の経済事情等の予測に基づくものであり、改定時において現実合意された賃料ではないから、直近合意賃料とはならないとし、事情変更の起点となる時点は、賃料自動改定特約の合意した時点としている。

<sup>27</sup> 最高裁判例平成 20 年 2 月 29 日裁判所時報 1455 号 1 頁

このように、賃料増減請求について判断する際には、契約当事者間で現実に合意した時点が基準とされている。

### (3) 直近合意時点と使用収益開始時点との関係について

平成 15 年 10 月 21 日の最高裁判例<sup>28</sup>（以下「最高裁平成 15 年判例」という。）は、「借地借家法 32 条 1 項の規定に基づく賃料増減額請求権は、賃貸借契約に基づく建物の使用収益が開始された後において、賃料の額が、同項所定の経済事情の変動等により、又は近傍同種の建物の賃料の額に比較して不相当となったときに、将来に向かって賃料額の増減を求めるものと解されるから、賃貸借契約の当事者は、契約に基づく使用収益の開始前に、上記規定に基づいて当初賃料の額の増減を求めることはできないものと解すべきである」と判示している。

最高裁平成 15 年判例では、契約締結が賃貸借の使用収益開始前であるが、使用収益開始後において賃料増減請求権が行使できることを予定していることから、使用収益開始前から賃料増減請求はできないと判示している。

この点について、松並重雄最高裁調査官(当時)は、「借地借家法 32 条の賃料増減額請求権は、建物賃貸借契約が長期間に及び得るものであることから、公平の原則に基づいて認められたものであり、もともと、賃貸借契約開始後において、現行の賃料が「不相当となったとき」に爾後の賃料額の増減を認めるために設けられた規定である。また、当初賃料額は、賃料相場等とは無関係に当事者が自由に決めることができるものであって、借地借家法が介入すべきものではないと考えられる。そして、契約締結時に当事者が合意した当初賃料の額は、契約に基づく使用収益の開始時点の賃料額であって、契約締結時点の賃料額ではない。これらにかんがみると、当初賃料額そのものを、契約に基づく使用収益の開始前に、借地借家法 32 条に基づいて一方的に増減できるものではないと考えられる。」<sup>29</sup>と解説している。

以上より、現実に合意した時点と使用収益開始時点が同一時点でない場合は、直近合意時点は、合意をした時点ではなく、現実に合意した賃料が適用される時点とすることが妥当と考えられる。

このため、最高裁平成 20 年判例及び最高裁平成 15 年判例を踏まえると、契約締結により賃料を現実に合意した時点と使用収益開始時点が異なる場合については、使用収益開始時点、すなわち、賃料が適用された時点直近合意時点とすることが妥当と考えられる。

<sup>28</sup> 最高裁判例平成 15 年 10 月 21 日裁判所時報 1350 号 1 頁

<sup>29</sup> 松並重雄調査官「最高裁判例平成 15 年 10 月 21 日判例解説」『法曹時報』（法曹会）58 巻 4 号 212 頁

## 2-2-2. 直近合意時点の確定に係る留意点

直近合意時点は、原則として現行賃料を現実に合意した時点であり、賃料改定の覚書、賃貸借契約書などの賃料改定に係る書面、賃貸借当事者の説明などから当該時点を適切に確認することが必要である。

なお、現行賃料を現実に合意した時点とその賃料が適用された時点が異なる場合には、直近合意時点は、実際に現行賃料が適用された時点となることに留意することが必要である。

## 2-3. 価格時点に関する課題及び考え方

### 2-3-1. 課題の整理

継続賃料の価格時点を設定する場合、依頼目的及び依頼者の指示に応じて、適切な日を設定する必要がある。特に、賃料増減請求に係る価格時点を設定する場合には特有の留意すべき点がある。

賃料増減請求権<sup>30</sup>は、賃貸借当事者の一方的な意思表示が到達した時点から将来に向かって、客観的に妥当な相当額に改定されるという効果が生じる<sup>31</sup>。

このため、賃料増減請求権が行使されたか否か、あるいは、その効力については裁判によって確定するものであるが、継続賃料の評価の価格時点等にも影響を与えるため、賃料増減請求が適切に行われているか、請求されている内容は何かについて、一定の確認をすることが妥当と考えられる。

なお、賃料増減請求を受けている場合以外に、継続賃料の評価に係る価格時点を設定する場合として、例えば、次の時点がある。

- ・ 賃貸借契約の賃料改定協議の約定による時点
- ・ 賃料改定交渉を進めるに当たって事前に継続賃料を把握する目的で設定された任意の時点

---

<sup>30</sup> 賃料増減請求権は、形成権とされるため、賃料増減請求権を行使すると、一方的な意思表示により賃料の増額又は減額の効果が生じる。

<sup>31</sup> 「被上告人が上告人に対してなした本件建物部分の賃料を増額する旨の意思表示が借家法七条に基づく賃料増額の請求であることは、原判決（その引用する第一審判決を含む。以下同じ。）の判文に徴して明らかであるところ、それは形成権の行使であるから、賃料の増額を請求する旨の意思表示が上告人に到達した日に増額の効果が生ずるものと解するのが相当である。本件の場合、民法九七条一項にいう「相手方ニ到達シタル時」とは、右の趣旨に解すべきである。」（最高裁昭和45年6月4日民集24巻6号482頁）

## 2-3-2. 価格時点の設定に係る留意点

### (1) 賃料増減請求に係る価格時点の設定について

賃料増減請求に係る場合の価格時点の設定に当たり、賃料増減請求権の行使や請求内容の確認において留意すべき事項は次のとおりである。

#### ① 賃料増減請求の意思表示について

賃料増減請求権の行使に当たっては、対象不動産、現行契約及び相手方を特定して賃料改定の意思表示をしなければならない。

例えば、東京高裁<sup>32</sup>では、建物賃貸借契約書に基づき「賃料改訂協議の申入」をし協議が調わず、「協議の申入」をしたことを賃料減額請求に該当するとの主張に対して、「協議の申入」を受けただけであり減額請求は受けていないことから、賃料減額請求に対して理由がないと判示している<sup>33</sup>。

#### ② 賃料改定の基準時点について

賃料増減請求において、基準時点が明示されているか否か、あるいは、その時点が意思表示の後か否かによって、効力が生じる月日や価格時点が異なるた

<sup>32</sup> 東京高裁平成 13 年 3 月 28 日判例タイムズ 1068 号 212 頁

<sup>33</sup> 本事件は、一審原告が一審被告に対して本件賃料等改定条項又は借地借家法 32 条に基づく賃料等の減額請求権を行使したものと認められるか、が争点となったものであり、東京高裁は以下のとおり判示した。

なお、本事件は、上告されたが、最高裁は平成 14 年 9 月 12 日に上告を棄却した。

「一審原告は、本件改定申入書（甲二一）を一審被告に交付することにより借地借家法 32 条に基づき本件予約賃料につき減額請求権を行使した旨主張する。しかしながら、本件改定申入書には、前記のとおり、「予約契約書第 32 条にある賃貸借条件の改定規定に基づき、下記賃貸借条件を骨子とした本契約の締結を御提案させていただきます。」と記載されていて、これは文言上明らかに一審被告に対する本件賃料等改定条項に基づく本件賃借建物の賃料等その他の賃貸借条件の改定協議の申入れと認められるものである。のみならず、前記認定の経緯及び前掲各証拠によれば、本件改定申入書が一審原告から一審被告に交付された後本件暫定契約の締結に至るまでに両者間でされた前記種々の交渉は、両者の意向が大幅に乖離し、時としてかなりし烈な応酬が交わされる中で行われ、一審被告が清水建設等と共同して進める六本木プロジェクトそのものの遂行が危ぶまれそうな雲行きとなったこともあったが、そのような中でも、一審原告から本件改定申入書の交付その他の方法により既に借地借家法 32 条に基づく賃料等の減額請求権を行使している旨が述べられた形跡はなく、両者は、右の交渉において、あくまでも協議により右の賃貸借条件を合意することを前提として交渉を進め、本件賃借建物の引渡し予定日である平成 6 年 4 月 1 日までに最終合意に至らなかったため、取りあえず、右協議継続のための 1 年 3 か月に及ぶ本件暫定期間を設け、かつ、その間の賃料及び敷金につき本件暫定賃料等を定めて本件予約契約に基づく本契約を締結するに至ったものであることが認められるのであり、このような交渉の経緯及び右のような本件暫定契約の内容は、本件改定申入書によって借地借家法 32 条による賃料減額請求権を行使したとする一審原告の主張と明らかに矛盾するものであり（殊に、右賃料減額請求権が行使されたというならば、賃料について本件暫定賃料を定める必要はないし、まして、本件暫定期間経過までに賃料等の賃貸借条件について合意に至らない場合には賃料等を本件改定賃料等に復する旨の本件復活条項を本件暫定契約中に設ける必要は全くなかった。）、これらの事実によれば、本件改定申入書によって借地借家法 32 条に基づく賃料減額請求権が行使されたものとは到底認め難いのみならず、一審原告に本件改定申入書の交付によって右賃料減額請求権を行使したとの認識があったものとも認め難い。

したがって、いずれにしても、一審原告が一審被告に対して借地借家法 32 条に基づき本件賃借建物の賃料につき減額請求権を行使したものと認めることはできないから、これを前提とする一審原告の各主張は、その余の点について判断するまでもなく、すべて理由がない。」



め留意する必要がある。

例えば「平成〇年〇月〇日から月額賃料を〇〇〇円に改定する」というように増減額を適用する賃料改定の時期が明確に示されている場合には、明示されている基準時点が通常は価格時点となる。ただし、基準時点が賃料改定意思表示以前の場合は、過去に遡及する意思表示は認められず、意思表示の到達した翌日から効力が生じる。

なお、基準時点が明示されていない場合は、意思表示の到達した翌日から効力が生ずる。

### ③ 賃料改定額の明示について

賃料増減請求においては、請求する賃料改定額そのものを明示することまでは求められていないが、減額、増額のいずれの請求かについて、意思が示されている必要がある。

なお、申入れた額が、最終的な相当賃料額になるとは限らないが、合意額が一致しない場合においても賃料増減請求権の行使の効力は認められ、裁判において、認定される賃料増減額の上限を示す意味で、記載が必要といえる。

## (2) 将来時点の継続賃料評価について

賃料改定協議特約がある場合の時点や、事前に把握目的で任意の時点を考える場合は、価格時点が将来時点となるような評価依頼を受けることが多いが、原則として、将来時点の評価は基準に則った鑑定評価としては行えないことに留意する必要がある。

## 第3章 賃貸借の契約内容に係る確認事項

### 3-1. はじめに

継続賃料の評価は、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更を基に、賃貸借契約の内容、契約締結の経緯等の賃料額決定の要素とした諸般の事情を総合的に勘案して当事者の公平を図る観点から行われるものである。

このため、賃貸借の契約内容に係る確認事項は、継続賃料固有の価格形成要因の一部となり、評価において重要な事項であるが、当該事項の考慮が不十分なまま、鑑定評価が行われている場合がある。

また、一部の法曹実務家等の利用者からは、裁判で提出される鑑定評価に対して、継続賃料評価の前提となった賃貸借の契約内容が不明確であり、継続賃料の評価過程において契約締結の経緯、賃貸借の契約内容が考慮されているか否かの判別ができないとする批判がなされている<sup>34</sup>。

本章では、賃貸借の契約内容に係る確認事項について、その具体的な内容及びその留意点について検討する。

### 3-2. 課題の整理

賃貸借の契約内容に係る確認事項は、継続賃料固有の価格形成要因の一部であることから、これらを確認することは必要不可欠である。また、法曹実務家等の利用者の批判を踏まえ、評価過程の可視化を図るためには、賃貸借の契約内容について確認した事項を鑑定評価書に明示し、鑑定評価の依頼者や法曹実務家等の利用者が評価内容についての理解が容易となるよう改善することも重要といえる。

このため、賃貸借の契約内容に係る確認事項について具体的な項目や留意すべき点について、継続地代と継続家賃に区分し整理するとともに、賃貸借の契約内容を確認するため収集すべき資料等についても検討する。

#### (1) 賃貸借の契約内容に係る確認事項

まず、賃貸借の契約内容に係る確認事項を継続地代及び継続家賃に区分して整理すると、図表5が考えられる。

継続地代と継続家賃を区分する趣旨は、継続地代は、借地権に対して求めるものであり、建物の所有を目的とする土地の賃貸借又は地上権を対象とするものであるのに対して、継続家賃は建物の賃貸借において求めるものであり、建物を賃貸人が所有して賃借されることを前提としており、異なる性格を有するためである。借地

---

<sup>34</sup> 脚注19参照。

と借家については、もともと借地法と借家法により別の法律で整理され、借地の場合、借地権者が建物を所有する、一方、借家の場合、建物の賃貸人が建物を所有する点が大きく異なる。これによって、賃料の評価を行う上で確認すべき事項において、具体的には、賃貸借期間の長短や必要諸経費等の内容が異なることから特約内容が相違したり、両者で一時金の慣習が異なったりすることなどがあげられる。

【図表 5：賃貸借の契約内容に係る確認事項の整理】

| 継続地代の確認事項                                                                                                                                                                                                                                                                       | 継続家賃の確認事項                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 契約の目的・種類<br>② 契約当事者<br>③ 契約期間<br>④ 契約数量<br>⑤ 月額支払賃料とその推移<br>⑥ 一時金の有無とその内容<br>⑦ 特約その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用方法等に関する特約事項</li> <li>・地代改定特約</li> <li>・増改築禁止特約</li> <li>・賃借権の譲渡・転貸に係る特約</li> <li>・契約締結後に支払われる一時金に関する特約</li> <li>・定期借地権の成立要件を充足する特約等</li> </ul> | ① 契約の種類・目的<br>② 契約当事者<br>③ 契約期間<br>④ 賃貸形式と契約数量<br>⑤ 月額支払賃料とその推移<br>⑥ 一時金の有無とその内容<br>⑦ 特約その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃料改定特約</li> <li>・修繕特約</li> <li>・維持管理特約</li> <li>・共益費特約</li> <li>・資産区分</li> <li>・賃借権の譲渡・転貸に係る特約</li> <li>・解約禁止特約</li> <li>・原状回復特約 等</li> </ul> |

なお、これら賃貸借の契約内容の確認と合わせて、契約締結の経緯等を把握し、継続賃料固有の価格形成要因との関係に留意することが必要である。

## (2) 確認方法

契約内容に関して収集する確認資料は、賃貸借契約書、基本協定書、覚書など賃貸借当事者間で交わされた文書が原則であり、契約締結の経緯等についても同様である。ただし、契約締結の経緯や賃料改定時において現実に合意したか否かといった点については、文書がなく、依頼者の口頭説明による場合もある。文書で確認できないような内容については、契約当事者間で主張が異なり、裁判等においては論点となる可能性もあるため、確認した方法を特に明確にしておくことが重要である。このため、確認方法について明確にするとともに、鑑定評価額に影響を与える可能性がある判断した場合は鑑定評価書に明記することが有効である。

### 3-3. 賃貸借の契約内容に係る確認事項及び留意点

賃貸借の契約内容について、確認すべき事項及びその留意点について、継続地代、継続家賃別に整理すると以下のとおりである。

#### 3-3-1. 継続地代

##### (1) 確認事項

###### ① 契約の目的・種類

賃貸借契約が建物の所有を目的としている場合に限って、借地借家法による賃料増減請求が可能なため、継続賃料の評価においては、まず、建物の所有を目的とする契約か否かを確認することが重要である。また、契約の目的・種類の内容によって評価を行う際の留意点が異なるため、以下のような観点から確認することが重要である。

###### <契約の目的について>

ア. 建物の所有を目的とする契約であるか否か

イ. 建物の所有を目的とする場合における建物の用途

###### <契約の種類について>

ウ. 借地権の権原が賃借権か地上権であるかの別

ア、イ、ウそれぞれについて具体的に留意すべき事項は以下のとおりである。

アの「建物の所有を目的とする契約であるか否か」の判断について最高裁<sup>35</sup>は、旧借地法1条における「建物ノ所有ヲ目的トスル」とは、「借地人の借地使用の主たる目的がその地上に建物を築造し、これを所有することにある場合を指し、借地人がその地上に建物を築造し、所有しようとする場合であつても、それが借地使用の主たる目的ではなく、その従たる目的にすぎないときは、右に該当しないと解するのが相当である」と判示しており、建物の所有が主たる目的であるかを確認する必要がある。

なお、目的が主か従かを判断する場合には、契約の内容、契約の目的及び動機、敷地上の建物・構築物の種類・構造・規模・用途、敷地の広さ、敷地と敷地上の建物・構築物の位置関係等の事情が考慮される。

イについては、「建物の用途」が制限される場合には、土地の最有効使用と異なることがあり、契約減価が生ずる場合があることに留意する必要がある。

<sup>35</sup> 最高裁判例昭和42年12月5日最高裁判所民事判例集21巻10号2545頁

ウの「賃借権か地上権であるかの別」について、借地借家法の適用においてはほぼ相違はないが、各々の権利の種類が物権と債権の違いにより次の点が異なることに留意する必要がある。

賃借権の譲渡転貸は、民法 612 条（賃借権の譲渡及び転貸の制限）により地主の承諾が必要となり、承諾が得られない場合は、借地借家法 19 条（土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可）により裁判所の許可が必要である。また、一時金として名義書替料が支払われる慣行が形成されている地域が多い。

これに対して地上権は物権であり、地上権設定契約に特段の約定がない限り、地上権の譲渡等は地上権設定者の承諾を必要としない。

このほかに地上権は単独で地上権の登記ができるが、賃借権の登記は賃貸人の協力が必要となること、地上権は抵当権の目的とすることができる（民法 369 条 2 項）が、賃借権は抵当権の目的とすることができないことから、一般的に賃借権よりも地上権の方が借地権としての価値が高い点が異なっている。

## ② 契約当事者

親族間関係などの当事者の地位などの立場が諸般の事情として斟酌されることがある。また、契約の当事者の変更が事情変更該当することがある。よって、契約当事者とその関係について確認することが重要である。

