

第2部

継続賃料にかかる鑑定評価上の課題整理

目次

第1章 継続賃料評価の背景	1
1. 不動産鑑定評価基準における継続賃料の定義及び鑑定評価手法の変遷等	1
2. 継続賃料評価をめぐる社会経済情勢の変遷等	7
3. 借地借家法11条、同法32条の賃料増減請求権と不動産鑑定評価基準における継続賃料の評価	16
4. 継続賃料評価の依頼場面について	20
第2章 継続賃料に関する裁判例の分析	25
1. 分析対象とする裁判例	25
2. 最高裁判例の分析	26
3. 一連の最高裁判例以降の下級審裁判例の動向	46
第3章 相当賃料額の判断と鑑定評価	61
1. 裁判において不動産鑑定士が判断すべき範囲	61
2. 法曹実務家の相当賃料と継続賃料に対する見解等	64
3. 相当賃料と継続賃料の関係について	68
4. まとめ	70
第4章 今後の課題	74
1. 鑑定評価の全過程における説明責任の向上	74

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.....	74
3. 今後の課題.....	75

第 1 章 継続賃料評価の背景

1. 不動産鑑定評価基準における継続賃料の定義及び鑑定評価手法の変遷等

1-1. 基準における継続賃料の定義の変遷

日本の不動産鑑定評価制度の拠り所となっている不動産鑑定評価基準は、昭和 39 年 3 月 25 日の宅地制度審議会答申により設定された「不動産鑑定評価基準」が基本となっている。賃料評価については、昭和 41 年 4 月 21 日に追加答申された「賃料の鑑定評価基準の設定に関する答申」で初めて基準が示され、その後、昭和 44 年及び平成 2 年に改正がなされたものの、平成 2 年以降は、若干の文言の修正を除き大きな改正はなく、現在に至っている。

各基準における継続賃料の種類をまとめると以下のとおりである。継続賃料という賃料の種類が確立されたのは平成 2 年基準以降である。

	昭和 41 年基準	昭和 44 年基準	平成 2 年基準
継続賃料の種類	特殊賃料	限定賃料	継続賃料

(1) 昭和 41 年基準

昭和 41 年の評価基準では、継続賃料は特殊賃料に分類されている。

昭和 41 年基準では、鑑定評価によって求めるべき賃料は正常賃料を原則とし、不動産の性格上、正常賃料を求めることが適当でない場合、又は賃料の鑑定評価に際して特段の条件が付された場合には特殊賃料とするものとしている。継続賃料については、特殊賃料を求めることができる場合の例示のうちの「既存の賃貸借等の契約に基づく賃料の改訂に関連する場合」として取扱われている。「正常賃料」とは別に「特殊賃料」という概念が導入されたのは、特別な場合の賃料であることを明らかにすることによって、通常求める賃料である正常賃料と明確に区別し、依頼者その他鑑定評価の結果を利用する第三者の混乱を防ぐ必要があったからである。

なお、既に昭和 41 年基準の中には「不動産の賃料は、その賃貸借等の契約締結の際の事情により左右されるものである」との記述があり、契約の締結の経緯が継続賃料評価における考慮項目として当初から予定されていたことが推測される。このことは当時の基準解説書等¹からも読み取ることができ

¹ 佐土狭夫編著『改訂 不動産鑑定評価基準の解説』（昭和 41 年 6 月発行）より

「2 既存の賃貸借等の契約に基づく賃料の改訂に関連する場合

これは、～過去の経緯、当事者の個人的事情に左右されることが多いので、特殊賃料の例示

る²。

鑑定評価によって求めるべき賃料は、正常賃料であることを原則とし、対象不動産の性格上、正常賃料を求めることが適当でない場合、又は賃料の鑑定評価に際して特段の条件が付された場合には、特殊賃料とする。

正常賃料とは、不動産の賃貸借等に関する自由な市場が存在し、かつ、貸主と借主とが十分に市場の事情に通じ、しかも特別な動機をもたない場合において成立するとみられる適正な賃料をいう。

正常賃料を求めるべき場合を例示すれば、次のとおりである。

1. 賃貸借の契約を新規に締結することに関連する場合
2. 既存の賃貸借等の契約に基づく賃料の適否の検討に関連する場合
3. 公共用地の取得及び土地収用の際における損失の補償に関連する場合

特殊賃料とは、対象不動産の性格上、正常賃料を求めることが適当でない場合、又は賃料の鑑定評価に際して特段の条件が付された場合において、当該不動産の性格又は当該条件に即応する適正な賃料をいう。

特殊賃料を求めることができる場合を例示すれば、次のとおりである。

1. 公共又は公益の目的に供されている不動産の使用料等の算定に関連する場合
2. 既存の賃貸借等の契約に基づく賃料の改訂に関連する場合
3. 貸主としての投資採算性又は借主としての企業収益性の観点からの賃料の算定に関連する場合
4. 上記2及び3に掲げるもののほか、特段の条件により契約される賃貸借等に関連する場合

(2) 昭和44年基準

昭和44年の改正では、昭和41年基準の主旨は継承されたが、名称は特殊賃料から変更されている。昭和44年基準では、賃料を正常賃料と限定賃料に分類し、継続賃料は限定賃料に含まれるものと整理された。

として、あげられているのである。」

² 昭和41年基準の「既存の賃貸借等の契約に基づく賃料の適否に関連する場合」とは、継続賃料評価手法の1つである差額配分法を適用する際の適正賃料を求める場合の賃料概念と同じようなものであると解されている。したがって、賃料の適否を検討するためだけでなく、実際の改定額を求める場合の賃料は、あくまでも、特殊賃料であると整理されている。

限定賃料とは、不動産の賃貸借等の継続又は不動産と賃借等をする他の不動産との併合使用若しくは不動産の一部の賃借等をする際の分割使用に基づき、不動産の価値が市場価値を乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における賃貸借等に係る不動産の当該市場限定に基づく適正な賃料をいう。

二 賃料

賃料に関する鑑定評価は、鑑定評価の依頼目的及び条件により正常賃料又は限定賃料を求めることとなるが、賃料の種類によって鑑定評価の手法をことにするので、鑑定評価を行うに当たっては十分留意すべきである。

(一) 宅地

2. 賃貸借等の継続に係る限定賃料を求める場合

(1) 同一目的において継続中の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料のみを改定する場合

(2) 契約上の条件又は使用目的が変更されることに伴い賃料を改訂する場合

(二) 建物及びその敷地

2. 賃貸借等の継続に係る限定賃料を求める場合

建物及びその敷地の賃貸借等の継続に係る限定賃料を求める場合の鑑定評価は、宅地の賃貸借等の継続に係る限定賃料を求める場合の鑑定評価に準ずるものとする。

(3) 平成2年基準（平成2年10月26日土地鑑定委員会答申）

平成2年基準では、賃料は正常賃料（新規賃料）、限定賃料（新規賃料）及び継続賃料に分類され、継続賃料は賃貸借等継続に係る特定の当事者間において成立する賃料として定義付けられた。正常価格（賃料）と限定価格（賃料）の定義の中では処理しづらかった継続賃料を、平成2年基準において初めて、限定賃料と明確に区分し、独立させたのである。これにより、市場概念と賃料の種類の関係が整理されることにもなった。

正常賃料 ⇔ 正常価格と同一の市場概念において成立する賃料概念

限定賃料 ⇔ 限定価格と同一の市場概念において成立する賃料概念

継続賃料 ⇔ 特定の契約関係、特定の当事者関係を前提に成立する賃料概念

不動産の鑑定評価によって求める賃料は、一般的には正常賃料又は継続賃料であるが、鑑定評価の依頼目的及び条件に応じて限定賃料を求めることができる場合があるので、依頼目的及び条件に即してこれを適切に判断し、明確にすべきである。

3. 継続賃料

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をいう。

1-2. 基準における評価手法の変遷

(1) 昭和 41 年基準

昭和 41 年基準の中では、継続賃料の評価手法についての言及は特にはない。また、当時の鑑定評価に関する解説書を見ても、手法に関しては以下のような表記が見受けられた程度で、確立した手法はなく以下の内容に留まっていたようである。

- ・ 昭和 39 年基準の「鑑定評価書には、特殊価格と正常価格との関連を鑑定評価書の決定の理由の要旨」に明記するものとする」という箇所をうけて、正常賃料と特殊賃料を関連づけて求めるとのみ記載したもの³、
- ・ スライド法を適用して求めた賃料と正常賃料を関連付けて求めるべきとしたもの⁴

(昭和 39 年基準)

鑑定評価書には、次に掲げる事項を記載するものとする。
特に、正常価格を求めることができる不動産について特殊価格を求めた場合には、その特殊価格と正常価格との関連を鑑定評価書の鑑定評価書の決定の理由の要旨」に明記するものとする。

(2) 昭和 44 年基準

継続賃料の評価手法は、昭和 44 年基準において初めて示された。そこでは、「当該宅地の経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との間に発生している差額部分について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的比較考量して、当該差額部分のうち貸主に帰属する部分を適正に判定して得た額を実際支払賃料に加減して求める」ものとされている。これは、現在の差額配分法に相当する手法といえよう。

2. 賃貸借等の継続に係る限定賃料を求める場合

(1) 同一目的において継続中の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料のみを改定する場合

同一目的において継続中の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料のみを改定する場合の鑑定評価に当たっては、当該宅地の経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との間に発生している差額部分について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に比較考量して、当該差額部分のうち貸主に帰属する部分を適正に判定して得た額を

³ 嶋田久吉著『改訂 不動産評価の基礎知識』昭和 42. 4. 20 発行

⁴ 加藤実著『新訂 不動産の評価』昭和 43. 9. 20 発行

実際支払い賃料に加減して求めるものとする。

この場合においては、上記のほかとくに次に掲げる事項を総合的に比較考量するものとする。

(イ) 契約上の経過期間と残存期間

(ロ) 近隣地域又は類似地域における同類系の不動産の賃料及びその改定の程度ならびにそれらの推移動向

(ハ) 賃料に占める純賃料の動向

(ニ) 更新料の可能性

(ホ) 底地に対する適正利回りの動向

なお、賃料の改定が契約期限の満了又は第三者への譲渡を契機とする場合においては、更新料又は名義書換料の額を総合的に比較考量して求めるものとする。

(3) 平成 2 年基準

平成 2 年基準では、差額配分法に加え、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法を規定し、継続賃料を求めるにあたっては、これらを併用して総合的に判定することとした。

昭和 44 年基準以降、平成 2 年基準に至るまでの間の実務（特に係争に係る評価）においては、既に差額配分法のほかに、利回り法、スライド法等を適用することが一般的となっており、また、実際にこれらの手法から試算された賃料が直接的に裁判において採用されてもいた。それらの実態を踏まえ、平成 2 年基準においては、新たに利回り法、スライド法、賃貸事例比較法を、差額配分法と同等の評価手法としてそれぞれ並列的に位置付けたといえよう。