## ③ 契約期間

契約期間と経過期間は、賃料増減請求における相当性の判断に関わっており、特に、直近合意時点から価格時点までの経過期間の長短について、確認することが重要である。

契約期間については、借地借家法等において借地権の種類に応じて次のとおり定められている。

- a. 旧借地法の借地権は、非堅固建物所有は 20 年以上（期間の定めがない場合 30 年）、堅固建物所有は 30 年以上（期間の定めがない場合 60 年）
- b. 普通借地権は 30 年以上（期間の定めがない場合 30 年）
- c. 一般定期借地権は 50 年以上
- d. 事業用定期借地権は 10 年以上 50 年未満
- e. 建物譲渡特約付借地権は 30 年以上

一方、直近合意時点から価格時点までの経過期間については、賃料が不相当となったか否かを判断する事情であるため、確認することが重要である。

なお、賃料増減請求の要件として、直近合意時点から一定の期間（相当期間）

を経過していることが必要か否かは実務上論争があった。しかし、最高裁判例<sup>36</sup>は、「建物の賃貸人が借家法7条1項の規定に基づいてした賃料の増額請求が認められるには、建物の賃料が土地又は建物に対する公租公課その他の負担の増減、土地又は建物の価格の高低、比隣建物の賃料に比較して不相当となれば足りるものであって、現行の賃料が定められた時から一定の期間を経過しているか否かは、賃料が不相当となったか否かを判断する一つの事情にすぎない」と判示した。このように、相当期間の経過の有無は、判例上は不相当性を判断する事実の一つとして位置付けられている<sup>37</sup>。

#### ④ 契約数量

契約数量は、賃貸借当事者が契約において合意した数量であり、単価を求める際の基礎情報であるため、確認することが重要である。

なお、契約数量は、必ずしも実測がなされているものではないために登記簿数量や概測数量であることも多く、契約数量と実測数量に相違がある場合が見受けられる。このような場合、評価上の採用数量が賃料に影響を与える場合があるため、留意する必要がある。

#### ⑤ 月額支払賃料とその推移

継続賃料の評価を行う上で、基礎情報となる現行の月額支払賃料を確認するとともに、賃料が改定されている場合は、当初の賃料からの改定の経緯として、賃料改定時点、改定賃料額、増減率などを確認することが必要である。月額支払賃料の支払方法には、月額払い、年額払い、半年払いなどがあり、支払時期には前払い又は後払いの場合がある。

賃貸借の契約は、一般的に長期にわたる継続的な関係であり、社会・経済情勢の変動等により、賃料改定の必要性が生ずる可能性がある。この場合においても、賃料改定は、当初に約定された賃料及びその後の改定賃料の影響を受けることとなる。

また、継続賃料は一般的に遅行性を有しているため正常賃料とは乖離している傾向があり、現行賃料が正常賃料と乖離していたとしても、既に賃料改定が行われている場合には、この乖離は賃料特有の遅行性が要因であることにより、賃料を改定することの相当性が認められない可能性もあることから、実際支払賃料の改定に当たっては、対象不動産に係る賃料改定の経緯及びその改定の程度を把握することが重要である。

---

<sup>36</sup> 最高裁判例平成3年11月29日判例タイムズ805号53頁

<sup>37</sup> 「現行の賃料が定められてから相当期間が経過したことは、賃料増減額請求権発生の独立の要件ではなく、不相当性判断の事情として斟酌すれば足りるものというべきである」（東京地裁平成18年3月17日判例タイムズ1257号316頁）と前記最高裁判例と同旨の判決もある。

#### ⑥ 一時金の有無とその内容

賃貸借契約の締結に当たり授受される一時金には、預り金的性格を有する一時金(敷金、保証金等)、賃料の前払い的性格を有する一時金(権利金等)等があり、これらの一時金は、支払賃料とともに実質賃料を構成する要素となる。したがって、新規賃料の評価に限らず、継続賃料の鑑定評価においても、一時金の確認は欠かすことのできない重要な作業である。

なお、借地権の設定対価としての権利金等の一時金があり、このような一時金は借地権の価格を形成する要素となり、結果として支払賃料の額に影響を与えることが多いことに留意する必要がある。たとえば、借地権の取引慣行の成熟した地域においては借地権設定の権利金の授受が行われる場合には、更地価格から当該権利金を控除した価格を基準として支払地代を求めることが一般的である。

#### ⑦ 特約その他

土地の利用方法に関する特約等は、基礎価格に影響を与えることにより、賃料にも影響を与えるだけでなく、当該要因を諸般の事情として捉えた判例もあるため、留意する必要がある。

##### ア. 利用方法に関する特約の有無及びその内容

土地の利用方法に関する特約によって、現状の土地の利用方法が、その土地の最有効使用と異なることがあり、基礎価格の査定に当たり契約減価の考慮が必要な場合があるため、土地の利用方法に関する特約の有無やその内容について、確認することが重要である。

##### イ. 賃料改定特約の有無及びその内容

賃料改定特約には、協議特約、賃料鑑定特約、物価変動改定特約、定額改定特約、定率改定特約、路線価等の不動産価格変動改定特約、公租公課倍率特約などがある。これら特約の有無及びその内容を確認することが重要である。

借地借家法 11 条の地代等増減請求の規定は、最高裁<sup>38</sup>は一貫して強行法規と解釈している。このため、賃料を減額しない旨の特約(不減額特約)や賃料を増額しない旨の特約(不増額特約)が設定されている場合であっても、賃貸人・賃借人はそれぞれ賃料の増額、減額のいずれも請求ができる。ただし、借地借家法 11 条 1 項ただし書きにより、一定期間の不増額特約に限って

<sup>38</sup> 最高裁判例昭和 31 年 5 月 15 日最高裁判所民事判例民集 10 卷 5 号 496 頁、最高裁判例昭和 56 年 4 月 20 日最高裁判所民事判例民集 35 卷 3 号 656 頁、最高裁判例平成 15 年 6 月 12 日最高裁判所民事判例民集 57 卷 6 号 595 頁、最高裁判例平成 15 年 10 月 21 日最高裁判所民事判例民集 57 卷 9 号 1213 頁、最高裁判例平成 16 年 6 月 29 日最高裁判所裁判集民事編第 214 号 595 頁等

は有効であり、この場合、賃貸人は賃料増額請求ができない。賃料改定特約の存在は、賃料増減請求の当否及び相当賃料額（継続地代）を判断するうえで重要な事情として十分に考慮されることから、賃料改定特約の設定の経緯、賃料改定の実態との関係等を検討することが必要である。

また、公租公課倍率特約は、借地借家法 11 条に定める「租税その他の公課の増減」としての固定資産税の変動が、賃料増減額の要件となるものであり、これを基準として賃料を定めることはある程度合理的と考えられる。しかし、平成 6 年から公的評価の一元化に伴い地価下落時に固定資産税評価額が見直されたことにより、固定資産税評価額が地価動向と異なる変動を示す場合もあることから、公租公課の変動が、必ずしも経済実態を表していないことがあることに留意する必要がある。

#### ウ. 増改築禁止特約の有無及びその内容

増改築禁止特約が約定されている場合、借地権者が建物を建替えなどするには、借地権設定者の承諾が必要であり、借地権設定者が増改築を認めた場合は、通常、借地権設定者に不利益が生じ、逆に借地権者は借地の利用効率が增加することから、当該承諾の対価として、増改築承諾料が支払われることが多い。よって、増改築禁止特約は土地の最有効使用との関係で重要であり、基礎価格の査定に当たり、影響を与えるため、その有無や内容について確認することが重要である。

なお、増改築禁止特約が、諸般の事情として扱われた判例<sup>39</sup>もある。

#### エ. 賃借権の譲渡・転貸に関する特約の有無及びその内容

あらかじめ借地権設定者が借地権の譲渡・転貸を承諾している場合、借地権の流動性が増し借地権価格が一般的に高くなるため、地代に影響を与える。このため、賃貸借の譲渡・転貸に関する特約の有無やその内容について、確認することが重要である。

#### オ. 契約締結後に支払われる一時金に関する特約（条件変更承諾料、増改築承諾料等）の有無及びその内容

条件変更承諾料及び増改築承諾料については、土地の最有効使用との関係で重要であり、基礎価格の査定に当たり影響を与える場合があるため、これら特約の有無やその内容について確認することが重要である。

---

<sup>39</sup> 仙台地裁昭和 51 年 2 月 4 日判例タイムズ 338 号 195 頁



カ. 定期借地権の成立要件を充足する特約

契約の目的・種類が定期借地権の場合には、判例において定期借地権の成立要件とみなされている「契約更新がないこと」「再築による期間延長をしないこと」「建物の買取請求をしないこと」が設定されているかを確認することが重要である。これら要件を充足しないと定期借地権として成立せずに、普通借地権として扱われると解釈<sup>40</sup>されていることに留意する必要がある。

## (2) 確認に当たっての留意点

契約内容、契約締結の経緯等の諸般の事情は継続賃料固有の価格形成要因であり、疑義を残さないように採用した確認資料の名称を確認し、鑑定評価書に明示することが重要である。なお、契約内容や契約締結の経緯等の諸般の事情は、裁判においては前提事実になる場合があることから、確認資料の取扱いや吟味については慎重に行う必要がある。

地代に係る確認資料について例示すると以下のとおりである。

- ・ 土地賃貸借契約書、覚書、確認書
- ・ 地代改定に係る交渉書面や賃料増減請求権を行使した際の内容証明郵便等の書面
- ・ 借地の求積図面
- ・ 建替え承諾・条件変更承諾・名義書替えの承諾等の一時金授受内容に関する書面
- ・ 公正証書（事業用定期借地権の場合など）等

## 3-3-2. 継続家賃

### (1) 確認事項

#### ① 契約の種類・目的

契約の種類としては、次のとおりに分類され、契約の種類によっては、賃料増減請求の対象から外れる場合もあるため、どれに該当するか確認することが重要である。

ア. 普通借家契約

イ. 定期建物賃貸借契約（借地借家法 38 条）

ウ. 取壊し予定型賃貸借契約（借地借家法 39 条）

エ. 一時使用目的の賃貸借契約（借地借家法 40 条）

これらのうち、イの定期建物賃貸借契約は、賃料特約が設定されていることにより借地借家法 32 条の賃料増減請求権の規定が排除されるため、継続賃料の評価

---

<sup>40</sup> 稲本洋之助・澤野順彦編（山野目章夫担当）『コンメンタール借地借家法〔第2版〕』（日本評論社、2004年）156頁

の対象とならないことに留意する必要がある（借地借家法 38 条 7 項）。

また、エ. 一時使用目的の賃貸借契約は、借地借家法の第 3 章における借家の規定が適用されないことから同法 32 条の賃料増減請求権の規定が適用されないため、原則として継続賃料の評価の対象にならないことに留意すべきである。ただし、一時使用目的であっても賃料増減請求権の規定を類推適用することが可能であるとする考え方もあることに留意する必要がある。

一方、アからエすべての契約の種類において、居住用などの契約の目的が約定されることが一般的であり、目的によって賃貸借の用法が制限される。

用法制限については、用途が店舗の場合、その使用目的の範囲は広く、単に「店舗の目的で使用する」という表現では紛争となるおそれがあるため、業種、営業種目、販売品目まで具体的かつ明確に定められることが一般的である。

なお、賃貸借契約に用法制限に係る記載がなされるのは、民法 616 条が使用貸借の規定の 594 条を準用<sup>41</sup>しており、用法制限違反がなされている場合は、法定解除事由となるためである。したがって、鑑定評価に際しては、最有効使用と異なる用法制限が付加されている場合は契約減価の判断根拠となることに留意する必要がある。

## ② 契約当事者

契約当事者間の関係を背景として、賃料が決定された経緯については、判例では諸般の事情として斟酌されることが多く、前記の継続地代と同様に当事者の変更が事情変更該当する場合がある。このため、契約当事者とその関係について確認することが重要である。

## ③ 契約期間

契約期間と経過期間は、継続地代の場合と同様に、賃料増減請求における相当性の判断に関わっており、特に、直近合意時点から価格時点までの期間の長短について、確認することが重要である。

契約期間について、借地権の場合は、借地借家法等により借地権の種類に応じ

<sup>41</sup> 民法 616 条及び同条が準用する民法 594 条 1 項の規定は、次のとおりである。

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| 民法第 616 条（使用貸借の規定の準用）                               |
| 第 594 条第 1 項、第 597 条第 1 項及び第 598 条の規定は、賃貸借について準用する。 |
| 民法第 594 条（借主による使用及び収益）                              |
| 借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。 |
| 2・3 （略）                                             |

て異なっているが、借家権については、特段の制限は定められていない。なお、従来は、民法上、賃貸借の存続期間は 20 年を超えることができないという規定（民法 604 条 1 項）により、建物に係る賃貸借契約についても、この規定が適用されていたが、良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法により、賃貸借期間を定めその後期間の更新をしない旨の特約（定期建物賃貸借、平成 12 年 3 月施行）が認められ、これに伴う借地借家法 29 条の改正により、建物に係る賃貸借については民法 604 条の適用が除外され、当該制限はなくなった。

また、短期の賃貸借の契約期間の規制については、1 年未満の期間を約定した場合、期間の定めのないものとみなされる（借地借家法 29 条 1 項）ことに留意する必要がある。

直近合意時点から価格時点までの経過期間については、継続地代と同様であり、賃料増減請求において、現行賃料を定めた時点から一定の期間を経過しているか否かは、賃料が不相当となったか否かを判断する事情の一つになるため、確認することが重要である。

#### ④ 賃貸形式・契約数量

賃貸形式やそれに基づく契約数量は、賃借人の占有使用できる範囲及び支払賃料の対象を特定するために確認することが重要である。

契約数量について、賃借人が占有している実際使用面積（ネット面積）により契約面積を表示する方法が一般的であるが、専有面積に共用部分の面積を含んだグロス面積で表示される場合もある。

賃貸形式によって、契約数量の表示方法には下記のような傾向がある。

ア． フロアー貸しの場合は、フロアー単位で賃貸借するため、契約面積は、賃借人の実際使用面積以外に対象となるフロアーの共用部分（廊下、給湯室、便所、エレベーターホールなど）を共用負担面積又は実際使用面積として加算した方法（グロス面積）で表示されることが多い。ただし、フロアー貸しの場合であっても、実際使用面積（ネット面積）を契約面積とする場合もある。

イ． 一棟貸しの場合、建物を一棟すべて賃貸借するため、通常は共用部分をすべて含んだグロス面積で表示されることが多い。

ウ． 共用負担付き賃貸は、賃借人の実際使用面積以外に共用部分を負担する賃貸借であり、賃借人の実際使用面積に、機械室の面積などを除く全体共用部分の面積を各賃借人の実際使用面積割合で按分した共用負担面積を加算した合計面積（セミグロス面積）を契約面積として表示されることが多い。

このように、契約数量の表示方法は契約の内容によって異なっており、契約数量は賃料単価を検討する際など評価の各段階で大きく影響するので留意する必要がある。

また、契約書に記載された面積の計算根拠が平面図によって図示されることが多いため、平面図において契約の範囲を確認することが有効である。なお、計算根拠が不明確な場合、紛議が生じることが多く、鑑定評価を行う際には改めて図上求積して確認することが有効である。さらに、契約数量は、一般に設計図書に基づき壁芯面積とすることが多いが、登記面積や内法面積などが使用されていることがあり、その異同に留意する必要がある。

一方、アからウのいずれにおいても、スケルトン貸しの場合には、賃借人負担の内装と諸設備を除いて基礎価格を求めることに留意する必要がある。また、賃貸事例比較法を適用する際も、スケルトン貸しか否かによって賃料が異なることに留意する必要がある。

#### ⑤ 月額支払賃料とその推移

継続賃料の評価を行う上で、基礎情報となる現行の月額支払賃料を確認するとともに、賃料が改定されている場合は、当初の賃料からの改定の経緯として、賃料改定時点、改定賃料額、増減率などを確認することが必要である。

また、月額支払賃料以外に、共益費、水道光熱費等の付加使用料を徴収している場合が多く、その金額と内容について確認する。なお、近年は共益費と月額支払賃料を分けないで賃料を決めている場合もあることに留意する必要がある。

なお、賃貸借契約には賃料改定特約条項が定められるのが一般的であり、特約の内容もあわせて確認することが重要である。

賃料自動改定特約が設定されている場合、当該特約が遵守され賃料が自動的に改定されているか否かも、直近合意時点の確定等に関わる重要な事項となるため、改定の経緯と併せて確認することが必要である。

#### ⑥ 一時金の有無とその内容

一時金には、前記の継続地代と同様に、預り金的性格を有する場合、賃料の前払い的性格を有する場合、賃料の後払い的性格を有する場合、権利の譲渡的性格を有する場合、営業権の対価としての性格を有する場合等がある。このため、一時金の名称にとらわれることなくその実態に留意する必要がある。なお、継続賃料の評価の場合、預り金的性格の一時金の運用益を求めて、支払賃料に加算して実質賃料を求めることが中心となる。

また、オーダーメイド賃貸などの場合、建設協力金を授受することが多く、その性格を金融的性格の一時金として捉えられることもあるが、建設協力金の場合

には、市場において資金を調達するよりも、一般に長期低利（又は無金利）の融資条件により賃貸人に有利なものが多い<sup>42</sup>。このように有利な条件となっている場合には、その差額相当部分は支払賃料の額に影響を及ぼすものである。

#### ⑦ 特約その他

賃料改定特約等は、賃料に影響を与えるだけでなく、特約の内容が諸般の事情と捉えられる判例もあるため、留意する必要がある。

##### ア．賃料改定特約の有無とその内容

賃料改定特約には、協議特約、賃料鑑定特約、物価変動改定特約、定額改定特約、定率改定特約、路線価等の不動産価格変動改定特約などがあり、これら特約の有無及びその内容を確認することが重要である。

このほか、商業施設に見られる賃料改定特約として、売上歩合方式があるが、本方式の場合においても借地借家法 32 条の適用を認容するのがこれまでの判例であり、最高裁判例<sup>43</sup>の判断枠組みに従うと当該歩合方式の特約を設定した事情を諸般の事情として斟酌することとなる。

また、物価変動改定特約、定額改定特約等のように賃料を自動改定するような特約の存在は、賃貸借契約の当事者が契約締結当初の賃料額を決定する際の重要な事情と解釈されることから、最高裁判例においては、公平の観点より、相当賃料を判断する場合における重要な要素として考慮されている。このことから、鑑定評価においても重要な事項として留意する必要がある。

##### イ．修繕特約の有無とその内容

修繕費用、維持管理費、共益費については、賃料増減請求に係る実質賃料を把握し、評価する上で必要な費用項目であり、特約により設定されている場合もあるので、確認することが必要である。

修繕費用の負担については、必要諸経費等を計上する際に必要となるため、修繕項目と各項目を賃貸人又は賃借人のどちらが負担するのかという区分を明確にする必要がある。このような修繕項目や負担区分については、修繕特約

<sup>42</sup> 東京高裁平成 18 年 10 月 12 日金融・商事判例 1265 号 46 頁は、不動産返還ローン方式一環として締結された百貨店の店舗用建物の賃貸借契約における保証金が実質賃料を構成するか否かについて、その運用益を賃料として構成することが妥当と判示した。

<sup>43</sup> 最高裁は、「建物の賃貸借契約が営業利益分配契約的要素を具有しているということだけでは、直ちに、借家法 7 条の適用を否定する理由となるものではなく、また、所論のスライド約定も同条但書にいう賃料不増額の特約にあたるものとはいえないから、賃料につき本件のような約定のある建物の賃貸借契約においても、同条本文所定の要件を充足するときは、当事者はその賃料の増減額を請求することができるものと解すべきである」（最高裁判例昭和 46 年 10 月 14 日判例時報 648 号 63 頁）と判示した。広島地裁は、駅ビルの運営管理会社である原告が、テナントである被告との間の賃貸借契約における賃料につき、借地借家法 32 条 1 項ないし本件賃貸借契約上の賃料改定条項に基づき完全売上歩合賃料制であるが、賃料増減請求の行使を認めた事案（広島地裁平成 19 年 7 月 30 日判例時報 1997 号 112 頁）である。

として設定されている場合が多いため、内容を確認することが重要である。

また、共益費に修繕費を負担する費目がある場合、評価において二重に計上することがないように留意する必要がある。

なお、修繕内容が現状を維持するために必要なものか、建物の効用を向上させるための機能更新を目的としたものかに留意し、機能更新の場合には事情変更に該当するか否かを判断することが重要である。

賃貸人の支出した建物改装工事費用を、増額請求において考慮した判例<sup>44</sup>がある一方で、逆に賃借人が建物修繕費を支出した場合において、賃貸人の修繕義務不履行は、その限りで一時的に賃料減額を認めることは考えられるとしても、賃料の増額請求それ自体を否定すべき事情とはならないとした判例<sup>45</sup>もある。

#### ウ．維持管理特約の有無とその内容

必要諸経費等のうち維持管理費は、物的管理費(ビルメンテナンス：BM)とプロパティマネジメント(PM)に係る費用に区分される。このうち、物的管理費は通常共益費によって賃借人が負担することが通常であり、プロパティマネジメントに係る費用は、賃貸人が負担することから必要諸経費に計上することが妥当である。

維持管理特約は、共用部分の清掃費用、警備費用、設備管理費用などの負担を取り決めるものであるが、通常のオフィスビルなどは共益費として徴収し、実質的には賃借人負担となっていることが多い。また、ホテル、大型商業施設などの一棟貸しの場合は、賃借人負担となることが一般的である。

共益費と維持管理特約の内容を確認し、評価において二重に計上することがないように留意する必要がある。

---

<sup>44</sup> 東京地裁平成4年3月16日判例タイムズ811号223頁

<sup>45</sup> 大阪地裁平成1年12月25日判例タイムズ748号167頁

【図表 6：必要諸経費等と共益費の関係】

| 純賃料     |  | 必要諸経費等                                                                  | 共益費                                  |
|---------|--|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 敷金の運用益等 |  | ①減価償却費<br>②維持管理費(PM)<br>③修繕費<br>④公租公課<br>⑤損害保険料<br>⑥貸倒れ準備費<br>⑦空室等損失相当額 | ①警備費用<br>②設備管理費用<br>③清掃費用<br>④特別修繕費等 |
|         |  |                                                                         | } (BM)                               |

#### エ. 共益費特約の有無とその内容

借地借家法 32 条 1 項が適用されるのは賃料に対してであるが、共益費に賃料に相当する部分が含まれている場合には同条の類推適用等<sup>46</sup>が認められる場合もあるため留意する必要がある。

なお、現行基準においては、「水道光熱費、清掃・衛生費、冷暖房費等がいわゆる付加使用料、共益費等の名目で支払われる場合もあるが、これらのうちには実質的に賃料に相当する部分が含まれている場合があることに留意する」ことが規定されている。このような共益費の内訳については、共益費特約において確認できる場合がある。

#### オ. 資産区分

資産区分によって、維持管理及び修繕に関する費用区分や管理区分も異なるため、これらを明確にすることが必要である。

特に、百貨店、総合スーパー（GMS<sup>47</sup>）、専門店、量販店、ホテル、フィットネスクラブ、レジャー施設等のオーダーメイド賃貸の場合、いわゆる「スケルトン貸し」が一般的である。このような場合、賃貸人は躯体及び設備のうち賃借人の専用部分までの基本的な電源・防災・空調・衛生設備のみを負担し、その他の内装工事やテナント仕様に応じた設備の変更等は賃借人の負担とな

<sup>46</sup> 賃料は、借家の場合、土地建物の使用に対する対価であり、共益費は、賃貸人が賃借人に提供する様々なサービスの対価（特にビルメンテナンス関係や清掃が一般的である）であり、両者は賃貸借当事者間で別々に約定されている場合、厳然と区別されるべき内容である。しかし、共益費のうち実質的に賃料であることをその明細等から判断し、実費以上に過大な金額であることを説明することが可能であれば、賃料増減請求権の類推適用等が認められる場合がある。なお、賃料に共益費を含む場合、必要諸経費等に共益費相当額を維持管理費に計上することから、賃料に共益費を含む場合と含まない場合において、共益費の取扱いが異なるものではない。また、共益費の内訳（費目）が不明確な場合に、借地借家法 32 条 1 項の類推適用等が肯定された場合もあり、例えば、減額請求事案として前掲東京地裁平成 11 年 6 月 30 日、増額請求事案として東京地裁平成 19 年 8 月 27 日ウエストロジャパン、東京地裁平成 3 年 6 月 24 日金融・商事判例 897 号 36 頁がある。

<sup>47</sup> General Merchandise Store の略。

る。

スケルトン貸しの場合、賃借人によるオペレーションの自由を賃貸人が認める一方で、その工事及び日常的な維持管理・修繕等の負担を賃借人に負担すべき旨を契約書において明確にしているものが多いため、内容を確認することが重要である。

【図表 7：賃貸借に当たっての必要工事及び負担区分（商業施設の場合の例示）】

|                                   | 工事内容                                           | 一般的な費用負担者 |
|-----------------------------------|------------------------------------------------|-----------|
| A：建物本体の工事                         | 構造部分、共用施設、共用通路、店舗区画等の他、用途に対応した標準的な設備等          | 賃貸人       |
| B：建物本体仕様及び既存設備の変更工事               | 床荷重の変更、分電盤・給排水電気工事・防水工事・空調設備等における A 工事の追加変更工事等 | 賃借人       |
| C：建物設置者の承認のもとに賃借人の費用負担・設計・施工で行う工事 | 店舗内造作工事・什器備品設置工事・専用エレベーター工事・専用看板工事等            | 賃借人       |

#### カ．賃借権の譲渡・転貸に係る特約の有無とその内容

商業施設については、専門店を入れてショッピングモール化しているものが多く、あらかじめ第三者への転貸を認めていたり、当該施設の主用途や他の専門店の営業等に支障がない範囲内で賃貸人は転貸を承認する特約が設定されることが多い。これらの場合、エンドテナントの賃料収入に応じてマスターリース賃料が決められることが多い。例えば、転貸については当初からサブリースを前提とする運営事業者の場合と GMS のように食品スーパーを中心に核テナントとして運営しながら経営の弱い部分を専門店で補う場合などがある。

このため、転貸に対する特約が設定されている場合は、エンドテナントの賃料収入の考慮が必要となる場合がある。

サブリースについては、仕切り方式（クローズ）、ガラス張り方式（オープン）等の種類があり、例えば、仕切り方式で、かつ、契約の拘束力が強く、サブリース業者がリスクを負担するような契約の場合、最高裁サブリース判決のとおり、契約締結の経緯等の諸般の事情が考慮される場合もある。

#### キ．解約禁止特約の有無とその内容

解約禁止特約がある場合、賃借人は賃貸借を持続するしかいないため、賃料増



減請求による賃料改定のみが焦点となるが、解約が可能な場合には、代替建物への移転を考慮して、継続賃料が形成されていることがあることに留意する必要がある。

#### ク．原状回復特約の有無とその内容

解約が可能な場合、代替建物への移転を考慮して継続賃料が形成されることがある。この場合、移転の諸費用を考慮する必要があるが、その際には原状回復費用についても考慮する必要があるため、原状回復特約の有無とその内容について確認することが重要である。

なお、スケルトン貸しの場合、賃借人が内装を付加設置することが多く、その費用も多額であるが、明渡しの原状回復費用も多額となることが多い。

#### ⑧ 契約締結の経緯等

最高裁平成 15 年判例以降の一連の最高裁判例を要約すると次のとおりである。

#### 【借地借家法 11 条、32 条の賃料増減請求に係る最高裁の判断枠組み】（再掲）

借地借家法 11 条 1 項、32 条 1 項は、土地又は建物の賃貸借契約が長期間に及ぶことが多いため、事情変更に応じて不相当になった賃料を調整し、**当事者の公平**を図ることを目的としたものであるから、同項に基づく賃料増減請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が現実に合意した賃料のうち直近のもの（直近合意賃料）を基にして、それ以降の同項所定の経済事情の変動等のほか、**賃貸借契約の締結経緯、契約内容等の賃料額決定の要素とした事情等の諸般の事情を総合的に考慮**すべきである。

従来の継続賃料の評価においては、直近合意時点から価格時点までの事情変更を検討して継続賃料を求めることが一般的であったが、近年のサブリース等の最高裁判例を見ると、事情変更を基にして契約締結の経緯等の諸般の事情を総合的に考慮しなければ賃貸借当事者間の公平に資することにはならず、継続賃料の鑑定評価においても事情変更以外に諸般の事情を考慮することが求められていると考えられる。

最高裁サブリース判決では賃料額が決定されるに至った経緯や賃料自動増額特約が付されるに至った事情、特に当該約定賃料額と当時の近傍同種の建物の賃料相場との関係（賃料相場との乖離の有無、程度等）、賃借人の転貸事業における収支予測に関わる事情（賃料の転貸収入に占める割合の推移の見通しについての当事者の認識等）、賃貸人の敷金及び銀行借入金の返済の予定に関わる事情等も十分に考慮すべきとしている。

また、オーダーメイド賃貸及び賃料改定特約が約定されている借地においても同様の判例があり、「現行賃料が客観的に不相当になったこと」は、単に相当の期間の経過によって不相当となったこと以外に、賃貸借契約時の当事者の賃料額決定の要素とした事情その他諸般の事情を総合的に考慮したうえで、不相当となるか否かが判断されているため、鑑定評価を行う際にも留意することが必要である。

サブリース、オーダーメイド賃貸では、一括賃貸、賃料改定特約、賃料保証、長期契約、解約禁止特約、建設協力金を含む一時金の授受などが約定された経緯として、特に当事者間における事業運営の関与の度合いなどが重要な要素となる。また、契約締結後の事情として、社会経済環境の変化などを受けて、賃料増減請求に至った事情、特に当事者間の改定交渉に際して打合せた内容などが重要である。

なお、最高裁判例の理論は、サブリース、オーダーメイド賃貸などの特殊な賃貸借に制限されるものではなく、借地借家法が適用される通常の土地建物の賃貸借にも広く適用され、その射程範囲は広いものである<sup>48</sup>。

## (2) 確認に当たっての留意点

契約内容、契約締結の経緯等の諸般の事情は、地代の場合と同様に継続賃料固有の価格形成要因であることから、疑義を残さないように採用した確認資料を明示することが重要である。家賃の場合の確認資料は、賃貸借契約書が中心となるが、その他、契約締結や賃料改定の経緯を明らかにする資料を明示することが重要である。

例えば、サブリースやオーダーメイド賃貸、建設協力金が差入られるような契約などは、契約を締結する前に予約契約、基本協定などを締結することが多く、また、建物の建築に当たっては、予定賃借人と設計協議や打合せなどが行われていることが多いため、これらの資料を契約締結の経緯に係る資料として確認することが重要である。

家賃に係る確認資料について例示すると以下のとおりである。

- ・ 賃貸借契約、覚書、確認書
- ・ 賃料増減請求等の賃料交渉の書面、賃料増減額請求権を行使した内容証明郵便
- ・ 賃貸面積を図示した書面
- ・ 賃貸借当事者間の資産区分表、造作工事届出書 等

---

<sup>48</sup> 松並重雄「時の判例」『ジュリスト』(有斐閣) 1277号 122頁、松並重雄「平成15年10月21日最高裁判例解説」『法曹時報』(法曹会) 58巻4号 213頁、中村肇「民事判例研究・最一判平成17・3・10」『金融・商事判例』(経済法令研究会) 1226号 3頁、武智舞子「最高裁判例 H15.10.23 三井不動産販売事件」『判例タイムズ』(判例タイムズ社) 1184号 47頁、松岡久和「最高裁サブリース判決の方向性(上・下)〈関西金融法務懇談会報告〉」『旬刊金融法務事情』(金融財政事情研究会) 1722号・1723号の(上)61頁、関智文「判例研究 68・最高裁平成16年6月29判決」『不動産研究』(日本不動産研究所) 第47巻第2号 32頁など

## 第4章 継続賃料固有の価格形成要因

### 4-1. はじめに

継続賃料固有の価格形成要因は、直近合意時点から価格時点までの期間に変動が認められる要因（事情変更）と、契約内容、契約締結の経緯等の諸般の事情に係る要因に分類することができ、継続賃料の評価においては、この事情変更及び諸般の事情に係る価格形成要因を分析することが重要である。

しかし、現行基準は不動産の価格を求める際の価格形成要因を中心に規定され、分析の視点についても価格時点を中心とした規定となっており、継続賃料固有の価格形成要因の項目が明示的かつ網羅的には示されていない。実務においても、継続賃料固有の価格形成要因に対する不動産鑑定士の認識が低く、これら要因の分析が不十分であることにより、鑑定評価の依頼者や法曹実務家等の利用者からも批判が多くなされているところである。

これらの問題を解決するためには、基準において価格を求める評価における価格形成要因とは別に、継続賃料固有の価格形成要因について項目を明示的に示すことが重要であると考えられる。

本章では、前記「第1章 1-3. 継続賃料評価の考え方及び一般的留意事項」において述べた継続賃料固有の価格形成要因の概念に沿って整理するものとし、具体的な項目については、判例等を参照し検討する。

また、これらの価格形成要因の分析において留意すべき点についても検討する。

### 4-2. 課題の整理

継続賃料固有の価格形成要因について、具体的な課題としては、大きく2つに絞られる。一つには、価格形成要因の項目の整理であり、もう一つは、継続賃料固有の価格形成要因の分析における留意点である。

#### 4-2-1. 価格形成要因の項目の整理

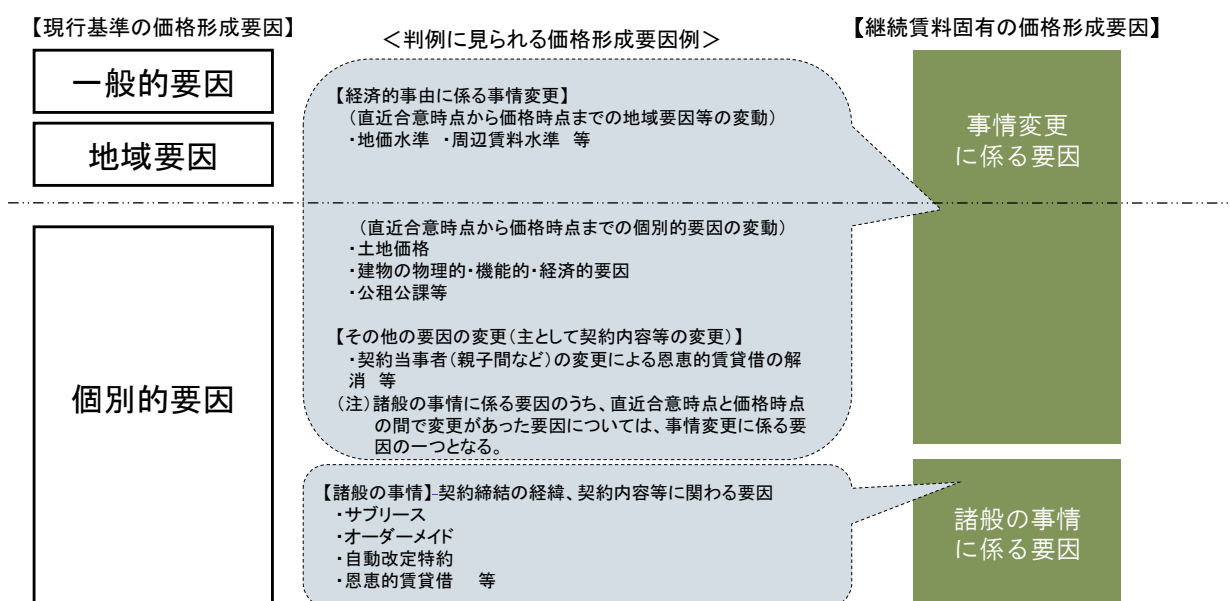
現行基準において、価格形成要因は「不動産の価格を形成する要因」と規定され、不動産の効用及び相対的希少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因とされている。さらに、価格形成要因は一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられ、それぞれ要因項目が列挙されており価格を求める評価に係る事項を中心とした規定になっている。