二 賃料を求める鑑定評価の手法

不動産の賃料を求める鑑定評価の手法は、新規賃料にあつては積算法、賃貸事例比較法、収益分析法等があり、継続賃料にあつては差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法等がある。

2 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。

- (a) 契約の内容及び契約締結の経緯
- (b) 契約上の経過期間及び残存期間
- (c) 賃料改定の経緯
- (d) 更新料の必要性
- (e) 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料、その改定の程度及びそれらの推移、動向⁵
- (f) 賃料に占める純賃料の推移、動向
- (g) 底地に対する適正利回りの推移、動向⁶
- (h) 公租公課の推移、動向

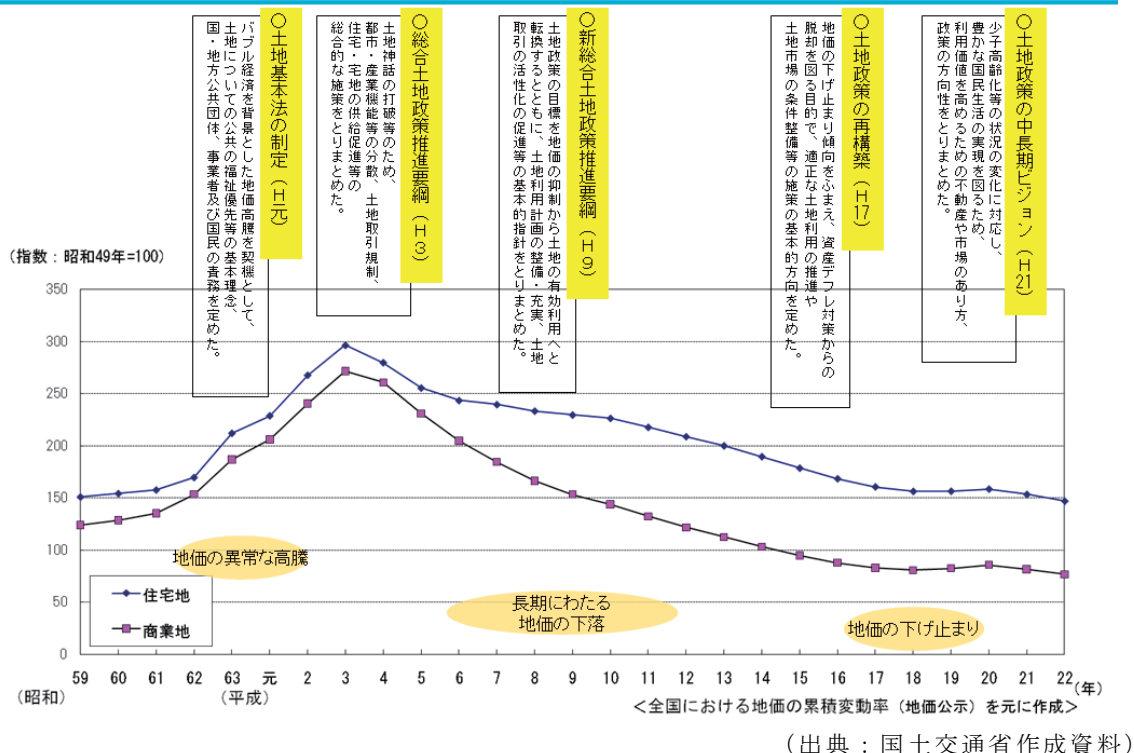
⁵ 平成14年不動産鑑定評価基準の改正により「近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料、その改定の程度及びそれらの推移、動向」とされた。

⁶ 脚注5と同様に、「底地に対する利回りの推移、動向」と「適正」が削除された。

2. 継続賃料評価をめぐる社会経済情勢の変遷等

2-1. 国の土地政策の変遷

土地政策の変遷について



(1) 土地基本法の制定

土地政策については、昭和60年頃から始まる異常な地価高騰の発生を契機とし、昭和62年頃より緊急土地対策要綱、63年総合土地対策要綱等地価抑制の施策が講じられ、それが平成元年の土地基本法の制定につながったものである。土地基本法は、土地についての基本理念、及び国、地方公共団体、事業者、国民の責務、土地に関する基本的施策を定めることにより、適正な土地利用の確保と正常な需給関係及び適正な地価の形成を図るための土地対策を総合的に推進し、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする法律である。

土地基本法においては、基本理念として以下の4つの項目を掲げている。

- ① 土地についての公共の福祉の優先
- ② 適正な利用及び計画に従った利用
- ③ 投機的取引の抑制

④ 価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

(2) 平成3年「総合土地政策推進要綱」＜バブル対策＞

この土地基本法によって新たに設置された土地政策審議会の答申を踏まえ、実質的な実施要綱に当る「総合土地政策推進要綱」が平成3年に閣議決定された。そこでは、①土地神話の打破、②適正な地価水準の実現、③適正かつ合理的な土地利用の確保が目標としてかけられ、土地政策の総合性・整合性を確保することに力点を置きつつ個別の施策、特に地価抑制のための施策がとりまとめられている。その背景には異常な地価高騰があったことはいまでもない。

不動産評価においては、投機目的であるという事情をいかに排除して市場の適正な取引水準を把握するかが重視されるようになり、収益性や利便性等実需に即した不動産の価値を適切に把握することが求められるようになった。収益価格の重要性が見直され、収益還元法をより積極的に活用すべく、平成6年に収益還元法（新手法）が土地鑑定委員会において承認された。

(3) 平成9年「新総合土地政策推進要綱」＜資産デフレ対策＞

「総合土地政策推進要綱」は異常な地価高騰の沈静化に効果をあげたものの、その後平成3年をピークとする長期的な地価の下落とともに、土地の遊休地化、個人・企業のバランスシートの悪化、金融機関の不良債権処理の停滞という状況が発生した。このような状況に対応するため、平成9年には、「新総合土地政策推進要綱」が閣議決定され、土地政策が、地価抑制に代わって、「所有から利用へ」という理念の下、都市再生の推進、土地の流動化の促進等に転換された。

これを受けて、平成8年の「特定債権等に係る事業の規制に関する法律」を皮切りとする資産の流動化促進のための法整備が進み、平成10年には主に不良債権処理への活用を期待して「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（旧SPC法）」が施行され、それが平成12年の「資産流動化に関する法律」（現行法）につながった。さらに平成10年に改正された証券投資信託法が、新たに会社型を追加して平成12年に「証券投資信託及び証券投資法人に関する法律」となり、投資信託の対象として不動産を直接運用できるよう明確に規定された。資産流動化型と資産運用型の基本法が確立し、不動産の証券化にかかる法制度が整備されたことにより、不動産の証券化が飛躍的に進展することとなったのである。

この不動産の証券化の進展は、取引における不動産の価値観を資産性から収益性重視へと大きく変化させる原動力となり、不動産、特に土地・建物の複合不動産が生み出す収益力を価格に的確に反映させるという鑑定評価のニーズを高めていった。

このような市場の変化の中で、平成 11 年 1 月土地政策審議会が取りまとめた「ポスト『右上肩上がり』時代の土地関連諸制度のあり方」において、「収益を重視する方向での不動産鑑定評価制度の確立」が謳われ、平成 14 年の鑑定評価基準の改正及び DCF 法の導入へとつながっていったのである。

(4) 平成 17 年「土地政策の再構築」＜資産デフレ対策からの脱却＞

その後、都市再生が一定程度進展し、一部で地価の下止まり傾向も鮮明になってきたことを背景に、バブル経済崩壊後の土地政策の検証と、土地をめぐる社会経済の構造的変化に対応した政策の再検討が求められるようになった。平成 17 年には、資産デフレ対策からの脱却等を図る「土地政策の再構築」が国土審議会土地政策分科会企画部会で取りまとめられ、「適正な土地利用の実現」と「透明で効率的な土地市場の形成」が、今後の土地政策の理念とされた。

(5) 平成 21 年「土地政策の中長期ビジョン」（国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン）

「土地政策の再構築」以降しばらくの間は三大都市圏を中心に地価は持ち直し傾向で推移してきたが、サブプライム問題に起因する資金調達環境の悪化等を背景とし、リーマンショック等の影響もあって、平成 20 年後半に入って地価下落が強まるという事態となった。また、その間において土地に対する国民意識にも変化が出てきた。利用価値（収益性、利便性等）を中心とする不動産市場が形成され、保有土地と建物を一体として、一つの不動産として取り扱う動きも進展した。さらに、少子高齢化、経済のグローバル化、国際金融の拡大、企業会計制度の改革、金融と不動産の融合、環境配慮、防災、安全、安心等への国民の関心の高まり等、経済社会の変化も認められる。

そのような中で、平成 21 年 7 月に、国民の意識変化、不動産に対する需要の変化に対応するものとして、豊かな国民生活の実現を図るため、利用価値を高めるための不動産や市場のあり方を追求する土地政策の中長期ビジョンが示された。（土地政策分科会企画部会報告 「土地政策の中長期ビジョン（国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン）」）

当該報告では、直面する政策課題を示した上で、当面重点的に対応を図る施策として以下の項目を掲げている。

- ・ CRE・PRE の推進
- ・ エリアマネジメントの推進（ニュータウン再生を中心として）
- ・ 不動産情報の総合整備
- ・ 環境等新たな価値の不動産への取り込み
- ・ 外部不経済対策（空き地・空き家等に対する取り組みを中心として）

(6) 不動産鑑定評価と土地政策

現在の土地政策における「不動産鑑定評価」のあり方については、具体的には平成 21 年の中長期ビジョンにおいて「より信頼性・透明性の高い不動産鑑定評価」の必要性が謳われている。

(ii) 不動産に関する情報の整備・提供

（より信頼性・透明性の高い不動産鑑定評価の実現）

① 不動産鑑定評価については、鑑定評価に対する新たなニーズに対応するため、証券化不動産の鑑定評価に関する基準、海外投資不動産鑑定評価ガイドライン等の策定のほか、立入検査や書面調査等を実施するなど鑑定評価モニタリングを行ってきている。今後とも、不動産の証券化、企業会計における不動産の時価評価等社会経済情勢の変化を背景とする様々なニーズに対応し、不動産の価格を適切に評価することができるよう、機動的な鑑定評価制度の見直し、鑑定評価の記載の充実や公表の促進、内部統制の充実による業務の信頼性の向上など、良質で透明性が高く利用者に信頼される鑑定評価の実現に向けて取り組んでいくことが必要である。

○不動産鑑定評価制度の充実

より信頼性・透明性の高い不動産鑑定評価を実現するため、鑑定業者の内部統制体制の整備促進、鑑定評価の概要の適切な公表の促進、鑑定士・鑑定業者に関する情報公開の充実、鑑定評価に関する依頼者・利用者の理解の促進などの鑑定評価の信頼性や質の向上に向けた取り組みを推進するとともに、鑑定評価モニタリングの充実・強化、不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施の推進などを行う。