継続賃料の評価は、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更を基に、契約の内容、契約締結の経緯等に関わる諸般の事情を総合的に勘案して当事者の公平を図

ることを前提とするものであるから、現行基準における価格を求める評価を念頭において価格形成要因とは相違がある。なお、現行基準では、継続賃料固有の価格形成要因に関し、継続賃料を求める場合に総合的に勘案する事項として、契約の内容及び契約締結の経緯や、契約上の経過期間及び残存期間等が規定されているが、継続賃料固有の価格形成要因として十分とはいえない。

継続賃料固有の価格形成要因の概念は、前記「第1章 1-3. 継続賃料評価の考え方及び一般的留意事項」で述べたとおりであるが、具体的な項目についても、この考え方に沿って検討する。項目の検討に当たっては、判例分析等により継続賃料特有の要因となる項目を網羅的に確認し整理した。なお、現行基準における一般的要因、地域要因、個別的要因の分類とは相違がある。

【図表8：継続賃料固有の価格形成要因の概念イメージ（現行基準との対比）（再掲）】



#### 4-2-2. 継続賃料固有の価格形成要因の分析における留意点

継続賃料固有の価格形成要因の分析においては、価格形成要因の概念を理解した上で行う必要があり、4-4 節において、その留意点をまとめる。

#### 4-3. 価格形成要因の項目の整理

前記「第1章 1-3. 継続賃料評価の考え方及び一般的留意事項」で述べた継続賃料

固有の価格形成要因の概念に従った分類により、価格形成要因の項目について整理を行った。

### (1) 事情変更に係る要因

継続賃料の価格形成要因のうち直近合意時点から価格時点までの間に変動が考えられるものとして、主なものを例示すれば以下のとおりである。

#### ① 経済的事由に係る要因

経済的事由に係る要因には、物価変動、所得水準の変動、地価水準や建築費相場の変動、税制の変更や固定資産税路線価の変動等、現行基準に挙げられる一般的要因、地域要因の変動は当然のこととしてすべて含まれる。

継続賃料評価において特に注視すべき項目を例示すれば次のとおりである。

- ・ 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における賃料又は同一需給圏内の代替不動産の賃料の変動及びその改定の程度
- ・ 土地価格の変動
- ・ 公租公課の変動
- ・ (特に家賃の場合) 建物の経済価値(物理的、機能的、経済的要因)の変動
- ・ (特に家賃の場合) 維持管理費等必要諸経費の変動

#### ② その他の要因

後述(2)の諸般の事情に掲げた要因のうち、直近合意時点から価格時点までの経過期間の変動に係るものである。例外的に発生する事象であり、当該期間における契約内容の変更等がこれに該当する。特異なケースとしては、直近合意時点から価格時点までの間に発生した賃貸借当事者間の特別な「親睦関係」の解消、同族会社の解消等<sup>49</sup>があげられる。

### (2) 諸般の事情に係る要因

諸般の事情に係る要因のうち、主なものを例示すれば以下のとおりである。

- ・ 契約内容

---

<sup>49</sup> 「当事者間の特殊事情(友人関係、縁戚関係等)から当初の家賃が相場より低かったが、時の経過や世代交代によるそのような特殊事情が消滅したような場合には、一般的な水準までの増額を認めるのが相当であるが、一挙に高額な増額となるときは、段階的に増額する等を考慮すべきであると解されている。」稲本洋之助・澤野順彦編(副田隆重担当)『コンメンタール借地借家法〔第2版〕』(日本評論社、2004年)238頁

賃貸借当事者間の特殊事情の変更による賃料増額請求が認められた事例としては、対象不動産の前所有会社・代表が借主の親であったため低廉だった賃料を、現所有者(貸主)が増額請求した事案(東京高裁平成18年11月30日判例タイムズ1257号314頁)などがある。

なお、内縁関係の解消、子供の大学卒業であっても「考慮すべき主観的事情の変更」ではないと判断された判例(松山地裁昭和37年1月17日(2))もあるので、注意が必要である。

- ・（直近合意時点における）契約内容に関する経緯

その他、貸主又は借主の近隣地域の発展に対する寄与度も要因の一つと考えられる。

「契約内容」の項目の詳細は、前記「第3章 3-2. 課題の整理」の図表5に列挙しているとおりである。特に自動改定特約等の特約の内容<sup>50</sup>とその条項設定が賃料に及ぼす影響の程度については留意する必要がある。

また、「（直近合意時点における）契約内容に関する経緯」には、その合意賃料に至った要因（経緯）が網羅的に含まれる。当初からの契約の内容、その後の賃料改定の推移及びその背景事情が合意賃料に与える影響についても留意する必要がある。

諸般の事情として、裁判において検討された事情<sup>51</sup>（要因）を列挙すると以下のとおりである。

#### 【裁判において検討された事情（要因）例】<sup>52</sup>

- ・（建物には電話架設がなされるものとする）当初契約時の約定が守られなかったという事情<sup>53</sup>
- ・ 貸主からの強い要請、売り上げ協力を前提に条件の悪い土地を賃借した事情<sup>54</sup>
- ・ 篤志家が採算ベースを度外視して役所に安く貸付けたという事情<sup>55</sup>
- ・ 血族関係の存在及び同居扶助生活を通じた身分的つながりから、賃料等を低廉に取り決めたという事情<sup>56</sup>
- ・ 将来、固定資産税が大幅に上昇することは予見せず、かつ予見できなかったという事情<sup>57</sup>
- ・ 賃料保証を前提として収支予測、多額の資本投資と銀行借入を行ったという事情<sup>58</sup>

<sup>50</sup> 特約が諸般の事情として扱われた事例として、消費者物価指数が下降したとしても賃料を減額しない旨の特約の存在は、賃料増減額請求の可否及び相当賃料額を判断する場合における重要な事情として十分に考慮されるべきとした事案（最高裁判例平成16年6月29日金融・商事判例1201号25頁）、増改築禁止特約があり効率のある使用ができない状態にある場合は、それらの諸事情を斟酌勘案した事案（仙台地裁昭和51年2月4日判例タイムズ338号195頁）など

<sup>51</sup> 裁判所が検討の対象とする事情を項目として拾い出したものである。実際の判決においてどのように考慮されたかは関係なく選択を行っている。

<sup>52</sup> ここであげた例はいずれも当初契約時における事情（諸般の事情）である。前述(1)のとおり、直近合意時点から価格時点までにこれらの諸般の事情が変化した場合は、賃料評価においては事情変更として考慮するものと本検討報告内では整理している。

<sup>53</sup> 東京地裁昭和33年10月3日判例時報167号23頁

<sup>54</sup> 長崎地裁昭和41年7月20日判例タイムズ198号175頁

<sup>55</sup> 岡山地裁昭和50年8月30日訟務月報21巻10号2034頁

<sup>56</sup> 東京地裁昭和54年6月19日判例タイムズ397号92頁

<sup>57</sup> 東京地裁平成10年2月26日判例時報1653号124頁

<sup>58</sup> 東京地裁平成13年6月19日（第1審）、最高裁判例平成15年10月23日判例時報1774号63頁

- ・ 約定賃料額と当時の近傍同種の賃料相場との関係、借主の収支予測に関わる事情、貸主の返済予定に関わる事情<sup>59</sup>

#### 4-4. 価格形成要因の分析についての留意点

4-3 節で挙げたとおり、継続賃料固有の価格形成要因は、直近合意時点から価格時点までの期間における事情変更に係る要因と、諸般の事情に係る要因に大きく分けられるので、分析に当たっても、継続賃料固有の価格形成に沿った分析を行うことが重要である。

以下、それぞれ分析に当たり留意すべき点について述べる。

##### 4-4-1. 事情変更に係る要因の分析

事情変更に係る要因は、特に、直近合意時点から価格時点までの期間の動態的な分析が必要となるという点で不動産の価格を求める場合の価格形成要因の分析と大きく異なることに留意が必要である。

##### (1) 経済的事由に係る要因の変動分析

「近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における賃料又は同一需給圏内の代替不動産の賃料の変動及びその改定の程度」を分析し、近隣地域及び対象不動産の適正な賃料水準及び借換え可能性を動態的に把握しなければならない。

「土地価格の変動」の分析、さらに家賃においては「建物の経済価値の変動」の分析も行い、その分析を通じて、賃料の基礎となる元本価格の変動を把握することが重要である。建物の経済価値の変動分析においては、経過年数に対応した物理的劣化、機能的陳腐化、経済的不適合に加え、事情変更の期間内における維持管理の状態の変化や、建物の改修、設備の交換・追加に関する分析、大規模修繕等が行われている場合にはその詳細分析が必要である。また、修繕に係る費用については、その費用を貸主と借主のどちらが負担したかが賃料額決定の重要な要素となるので留意が必要である。特に資本的支出については、貸主が負担した場合には賃料増額要因となるが、借主が負担した場合は、通常、賃貸借の対象外と解釈され、賃料に反映させないことが多い。そのような経緯をよく調査の上、判断する必要がある。

賃料を構成する必要諸経費の変動を把握するためには、「公租公課の変動分析」が必要であり、特に家賃においては「公租公課以外の維持管理費等の必要諸経費の分析」も行わなければならないことに留意が必要である。公租公課については、固定資産税路線価の変動や、税率、税制の変化は一般的・地域要因の変動であるが、

<sup>59</sup> 最高裁判例平成 15 年 10 月 21 日最高裁判所民事判例集 57 巻 9 号 1213 頁

対象不動産の公租公課額そのものの増減は個別的要因の変動である。土地の固定資産税・都市計画税の税額と地価は必ずしも連動していない場合もあるため、留意する必要がある。

なお、これらの変動分析は、直近合意時点及び価格時点における一般的要因、地域要因、個別的要因の比較分析を中心に、その変動要因を把握することによって行うこととなるが、直近合意時点から価格時点までの期間が長期にわたる場合には、以下の点について留意が必要である。

周辺賃料の水準が、大きな賃料変動を経て現行の水準に至っていることがあるが、そのような場合は、単に直近合意時点と価格時点の2時点の比較に留まらず、連続した時点の分析に努めることが重要である。直近合意時点から価格時点までにどちらか一方当事者にとって有利な状況が生じていたという事実は継続賃料の評価に影響を与える可能性があるにもかかわらず、2時点の単純比較ではそれが十分把握できない恐れがあるからである。例えば、バブル崩壊以前であれば、賃料水準は上昇しているケースが多かったが、バブル崩壊後は大きく下降している可能性があるため留意が必要である。

また、バブル期においては、地価高騰は投機的な要素を含んでおり、賃料にもその要素が入っている可能性があるため、評価においてはその要素を排除する必要があることにも留意が必要である。

一方、契約期間が相当長期にわたっている場合には、都市計画やインフラ整備の状況等の変化、中心市街地の衰退・発展等により、地域要因が大きく変化している場合があるため注意が必要である。

## **(2) その他の要因の変動分析**

4-3. (2)に掲げる諸般の事情のうち、直近合意時点から価格時点までに変動した要因に係る分析が対象となる。実務における依頼の例は多くないものの契約内容の変更以外では、市場賃料と乖離した賃料で合意した際の諸事情（親子間のような特別な親族関係の解消、同族会社の解消等）の変化等が考えられる。

### **4-4-2. 諸般の事情に係る要因の分析**

#### **(1) 契約内容**

契約内容については、特に、特約の内容を中心に以下の事項に留意が必要である（各事項の内容の詳細は、前記「第3章 3-3. 賃貸借の契約内容に係る確認事項及び留意点」参照）。



## 【特約等の内容】

### 《地代》

- ① 利用方法等に関する特約事項の有無及びその内容
- ② 地代改定特約の有無及びその内容
- ③ 増改築禁止特約の有無及びその内容
- ④ 賃借権の譲渡・転貸に関する特約の有無及びその内容
- ⑤ 契約締結後に支払われる一時金に関する特約（条件変更承諾料、増改築承諾料等）の有無及びその内容
- ⑥ 定期借地権の成立要件を充足する特約

### 《家賃》

- ① 賃料改定特約の有無及びその内容
- ② 修繕特約の有無及びその内容
- ③ 維持管理特約の有無及びその内容
- ④ 共益費特約の有無及びその内容
- ⑤ 資産区分
- ⑥ 賃貸借の譲渡、転貸に係る特約の有無及びその内容
- ⑦ 解約禁止特約の有無及びその内容
- ⑧ 原状回復特約の有無及びその内容

## 【その他】

### ① 契約当事者の属性

当事者の社会的地位、組織規模及び不動産賃貸に係る専門性、優位性は、予測可能性の判断において重要である。

また、親族や親密関係は、賃料水準が市場と乖離している理由となっていることがあるので留意が必要である。

### ② 建物利用に関する汎用性の程度

建物の利用について汎用性が低い場合は、貸主が空室や流動性等のリスクを負担することとなる。特に、借主の意向で当該建物を建築した場合には、これに見合う賃料収入を求めることに合理性があると考えられる。一方、汎用性が低い特殊建物は、代替不動産も少ないことから、借主による借換え・移転のリスクが低くなることにも留意が必要である。

### ③ 現行賃料と直近合意時点における新規賃料との比較

現行賃料が直近合意時点の新規賃料に相当する額と大きく乖離している場合は、その背景についての分析が必要となる。ただし、当事者間において乖離が生じていることの合意があったという事実は、その原因が消滅しない限り、原

則として尊重されなければならない（契約自由の原則）ことに留意が必要である。

## （2）契約締結の経緯等

契約締結の経緯等には、当初契約の内容とその締結の経緯、及び直近合意時点までの契約改定等に関する契約内容の変更の推移、諸般の事情の変更が含まれる。分析に当たっては、その背景事情をも十分把握する必要がある。

特に、当初契約時の分析は重要であり、契約内容のほか、賃料が周辺地域における新規賃料水準と乖離している場合については、その背景を十分に把握しておく必要がある。

## 第5章 継続賃料に係る鑑定評価手法

### 5-1. はじめに

現行基準では、継続賃料に係る鑑定評価手法として4手法が掲げられており、各手法の適用によって得られた各試算賃料を調整し、最終的な鑑定評価額を決定することとなっている。

継続賃料評価における各手法は、それぞれ異なった観点から適正な賃料額にアプローチしようとするものであるが、その適用に当たっては、前記「第1章 1-3. 継続賃料評価の考え方及び一般的留意事項」で示した事項に留意しなければならない。

本章では、継続賃料評価における4手法において、最高裁判例の判断枠組みはどのように考慮されるかについての検討を行い、継続賃料における4手法の改善の方向性や、得られた各試算賃料の特性について検討を行うこととする。

### 5-2. 継続賃料における鑑定評価手法の位置付け

#### 5-2-1. 継続賃料に係る評価手法の現状

##### (1) 現行基準における4手法の位置付け

現行基準における継続賃料の評価手法の記載は以下のとおりである。

| 各論第2章第1節Ⅱ 継続賃料を求める場合                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合<br>継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価額は、差額配分法による賃料、利回り法による賃料、スライド法による賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとする。 |

このように現行基準では、継続賃料の評価手法として、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法の4手法が掲げられている。

これら継続賃料に関する4手法は、それぞれの観点から試算賃料にアプローチするものであり、得られた試算賃料について、各手法の適用過程において採用した資料や判断のプロセス等の再吟味を行い、調整の上、最終的な鑑定評価額を決定することとなっている。

しかし、継続賃料評価の場合、継続賃料固有の価格形成要因の把握が重要であり、各手法にこれらの内容をどの程度反映することができたかによっては、例えば各試算賃料が大きく乖離して求められる場合がある。このような場合においては、さらに試算賃料の調整に係る記載内容が不明確であると、一見すると安易なウエイト付

け等により、鑑定評価額が決定されていると受け取られ、法曹実務家等の利用者から批判を受けるケースがある。

## (2) その他の留意点

そのほか、現行基準の解釈に関する事項ではあるが、以下の点についても留意しなければならない。

継続賃料評価における試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定段階においては、適用された手法の特性等を踏まえ、各試算賃料が有する説得力の違いを適正に反映し、鑑定評価額を導くことになる。しかし、現行基準で、各試算賃料を「関連づける」と表現されていることをもって、4つの手法により求めた試算賃料から、安易なウエイト付けや平均値により鑑定評価額を求めるという趣旨ではない点にも留意しなければならない（この点については、後記「第6章 試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定」参照）。

### 5-2-2. 継続賃料の評価手法と一般的留意事項との関係

継続賃料の鑑定評価は、前記「第1章 継続賃料評価の考え方」において、最高裁判例の判断枠組みを踏まえ、継続賃料を求める場合の一般的留意事項として整理したとおり、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更を基に、契約内容、契約締結の経緯等の諸般の事情を総合的に勘案するものである。

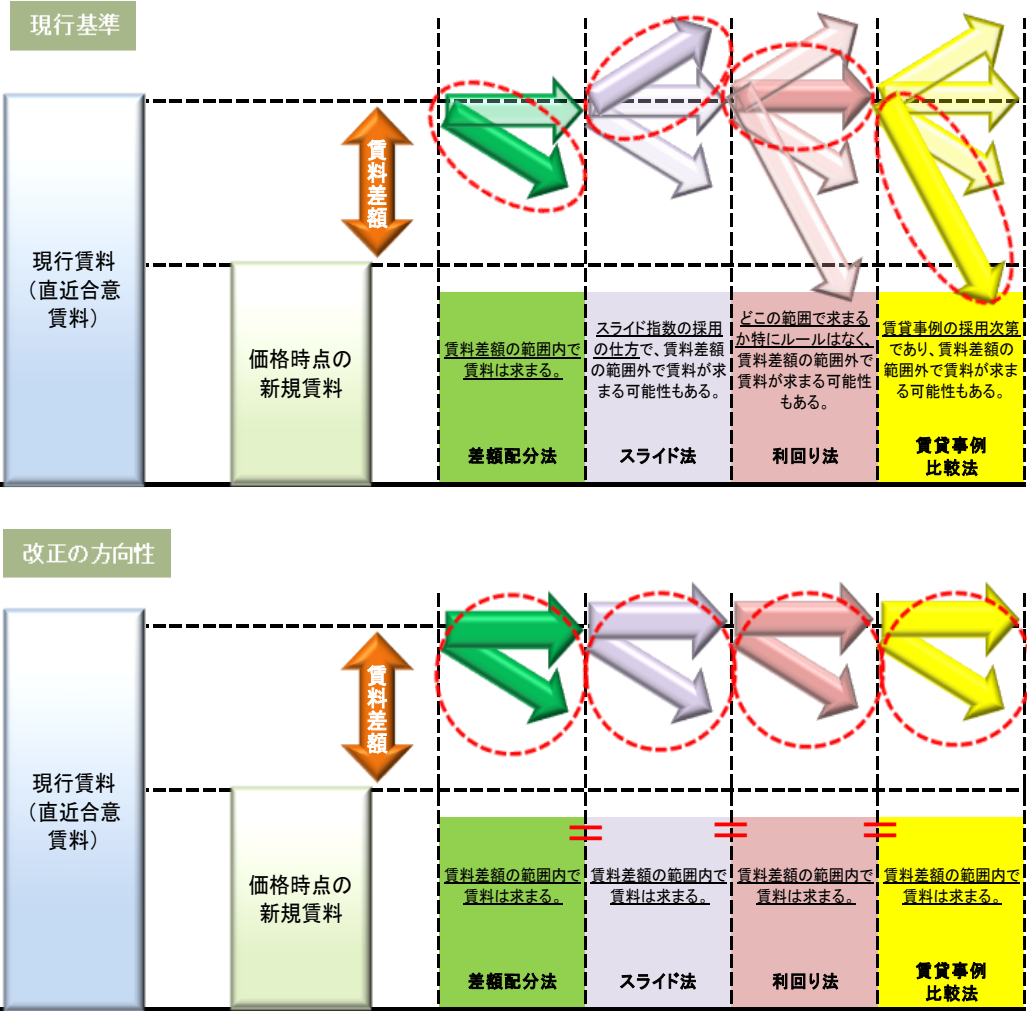
これらの一般的留意事項は、継続賃料の鑑定評価全般において考慮すべき事項であり、鑑定評価手法の適用段階においても同様に考慮すべきである。

### 5-2-3. 継続賃料に係る評価手法の改善の方向性

継続賃料の評価では、現行賃料と価格時点における新規賃料との間に発生している差額を考慮することから、継続賃料は、基本的には現行賃料と価格時点における新規賃料の間で決定されるといえる。

継続賃料に係る評価手法の改善の方向性としては、この基本原則と継続賃料固有の一般的留意事項、特に事情変更と諸般の事情を各手法においてできるだけ考慮し、鑑定評価書においてそのプロセスを明示することで、評価過程の可視化を図ることとする。

【図表 9：継続賃料・新規賃料・現行賃料の関係整理と鑑定評価手法の改善(イメージ)】



【図表 10：継続賃料の鑑定評価手法の改善の方向性】

現行基準における4手法の意義と継続賃料固有の価格形成要因の考慮の可否

| 評価手法    | 計算式                                         |
|---------|---------------------------------------------|
| 差額配分法   | (現行賃料－新規賃料) × <u>貸主帰属分（配分率）</u> ＋ 現行賃料      |
| スライド法   | 純賃料 × <u>変動率</u> ＋ 必要諸経費等、現行賃料 × <u>変動率</u> |
| 利回り法    | 基礎価格 × <u>継続賃料利回り</u> ＋ 必要諸経費等              |
| 賃貸事例比較法 | 継続の賃貸事例 × 事情補正 × 時点修正 × <u>要因比較</u>         |



継続賃料固有の価格形成要因を考慮した4手法の考え方（解決の方向性）

○ 4手法における考え方の例を示せば、以下のとおりである。

| 評価手法    | 各手法における「事情変更」「諸般の事情」の考慮方法                                                                                                                 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 差額配分法   | 賃料差額発生要因を「事情変更」と「諸般の事情」に分類し、貸主に帰属する部分（配分率）の査定に反映。<br>事情変更部分は、「直近合意時点の新規賃料－価格時点の新規賃料」で把握。（第1段階）<br>上記に加え、諸般の事情が存する場合には、それを踏まえた修正を行う。（第2段階） |
| 利回り法    | 継続賃料利回りの査定に際しては、直近合意時点における基礎価格に対する純賃料の割合（実績利回り）を踏まえ、実績利回りと期待利回り・基準利回り等とを対比しつつ、「事情変更」と「諸般の事情」を考慮する。                                        |
| スライド法   | 純賃料又は現行賃料 × 「事情変更」に対応する変動率 × 「諸般の事情」に対応する修正 ＋ 必要諸経費等                                                                                      |
| 賃貸事例比較法 | 要因比較に際しては、「事情変更」及び「諸般の事情」に係る価格形成要因の比較を適切に行う。                                                                                              |

## 5-3. 差額配分法

### 5-3-1. 問題の所在

差額配分法は、新規賃料と現行賃料との間に発生している差額のうち貸主に帰属する部分を適切に判定して現行賃料に加減する手法となっている（5-3-2 記載のとおり）。この手法は、まさに継続賃料が新規賃料と現行賃料の間に決定されとする基本的考え方を体現した手法であり、貸主に帰属する部分をいかに適切に判定するかが重要となる。

しかしながら、現行の差額配分法の問題点は、基準等において、差額が発生している要因の分析方法が具体的に規定されておらず、また、実務においても諸般の事情に係る分析方法そのものが未だ確立していないことにある。そのため、差額発生分に係る貸主に帰属する部分の判定において、実務においては、1/2 又は 1/3 が公平であるというような大雑把な判断しか行われておらず、差額の配分方法の説得力に疑問が呈されるケースもある。

継続賃料の評価は、本来、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更を基に、諸般の事情を総合的に勘案するものである。このため、差額配分法の適用においては、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更及び諸般の事情の双方の考慮した的確な評価手法となるよう検討が必要である。

### 5-3-2. 現行基準における差額配分法

現行基準の差額配分法の規定は以下のとおりである。

| 総論第7章第2節Ⅲ 1. 差額配分法                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 意義<br>差額配分法は、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との間に発生している差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち貸主に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料又は実際支払賃料に加減して試算賃料を求める手法である。                                                                  |
| (2) 適用方法<br>① 対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料は、価格時点において想定される正常賃料であり、積算法、賃貸事例比較法等により求めるものとする。<br>対象不動産の経済価値に即応した適正な支払賃料は、契約に当たって一時金が授受されている場合については、実質賃料から権利金、敷金、保証金等の一時金の運用益及び償却額を控除することにより求めるものとする。<br>② 貸主に帰属する部分については、一般的要因の分析及び地域要因の分析により |

差額発生の要因を広域的に分析し、さらに対象不動産について次に掲げる契約の事項等に関する分析を行うことにより適切に判断するものとする。

ア 契約上の経過期間と残存期間

イ 契約締結及びその後現在に至るまでの経緯

ウ 貸主又は借主の近隣地域の発展に対する寄与度

現行基準の差額配分法の求め方を、簡潔に示すと次のとおりである。

現行賃料+賃料差額（現行賃料－新規賃料）のうち貸主に帰属する部分 ＝ 差額配分法による賃料

現行基準に定める「対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料」とは、価格時点における新規賃料であり、積算法、賃貸事例比較法等により求められる。なお、積算法を適用する際の基礎価格の査定に当たっては、現実に存在する建物との関係において、借地契約に基づく利用制限により土地の最有効使用が阻害されている場合があることに留意が必要である。

### 5-3-3. 具体的な問題点

差額配分法の問題点は、貸主に帰属する部分の判定基準が明確でないことに起因して、評価におけるその判定根拠がブラックボックス化しやすいことにある。その一因は、継続賃料固有の価格形成要因の分析の重要性が、継続賃料の評価手法の適用において十分に認識されていないこと、継続賃料固有の価格形成要因を定性的に捉え、それを定量化する評価プロセスが明確に整理されていないことにある。

### 5-3-4. 貸主に帰属する部分の判定方法の整理

賃料差額の発生要因は大きく事情変更起因するものと諸般の事情に起因するものに分解できる。貸主に帰属する部分の判定に当たっても、まず事情変更を起因とする差額発生分について、貸主に帰属する部分を査定し、その後に諸般の事情に鑑みた修正をその配分額に対して行うという2段階に整理を行うことができる。

#### (1) 当該差額のうち事情変更を起因とする部分の査定

事情変更のうち経済的事由に係る要因の変動は、対象不動産の新規賃料の変動に端的に現れるものである。したがって、まずは対象不動産に係る直近合意時点と価格時点の新規賃料の差額を把握することによって、事情変更を起因とする差額部分を定量的に捉えることが肝要である。事情変更の分析においては、少なくとも価格時点の新規賃料のほかに直近合意時点の新規賃料に相当する額を求め、直近合意時点から価格時点までのその変動を把握することが重要である。



また、親子間や同族会社等の「特別な恩恵的関係の解消」等の諸般の事情に係る事情変更がある場合については、その事情変更が賃料にどのような影響を与えたかについて適切に把握し、配分額に反映することが適切である。

## (2) 事情変更を起因とする配分の方法

事情変更を起因とする差額部分の貸主に帰属する部分の配分については、当事者の公平性の観点から配分するのが原則である。

経済的要因の変動に起因する部分の配分については、類似の継続賃料についての賃料改定事例が把握できる場合には、事例の配分率から実証的に求めた配分率で配分することが有効と考えられる。また、代替不動産が多く借換えが現実的にも可能な場合は、借換えに踏み切るであろう限度額を合理的に算定し、そこからアプローチする方法<sup>60</sup>等も有効と考えられる。配分の根拠については論理的な説明に努め、安易に折半するようなことは避けるべきである。

諸般の事情に係る事情変更を起因とする部分の配分については、判例を参考に判断を行うことが有効であると考えられ、判例分析<sup>61</sup>の積み重ねが今後の課題となる。

<sup>60</sup> 借主が代替不動産への借換え可能性を有している等、移転費用等を試算することによって、定量的なアプローチが可能な場合がある。

表 当該手法が有効なケース（原則として A と B の間で賃料は決定される。）

|   | 代替不動産 | 移転費用等 | 借換え可能性 | A 借主側の理論値への<br>アプローチ                                                                  | B 貸主側の理論値への<br>アプローチ                     |
|---|-------|-------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| ① | 少     | —     | 低      | 査定式適用困難                                                                               | 査定式適用困難                                  |
| ② | 多     | 多     | 低      | 査定式適用困難                                                                               | 査定式適用困難                                  |
| ③ | 多     | 一定    | 高      | 有効                                                                                    | 有効                                       |
| ④ | 多     | 少     | 高      | [査定式]<br>= 代替不動産の新規賃料<br>+ a 移転費用等(期間按分)<br>- 休業リスク(期間按分)<br>± 移転に伴う事業収益の変動<br>(期間按分) | [査定式]<br>= 対象不動産の新規賃料<br>- b 募集費用等(期間按分) |

a 移転費用等 = (借換え・移転費用 + 原状回復費用 + 借主投下費用のうち未償却部分 + 違約金 + 新規投下費用) / 償却月数

b 募集費用等 = (募集費用（手数料、広告宣伝費等） + 空室リスク + オーナー負担の原状回復費) / 想定回収期間

<sup>61</sup> 一例をあげると、下記のような判例が認められる。

（現行賃料と正常賃料の間に）2 倍以上の乖離が存在する場合、その理由となった親子間の賃貸借関連が解消されたからといって直ちに一般的水準にまで増額することは相当ではないとして、中庸値をもって相当賃料額とした原審判断を支持したもの（東京高裁平成 18 年 11 月 30 日判例タイムズ 1257 号 314 頁）。

### (3) 諸般の事情の考慮

諸般の事情については、契約内容、契約締結の経緯等に関わる要因を分析し、それが(2)で求めた配分率にどれほどの影響を与えるかを分析し、配分過程において、定量的に反映することとなる。

諸般の事情の考慮をより説得力のあるものとするためには、判例分析や賃料改定に係る事例分析を積み重ねていくことが重要であり、これらの分析を通じて定量的な把握を行っていくことが必要である。

## 5-4. 利回り法

### 5-4-1. 問題の所在

継続賃料の評価は、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更を基に、契約内容、契約締結の経緯等の諸般の事情を総合的に勘案するものである。

このため、利回り法の適用においても、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更及び諸般の事情の双方を考慮した的確な評価手法となるよう検討する。

利回り法は、元本である価格と果実である賃料の相関関係を示す利回りを時系列的に捉える手法であるが、基礎価格の変動と賃料の変動は賃料の遅行性等によりパラレルではないのが一般的である。

また、継続賃料に関する利回りの査定方法について不動産鑑定士の裁量の範囲が大きく、鑑定実務においては利回り法を軽視する傾向がある。

以上より、利回り法における事情変更を基礎価格の変動のみによって捉えるのではなく、直近合意時点の純賃料利回りと期待利回りの開差、及び価格時点における純賃料利回りと期待利回りの開差が生じた要因の分析によって、差額配分法と同様に事情変更と諸般の事情を分析する手法として位置づけることを検討する。

## 5-4-2. 現行基準における利回り法

現行基準の利回り法の規定は以下のとおりである。

### 総論第7章第2節Ⅲ 2. 利回り法

#### (1) 意義

利回り法は、基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に必要な諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。

#### (2) 適用方法

- ① 基礎価格及び必要諸経費等の求め方については、積算法に準ずるものとする。
- ② 継続賃料利回りは、現行賃料を定めた時点における基礎価格に対する純賃料の割合を標準とし、契約締結時及びその後の各賃料改定時の利回り、基礎価格の変動の程度、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における対象不動産と類似の不動産の賃貸借等の事例又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等の事例における利回りを総合的に比較考量して求めるものとする。

現行基準の利回り法の求め方を、簡潔に示すと次のとおりである。

基礎価格×継続賃料利回り＋必要諸経費等＝利回り法による賃料

## 5-4-3. 具体的な問題点

現行基準における利回り法には、直近合意時点の実績純賃料利回りを基準として、継続賃料を求める手法となっており、事情変更及び諸般の事情を総合的に勘案することが明確に規定されていないことが問題といえる。

実績純賃料利回りを継続賃料利回りとして用いる場合、事情変更に係る内容については、直近合意時点から価格時点までの基礎価格の変動と必要諸経費等の変動によって把握することとなるが、必ずしも基礎価格の変動が継続賃料の変動を表すものではないため事情変更を的確に捉えているとはいえない。仮に、スライド法の変動率を基礎価格の変動率とした場合、利回り法の賃料とスライド法の賃料は以下のとおり同じとなる。

$$N_t \times (P_1 \div P_2) + C_1 = T_1 \quad \cdots \textcircled{1} \quad (\text{基礎価格変動率を採用したスライド法})$$

$$P_1 \times (N_t \div P_2) + C_1 = T_2 \quad \cdots \textcircled{2} \quad (\text{実績純賃料利回りを採用した利回り法})$$

$$T_1 = T_2$$

$N_t$  : 直近合意時点の純賃料                       $P_1$  : 価格時点の基礎価格

$P_2$  : 直近合意時点の基礎価格                       $(P_1 \div P_2)$  : 基礎価格変動率

$C_1$  : 価格時点の必要諸経費                       $T_1$  : スライド法による試算賃料

$(N_t \div P_2)$  : 実績純賃料利回り                       $T_2$  : 利回り法による試算賃料

一般に不動産価格の変動と継続賃料の変動はパラレルではなく、賃料改定交渉時期、当該交渉期間等によってタイムラグが生じる（賃料の遅行性）ことから、現行基準に基づく実務において実績純賃料利回りを修正する方法や賃貸事例の利回りから比較検討する方法がとられているが、確立された修正方法がないのが実情である。

また、現行賃料が割高又は割安という要因がある場合に、現行賃料を定めた時点における基礎価格に対する純賃料の割合（実績純賃料利回り）が期待利回りより大きく乖離する場合においては、基礎価格の変動の如何では、査定された試算賃料が現行賃料と正常賃料における値の範囲外となることがあり、適切な事情変更を考慮することができない場合がある<sup>62</sup>。

なお、実務においては、現行基準の記載を参考として、現行賃料を定めた時点における基礎価格に対する純賃料の割合（従前実績純賃料利回り）を標準とし、契約締結時及びその後の各賃料改定時の利回り、基礎価格の変動の程度により従前実績純賃料利回りを修正したり、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における対象不動産と類似の不動産の賃貸借の事例又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借の事例における利回りをもとに比準利回りを求め、これらを総合的に比較考量して継続賃料利回りを求めている。

一般的に、「賃料の遅行性」から不動産の価格と賃料の変動にはタイムラグが生じること、また、賃料改定の実例を見ると、賃貸借当事者の公平の観点から基礎価格変動率分がそのまま賃料改定率とされることは稀であるなどの特徴を有する。

このような中、従前実績純賃料利回りの問題点は、前記の従前実績純賃料利回りに係る計算式のとおり、基礎価格の変動率をスライド法の変動率として適用した場合の計算式と同じこととなることにより、基礎価格変動率分がそのまま反映された賃料が算定されることにある。

---

62 利回り法を修正した判例：「ところで、甲野鑑定（注：1審の裁判鑑定）は、利回り法について、継続賃料利回りを本件賃貸借契約締結当時の本件建物の基礎価額に対する純賃料の割合として0.53%としているところ、一審原告は、商業施設の継続賃料利回りとして極めて低く、不合理である旨主張している。確かに、継続賃料利回りが0.53%というのは、商業施設の利回りとしては考え難く、これは、現行賃料額が本件建物の経済価値を反映しない低水準の賃料額であったことに起因するものであり、スライド法によって本件賃貸借契約の個別事情を反映することができることを考慮すると、継続賃料利回りを本件賃貸借契約締結当時の本件建物の基礎価額に対する純賃料の割合のみによって算定することには疑問がある。不動産鑑定評価基準においても、継続賃料利回りは、現行賃料を定めた時点における基礎価格に対する純賃料の割合を標準とし、契約締結時及びその後の各賃料改訂時の利回り、基礎価格の変動の程度、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における対象不動産と類似の不動産の賃貸借等の事例又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等の事例における利回りを総合的に比較考量して求めるものとされているから、本件ビルの他のテナントの賃貸事例や高度商業地の賃貸事例の利回りを考慮する必要性があり、その意味で甲野鑑定の継続賃料利回りは採用できない。そして、高度商業地域の賃貸事例の利回りが6%程度であること（甲9）に加えて本件賃貸借契約締結時点からの本件建物の基礎価格が25%程度減価していること（鑑定の結果）を総合考慮すると、継続賃料利回りを2%と認めるのが相当であり、これによって試算すると、月額79万2692円になる。」（大阪高裁平成20年4月30日判例タイムズ1287号234頁）