さらに、「賃料」に関しての具体的な言及はないものの、提言にある「不動産の有効活用」を進めるためには賃貸借形式も活用せざるを得ないことは容易に想定される。したがって、「賃料評価」は施策を遂行する過程で重要な位置を占めているということができ、今後賃料

（継続賃料）に係る客観的かつ適正な価値判断（鑑定評価）が求められる場面が増加するものと考えられる。

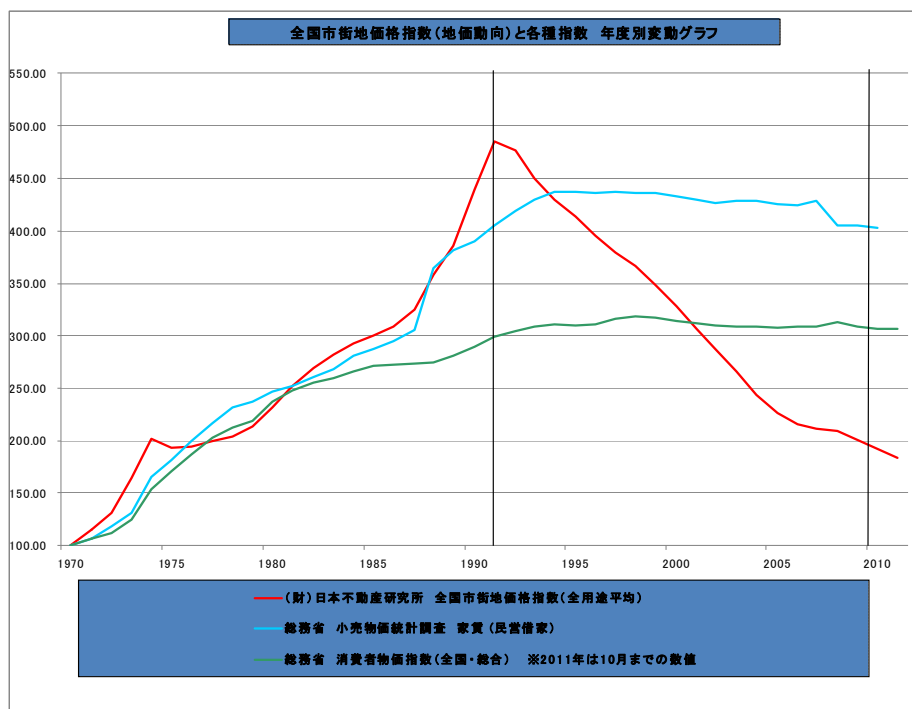
ちなみに、世界的水準で見た場合、日本は賃料に関する情報が少ないことが指摘されているが、今回の施策の一つである「国内外の投資家からの資金の導入を促進」するためにも、不動産鑑定士は、賃料に係る鑑定評価の透明性について十分認識する必要がある。

2-2. 経済情勢の変化

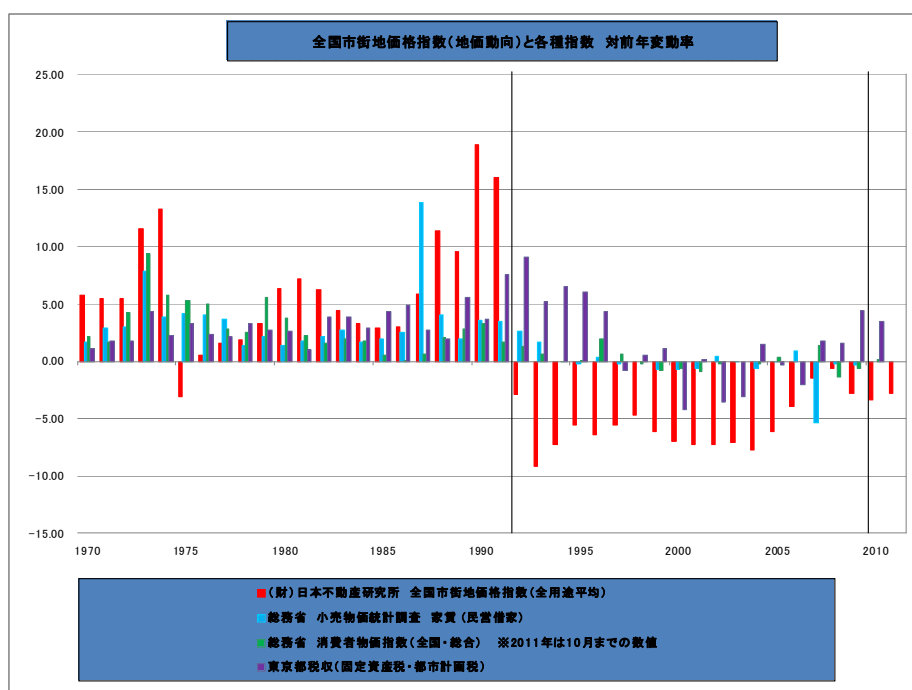
(1) 経済情勢の変化（地価、家賃、物価）

1960年以降の地価、家賃、物価に係る指数の推移及び地価、家賃、物価の対前年変動率の推移は、次のグラフのとおりである。

(グラフ 1)



(グラフ 2)



① バブル経済の生成と崩壊以前（～1990年）

地価と家賃との関係では、1980年後半以降地価が急激に高騰し、家賃との開差（≒賃料差額⁷）が大幅に拡大したことは、グラフからも見てとれる。賃料差額が大きいと、差額配分法は一度に大きく現行賃料を改定させる結果を導く（いわゆる2分の1法や3分の1法を採用した場合）が、そのような試算結果について賃料改定交渉当事者（特に賃借人）の合意を得ることは実際には難しい。一方、一般経済指標である物価については、地価のような極端な変動はなく、緩やかな上昇を示している。裁判実務の世界ではすでにスライド法等が積極的に採用されてきていたが、差額配分法のみで継続賃料（相当賃料）を決定することには限界があったということであろう。平成2年の基準改正は、継続賃料の評価実務の実態を反映した結果となったものである。

② バブル経済崩壊以降（1991年～）

1991年を天井に地価は反転⁸した。

バブル経済崩壊以降の推移に着目してみれば、家賃及び物価の変動はほぼ横ばいである一方、地価は2010年までにバブル絶頂時の半分以下に下落した。また、各年の変動率については、特に地価のベクトルとその他の一般的な経済指標のベクトルが、必ずしも一致していない状況となっている。これは、マイナスの賃料差額が発生しているケースが非常に多いという現状を示しているといつてよい。

実際にバブル経済崩壊以降のオフィスの新規賃料は大幅な下落が認められ、平成6～7年頃からは賃借人からの賃料減額請求が増加し、サブリースを中心として訴訟に進展するケースも見られるようになってきている。一部東京都心部等で、平成18年頃からオフィス需要が高まり、局地的に急激な賃料上昇と賃貸人からの増額請求の増加が認められたものの、景気後退が鮮明になった平成20年秋以降はそのような地域においても新規賃料は再下落し、現在ではほとんどが減額請求に転じているのが実態である。

⁷ 地価の上昇は新規賃料（積算賃料）に連動し、家賃の上昇は継続賃料に一部連動することを前提とする。

⁸ 一般に、バブル経済は1990年に崩壊したといわれている。

(2) 不動産市場の変化

さらに、バブル崩壊以降の不動産市場においては、不動産の賃貸借に係るものとして、以下のような変化が認められる。

① 不動産の収益性に着目した取引の増加

バブル経済崩壊以降、投機的取引が減少し、取引は収益性、利便性を重視した実需中心の市場に変わっていった。キャピタルゲインが期待できない中で、特に投資用不動産については、収益性に着目した取引が定着してきた。取引の指標として NOI 利回りが一般に認識されるようになり、キャッシュフローが重視されるようになった。特に賃貸用不動産では、賃料がその不動産の市場価値に大きな影響を及ぼすため、従来以上に賃貸借の内容について注視するようになってきている。

② 不動産の証券化の進展

日本における不動産の証券化は、前述のとおり平成 12 年に基本的な法制度が整備されたことを受けて飛躍的に進展し、現在では年間取引総額で約 5.5 兆円（取得 2.2 兆円 譲渡 3 兆円 平成 22 年度）という市場にまで拡大した。同時に、証券化を通じて流通するアセットの種類も多様化し、オフィス、住宅、店舗以外に、物流施設、工場や、SC、ホテル等のオペレーショナルアセットタイプも一般市場で流通されるようになった。

この証券化不動産の所有者である投資法人は、投資家の利益を確保することを最優先して行動する。不動産の運用を高めるためには、詳細なマーケット調査を基に賃料交渉を行い、安易に賃料改定に応ずることはない。この容易に妥結しない姿勢は、不動産の証券化の普及と共に一般の賃貸借においても広がった。情報化が進む中で、時には専門家の力を利用しながら、貸主側だけでなくテナント側も、自己に有利な賃料改定を積極的に追及していくようになった。

③ 定期借家制度の普及

平成12年3月1日に施行された定期借家制度は、期間満了によって確定的に賃貸借契約を終了させることができる制度である。定期借家制度の特徴として、賃料特約を設定することにより、賃料増減請求権（借地借家法第32条）を排除することができ、定期借家制度を活用する際のポイントとなっている（借地借家法38条7項）。所有者の「一度貸すと戻ってこな

い」という懸念を払拭し、借家の供給を促進させるという目的で、導入された。その後10数年が経過し、民間賃貸住宅における普及率こそ年5%程度⁹に留まっているものの、商業施設等においては確実に普及が進んでいる状況¹⁰にある。今後は空家再生や過疎地への移住促進対策のツールとしての活用も期待されているところである。

④ 会計基準の変更

日本でも国際会計基準の導入が進められ、不動産については時価評価が基本となりつつある。特に投資用不動産（賃貸等不動産）については収益性を重視して評価がなされ、企業にとって果実を生まない資産を保有し続けることは株主に対し許されない状況となってきた。企業としても、自社保有不動産の賃貸借について、その内容の見直しと、場合によっては賃料交渉等の対応を迫られることとなった。

以上のような市場の変化により、今後、ますます適正な賃料（新規賃料、継続賃料）の把握が求められる場面が増大していくものと考えられる。

⁹ 国土交通省「住宅市場動向調査」より

¹⁰ 日本ビルディング協会連合会が全国の20協会を対象に平成21年4月に実施した調査によると、定期借家契約についてのアンケート項目に回答があった937棟のうち、定期借家契約を締結しているビルは285棟（30.4%）である。また、シービー・リチャードエリス社が2003年～2008年に仲介した東京主要5区と周辺商業地の路面店では23.8%が定期借家契約であるとされている。