従前実績純賃料利回りを賃料改定時の利回りの変動等をもとに修正する場合の問題点は、修正率の求め方にある。一般に継続賃料の変動率と基礎価格の変動率によって修正率が求められる。これを計算式で示すと次のとおりである。

$$\text{継続賃料利回り} = \text{実績純賃料利回り} \times (1 + \text{継続賃料変動率}) \div (1 + \text{基礎価格変動率})$$

しかし、継続賃料の変動率自体が鑑定評価の結果そのものであるともいえるため、継続賃料の変動率をもとに継続賃料利回りを求める方法は結論を予め想定した上で賃料を求める手法といえる。

比準利回りを求める場合については、代替競争関係にある不動産に類似する賃貸事例の利回りの比較検討を行って継続賃料利回りを求める方法であるが、継続賃料に関する賃貸事例比較法と同様の問題が内在する。つまり、賃貸事例の選択要件として、契約内容の類似性、事情変更の類似性、諸般の事情の類似性を具備する事例か、又は適正な補修正が可能な事例かを吟味しなければならないが、適切な事例の選択や補修正は困難なことが多いため、継続賃料に係る賃貸事例比較法は適用困難な案件が多いことと同様に比準利回りを求める場合についても難しいことが想定される。

#### 5-4-4. 最高裁判例の判断枠組みを考慮した利回り法

以上のことから、事情変更を基礎価格の変動によってのみ捉えるのではなく、価格時点における純賃料利回りと期待利回りとの開差が生じた要因の分析を行い、差額配分法と同様に事情変更と諸般の事情を分析する手法として改善する。

前記のような継続賃料利回りを求める場合の問題点を改善する方法として、差額配分法の考え方を取り入れる方法が考えられる。具体的には、実績純賃料利回りは、直近合意時点の利回りであるが、価格時点の純賃料利回り（期待利回り）を求めて、期待利回りと乖離の程度を考慮し、差額配分法と同様に当該乖離部分について賃貸人に帰属する部分を求め配分率を査定する方法である。

## 5-5. スライド法

### 5-5-1. 問題の所在

スライド法は、各種経済指数等を勘案して得られた変動率を用いて、現行賃料をスライドさせ、試算賃料を求める手法であることから、簡便で、かつ、客観的な手法である反面、諸般の事情に係る要因を反映させ難い手法であるというイメージがある。

前述のとおり、今回、継続賃料評価手法の位置付けとその改善の方向性についての検討を行い、継続賃料は、基本的には現行賃料と新規賃料の間で決定されること、さらに、評価に当たっては、最高裁判例の判断枠組みを前提に「事情変更に係る要因」と「諸般の事情に係る要因」を考慮することをそれぞれ提起した。スライド法についても、この考え方に基づいた見直しを行い、手法の改善について検討を行うこととする。

### 5-5-2. 現行基準におけるスライド法

現行基準のスライド法の規定は以下のとおりである。

#### 総論第7章第2節Ⅲ 3. スライド法

##### (1) 意義

スライド法は、現行賃料を定めた時点における純賃料に変動率を乗じて得た額に価格時点における必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。

なお、現行賃料を定めた時点における実際実質賃料又は実際支払賃料に即応する適切な変動率が求められる場合には、当該変動率を乗じて得た額-を試算賃料として直接求めることができるものとする。

##### (2) 適用方法

- ① 変動率は、現行賃料を定めた時点から価格時点までの間における経済情勢等の変化に即応する変動分を表すものであり、土地及び建物価格の変動、物価変動、所得水準の変動等を示す各種指数等を総合的に勘案して求めるものとする。
- ② 必要諸経費等の求め方は、積算法に準ずるものとする。

現行基準におけるスライド法の基本式は次のとおりとなる。

- ・ 継続実質賃料＝純賃料（注1）×変動率＋価格時点の必要諸経費等
- ・ 継続支払賃料＝純賃料（注2）×変動率＋価格時点の必要諸経費等
- ・ 継続実質賃料＝実際実質賃料 ×変動率
- ・ 継続支払賃料＝実際支払賃料 ×変動率

（注1） 純賃料＝実際実質賃料－現行賃料を定めた時点の必要諸経費等

（注2） （支払）純賃料＝実際支払賃料－現行賃料を定めた時点の必要諸経費等

### 5-5-3. 具体的な問題点

#### (1) 最高裁判例の判断枠組みの考慮方法

継続賃料の評価は、最高裁判例の判断枠組みを踏まえると、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更を基に、契約内容、契約締結の経緯等の諸般の事情を総合的に勘案するものである。

これに対応して、スライド法についても、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更及び諸般の事情をその適用においてどのように考慮したかを明示する手法にすることを検討する。

具体的には、現行のスライド法の基本式「純賃料×変動率（＋必要諸経費等）」を前提に、事情変更と諸般の事情の考慮の方法を検討することとする。

ただしこの場合、スライド法において諸般の事情が十分に考慮できない場合における対処方法も併せて検討する必要があると考えられる。

#### (2) 採用する変動率と賃料の関係について

現行基準におけるスライド法の適用方法については、実務において混乱が見られる。

具体的には、採用する変動率によっては、例えば多くの家賃の場合などでは、現行賃料に変動率を直接乗じる方が有効であるにも関わらず、現行基準の記載において、この方法は「準ずる」手法として規定されているため、精度が劣ると解釈されている場合があるため、その趣旨を再確認することが必要と考えられる。

### 5-5-4. 解決の方向性

#### (1) 最高裁判例の判断枠組みを考慮したスライド法の改善について

スライド法の適用についても、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更及び諸般の事情の双方の考慮を明示した的確な評価手法となるよう検討することとする。

##### ① 従来のスライド法の一般的な捉え方

従来のスライド法は、現行賃料について、経済情勢の変動等の事情変更に係る要因に即応した手法であると解釈し、諸般の事情を考慮する手法ではないという捉え方も多かった。

この点については、現行基準等における位置付けも曖昧であり、実務の実態としては、各不動産鑑定士によって見解が異なっていたと考えられる。

スライド法は、諸般の事情を考慮する手法ではないという主張の考え方の趣旨は、当手法に「諸般の事情に係る要因」を考慮することは、客観性を否定す

ることとなり、「諸般の事情に係る要因」を取り入れることで、結果的に一方当事者の主張に偏重した恣意的な手法となってしまうことになるというものである。

しかしながら、スライド法に「諸般の事情に係る要因」を考慮せず、「事情変更に係る要因」のみを考慮する場合、例えば（ア）もともと割安であった賃料（価格時点における新規賃料未満の現行賃料）は、直近合意時点以降の賃料下落の事情変更のみを考慮することで、さらに低い賃料を導出することになり、新規賃料と現行賃料の間には収まらないことになる、または、（イ）もともと割高であった賃料（価格時点における新規賃料以上の現行賃料）がその後の賃料上昇期にあつては、求める賃料は新規賃料と現行賃料の間に収まらないということが、それぞれ必然的に生じることになる。

なお、「事情変更に係る要因」と「諸般の事情に係る要因」をそれぞれ考慮した場合であっても、結果的には前記（ア）・（イ）と同様の結論が出る場合も可能性としてはあり得るが、これは稀なケースと考えられる。

## ② スライド法の再整理

今回の評価手法の改善の方向性は、事情変更と諸般の事情を各手法でできるだけ考慮し、鑑定評価書で明示することにより、評価過程の可視化を目指すものであり、スライド法については、現行賃料をスライドさせる変動率についてこの考え方に基づいた見直しを行い、手法の改善を検討する。

従来、当手法における変動率は、事情変更と諸般の事情を区別せず、1つの率として求めていたが、今回は、従来のスライド法の基本式を基に「事情変更に基づく変動率」と「諸般の事情による修正」を分けて明示することとし、これにより、査定の可視化に対応できる。

これらの考え方に基づき、スライド法の定義を再構築すると以下のとおりとなる。

「スライド法は、直近合意時点における純賃料にその後の事情変更に対応する変動率を乗じ、さらに当該契約における諸般の事情を考慮した調整を行って得た額に必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。」

この場合のスライド法の基本式は以下のとおりとなる。

### <基本式>

- ・継続実質賃料＝純賃料（注1）×変動率（注2）×修正（注3）＋価格時点の必要諸経費等
- ・継続支払賃料＝純賃料（注4）×変動率（注2）×修正（注3）＋価格時点の必要諸経費等
- ・継続実質賃料＝実際実質賃料 ×変動率（注2）×修正（注3）
- ・継続支払賃料＝実際支払賃料 ×変動率（注2）×修正（注3）



(注 1) 純賃料＝実際実質賃料－現行賃料を定めた時点の必要諸経費等

(注 2) この変動率は、事情変更に対応する変動率である。

(注 3) この修正は、諸般の事情に対応する修正である。

(注 4) (支払) 純賃料＝実際支払賃料－現行賃料を定めた時点の必要諸経費等

### ③ 諸般の事情を考慮した調整が困難な場合の取扱いについて

スライド法の基本式は、従来と基本的には変わらないものの、変動率を「事情変更に係る要因に基づく変動率」と「諸般の事情に係る要因に基づく修正率」に分解し、それぞれを判断することを原則とすることで、他の手法との平仄が調うことになる。しかし、現実的には、諸般の事情に係る要因に基づく修正を行うことは、実務上、困難となる場合も多いと考えられる。

この場合における対応として、スライド法の適用過程においては「諸般の事情に係る要因」の考慮が困難であることを鑑定評価書に明記した上で、試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定段階において、当手法適用上の限界について明記し、得られた他の試算賃料との規範性や説得力等の関係に留意した調整を行い、最終的な鑑定評価額の決定を行うことが妥当と考えられる。

## (2) 採用する変動率と賃料の関係について

実務において、スライド法は純賃料に変動率を乗じることが原則的な方法であり、実際実質賃料、又は実際支払賃料に変動率を乗じることが、これに劣後すると解釈されている場合がある。

しかし、現行賃料に変動率を直接乗じることが有効である場合があるため、実務においては、採用する変動率（前述の事情変更に対応する変動率）と純賃料、実際実質賃料、実際支払賃料等の関係について十分考慮し、適切に試算すべきである。

例えば、現実の賃貸市場においてはオフィスやマンションの家賃などについては、支払賃料（あるいは共益費込みの支払賃料など）の変動状況がマーケットデータ等により客観的に把握できる場合があり、この場合には、実際支払賃料に直接変動率を乗じることが適切と考えられる場合がある。このように評価の実務においては、採用する指数と賃料との関係に十分留意しなければならない。

## 5-6. 賃貸事例比較法

### 5-6-1. 問題の所在

継続賃料の評価は、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更を基に、契約内容、契約締結の経緯等の諸般の事情を総合的に勘案するものである。

しかし、現行基準において、賃貸事例比較法は「新規賃料に係る賃貸事例比較法に準じて試算賃料を求める方法である」としか記載されていないため、継続賃料を求めるための賃貸事例の適切な選択がなされなかったり、的確な要因比較がなされなかったりすることが多く、不動産鑑定士の裁量の範囲によって試算賃料が大きく異なることが多い。

このため、賃貸事例比較法の適用においても、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更及び諸般の事情の双方を考慮した的確な評価手法となるよう検討が必要である。

## 5-6-2. 現行基準における賃貸事例比較法

現行基準における継続賃料を求める賃貸事例比較法は以下のとおりである。

| 総論第7章第2節Ⅲ 4. 賃貸事例比較法                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 賃貸事例比較法は、新規賃料に係る賃貸事例比較法に準じて試算賃料を求める方法である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (注) 新規賃料に係る賃貸事例比較法                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <div data-bbox="256 1041 1334 1086">(総論第7章第2節Ⅱ2. 賃貸事例比較法)</div> <div data-bbox="256 1086 1334 1131">(1) 意義</div> <div data-bbox="276 1131 1318 1422">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。）。<br/>賃貸事例比較法は、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の賃貸借等が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等が行われている場合に有効である。</div> <div data-bbox="256 1590 1334 1635">(2) 適用方法</div> <div data-bbox="295 1635 1334 1680">①事例の収集及び選択</div> <div data-bbox="295 1680 1318 1870">賃貸借等の事例の収集及び選択については、取引事例比較法における事例の収集及び選択に準ずるものとする。この場合において、賃貸借等の契約の内容について類似性を有するものを選択すべきことに留意しなければならない。</div> <div data-bbox="295 1870 1334 1915">②事情補正及び時点修正並びに地域要因の比較及び個別的要因の比較</div> <div data-bbox="330 1915 1318 1977">事情補正及び時点修正並びに地域要因の比較及び個別的要因の比較につい</div> |

ては、取引事例比較法の場合に準ずるものとする。

#### 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項

##### V2.(2)賃貸事例比較法について

###### ①事例の選択について

ア．賃貸借等の事例の選択に当たっては、新規賃料、継続賃料の別又は建物の用途の別により賃料水準が異なるのが一般的であることに留意して、できる限り対象不動産に類似した事例を選択すべきである。

イ．契約内容の類似性を判断する際の留意事項を例示すれば、次のとおりである。

- (ア) 賃貸形式
- (イ) 賃貸面積
- (ウ) 契約期間並びに経過期間及び残存期間
- (エ) 一時金の授受に基づく賃料内容
- (オ) 賃料の算定の期間及びその支払方法
- (カ) 修理及び現状変更に関する事項
- (キ) 賃貸借等 to 供される範囲及びその使用方法

###### ②地域要因の比較及び個別的要因の比較について

賃料を求める場合の地域要因の比較に当たっては、賃料固有の価格形成要因が存すること等により、価格を求める場合の地域と賃料を求める場合の地域とでは、それぞれの地域の範囲及び地域の格差を異にすることに留意することが必要である。

賃料を求める場合の個別的要因の比較に当たっては、契約内容、土地及び建物に関する個別的要因等に留意することが必要である。

### 5-6-3. 具体的な問題点

現行基準の継続賃料を求める賃貸事例比較法は、新規賃料を求める賃貸事例比較法に準じることを前提としており、新規賃料、継続賃料の別により賃料水準が異なることに留意するとの記載があるのみであり、継続賃料を求めるうえでの賃貸事例の選択要件、事情補正及び時点修正並びに地域要因の比較及び個別的要因の比較については、特に規定されていない。

しかし、継続賃料の場合、直近合意時点から価格時点までの事情変更、契約内容、契約締結の経緯等の諸般の事情などの継続賃料固有の価格形成要因があるため、新規賃料を求める場合の賃貸事例の選択要件とは異なる要因があることに留意する必要がある。

一方、サブリースやオーダーメイド賃貸に係る継続賃料評価のように、実務において、賃貸事例を選択する際に継続賃料固有の価格形成要因まで類似性を厳格に求めることは困難な場合があり、このため、継続賃料評価において賃貸事例比較法は、賃貸事例の収集・選択が困難であることを理由に、安易に手法の適用が断念され、軽視される傾向がみられる。しかし、賃貸事例の収集は継続賃料水準の把握、継続賃料の変動率の把握等、継続賃料の市場を分析するためには必要であり、また、「事情変更に係る要因」の実証的な分析の基礎となることから、安易に手法の適用が断念されないよう留意する必要がある。

### 5-6-4. 賃貸事例の選択要件及び要因比較について

賃貸事例比較法の適用に際して、本来は、賃貸事例の選択要件として、賃貸事例の直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更と、契約内容、契約締結の経緯等の諸般の事情が類似している賃貸事例の選択を行うことが適切と考えられる。しかし、前記のとおり、評価対象によっては賃貸事例の収集・選択の困難な場合もあるという鑑定評価の実務を踏まえ、厳格な類似性を持たずとも、継続賃料固有の価格形成要因の比較によって適切に補正することが可能である賃貸事例をもってそれに代替することも考えられる。

## 第6章 試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定

### 6-1. はじめに

試算賃料の調整から鑑定評価額の決定に至る過程は、それまでに行ってきた作業の内容を改めて振り返り、客観的・批判的な再吟味を行って、最終的な鑑定評価額を決定する重要な手順であり、これは継続賃料の評価の場合も同様である。

しかし、現状の継続賃料の鑑定評価書においては、①試算賃料の調整から鑑定評価額の決定に関する記載が少ない、②鑑定評価額の決定プロセスが判りにくい、③鑑定評価額決定の判断根拠が不明であるなどの批判を受けるケースが少なくない。

本章では、試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定段階における作業を適切に行うための改善策について検討する。

### 6-2. 課題の整理

試算賃料の調整は、最終的な鑑定評価額の決定に至る直前の重要な手順であり、各手法の適用によって得られた試算賃料が有する説得力の違いを判断することが重要である。このためには、継続賃料固有の価格形成要因と各試算賃料の関係を再吟味することが重要といえるが、実務において適切に行われていない場合もあることから、改善の検討が必要である。

また、現行基準においては、継続賃料の評価を行う場合に総合的に勘案する事項（以下「総合的勘案事項」という。）が規定されているが、これらの適用段階や継続賃料の固有の特性を踏まえ、これら事項の見直しについても検討を行う必要がある。

#### 6-2-1. 各試算賃料の再吟味及び説得力に係る判断に関する検討

そもそも、現行基準における「試算価格又は試算賃料の調整」は、鑑定評価に係る類型全般を対象に規定されたものであり、継続賃料もその例外ではない。試算賃料の調整は、各試算賃料の再吟味と各試算賃料が有する説得力に係る判断で構成されており、各手法の適用によって得られた試算賃料が有する説得力の違いを判断するに当たっては、継続賃料固有の価格形成要因との関係を再吟味することが重要である。このような過程は、最終的に一つの鑑定評価額に絞り込むための重要な作業である。

価格形成要因については、継続賃料の評価の場合、一般的な価格形成要因のほか、「事情変更に係る要因」と「諸般の事情に係る要因」といった継続賃料固有の価格形成要因や総合的勘案事項をどのように判断し、考慮するかが重要となる。

また、評価過程の可視化のためには、これら評価過程を鑑定評価書に明示することが有効と考えられる。

例えば、継続賃料の評価においては、各試算賃料が大きく乖離して求められる場合があり、そのような場合において、試算賃料の調整から鑑定評価額決定に至る段階における各試算賃料の再吟味や各試算賃料が有する説得力の判断に、継続賃料固有の価格形成要因や総合的勘案事項をどのように判断し、考慮したかなどについて、より詳細な説明や判断プロセスを整然と明示することが重要となる。

#### 総論第8章第8節 試算価格又は試算賃料の調整

試算価格又は試算賃料の調整とは、鑑定評価の複数の手法により求められた各試算価格又は試算賃料の再吟味及び各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断を行い、鑑定評価における最終判断である鑑定評価額の決定に導く作業をいう。

試算価格又は試算賃料の調整に当たっては、対象不動産の価格形成を論理的かつ実証的に説明できるようにすることが重要である。このため、鑑定評価の手順の各段階について、客観的、批判的に再吟味し、その結果を踏まえた各試算価格又は試算賃料が有する説得力の違いを適切に反映することによりこれを行うものとする。この場合において、特に次の事項に留意すべきである。

##### I 各試算価格又は試算賃料の再吟味

1. 資料の選択、検討及び活用の適否
2. 不動産の価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否
3. 一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否
4. 各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断の適否
5. 各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性
6. 単価と総額との関連の適否

##### II 各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断

1. 対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性
2. 各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性

#### 総論第8章第9節 鑑定評価額の決定

以上に述べた手順を十分に尽くした後、専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を決定すべきである。

## 6-2-2. 継続賃料の総合的勘案事項の整理・拡充についての検討

### (1) 継続賃料の総合的勘案事項について

現行基準には、継続賃料を求める場合の総合的勘案事項が規定されている。この総合的勘案事項は、鑑定評価額の決定段階においてだけでなく、鑑定評価における手順全般に考慮すべき事項と考えられる。しかしながら、実務においては、決定段階において勘案するものと誤解されている向きもあるため、その運用についての再確認と改善が必要と考えられる。

また現行基準においては、建物及びその敷地の賃料(家賃)の総合的勘案事項は、宅地の場合(地代)を準用することとなっている。しかしながら、賃貸借に当たって投下した資本の差や、契約期間、契約の拘束力の違いなどに起因して、地代と家賃では性格が異なる側面を有することから、これら総合的勘案事項の各項目が与える影響の程度についても異なる場合があると考えられる。このため、前記「第4章 継続賃料固有の価格形成要因」の検討を踏まえ、総合的勘案事項についても、地代と家賃の別、「事情変更に係る要因」と「諸般の事情に係る要因」の視点から、改めて分類・整理を行うことが必要といえる。

#### 各論第2章第1節Ⅱ 継続賃料を求める場合

##### 1. 継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合

継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価額は、差額配分法による賃料、利回り法による賃料、スライド法による賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合においては、次に掲げる事項を総合的に勘案して決定するものとする。

- (1) 契約の内容及び契約締結の経緯
- (2) 契約上の経過期間及び残存期間
- (3) 賃料改定の経緯
- (4) 更新料の必要性
- (5) 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料、その改定の程度及びそれらの推移、動向
- (6) 賃料に占める純賃料の推移、動向
- (7) 底地に対する利回りの推移、動向
- (8) 公租公課の推移、動向

なお、賃料の改定が契約期間の満了に伴う更新又は借地権の第三者への譲渡を契機とする場合において、更新料又は名義書換料が支払われるときは、これらの額を総合的に勘案して求めるものとする。

|                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|
| 各論第2章第2節Ⅱ 継続賃料を求める場合                                                    |
| 継続中の建物及びその敷地の賃貸借の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価は、宅地の継続賃料を求める場合の鑑定評価に準ずるものとする。 |

**(2) 現行基準の総合的勘案事項について**

現行基準に定められている総合的勘案事項について、まず、継続賃料の総合的勘案事項としての妥当性や追加すべき事項がないかを検討し、加えて各事項について、継続賃料固有の価格形成要因である「事情変更に係る要因」に関する事項と「諸般の事情に係る要因」に関する事項に大別し、その該当性について検討する。

① 契約の内容及び契約締結の経緯

本項目は、継続賃料評価における固有の価格形成要因である「諸般の事情に係る要因」の判断に関連する項目であるが、直近合意時点から価格時点までの契約改定の経緯も勘案すべき事項に含まれると考えられる。

② 契約上の経過期間及び残存期間

本項目における「経過期間」は、契約期間に対する経過期間を意味しているが、直近合意時点から価格時点までの経過期間について特に重要性が高いと考えられる。この場合、直近合意時点から価格時点までの期間については「事情変更に係る要因」、それ以外の期間は「諸般の事情に係る要因」の判断に関連する項目と整理している。

③ 賃料改定の経緯

本項目は、継続賃料の評価において重要な要素であるが、直近合意時点から価格時点までの期間については「事情変更に係る要因」、それ以外の期間は「諸般の事情に係る要因」の判断に関連する項目と整理している。

④ 更新料の必要性

更新料の必要性については、契約内容の一部に関連する項目であるが、項目としての妥当性については再検討が必要である（詳細は後記「(5) 更新料の必要性の例示について」参照）。

⑤ 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域における宅地の賃料又は同一需

給圏内の代替競争不動産の賃料、その改定の程度及びそれらの推移、動向

本項目は、継続賃料固有の価格形成要因である「事情変更に係る要因」に関連する項目である。



⑥ 賃料に占める純賃料の推移、動向

本項目についても、継続賃料固有の価格形成要因である「事情変更に係る要因」に関連する重要な項目である。

⑦ 底地に対する利回りの推移、動向

本項目についても、「事情変更に係る要因」に関連する重要な項目である。

なお、家賃の評価の場合は、複合不動産に対する利回りの推移を総合的に勘案すべきと考えられる。

⑧ 公租公課の推移、動向

本項目についても、「事情変更に係る要因」に関連する重要な項目であると考えられる。

なお、家賃の評価の場合は、公租公課に加え、建物の維持管理費等の必要諸経費等を総合的に勘案すべきと考えられる。

(3) その他の事項

① 更新料・名義書換料の取扱いについての「なお書き」について

総合的勘案事項には、前記 8 項目のほか、なお書きとして以下の記載がある。

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| 各論第 2 章第 1 節Ⅱ 1. 継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合 |
|--------------------------------------------------|

|                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| なお、賃料の改定が契約期間の満了に伴う更新又は借地権の第三者への譲渡を契機とする場合において、更新料又は名義書換料が支払われるときは、これらの額を総合的に勘案して求めるものとする。 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|

これらは継続賃料固有の価格形成要因であり、総合的勘案事項として考慮すべき重要な要素と考えられる。

② 「動向」について

現行基準においては、(2) ⑤～⑧の各項目に、過去の「推移」とともに、将来の「動向」についても規定されている。継続賃料の評価は、価格時点までの各種要因の変動や経緯によって判断されるものであるため、その趣旨に照らせば、将来の動きを意図した「動向」は不要であると考えられる。

(4) 現行の総合的勘案事項に追加すべき事項について

現行賃料が市場において割安か割高かといった水準の把握、継続賃料の額の上限

と下限の把握のためには、対象不動産に係る賃料について、「直近合意時点及び価格時点における新規賃料と現行賃料の乖離の程度」が重要な項目と考えられる。これらは「事情変更に係る要因」に関連する。

また、賃料の推移とともに元本である「土地価格の推移」についても、「事情変更に係る要因」として、評価において総合的に勘案すべき事項とすべきと考えられる。なお、家賃の場合には「土地及び建物価格の推移」について総合的に勘案すべき事項と考えられる。

#### (5) 更新料の必要性の例示について

現行基準において「更新料の必要性」が例示されているが、更新料の支払いの特約がない場合、最高裁<sup>63</sup>は、更新料の法的性質<sup>64</sup>を一義的に捉えることの困難性、更新料額の不安定性、不規則性等から、慣習に基づく更新料請求権を否定しており、下級審判例においても同様の判断が示されていることから、特約に記載されていないような更新料については、「必要性」そのものを検討する必要はないと考えられる。また、更新料支払特約がある場合には、他の一時金の取扱いと同様に「契約の内容」に含まれるため、評価に反映することは可能であり、現行基準において敢えて「更新料の必要性」を規定する必要はないと考えられる。

### 6-3. 解決の方向性

#### 6-3-1. 各試算賃料の再吟味及び説得力に係る判断

前記「第5章 継続賃料に係る鑑定評価手法」のとおり、継続賃料の鑑定評価手法の適用においては、基本的には、継続賃料固有の価格形成要因である「事情変更に係る要因」と「諸般の事情に係る要因」を各手法において勘案するものとしている。

しかし、個別の事案によっては、適用する手法の一部においてこれらの要因、特に「諸般の事情に係る要因」を勘案することが困難な場合、あるいはこれを十分反映できない場合が生じ、結果的に、各試算賃料が乖離する場合や、現行賃料と価格時点に

<sup>63</sup> 更新料支払の約定がない場合、更新料の支払実態から、慣習法や事実たる慣習から更新料請求権が認められるか、議論があるところであるが、最高裁判例昭和51年10月1日判例時報835号63頁は、商慣習ないし事実たる慣習はないと否定し、これ以降、慣習等に基づく更新料請求権は認められていない。更新料の法的性質を一義的にとらえることの難しさ、更新料額の不安定性、不規則性、立証の不十分があり、根本的には旧借地法4条の請求更新、同法6条の法定更新及び同法11条の借地権者に不利な特約の無効の趣旨から、借地権者に何ら経済的な負担を強いることなく更新できることを重視しているものである。

<sup>64</sup> 更新料の法的性質について、下級審判例では「更新料が支払われる場合であっても、その授受の趣旨は、契約の更新を円滑にするための代償、あるいは賃料の補充を目的とするなど区々多様であって、(右更新料の性格を一義的に捉えることは困難である)」(東京高裁昭和58年12月23日判例時報1105号53頁)と判示したものがある。

における新規賃料の間から外れる場合が生じることが想定される。

このような場合、試算賃料の調整段階において、各試算賃料を機械的に調整することや、安易なウエイト付けをすることなく、まずは、試算賃料の再吟味により確認された各試算賃料における価格形成要因の反映の状況を踏まえ、相対的な信頼性等を適切に判定し、各試算賃料の説得力について判断を行い、これら過程を踏まえ、最終的に鑑定評価額を決定することによって、鑑定評価額の決定プロセスに説得力を持たせるべきである。また、鑑定評価書には、これら判断の過程や鑑定評価額の決定の根拠を記載し、機械的な調整や安易なウエイト付けと捉えかねないような記載とならないよう注意が必要である。

### 6-3-2. 継続賃料の総合的勘案事項の整理・拡充

#### (1) 鑑定評価における総合的勘案事項の位置付け

現行基準では、継続賃料の総合的勘案事項は、「継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合」において、4手法を「関連づけて決定する場合に総合的に勘案して」決定することとされているが、継続賃料の総合的勘案事項は、他の類型に規定された総合的勘案事項と同様に、鑑定評価の手順の各段階で考慮されるべきものである。したがって、試算賃料の調整段階についても、その入り口である得られた各試算賃料の再吟味の段階から、これらを勘案する必要がある。

#### (2) 総合的勘案事項の整理・拡充

これまでに行った現行基準の総合的勘案事項の再検討と、継続賃料固有の価格形成要因である「事情変更に係る要因」、「諸般の事情に係る要因」の該当性の検討を踏まえ、改めて、宅地の賃料(地代)と建物及びその敷地の賃料(家賃)に関する総合的勘案事項を整理・総括すると以下のとおりである(それぞれの項目が、地代と家賃に与える影響の程度に差がある場合など、一般的な傾向と留意点を併記した。 )。

【図表 1 1：総合的勘案事項の整理・拡充とその留意点等】

| No | 宅地(地代)                                                                      | 建物及びその敷地<br>(家賃)       | 地代と家賃に与える影響の程<br>度差等についての一般的な傾<br>向・留意点                                                     | 関連する要因                       |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|    | 項 目                                                                         |                        |                                                                                             |                              |
| ①  | 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地<br>域における宅地の賃料又は同一需給圏内<br>の代替競争不動産の賃料、その改定の程度<br>及びそれらの推移 |                        | 家賃は、市場が成熟している場<br>合が多いが、地代は個性が強<br>く、市場が成熟していない場合<br>が多いなど、代替競争不動産の<br>賃料把握の難易度が家賃と異<br>なる。 | 事情変更                         |
| ②  | 土地価格の推移                                                                     | 土地及び建物価格の<br>推移        | 概して、地代は元本(土地)価格<br>変動の影響が大きい、家賃は<br>元本(土地・建物)価格変動と<br>の関係性が低い場合もある。                         | 事情変更                         |
| ③  | 賃料に占める純賃料の推移                                                                |                        | 家賃に比べると、地代は賃料に<br>占める純賃料の割合が大きい。                                                            | 事情変更                         |
| ④  | 底地に対する利回<br>りの推移                                                            | 建物及びその敷地に<br>対する利回りの推移 | 地代は年代により水準に相応<br>のばらつきがある。家賃は市場<br>における資料収集による把握<br>が比較的容易。                                 | 事情変更                         |
| ⑤  | 公租公課の推移                                                                     |                        | 費用に占める公租公課の割合<br>が、家賃の場合は低い、影響<br>は小さく、地代の場合は割合が<br>高い、影響も大きい。                              | 事情変更                         |
| ⑥  | 直近合意時点及び価格時点における新規<br>賃料と現行賃料の乖離の程度                                         |                        | 地代・家賃の場合ともに、重要<br>な事項である。                                                                   | 事情変更                         |
| ⑦  | 契約の内容及びそれに関する経緯                                                             |                        | 地代は投下資本が大きい分、家<br>賃に比して既契約の拘束力が<br>強い。                                                      | 諸般の事情 <sup>(※)</sup>         |
| ⑧  | 契約期間に対する経過期間及び直近合意<br>時点から価格時点までの経過期間                                       |                        | 地代・家賃の場合ともに、重要<br>な事項である。                                                                   | 事情変更<br>諸般の事情 <sup>(※)</sup> |
| ⑨  | 賃料改定の経緯                                                                     |                        | 地代・家賃の場合ともに、重要<br>な事項である。                                                                   | 諸般の事情 <sup>(※)</sup>         |

※直近合意時点から価格時点までに変更がある場合には事情変更に係る要因となる。

## 第7章 鑑定評価報告書の必要的記載事項

### 7-1. はじめに

鑑定評価全過程の説明責任の向上は、最終的には鑑定評価報告書の作成において実現されるものである。既述のとおり、継続賃料評価については、継続賃料固有の価格形成要因や留意事項が存するなか、鑑定評価の依頼者や法曹実務家等の利用者から、これら継続賃料の鑑定評価書は、継続賃料固有の価格形成要因がどのような状況で、どのように評価に反映されたか等が判りにくいという批判を受けている。

このため、本章では、継続賃料の評価を行った場合に、鑑定評価報告書に記載すべき事項及び記載に当たって留意すべき点について検討を行う。

なお、鑑定評価報告書の内容は、不動産鑑定業者が依頼者に交付する鑑定評価書の実質的な内容となるものであり、鑑定評価報告書に記載すべき事項等は、基準において「第9章 鑑定評価報告書」に規定されている。このため、鑑定評価報告書（鑑定評価書）に記載すべき事項は基準の見直しに関わる事項であることを踏まえ、本章では、基準の表現に合わせ「鑑定評価報告書」と表記している。

### 7-2. 課題の整理

現行基準の必要的記載事項は以下のとおりであるが、これらは主として価格を求める評価を念頭に構成されていると考えられる。

#### 総論第9章第2節 記載事項

鑑定評価報告書には、少なくともⅠからⅩまでに掲げる事項について、それぞれに定めるところに留意して記載しなければならない。

Ⅰ 鑑定評価額及び価格又は賃料の種類

Ⅱ 鑑定評価の条件

Ⅲ 対象不動産の所在、地番、地目、家屋番号、構造、用途、数量等及び対象不動産に係る権利の種類

Ⅳ 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関連

Ⅴ 価格時点及び鑑定評価を行った年月日

後日対象不動産の現況把握に疑義が生ずる場合があることを考慮して、実際に現地に出向き対象不動産の現況を確認した年月日（実査日）をあわせて記載しなければならない。

Ⅵ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

鑑定評価額の決定の理由の要旨は、下記に掲げる内容について記載するものとする。

1. 地域分析及び個別分析に係る事項

同一需給圏及び近隣地域の範囲及び状況、対象不動産に係る価格形成要因についての状況、同一需給圏の市場動向及び同一需給圏における典型的な市場参加者の行動、代替、競争等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度等について記載しなければならない。

2. 最有効使用の判定に関する事項

3. 鑑定評価方式の適用に関する事項

4. 試算価格又は試算賃料の調整に関する事項

5. 公示価格との規準に関する事項

6. その他

総論第7章、第2節、Iの1.に定める支払賃料を求めた場合には、その支払賃料と実質賃料との関連を記載しなければならない。

VII 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

VIII 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

IX 関与不動産鑑定士の氏名

X 依頼者及び鑑定評価書が依頼者以外に提出される場合における当該提出先の氏名又は名称

これらの必要的記載事項は、全ての種類の鑑定評価に共通するものであるが、継続賃料固有の価格形成要因や留意すべき事項に十分には対応できていない。実務においても、継続賃料の鑑定評価報告書において、評価に係る事項の記載箇所や記載方法等が不動産鑑定士等によって様々であり、賃貸借契約の当事者、鑑定評価に係る法曹実務家等の利用者から、訴訟等において当事者双方から提出された鑑定評価報告書について比較検証が困難であるという批判を受けることがある。