3. 借地借家法 11 条、同法 32 条の賃料増減請求権と不動産鑑定評価基準における継続賃料の評価

3-1. 借地借家法 11 条、同法 32 条の賃料増減請求権の概要

(1) 賃料増減請求権の制度趣旨

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。

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、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いわれている。

借地法、借家法、両法が統合された借地借家法は、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、多くの規定が片面的強行法規とされ、これらの規定に反する契約条件で借地人または借家人に不利なものについては無効としている（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）。しかし、この片面的強行規定に賃料増減請求権は含まれておらず、最高裁判例は賃貸人に有利な方向にも強行法規として働く（最判昭 56. 4. 20 民集 35 卷 3 号 656 頁）ことを明らかにしている。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も留意する必要がある。

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。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く、学説判例においても見解が分かれている。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、前提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。

なお、賃料増減請求権は、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も留意する必要がある。

(2) 賃料増減請求権の要件

賃料増減請求権の要件は、借地借家法 11 条 1 項、同法 32 条 1 項の規定によると次のとおりである。なお、大正 10 年の借地法 12 条、借家法 6 条の制定時の賃料増減請求権の規定に対し、「その他の経済事情の変動」の項目の追加・修正がなされたものの、基本的に立法の趣旨はそのまま引き継がれている。

同法 11 条 1 項（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。

同法 32 条 1 項（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。

（賃料増減請求権の要件）

- ① 現行賃料が客観的にみて「不相当」になったこと
- ② 前回の改定から相当の期間が経過していること（解釈上の要件とされる）
- ③ 不増額特約がないこと

a. 要件①「不相当性」の判断要素

「不相当性」の判断に当たって考慮すべき、借地借家法 11 条 1 項、同法 32 条 1 項に定める次ページ表 1-1. の a. から c. の事項は例示列举と解釈(判例)されている。

最高裁判例(平成 15 年 10 月 21 日サブリース判決等)では、これら例示列

挙げられた経済的要因以外に、「賃貸借契約の当事者が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する」ことを明確化し、当該判断要素の射程の範囲は、サブリース契約のみならず借地借家法の適用される土地建物賃貸借契約における賃料増減請求全般に幅広く適用されることが明確となった（後述する当該サブリース判決及び下級審判例一覧参照）。

後述する一連の最高裁判例は不相当性の判断要素を明確化し、改めて法令解釈の統一化を図ったものとされていることから、一般に、借地借家法 11 条、32 条 1 項の例示に、判例法理上「d. その他の事情」が付け加えられたものと理解されている。

【表 1-1 借地借家法 11 条 1 項・32 条 1 項の不相当性の例示列举内容等】

借地の場合	<ul style="list-style-type: none"> a. 土地に対する公租公課の増減 b. 土地価格の高低その他の経済事情の変動 c. 近傍同種の土地の地代との比較 d. その他の事情(判例)
借家の場合	<ul style="list-style-type: none"> a. 土地・建物に対する公租公課の増減 b. 土地・建物価格の高低その他の経済事情の変動 c. 近傍同種の建物の家賃との比較 d. その他の事情(判例)

「不相当性」の判断の考え方は、直近合意時点以後の事情変更により、現行賃料が客観的に不相当となることが重要であり、さらに当事者間の具体的諸事情を総合的に考慮して現行賃料で当事者間を拘束することが公平に反するか否かで判断されることになる（公平(衡平)の原則）。

b. 要件②「相当の期間の経過」の要件について

条文では明示されていないが、解釈上の要件とされている。ただし、一方では、たとえ前回の賃料改定からそれほど期間が経過していないときでも、経済事情などの急激な変動により賃料が不相当な状態に至った場合には増減額請求権は発生するものと解釈されている(最判平成 3 年 11 月 29 日)。

【最高裁平成 3 年 11 月 29 日判例時報 1443 号 52 頁】

「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ためには、右建物の賃料が土地または建物に対する公租公課その他の負担の増減、土地または建物の価格の高低、比隣の建物の賃料に比較して不相当となれば足りるものであつて、現行の賃料が定められた時から一定の期間が経過していないからといって右賃料の増額請求を否定することは同条の趣旨に反するものといわなければならない」

c. 要件③「不増額の特約がないこと」

従前の賃料が不相当となったこと、及び不増額の特約がないことの2つの要件が満たされれば、「契約の条件にかかわらず」増減額請求権が発生する。

3-2. 現行の不動産鑑定評価基準における継続賃料の規定

不動産鑑定評価基準では継続賃料の定義、評価手法等を定めている。

継続賃料の定義は、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をいうと定められ、鑑定評価の手法及び継続賃料の鑑定評価額の決定等に当たっては、次の総合的勘案事項を考慮するよう規定されている。

なお、継続賃料には土地の賃料である継続地代と建物等の賃料である継続家賃の2種類あるが、ここでは、継続地代のみ例示され、継続家賃については継続地代の規定を準用する形式をとっている。

【継続地代の評価手法及び試算賃料に係る総合的勘案事項】

- | |
|--|
| <p>(1) 契約の内容及び契約締結の経緯</p> <p>(2) 契約上の経過期間及び残存期間</p> <p>(3) 賃料改定の経緯</p> <p>(4) 更新料の必要性</p> <p>(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</p> <p>(6) 賃料に占める純賃料の推移、動向</p> <p>(7) 底地に対する利回りの推移、動向</p> <p>(8) 公租公課の推移、動向</p> |
|--|

3-3. 賃料増減請求における相当賃料と不動産鑑定評価基準における継続賃料は同義か

相当賃料とは、借地借家法 11 条又は 32 条に基づき規定された諸要因及びその他の事情を考慮した適正な賃料をいうものと解されている。

これに対し、継続賃料を「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」と定義していることから、法曹実務家には客観的な経済価値に基づくものが継続賃料であり、賃貸借当事者間における契約の締結の経緯、契約内容等の主観的事情(個別事情)も含めるものが相当賃料と解釈して、両者は必ずしも一致するものではないと理解している者も多い(第3章参照)。

なお、主観的事情の具体的な内容については、法曹実務家の中でも議論が分

かれている(後記参照)ところであるが、主として賃貸借契約等の契約の個別事情を指していることが多い。

いずれにしろ、不動産鑑定評価基準は、借地借家法 11 条、同法 32 条の賃料増減請求について何ら言及されておらず、継続賃料と相当賃料との区別にも言及されていない状況にあるため、両者の概念を整理する必要がある。

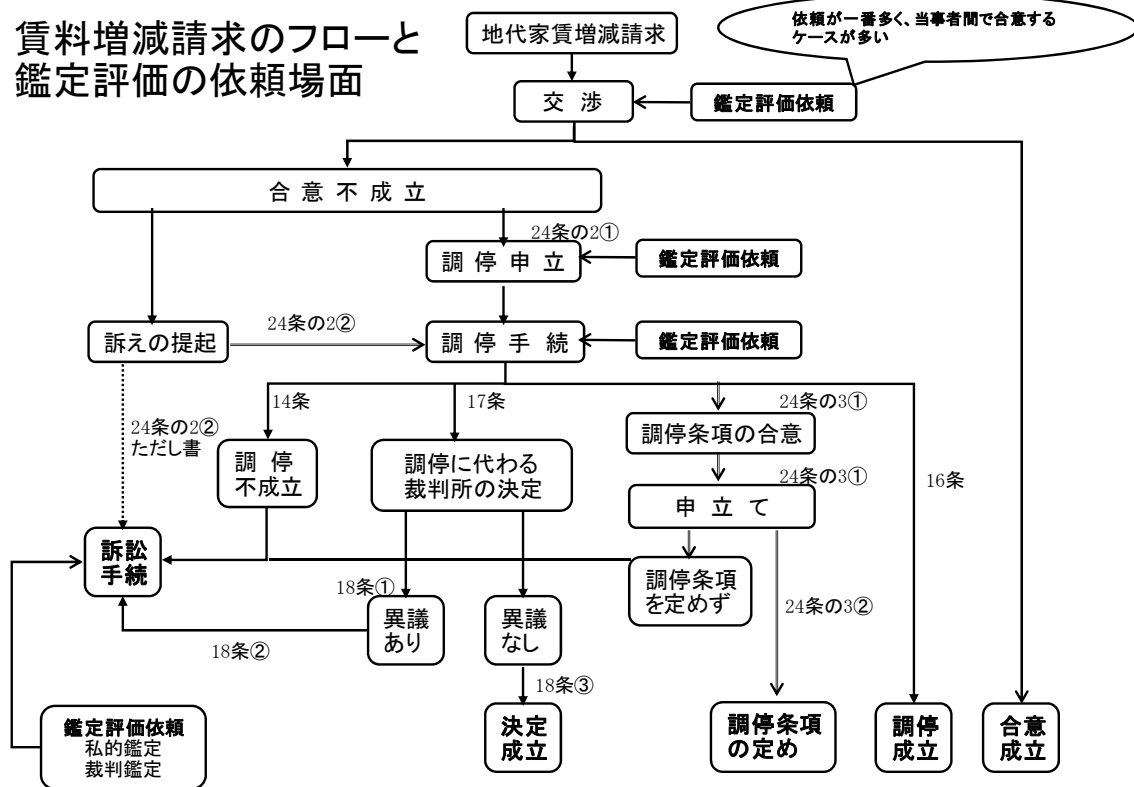
4. 継続賃料評価の依頼場面について

4-1. 依頼場面の時系列列挙

継続賃料の評価は、経済情勢の変動等により新規賃料が上昇又は下落している局面において賃料改定交渉のため依頼されることが多い。依頼場면을時系列的に列挙すると次のとおりである。

- ① 賃料改定交渉を行うに際して、内部検討資料とする場合
- ② 当事者間の賃料改定交渉のための基礎資料とする場合
- ③ 賃料改定特約に鑑定評価による改定条項に基づく場合
- ④ 賃料改定を求める側の根拠、又は逆にその対応に用いる場合
- ⑤ 当事者間交渉が決裂し仲裁的に依頼される場合(過去に調停・訴訟を経験し、訴訟経済を考慮して鑑定のみで決着を図ろうとすることも多い)
- ⑥ 当事者間交渉が決裂して、調停申立ての証拠又は相手方の証拠とする場合
- ⑦ 調停において当事者合意のもとに鑑定が行われる場合
- ⑧ 賃料増減訴訟の原告、被告の私的鑑定として依頼される場合
- ⑨ 賃料増減訴訟の鑑定申し出に基づく裁判鑑定が依頼される場合
- ⑩ 控訴審において別途、別の鑑定業者に再鑑定が依頼される場合(少ない)

賃料増減請求のフローと 鑑定評価の依頼場面



(注)フロー図の条文は民事調停法。法務省民事局参事官室監修『一問一答 新しい借地借家法』（商事法務研究会、平成4年3月19日）136頁参照し、鑑定評価の依頼場面について加工した。