このため、継続賃料評価に係るこれまでの検討を踏まえると、鑑定評価報告書において、地域分析及び個別分析に係る事項については継続賃料固有の価格形成要因に留意して記載する必要がある、また、試算賃料の調整においても、各試算賃料への事情変更や諸般の事情の反映状況を踏まえつつ、どのように調整を行ったかを明示的に記載する必要がある。さらに、直近合意時点や、契約締結の経緯のような当事者間で認識が不一致となっているような不確定事項の取扱いについても鑑定評価報告書に記載することが重要である。これらは、現行基準においては鑑定評価報告書の記載事項としては明確に規定されていないため、新たに規定することが有効と考えられる。

### 7-3. 継続賃料評価における鑑定評価報告書の記載事項

鑑定評価報告書に記載すべき事項、記載する際に留意すべき事項を整理すると次のと

おりである。

### 7-3-1. 継続賃料評価において鑑定評価報告書に記載すべき事項

鑑定評価報告書に記載すべき事項は、現行基準においても規定されているもののほか、継続賃料評価においては、直近合意時点及び継続賃料固有の不確定事項の取扱いについて記載することが必要であり、さらに賃貸借の契約内容等についても、継続賃料固有の価格形成要因になるものがあるため、記載しておくことが有効といえる。

#### (1) 賃貸借の契約内容等

賃貸借の契約内容（特約条項等）と直近合意時点以降の契約内容の変更等に関する事項は、継続賃料評価に係る価格形成要因になるものであり、重要な情報であるため、記載することが有効である。

#### (2) 直近合意時点

直近合意時点の捉え方によって、鑑定評価額は影響を受けるものであるため、継続賃料評価の場合、価格時点のほかに現行賃料を定めた時点（直近合意時点）を明記することが必要である。

#### (3) 継続賃料固有の不確定事項の取扱い

継続賃料の場合、一般的な鑑定評価上の不明事項以外に、契約締結の経緯や賃料改定に係る合意内容等の事実について、賃貸借当事者間において認識が不一致で争いがあるなど、継続賃料固有の不確定事項が存在する場合がある。

これらの不確定事項がある場合、依頼者等との協議の上、合理的な一定の前提条件の基に鑑定評価を行うことになるが、これらの不確定事項の取扱いについては、第三者に誤解を与えないように明記することが必要である。

このような場合の例としては、契約締結の経緯、賃料改定に係る合意内容等の事実について書面等がなく、口頭説明のみであったため、賃貸借当事者間において認識の不一致などの争いがある場合、当事者一方からのみの情報による場合などが掲げられる。

#### <不確定事項とその取扱いの例>

##### i : 直近合意時点の当事者間の認識が不一致の場合

直近合意時点についての当事者間の認識が不一致の場合、直近合意時点の記載と共に、その時点を採用した理由と、根拠資料がある場合はその内容を記載し、評価を行う。直近合意時点について特に判別可能な資料がなく、任意で設定する場合（裁判所や依頼者からの指示により時点を設定する場合を含む）に

については、その旨を記載の上、評価を行う。

- ii -1：当事者間の合意内容が不一致の場合（店舗出店の契約締結に際し、核テナントとして迎え入れるために割安で賃料設定したという認識に不一致がある場合）

店舗出店に関する契約締結に際し、核テナントとして迎え入れるために割安で賃料設定したか否かについて当事者間で主張が異なっており、書面ではこのような契約締結の経緯が確定できない場合、現行賃料が周辺の賃料水準に比して3割程低く、店舗の区画の位置や形状が核テナントを想定しているとみなせるような状況をもとに、評価においては、貸主の主張している「店舗出店に際し、核テナントとして迎え入れるために割安で賃料設定した」経緯があるという前提で評価を行った旨を記載し評価を行う。

- ii -2：当事者間の合意内容が不一致の場合（賃料保証付きのサブリース契約締結に際し、投資利回りの維持を約束したという認識に不一致がある場合）

賃料保証付きのサブリース契約締結に際し、一定の投資利回りの維持を約束していたか否かについて書面では確認できないが、合理的と判断できる場合に依頼者の主張をもとに、「一定の投資利回りの維持を約束していた」経緯があるという前提で評価を行った旨（主張が合理的と判断した理由を含む）を記載し、評価を行う。

### 7-3-2. 継続賃料評価において必要となる固有の記載内容について

前節で継続賃料固有の必要的記載事項を掲げたが、現行基準において、必要的記載事項（Ⅰ～Ⅹ）と規定されている事項に関して、継続賃料評価において必要となる固有の内容を記載する必要がある、特に以下の点に留意する必要がある。

#### （1）価格形成要因の時系列的分析（Ⅵ 1. 地域分析及び個別分析に係る事項）

一般的な鑑定評価の場合、価格形成要因の分析は、価格時点を中心とする分析となる。

しかし、継続賃料の鑑定評価は、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更を基に、諸般の事情を総合的に勘案して当事者の公平を図るものであるから、価格形成要因の分析についても、時系列的な分析が必要となる。

したがって、他の類型の鑑定評価を行う場合と必要的記載事項は同じであるが、その内容は時間軸に沿った分析が中心になることに留意しなければならない。

#### （2）直近合意時点の新規賃料と直近合意賃料の乖離の程度とその原因（Ⅵ 6. その他）



継続賃料評価では、価格時点における新規賃料と現行賃料の乖離の程度とその原因を判定することが必要となるが、そのためには、直近合意時点の新規賃料に相当する額と直近合意賃料の乖離の程度とその原因を判定しなければならない。

**(3) 試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定段階での留意事項（VI 4 試算価格又は試算賃料の調整に関する事項）**

試算賃料の調整に当たっては、対象不動産の価格形成を論理的かつ実証的に説明できるようにすることが重要であるが、特に継続賃料評価の場合、事情変更及び諸般の事情に係る判断と、その結果を踏まえた各試算賃料の説得力の違いを適切に反映することが重要であり、安易なウエイト付けや機械的な調整を行わないように留意すべきである。

**7-3-3. その他の留意事項(継続賃料に係る類型の整理)**

現行基準においては、賃料は「宅地の賃料」と「建物及びその敷地の賃料」に区分されているが、実務においては「地代」や「家賃」といった一般的な表現を用いた鑑定評価報告書も多く見られる。

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 総論第2章不動産の種別及び類型                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 第2節不動産の類型                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 第2章不動産の種別及び類型<br>不動産の鑑定評価においては、不動産の地域性並びに有形的利用及び権利関係の態様に応じた分析を行う必要があり、その地域の特性等に基づく不動産の種類ごとに検討することが重要である。<br>不動産の種類とは、不動産の種別及び類型の二面から成る複合的な不動産の概念を示すものであり、この不動産の種別及び類型が不動産の経済価値を本質的に決定づけるものであるから、この両面の分析をまって初めて精度の高い不動産の鑑定評価が可能となるものである。<br>不動産の種別とは、不動産の用途に関して区分される不動産の分類をいい、不動産の類型とは、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて区分される不動産の分類をいう。（以下、略）<br><br>第2節不動産の類型<br>宅地並びに建物及びその敷地の類型を例示すれば、次のとおりである。 |

鑑定評価の実務や市場実態を基に、解りやすい賃料の類型について、次のような例示・区分が考えられる。なお、地代や家賃のような賃料の類型は、現行基準における種別・類型とは異なるため、実務を踏まえて、的確な表記方法について、引き

続き検討することが必要といえる。

賃料の類型は、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて、新規地代、新規家賃、継続地代、継続家賃等<sup>65</sup>に分けられる。

- ・ 新規地代とは、新たに宅地の賃貸借等の契約を締結する場合の賃料をいう。
- ・ 新規家賃とは、新たに建物及びその敷地の賃貸借等の契約を締結する場合の賃料をいう。
- ・ 継続地代とは、借地借家法の適用のある宅地の賃貸借等の継続に係る契約関係にある賃料をいう。
- ・ 継続家賃とは、借地借家法の適用のある建物及びその敷地の継続に係る賃貸借等の契約関係にある賃料をいう。

また、新規地代及び新規家賃の類型を検討する際に留意すべき点として、以下のことが考えられる。

- ・ 民法の適用以外に借地借家法が適用される場合があること
- ・ 地代の場合は、土地(所有権)に対する賃貸借以外に、物権である地上権、地役権などを対象とすること
- ・ 継続地代及び継続家賃は、借地借家法の適用がない場合においても、賃料増減請求権の規定（借地借家法 11 条、同 32 条）が類推適用される場合があること<sup>66</sup>
- ・ 継続家賃のうち借地借家法 38 条 7 項の賃料特約が設定されている場合は、借地借家法 32 条の適用がないこと<sup>67</sup>

<sup>65</sup> 地代や家賃のように宅地、建物及びその敷地に属さない余剰容積利用権の賃貸借等が考えられる。

<sup>66</sup> 最高裁判例（平成 25 年 1 月 22 日、最高裁ホームページ）は、ゴルフ場経営を目的として賃貸している地代について、借地借家法 11 条の類推適用を否定している。これは建物所有を目的とする地上権及び土地賃借権について特例を認めているものであり、ゴルフ場経営目的で建物所有目的となっていないこと、本件土地が建物所有と関連するような態様で使用されていることがうかがわれないことの 2 点を挙げて同条の類推適用を否定した。当該判例は、借地借家法 11 条が民法の原則を大きく修正するものであり、その類推適用については厳格に取り扱う姿勢が認められる。

<sup>67</sup> 借地借家法 38 条 7 項の規定は、次のとおりである。

借地借家法第 38 条（定期建物賃貸借）

1～6 （略）

7 第 32 条の規定は、第 1 項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

## 第8章 要約書の作成

### 8-1. はじめに

第1章から第7章では継続賃料に係る鑑定評価の方法等について検討した。

本章では、鑑定評価の依頼者や法曹実務家等の利用者が評価内容を統一的観点から把握しやすくなるよう、実務における鑑定評価書の記載方法について検討し、書式の統一化について提示する。

### 8-2. 課題の整理

現行基準の「総論 第9章 鑑定評価報告書 第1節 鑑定評価報告書の作成方針」において、「鑑定評価報告書は、鑑定評価書を通じて依頼者のみならず第三者に対しても影響を及ぼすものであり、さらには不動産の適正な価格の形成の基礎となるものであるから、その作成に当たっては、誤解の生ずる余地を与えないよう留意するとともに、特に鑑定評価額の決定の理由については、依頼者その他第三者に対して十分に説明し得るものとする」ように努めなければならない」と規定されており、継続賃料の評価においては、賃貸借の当事者のみならず、それを利用する法曹実務家等の利用者にとっても解りやすい鑑定評価書とすることが求められている。

継続賃料の評価においては、不動産鑑定士の評価の前提を明確にするため、特に、事情変更と諸般の事情という継続賃料固有の価格形成要因となる事実を不動産鑑定士がどのように把握したかを、鑑定評価書の中で解りやすく簡潔に記載することが重要といえる。

しかしながら、実務においては、これまで鑑定評価書における記載内容は依頼者や第三者に対して十分に説明できていないことがあり、また、記載方法が鑑定評価書によって異なるため、この評価がどのような事実をもとにどのような前提条件で行われたかが解り難く、私的鑑定、裁判鑑定などの鑑定評価書間で容易に比較検証できないといった意見が、法曹実務家等の利用者から多く出されている。さらに、下級審判例等でも「前提事実がどのように捉えられ、反映されているのかが不明確である」といった批判もある。

したがって、鑑定評価の依頼者や法曹実務家等の利用者に解りやすい鑑定評価書の普及に向けて早急に対応策を検討する必要がある。

具体的には、以下の点について着目し、改善策の検討を行った。

- ・ 鑑定評価額に影響を与えた事項として、継続賃料固有の価格形成要因等については、項目を整理し要約したものを、鑑定評価書内に一覧等の形で明示的に記載すること。

- ・その際には、できる限り統一した項目、書式を使用することが望ましいため、標準的書式を作成し、その活用を促すこと。

### 8-2-1. 要約すべき項目の範囲

要約すべき継続賃料固有の価格形成要因等としては、以下の項目が挙げられる。要約作成の際には、これらの項目ごとに、どのように確認し判断したかその根拠も明示する必要がある。

#### (1) 当初契約時点

#### (2) 直近合意時点

#### (3) 価格時点（直近合意時点から価格時点までの経過期間についても記載）

#### (4) 賃貸借の契約内容

- ① 契約の種類・目的（借地権・借家権の種類、用法等）
- ② 契約当事者
- ③ 契約期間
- ④ 契約数量
- ⑤ 月額支払賃料とその推移（共益費と維持費の取扱いも記載）
- ⑥ 一時金の有無とその内容（取扱いについても記載）
- ⑦ 賃料改定等に係る特約その他（賃料改定特約、修繕負担、解約ペナルティ等）

#### (5) 事情変更（直近合意時点から価格時点迄）

##### ① 新規賃料の変動率

直近合意時点の新規賃料に相当する額と価格時点の新規賃料、及び変動率を記載。

##### ② その他

その他評価において考慮した事情変更の内容を簡潔に記載。

#### (6) 契約締結の経緯、契約の内容等の諸般の事情

##### ① 直近合意時点における現行賃料の水準（対直近合意時点の新規賃料）

現行賃料と、(5)①記載の直近合意時点の新規賃料に相当する額との乖離率を記載。その背景となった事情があればそれを記載。

##### ② その他

その他評価において考慮した諸般の事情を簡潔に記載。

#### (7) 不確定事項の取扱いその他

## 8-2-2. 統一的書式を適用する意義

要約を作成するに当たり、鑑定業者間で書式の統一化を図るメリットとしては以下の点が挙げられる。

まず、重要な事項の鑑定評価書への記載漏れがなくなり、かつ項目を揃えることによって鑑定評価書の内容が把握しやすくなる。さらに、複数の鑑定評価書が存在する場合に、一貫性が高まることにより、容易にその内容を比較検討できるようになることが期待される。

特に、法曹実務家等の利用者にとっては、前提となる事実の概要を用意に把握することができ、理解が高まると考えられる。また、鑑定評価書を通じて訴訟における原告被告の主張の違いを明らかにすることができ、論点を明確にできると考えられる。

また、不動産鑑定士にとっては、統一的な書式により鑑定評価書を作成することによって評価において重要な前提事実の再整理ができ、必要な記載事項の記載漏れを防ぐことができる。また、評価の前提たる事実をどのように捉え判断したかを明示することで、担当鑑定士の意見・責任の範囲を明確にすることができる。

## 8-3. 書式

以上を踏まえ、要約の作成に際し、重要な情報の漏れを防ぎ、かつ、書式の統一化を図るために、その様式例(一覧表)を提示する。

継続賃料の評価において前提事実を整理する際の鑑定評価書の様式の例は、図表 12 のとおりである。案件に応じて、実務面での適合を工夫する場合は、図表 12 に必要な修正を加えることが想定される。

【図表 1 2: 統一的な要約書（例示）】

| 項目                                       | 確認・判断内容                                                                                    | 判断根拠、確認先                                                      |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| (1) 当初契約時点                               | 平成2年10月1日                                                                                  | 平成2年9月28日付賃貸借契約書                                              |
| (2) 直近合意時点                               | 平成21年10月1日<br>(経過期間 4 年 6 か月)                                                              | 平成21年9月30日付覚書                                                 |
| (3) 価格時点                                 | 平成25年4月1日                                                                                  | 借主の賃料減額請求通知到達日                                                |
| (4) 賃貸借の契約内容                             |                                                                                            |                                                               |
| ① 契約の種類・目的                               | 普通借地権、堅固建物（事務所ビル）として使用                                                                     | 平成2年9月28日付賃貸借契約書<br>その後賃料額を除き変更はないことについては、○年○月○日付借主からの回答書等で確認 |
| ② 契約当事者<br>(注：地位についてコメントが有れば記載)          | 貸主：×× ××様<br>借主：○○株式会社<br>(借主は、貸主が代表を務める法人)                                                |                                                               |
| ③ 契約期間                                   | 平成2年10月1日～平成33年3月31日<br>(経過期間 23 年 0 か月)                                                   |                                                               |
| ④ 契約数量                                   | 105.59㎡                                                                                    |                                                               |
| ⑤ 月額支払賃料とその推移<br>(注：共益費、維持費の取り扱いについても記載) | a. 150,000円<br><br>H2. 10.1～H15. 9.30 200,000円（共益費込）<br>H15. 10.1～H21. 9.30 180,000円（共益費込） | 平成21年9月30日付覚書                                                 |
| ⑥ 一時金の有無とその内容<br>(注：取り扱いについても記載)         | 敷金 ー 円<br>(運用益は実質賃料を構成するものと判断)                                                             | 平成2年9月28日付賃貸借契約書                                              |
| ⑦ 賃料改定等に係る特約その他                          | 賃料改定特約（3年ごとの協議）<br>増改築禁止特約                                                                 | 平成2年9月28日付賃貸借契約書                                              |

(5) 事情変更（直近合意時点から価格時点迄）

① 新規賃料の変動率

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| 【直近合意時点の新規賃料（に相当する額）】 b. 140,000円 |              |
| 【価格時点の新規賃料】 c. 130,000円           | (c/b 92.9 %) |

② その他

貸主は借主である○○株式会社の代表から○年○月○日付で解任され、現在貸主と当該法人との間に利害関係はない。

(6) 契約締結の経緯、契約の内容等の諸般の事情

① 直近合意時点における 現行賃料の水準（対直近合意時点の新規賃料）

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| 直近合意時点においては、新規賃料に比べ約7%割高で合意されたと判断。 | (a/b = 107.1 %) |
| 【背景】・・・・・・・・                       |                 |

② その他

当初契約時に両当事者は高値であることを認識していたが、貸主が当該法人のオーナーであったためそのまま契約に至ったものである。（契約当初の新規賃料との乖離率は約15%）

(7) 不確定事項の取り扱いその他

・・・・・・・・