4-2. 依頼場面と訴訟コストからの視点

なお、賃貸借当事者間においては、今後も良好な関係を維持できるように賃料改定交渉をすることが一般的であること、弁護士報酬、鑑定報酬等の費用がかかること、調停、訴訟に係る期間が長くなること等から、訴訟コストを考えると、できる限り訴訟は避けたいとする傾向がある。また、企業の信用力の問題、訴訟におけるイメージダウン等を避けるために自ら訴訟をしない企業も多く存在する。

参考までに、賃料評価に係る不動産鑑定業者の事業実績に係る依頼目的別件数等を示すと次のとおりである。

不動産鑑定業者の事業実績に係る依頼目的別件数及び報酬（賃料評価）

（単位：件、千円）

年度	区 分	賃 貸 借		争 訟		補 償		そ の 他		合 計	
		件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
H21	大臣登録業者	537	340,603	44	40,972	20	5,912	114	113,038	715	500,525
	構成比（%）	75.1	68.0	6.2	8.2	2.8	1.2	15.9	22.6	100.0	100.0
	知事登録業者	2,361	650,630	496	242,228	90	32,010	99	42,082	3,046	966,950
	構成比（%）	77.5	67.3	16.3	25.1	3.0	3.3	3.3	4.4	100.0	100.0
	合 計	2,898	991,233	540	283,200	110	37,922	213	155,120	3,761	1,467,475
	構成比（%）	77.1	67.5	14.4	19.3	2.9	2.6	5.7	10.6	100.0	100.0
H22	大臣登録業者	735	414,996	58	63,012	7	3,078	103	79,246	903	560,332
	構成比（%）	81.4	74.1	6.4	11.2	0.8	0.6	11.4	14.1	100.0	100.0
	知事登録業者	1,919	662,731	476	236,257	106	31,156	157	52,386	2,658	982,530
	構成比（%）	72.2	67.5	17.9	24.0	4.0	3.2	5.9	5.3	100.0	100.0
	合 計	2,654	1,077,727	534	299,269	113	34,234	260	131,632	3,561	1,542,862
	構成比（%）	74.5	69.9	15.0	19.4	3.2	2.2	7.3	8.5	100.0	100.0

（出典）国土交通省調べ

調停に要する期間は、アセットタイプにもよるが、合意できそうな場合であれば半年～1年程度が多いようである。賃料調停において解決する比率は、7割程度¹¹であり、訴訟に移行するケースは比較的少ないようである。

訴訟に移行した場合、地方裁判所での裁判上の和解又は判決に至る期間は、1.5～3年程度が多いようである。また、控訴審に移行するケースも見受けられ、その期間は6カ月程度が多いようである。上告がなされても一般的には棄却されるケースが多く、賃料増減訴訟においては事実上、控訴審が最終審と考えられる。なお、この種の訴訟においては裁判上の和解がなされることが比較的が多いようである。

4-3. 依頼案件の特徴

賃料減額に係る継続賃料の依頼を受ける案件の特徴としては、対象不動産の賃料額が多額であり、オーダーメイド賃貸物件、サブリース物件、核テナントとして多くの賃貸部分を有している場合など、代替不動産への移転が困難な物件が多く、このような物件については賃貸借する際には多くのリスクを抱えることから、長期契約、賃料改定特約、期間内解約禁止又は解約ペナルティ条項などによって、契約の拘束力を高めているものが多い。

なお、代替不動産への移転が可能なオフィスビルのような場合においても、移転に係る費用等としては、原状回復に係る費用と会計上の除却損の計上、移転に係る引越費用、移転先の内装、設備、什器・備品の工事等に係る費用、引越に係る従業員の就業不能にかかる人件費、仲介手数料、関係者への案内通知費用、法令上の手続とその費用、印刷物等の変更の諸費用が必要となること、

¹¹ 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）728頁

からかなりの負担があり、これらの諸費用を回収できるだけの、いわゆるレントギャップが発生していないと容易に移転する決断はなされない。

そのため、オーナー側もこれらの諸費用を概算して、継続賃料を検討する傾向が強い。

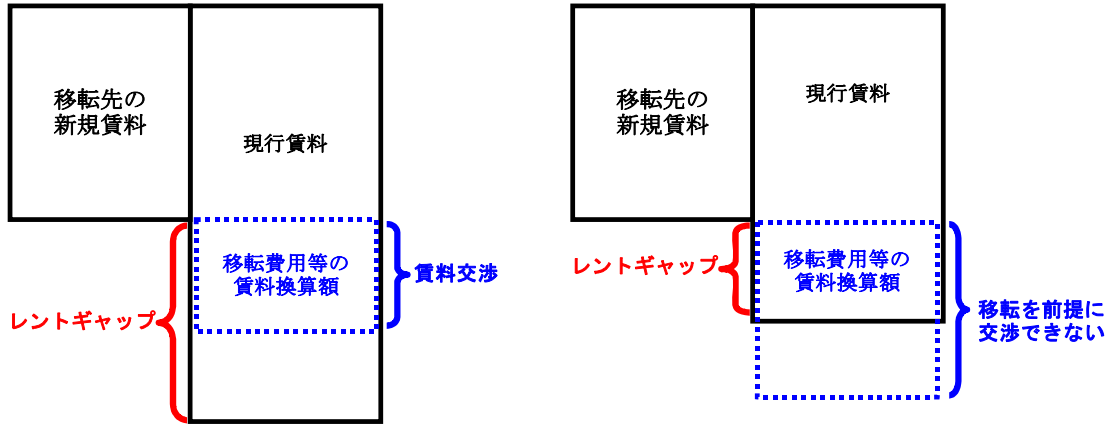
レベル	代替不動産の有無	建物用途など	移転費用の多寡	移転の可能性	解約条項
①	ない	百貨店、ホテルなど	－	非現実的	制限強い
②	少ない	飲食・物販店舗など	多額の費用	困難	まちまち
③	多い	オフィスビルなど	一定の費用	現実的	あり
④	多い	共同住宅	僅少	現実的	あり

レベル①	百貨店、ホテル、レジャー施設などの一括貸しのように代替不動産が少なく（供給過少・特殊用途等）、契約期間内に解約制限が強い場合、借り換え移転を想定することが現実的でなく、代替不動産への移転が問題とならず、専ら継続賃料の問題となる。
レベル②	店舗の賃貸借などの内装等の初期投資に多額の費用が必要な場合、移転に当たって多額の費用が生じ、代替建物への移転は困難であり、専ら継続賃料の問題となる。
レベル③	代替不動産が多数存在し、代替建物への移転が可能である場合、一定の初期投資を要するが、移転に当たって生ずる費用等の賃料換算額が新規賃料水準と現行賃料との格差より小さい場合、特に移転費用等を考慮することがある。なお、地域内の空室状況によっては、テナントの引き抜きのためにフリーレントによって移転を促す場合も見受けられる。また、企業によっては集約移転を図って効率化をする場合も多く、移転費用以外の集約のメリットが考慮される場合もある。
レベル④	代替不動産が多数存在し、かつ移転に要する費用等の賃料換算額が僅少である場合には、借り換え移転が極めて容易である。

【賃料減額交渉の際のオーナー側の判断要素】

a 現行賃料 > 移転先の新規賃料 + 移転費用等の賃料換算額 → 移転を考慮する
b 現行賃料 < 移転先の新規賃料 + 移転費用等の賃料換算額 → 移転を考慮しない

【レベル③④の場合】



第2章 継続賃料に関する裁判例の分析

1. 分析対象とする裁判例

(最高裁判例)

- ① 最判平成15年6月12日民集57巻6号595頁→地代、一般の借地(ただし、地主が誘致)
- ② 最判平成15年10月21日民集57巻9号1213頁→家賃、サブリース
- ③ 最判平成15年10月21日裁判所時報1350号1頁→家賃、サブリース
- ④ 最判平成15年10月23日裁判所時報1350号6頁→家賃、サブリース
- ⑤ 最判平成16年6月29日裁判所時報1366号6頁→地代、一般の借地
- ⑥ 最判平成16年11月8日裁判所時報1375号7頁→家賃、サブリース
- ⑦ 最判平成17年3月10日裁判所時報1383号6頁→家賃、オーダーメイド賃貸
- ⑧ 最判平成20年2月29日裁判所時報1455号1頁→家賃、オーダーメイド賃貸

(最高裁判例以降の判例)

取り上げる下級審判例は、公刊されている判例集において最高裁判例を引用等しているものであり、当初の契約の締結の経緯等の賃料額決定の要素とその後の事情変更等が問題となった事案である。なお、公刊されている判例集では継続地代に係る判例はみあたらなかった。

- ① さいたま地裁川越支部平成22年8月26日金商1368号33頁(②の1審)→サブリース
- ② 東京高裁平成23年3月16日金商1368号33頁(①の控訴審)→サブリース
- ③ 東京地裁平成22年2月15日判タ1333号174頁→特定優良賃貸住宅
- ④ 広島地裁平成22年4月22日金商1346号59頁→大型商業施設
- ⑤ 千葉地裁平成20年5月26日最高裁HP→特定優良賃貸住宅
- ⑥ 東京高裁平成18年10月12日金商1265号46頁(⑦の控訴審)→百貨店
- ⑦ 東京地裁平成18年3月24日判タ1219号346頁(⑥の1審)→百貨店
- ⑧ 大阪高裁平成20年4月30日判タ1287号234頁(⑨の控訴審)→繁華街の飲食店
- ⑨ 大阪地裁平成19年6月15日判タ1287号244頁(⑧の1審)→繁華街の飲食店
- ⑩ 東京高裁平成18年11月30日判タ1257号314頁→賃貸借当事者間の特殊事情の変更
- ⑪ 東京地裁平成17年3月25日判タ1219号346頁→超高層ビルのテナントによる賃料減額請求
- ⑫ 東京地裁八王子支部平成15年2月20日判タ1170号217頁(⑬の控訴審)→

百貨店

⑬ 東京高裁平成 16 年 1 月 15 日金商 1184 号 31 頁(⑫の 1 審)→百貨店

2. 最高裁判例の分析

2-1. 最高裁判例の概要

最高裁判例の概要は次表のとおりである。

最高裁は、借地借家法 32 条 1 項（家賃、地代については 11 条 1 項）の規定に基づく賃料増減額請求事件における「賃料増減額請求の当否」の判断及び「相当賃料額」の算定に関して、平成 15 年以降相次いで 8 つの判例を出し、新たな判断枠組みを構築した。その経緯は、主にバブル期に契約締結したサブリース契約やオーダーメイド賃貸など共同事業性の高い賃貸借に関して、バブル経済崩壊後の不動産価格の下落（資産デフレ）が進行する中、賃料に関してもバブル前の経済予測に反した急速な下落が生じたことで賃料減額訴訟が頻発した。下級審では、この紛争解決に当たっての取り組み方やそのアプローチが混乱状態に陥っていたことが指摘される。

最高裁は、この問題に際しての考慮要素として、同項所定の一般的な経済事情の変動にプラスして、当事者間の契約の締結の経緯に際しての諸般の事情を総合的に考慮することができるように判示した。8 つの判例はいずれも、そこでの下級審判決について、一部を除いてすべて否定したうえで破棄し、最高裁が示した判断枠組みに基づいて再度審理し直すよう差戻した。

この判断枠組みは、増減額請求に関する新たな一般法理とも言うべき適用ルールを打ち立てたものであり、その後、下級審裁判例はこのルールに則って判決がなされる傾向にある。

諸項目	継続賃料に関する平成15年以降の8つの最高裁判例
番号	1
判決日	H15.6.12
小法廷	第1
原審	東京高裁 H14.1.31
地代家賃	地代
当事者	第1審原告 X 第1審被告 Y
請求内容	土地賃料改定請求(減額請求・増額請求)
類型	土地借上、建物建設、賃貸(地主が誘致)
特約	自動増額特約
その他の経過	一部破棄自判・一部破棄差戻 差戻審東京高裁
事実概要	<p>生命保険業を営むXは、大規模小売店舗用建物を建築し、スーパーマーケットを営むA株式会社の店舗を誘致しようとして計画し、昭和62年7月、その敷地の一部として、私鉄の駅前の土地をY株式会社から賃貸期間を35年とし、賃料は3年ごとに見直すこととし、第1回目の見直し時は当初賃料の15%増、次回以降は3年ごとに10%増額する。</p> <p>ただし、物価の変動、土地、建物に対する公租公課の増減その他経済状態の変化により別途協議する旨の賃料自動増額特約を締結して賃借し、その後、特約に従って改定され、賃料が支払われたが、平成9年7月、Xが賃料の増額に応じず、同年12月、賃料減額意思表示をし、XがYに対して減額に係る賃料の確認を請求したのに対し、YがXに対して増額に係る賃料額の確認を請求した。第一審判決は、Xの請求を一部認容し、Yの請求を棄却したため、Yが控訴し、Xが附帯控訴した。</p> <p>控訴審判決はYの控訴に基づき第一審判決を変更し、Xの請求を棄却し、Yの請求を認容し、Xの附帯控訴を棄却したため、Xが上告受理を申し立てた。</p>
ポイント (判決文抜粋)	<ol style="list-style-type: none"> 1) 借地借家法11条1項は、地代等不増額の特約がある場合を除き、契約の条件にかかわらず、地代等増減請求権を行使できるとしているから、強行法規としての実質を持つものである。 2) 他方、地代等の額の決定は、本来当事者の自由な合意にゆだねられているのであるから、当事者は、将来の地代等の額をあらかじめ定める内容の特約を締結することもできるというべきである。そして、地代等改定をめぐる協議の煩わしさを避けて紛争の発生を未然に防止するため、一定の基準に基づいて将来の地代等を自動的に決定していくという地代等自動改定特約についても、基本的には同様に考えることができる。 3) そして、地代等自動改定特約は、その地代等改定基準が借地借家法11条1項の規定する経済事情の変動等を示す指標に基づく相当なものである場合には、その効力を認めることができる。 4) しかし、当初は効力が認められるべきであった地代等自動改定特約であっても、その地代等改定基準を定めるに当たって基礎となっていた事情が失われることにより、同特約によって地代等の額を定めることが借地借家法11条1項の規定の趣旨に照らして不相当なものとな

	った場合には、同特約の適用を争う当事者はもはや同特約に拘束されず、これを適用して地代等改定の効果が生ずるとすることはできない。また、このような事情の下においては、当事者は、同項に基づく地代等増減請求権の行使を同特約によって妨げられるものではない。
判示概要	①地代等自動改定特約の効力、②地代等増減請求権（借地借家法 11 条）と改定特約の関係が問題となった。 判旨は、特約の地代等の改定基準を定める基礎となっている事情が失われることにより、特約により地代等の額を定めるのが 11 条の趣旨に照らして不相当な場合、特約に拘束されず、地代等増減請求権の行使は妨げられないとした。
出典	最高裁判所民事判例集 57 卷 6 号 595 頁、裁判所時報 1341 号 9 頁、判例時報 1826 号 47 頁、判例タイムズ 1126 号 106 頁、金融法務事情 1686 号 122 頁、金融・商事判例 1173 号 25 頁 升田純『平成時代における借地・借家の判例と実務』（大成出版社、2011 年）

諸項目	継続賃料に関する平成 15 年以降の 8 つの最高裁判例
番号	2
判決日	H15.10.21
小法廷	第 3
原審	東京高裁 H12.1.25
地代家賃	家賃
当事者	第 1 審原告 X 第 1 審被告 Y
請求内容	不足敷金と未払賃料の請求(本訴) 賃料減額確認請求(反訴)
類型	サブリース(不動産会社が提案)
特約	自動増額特約、調整条項
その他の経過	破棄差戻 東京高裁
事実概要	不動産の管理等を業とする X 株式会社は、所有土地の上にビルを建築し、賃貸することを企画していたところ、不動産業を営み、サブリース業を積極的に展開する Y 株式会社の提案を受け、昭和 63 年 12 月、賃貸借の予約をした上、平成 3 年 4 月、ビルが竣工した後、Y に引き渡し、賃貸期間を 15 年とし、3 年ごとに賃料を 10% 増額する旨の特約で賃貸借契約を締結したが、Y が平成 6 年 2 月に賃料減額請求をする等したため、X が未払賃料の支払いを請求したのに対し、Y が反訴として減額に係る賃料額の確認を請求した。
ポイント (判決文抜粋)	1) 不動産賃貸業等を営む甲が、乙が建築した建物で転貸事業を行うため、乙との間であらかじめ賃料額、その改定等についての協議を調べ、その結果に基づき、乙からその建物を一括して賃料自動増額特約等の約定の下に賃借することを内容とする契約(いわゆるサブリース契約)についても、借地借家法 32 条 1 項の規定が適用される。本件契約には本件賃料自動増額特約が存するが、借地借家法 32 条 1 項の規定は、強行法規であって、本件賃料自動増額特約によってもその適用を排除することが

	<p>できない。</p> <p>2) 本件契約は、第1審被告の転貸事業の一部を構成するものであり、本件契約における賃料額及び本件賃料自動増額特約等に係る約定は、第1審原告が第1審被告の転貸事業のために多額の資本を投下する前提となったものであって、本件契約における重要な要素であったといえることができる。これらの事情は、本件契約の当事者が、前記の当初賃料額を決定する際の重要な要素となった事情であるから、衡平の見地に照らし、借地借家法32条1項の規定に基づく賃料減額請求の当否（同項所定の賃料増減額請求権行使の要件充足の有無）及び相当賃料額を判断する場合に、重要な事情として十分に考慮されるべきである。</p> <p>3) 以上により、第1審被告は、借地借家法32条1項の規定により、本件賃貸部分の賃料の減額を求めることができる。</p> <p>そして、上記のとおり、この減額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すべきであり、本件契約において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、とりわけ、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（賃料相場とのかい離の有無、程度等）、第1審被告の転貸事業における収支予測にかかわる事情（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）、第1審原告の敷金及び銀行借入金の返済の予定にかかわる事情等をも十分に考慮すべきである。</p> <p>藤田宙靖裁判官の補足意見がある。</p>
判示概要	<p>サブリース契約によるマスターリースの賃料減額訴訟である。賃借人は有名な大手不動産会社である。</p> <p>論点は、①サブリース契約の法的性質、②賃料減請求権（32条）の法的性質、③賃料減額請求の当否及び相当賃料額の判断である。</p> <p>判旨は、①は賃貸借契約、②は強行法規、③は当初の賃料額を決定した諸事情をも考慮するとした。</p>
出典	<p>最高裁判所民事判例集 57 卷 9 号 1213 頁、裁判所時報 1350 号 3 頁、判例時報 1844 号 37 頁、判例タイムズ 1140 号 68 頁、金融法務事情 1700 号 88 頁、金融・商事判例 1177 号 4 頁、金融・商事判例 1187 号 6 頁 升田純『平成時代における借地・借家の判例と実務』（大成出版社、2011年）</p>

諸項目	継続賃料に関する平成15年以降の8つの最高裁判例
番号	3
判決日	H15.10.21
小法廷	第3
原審	東京高裁 H11.10.27
地代家賃	家賃
当事者	第1審原告 X 第1審被告 Y
請求内容	建物引渡前の賃料減額請求
類型	建物建築前のサブリース

特 約	自動増額特約
その他の経過	一部破棄差戻東京高裁
事実概要	不動産事業を営むX株式会社は、サブリース事業を積極的に展開していたところ、平成2年6月、Y株式会社が建築するビルを賃貸期間20年、賃料は2年ごとに8%増額等の特約による賃貸借を提案し、交渉の結果、平成3年7月、2年ごとに8%の自動増額特約等を内容とする賃貸借契約を締結し、平成7年2月、ビルが完成し、YがXに引き渡したが、Xが平成7年2月に賃料の減額請求をし、減額請求に係る賃料額の確認を請求した（Xは、訴訟の提起後にも賃料減額請求をした）。
ポイント (判決文抜粋)	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。
判示概要	サブリース契約によるマスターリースの賃料減額訴訟である。賃借人が有名な大手不動産会社である。 論点は、①サブリース契約の法的性質、②賃料減請求権（32条）の法的性質、③賃料減額請求の当否及び相当賃料額の判断である。 判旨は、①は賃貸借契約、②は強行法規、③は当初の賃料額を決定した諸事情をも考慮するとした。
出 典	裁判所時報1350号1頁、判例時報1844号50頁、判例タイムズ1140号75頁、金融法務事情1700号97頁、金融・商事判例1187号15頁、金融・商事判例1177号10頁 升田純『平成時代における借地・借家の判例と実務』（大成出版社、2011年）

諸 項 目	継続賃料に関する平成15年以降の8つの最高裁判例
番 号	4
判 決 日	H15.10.23
小 法 廷	第1
原 審	東京高裁 H14.3.5
地代家賃	家賃
当 事 者	第1審原告 X 第1審被告 Y
請求内容	建物賃料減額確認等請求(本訴)賃料増額を前提に、収入保証額確認等請求・未払賃料請求(反訴)
類 型	サブリース
特 約	(自動増額特約ではなく)賃料保証特約
その他の経過	一部破棄差戻 東京高裁 H16.12.22

事実概要	Yが都心に土地を所有していたところ、不動産業を営むX株式会社がビルの建築、サブリースによる共同事業を勧誘し、平成5年3月、賃貸期間を10年とし、賃料保証をする等の内容の合意を締結し、その後、ビルを建築し、区分所有建物の専有部分を区分所有し、平成7年3月、専有部分につき転貸自由とする約定でXに賃貸し、本件専有部分を引き渡したものの、賃料額等の最終合意をすることができず、契約書を取り交わすことができず、同年7月、暫定的に賃料額を定め、賃料減額の協議をすることになったが、協議が調わず、調停を経ても不調となったため、XがYに対して賃料減額請求に係る賃料額の確認、過払金の返還を請求したのに対し、Yが反訴として賃料保証額の確認等を請求した。
ポイント (判決文抜粋)	H15.10.21と同旨(第1小法廷の多数意見も、第3小法廷のそれに従う)
判示概要	サブリース契約によるマスターリースの賃料減額訴訟である。賃借人は有名な大手不動産会社である。 論点は、①サブリース契約の法的性質、②賃料減請求権(32条)の法的性質、③賃料減額請求の当否及び相当賃料額の判断である。 判旨は、①は賃貸借契約、②は強行法規、③は当初の賃料額を決定した諸事情をも考慮するとした。
出典	裁判所時報1350号6頁、判例時報1844号54頁、判例タイムズ1140号79頁(差戻審:1170号122頁)、金融法務事情1700号101頁、金融・商事判例1187号21頁 升田純『平成時代における借地・借家の判例と実務』(大成出版社、2011年)

諸項目	継続賃料に関する平成15年以降の8つの最高裁判例
番号	5
判決日	H16.6.29
小法廷	第3
原審	大阪高裁 H15.2.5
地代家賃	地代
当事者	第1審原告 Xら 第1審被告 Y
請求内容	地代減額確認請求
類型	通常の賃貸借
特約	消費者物価指数連動特約。ただし不減額特約を併設
その他の経過	破棄差戻大阪高裁
事実概要	X1株式会社は、昭和59年、Y株式会社から、3年ごとに賃料の改定を行い、改定後の賃料は消費者物価指数の変動率を乗じ、公租公課の増減額を加除した額とするが、消費者物価指数が下降しても賃料を減額することはない旨の特約で、建物所有を目的として土地を賃借し、昭和63年、Yから同様な特約で建物所有を目的として土地を賃借し、X2は、昭和62年、Yから同様な特約で建物所有を目的として土地を賃借し、3年ごとに

	賃料を改定していたところ、土地の価格が4分の1程度に下落したことから、X1らが、平成13年4月、Yに対して賃料減額意思表示をし、減額に係る賃料額の確認を請求した。
ポイント (判決文抜粋)	<p>本件各賃貸借契約には、3年ごとに賃料を消費者物価指数の変動等に従って改定するが、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本件特約が存する。しかし、借地借家法11条1項の規定は、強行法規であって、本件特約によってその適用を排除することができないものである。</p> <p>建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約において、賃料を減額しない旨の特約がある場合であっても、借地借家法11条1項は強行規定であるから、特約によってその適用を排除することはできず、同規定に基づく賃料減額請求権の行使は妨げられない。</p> <p>本件特約の存在は、本件各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要素となった事情であると解される。</p> <p>この減額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すべきであり、本件特約の存在はもとより、本件各賃貸借契約において賃料額が決定されるに至った経緯や本件特約が付されるに至った事情等をも十分に考慮すべきである。</p>
判示概要	<p>賃料自動改定特約の効力と地代等増減請求権(11条)の関係が問題となった。判旨は、11条は強行法規であり、特約によって適用を排除できないとし、賃料減額請求の当否及び相当賃料額の判断にあたり、特約の存在が当初賃料額を決定する際の重要な要素となった事情であるから考慮すべきであるとし、2~4のサブリース判決と同様の判示をした。</p> <p>特に、本件特約は不減額特約が併設されているとはいえ「消費者物価指数連動」であり、判例1のいう「経済事情の変動等を示す指標に基づく相当なもの」を含んでおり、特約の存在や付設事情を強調している。</p> <p>なお、本件契約類型は通常の賃貸借であり、判例理論の射程範囲が拡大した。</p>
出典	裁判所時報1366号6頁、判例時報1868号52頁、判例タイムズ1159号127頁、金融法務事情1723号38頁、金融・商事判例1201号19頁 升田純『平成時代における借地・借家の判例と実務』(大成出版社、2011年)

諸項目	継続賃料に関する平成15年以降の8つの最高裁判例
番号	6
判決日	H16.11.8
小法廷	第2
原審	大阪高裁 H15.2.14
地代家賃	家賃
当事者	第1審原告 X 第1審被告 Y
請求内容	賃料減額確認・過払賃料返還請求(本訴) 自動増額特約に基づく増額賃料確認等請求(反訴)
類型	サブリース

特 約	自動増額特約
その他の経過	破棄差戻大阪高裁
事実概要	<p>Y株式会社は、工場の操業を廃止し、工場敷地の利用を検討していたところ、不動産業者であるX株式会社から建物の建築、賃貸の提案を受け、平成4年2月、新築建物を転貸目的で一括賃借し、賃料を2年ごとに5%ずつ増額する賃貸の予約等を内容とする業務委託協定を締結し、Yが金融機関の融資を得て建物を建築し、平成5年3月、2年ごとに賃料を5%ずつ増額する自動増額特約、転貸自由の特約でXと賃貸借契約を締結し、平成7年4月、平成9年4月にそれぞれ増額されたが、その後、Xが賃料減額を請求したところ、Yがこれを拒否したため、XがYに対して減額に係る賃料額の確認、過払いの賃料の返還を請求したのに対し、Yが反訴として主位的に自動増額特約による賃料額の確認、未払い賃料の支払い、予備的に前記協定の際の説明義務違反を主張して損害賠償を請求した。</p> <p>第一審判決は、賃料減額請求を肯定し、本訴請求を一部認容し、反訴請求を一部認容したため、Yが控訴した。控訴審判決は、賃料減額請求を否定し、原判決を取り消し、本訴請求を棄却し、反訴請求を認容したため、Xが上告受理を申し立てた。</p>
ポイント (判決文抜粋)	<p>H15.10.21と同旨(第2小法廷の多数意見も、第1・第3小法廷のそれに従う)</p> <p>福田博裁判官の反対意見と滝井繁男裁判官の補足意見がある。</p>
判示概要	<p>論点は、2～4と同じ①サブリース契約の法的性質、②賃料減額請求権(32条)の法的性質、③賃料減額請求の当否及び相当賃料額の判断である。</p> <p>判旨は、①は賃貸借契約、②は強行法規、③は当初の賃料額を決定した諸事情をも考慮するとした。</p>
出 典	<p>裁判所時報 1375号 7頁、判例時報 1883号 52頁、判例タイムズ 1173号 192頁、金融法務事情 1747号 76頁、金融・商事判例 1226号 52頁 升田純『平成時代における借地・借家の判例と実務』(大成出版社、2011年)</p>

諸 項 目	継続賃料に関する平成15年以降の8つの最高裁判例
番 号	7
判 決 日	H17.3.10
小 法 廷	第1
原 審	東京高裁 H14.9.114
地代家賃	家賃
当 事 者	第1審原告 X 第1審被告 Y
請求内容	増額特約に基づく賃料増額確認請求(本訴)減額請求に基づく賃料額確認請求(反訴)
類 型	オーダーメイド賃貸
特 約	自動増額特約

その他の経過	破棄差戻東京高裁
事実概要	X株式会社は、土地を所有していたところ、食料品等の販売を業とするY株式会社が土地上に建築した大型スーパーを長期にわたって賃借することを計画し、建設協力金の交付を受け、Yの意向に沿った建物を建築し、平成6年7月、建物及び付属の駐車場の賃貸期間を20年間とし、賃料を3年ごとに改定する（初回の改定は7%増額し、その後の増額は5%とし、7%を目処にする）などの特約で賃借し（オーダーメイド賃貸と呼ばれている）、敷金2,000万円を交付し、スーパーを営業していたところ、Yが平成9年8月、平成12年10月に賃料減額を請求し、Xが増額特約による増額を主張し、紛争が生じたため、XがYに対して未払い賃料の支払等を請求したのに対し、Yが反訴として減額に係る賃料額の確認を請求した。第一審判決は本件特約に従った賃料が不当に高額になった場合には、賃借人が賃料減額請求権を行使することができ、本件では本件特約による賃料が高額すぎる状態になったとし、本訴請求を棄却し、反訴請求を一部認容したため、Xが控訴した。控訴審判決は本訴請求を認容し、反訴請求を棄却したため、Yが上告受理を申し立てた。
ポイント (判決文抜粋)	オーダーメイド賃貸においても、サブリースと同旨を判示 1) 賃借人の要望に沿って建築された、大型スーパーストアの店舗以外の用途に転用困難である建物を対象にする賃貸借（いわゆるオーダーメイド賃貸）も通常の賃貸借と異なることがないため、強行法規である借地借家法32条1項の適用があり、賃借人からの賃料減額請求権の行使を否定することはできず、同項所定の諸事情と当該賃貸借契約の諸般の事情を考慮して賃料額を決定するべきである。 2) 賃借人の要望に沿って大型スーパーストアの店舗として使用する目的で建築され、他の用途に転用することが困難である建物の賃貸借契約（いわゆるオーダーリース）について、3年ごとの賃料増額特約がある場合であっても、賃料減額請求権の行使を否定することはできない。 3) 賃借人の要望に沿って建築され他の用途に転用することが困難である建物について3年ごとに賃料を増額する旨の特約を付した賃貸借契約が締結された場合において賃借人のした賃料減額請求の当否を判断するために考慮すべき事情
判示概要	オーダーメイド賃貸による賃料減額訴訟であり、論点は①オーダーメイド賃貸の法的性質、②賃料減額請求権（32条）の法的性質、③賃料減額請求の当否及び相当賃料額の判断である。 判旨は、①は賃貸借契約、②は強行法規、③は当初の賃料額を決定した諸事情をも考慮するとし、サブリース判例と同様の立場に立ち、判例理論の射程範囲が拡大した。
出典	裁判所時報1383号6頁、判例時報1894号14頁、判例タイムズ1179号185頁、金融法務事情1746号126頁、金融・商事判例1226号47頁 升田純『平成時代における借地・借家の判例と実務』（大成出版社、2011年）

諸項目	継続賃料に関する平成15年以降の8つの最高裁判例
番号	8
判決日	H20.2.29
小法廷	第2

原 審	大阪高裁 H17. 10. 25
地代家賃	家賃
当 事 者	第 1 審原告 X 第 1 審被告 Y
請求内容	賃料減額確認請求(本訴)賃料増額確認請求(反訴)
類 型	オーダーメイド賃貸
特 約	自動増額特約
その他の経過	破棄差戻大阪高裁
事実概要	<p>株式会社 X、Y 株式会社らは、平成 3 年 12 月 24 日、Y の所有地に、X が指定した仕様に基づく施設及び駐車場を建設し、レジャー、スポーツ及びリゾートを中心とした 15 年間の継続事業を展開することを内容とする協定を結んだ。X と Y は、平成 4 年 12 月 1 日、同協定を実施するため、Y が X に対し 3 建物を賃貸する旨の賃貸借契約を締結し、Y は、そのころ、X に対し本件建物を引き渡した。本件賃貸借契約の内容は次のとおりであり、一定期間経過後は純賃料額を一定の金額に自動的に増額する旨の賃料自動増額特約が含まれている。</p> <p>ア 期間 平成 4 年 12 月 1 日から 15 年間</p> <p>イ 賃料 次の(ア)の約定純賃料及び(イ)の償却賃料の合計額を月額賃料とする。</p> <p>(ア) 約定純賃料 (月額)</p> <p>a 平成 4 年 12 月 1 日～平成 7 年 11 月 30 日 360 万円</p> <p>b 平成 7 年 12 月 1 日～平成 9 年 11 月 30 日 369 万円</p> <p>c 平成 9 年 12 月 1 日～平成 14 年 11 月 30 日 441 万 4,500 円</p> <p>d 平成 14 年 12 月 1 日～平成 19 年 11 月 30 日 451 万 9,500 円</p> <p>(イ) 償却賃料</p> <p>a 建物 2 及び 3 に係る各該当年度の不動産取得税、固定資産税及び都市計画税の合計額の 12 分の 1 の相当額</p> <p>b X が Y に対し無利息で預託する後記ウの建設協力金相当額</p> <p>ウ X は、Y に対し、本件建物の建設協力金として、建物 1 につき 7,500 万円、建物 2 及び 3 につき 3 億 2,760 万円を預託する。Y は、X に対し、建物 1 の建設協力金 7,500 万円につき、3 年間据え置いた後、20%相当額を控除した金額を平成 7 年 12 月から 144 回に分割して返還し、建物 2 及び 3 の建設協力金 3 億 2,760 万円については、6 カ月間据え置いた後、平成 5 年 6 月から 174 回に分割して返還する。</p> <p>エ 賃料の改定</p> <p>消費者物価指数の変動及び経済情勢の変動が予期せざる程度に及び、本件建物の約定純賃料が著しく不相当となった場合は、X 及び Y で協議の上、これを改定することができる。</p> <p>本件賃貸借契約後、本件建物の所在する大阪府下の不動産市況は下降をたどり、不動産の価格も下落し続けている。</p> <p>X は、平成 9 年 6 月 27 日ころ、Y に対し、同年 7 月 1 日をもって本件建物の約定純賃料を減額する旨の意思表示をした(第 1 減額請求)。X は、平成 13 年 11 月 26 日、Y に対し、同年 12 月 1 日をもって本件建物の約定純賃料を減額する旨の意思表示をした(第 2 減額請求)。</p> <p>原審は、次のとおり判示して、X の請求を棄却すべきものとした。</p> <p>事情の変更があるときに、当事者の一方の請求により約定賃料額の増減を認めることとする借地借家法 32 条の法意からすれば、ここにいる事情の変更とは、増減を求められた額の賃料の授受が開始された時から請求の時までに発生したものに限定すべきことは、事の性質上、当然</p>

	<p>である。</p> <p>また、本件においては、経済事情の変動等のほか、本件自動増額特約が、15年間にわたる将来の経済変動をある程度予測した上で定められたものであり、XとYとの共同事業の中核として当事者に対する拘束性の強いものと評価されるという特別の事情を、本件各減額請求の当否及び相当純賃料の額の算定においてしんしゃくすべきである。</p> <p>平成9年6月27日ころにされた第1減額請求については、請求時の賃料額である月額369万円の約定純賃料の授受が開始された平成7年12月1日から第1減額請求の日ころまでに発生した経済事情の変動等を考慮すべきであるが、この期間における経済事情の変動等のほか、前記特別の事情にもかんがみると、第1減額請求の時の約定純賃料額369万円が不相当になったということとはできない。</p> <p>また、平成13年11月26日にされた第2減額請求については、請求時の賃料額である月額441万4,500円の約定純賃料の授受が開始された平成9年12月1日から第2減額請求の日までに発生した経済事情の変動等を考慮すべきところ、この期間における経済事情の変動等のほか、前記特別の事情にもかんがみると、第2減額請求の時の約定純賃料額441万4,500円が不相当になったということとはできない。</p>
<p>ポイント (判決文抜粋)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) 借地借家法32条1項の規定は、強行法規であり、賃料自動改定特約によってその適用を排除することはできないものである。 2) そして、同項の規定に基づく賃料減額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（以下、この賃料を「直近合意賃料」という。）を基にして、同賃料が合意された日以降の同項所定の経済事情の変動等のほか、諸般の事情を総合的に考慮すべきであり、賃料自動改定特約が存在したとしても、上記判断に当たっては、同特約に拘束されることはなく、上記諸般の事情の一つとして、同特約の存在や、同特約が定められるに至った経緯等が考慮の対象となるにすぎないというべきである。 3) したがって、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に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。
<p>判示概要</p>	<p>賃料自動増額特約のある建物賃貸借契約の賃借人からの賃料減額請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たり、当該特約による増額賃料を基にして、増額日から当該請求日の期間に限定して経済事情の変動等を考慮した原審を違法とし、減額請求の直近の合意賃料は賃貸借契約締結時の賃料を基にし、減額請求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。自動増額特約により増額された賃料は、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賃料として当事者の合意したものではないから、減額請求の当否及び相当賃料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。</p>

2-2. 最高裁判例の論点

(1) 賃貸借契約の特殊性と借地借家法 11 条、同法 32 条の関係

① 賃貸借契約の特殊性

サブリース契約及びオーダーメイド賃貸借契約は、共同事業の一環として契約が締結されていることなどから、借地借家法が想定する契約形態とは大きく趣が異なるものであり、前記の最高裁判例以前の下級審判例及び学説においては、賃貸借契約を否定し、借地借家法の適用を受けないとするものなどが散見され、大きな論争となっていた。

しかし、最高裁判例は、単純に建物を使用収益させ、その対価として賃料を授受するものは賃貸借であるとし、借地借家法の適用を肯定している。

この点について、平成 15 年判決では、藤田裁判官の補足意見が次のとおり付されている。

【最高裁平成 15 年 10 月 21 日藤田裁判官の補足意見】

「本件契約のようないわゆるサブリース契約については、これまで、当事者間における合意の内容、すなわち締結された契約の法的内容はどのようなものであったかという、意思解釈上の問題がしばしば争われており、本件においても同様である。そして、その際、サブリース契約については借地借家法32条の適用はないと主張する見解（以下「否定説」という。本件における第1審原告の主張）は、おおむね、両当事者間に残されている契約書上の「賃貸借契約」との表示は単に形式的・表面的なものであるにすぎず、両当事者間における合意の内容は、単なる建物賃貸借契約にとどまるものではない旨を強調する。

しかし、当事者間における契約上の合意の内容について争いがあるとき、これを判断するに際し採られるべき手順は、何よりもまず、契約書として残された文書が存在するか、存在する場合にはその記載内容は何かを確認することであり、その際、まずは契約書の文言が手掛りとなるべきものであることは、疑いを入れないところである。本件の場合、明確に残されているのは、「賃貸借契約書」と称する契約文書であり、そこに盛られた契約条項にも、通常の建物賃貸借契約の場合と取り立てて性格を異にするものは無い。そうであるとすれば、まずは、ここでの契約は通常の（典型契約としての）建物賃貸借契約であると推認するところから出発すべきであるのであって、そうでないとするならば、何故に、どこが（法的に）異なるのかについて、明確な説明がされるのでなければならない。

この点、否定説は、いわゆるサブリース契約は、〈1〉典型契約としての賃貸借契約ではな

く、「不動産賃貸権あるいは経営権を委譲して共同事業を営む無名契約」である、あるいは、〈2〉「ビルの所有権及び不動産管理のノウハウを基礎として共同事業を営む旨を約する無名契約」と解すべきである、等々の理論構成を試みるが、そこで挙げられているサブリース契約の特殊性なるものは、いずれも、〈1〉契約を締結するに当たっての経済的動機等、同契約を締結するに至る背景の説明にとどまり、必ずしも十分な法的説明とはいえないものであるか、あるいは、〈2〉同契約の性質を建物賃貸借契約（ないし、建物賃貸借契約をその一部に含んだ複合契約）であるとみても、そのことと両立し得る事柄であって、出発点としての上記の推認を覆し得るものではない。

もっとも、否定説の背景には、サブリース契約に借地借家法32条を適用したのでは、当事者間に実質的公平を保つことができないとの危惧があることが見て取れる。しかし、上記の契約締結の背景における個々の事情により、実際に不公平が生じ、建物の賃貸人に何らかの救済を与える必要が認められるとしても、それに対処する道は、否定説を採る以外に無いわけではないのであって、法廷意見が、借地借家法32条1項による賃料減額請求の当否（同項所定の賃料増減額請求権行使の要件充足の有無）及び相当賃料額の判断に当たり賃料額決定の要素とされた事情等を十分考慮すべき旨を判示していることから明らかなように、民法及び借地借家法によって形成されている賃貸借契約の法システムの中においても、しかるべき解決法を見いだすことが十分にできるのである。そして、さらに、事案によっては、借地借家法の枠外での民法の一般法理、すなわち、信義誠実の原則あるいは不法行為法等々の適用を、個別的に考えて行く可能性も残されている。

いずれにせよ、否定説によらずとも、実質的公平を実現するための法的可能性は、上記のとおり、現行法上様々に残されているのであって、むしろ、個々の事案に応じた賃貸借契約の法システムの中での解決法や、その他の上記可能性を様々に活用することが可能であることを考慮するならば、一口にサブリース契約といっても、その内容や締結に至る背景が様々に異なり、また、その契約内容も必ずしも一律であるとはいえない契約を、いまだ必ずしもその法的な意味につき精密な理論構成が確立しているようには思えない一種の無名契約等として、通常の賃貸借契約とは異なるカテゴリーに当てはめるよりも、法廷意見のような考え方に立つ方が、一方で、法的安定性の要請に沿うものであるとともに、他方で、より柔軟かつ合理的な問題の処理を可能にする道であると考えられる。」

② 賃料増減額請求権の強行法規性の確認

最高裁判例は、賃料増減請求権を強行法規であるとする。

強行法規とは、古典的な考え方(任意法規と強行法規の2分論)では、任意法規は当事者の合意によって自由に契約内容を変更することが可能であるが、強行法規は当事者の合意による契約内容の変更は不可能であることから、賃貸借当事者が賃料改定特約を設定していたとしても単純に無効とするものである。

しかし、最高裁のサブリース判決以降の考え方は、同法32条は強行法規で

あるが、賃貸借当事者の意思や契約内容等を勘案することができる（当初の賃料を決定した諸般の事情）として、強行法規の適用を調整する考え方がとられている。

以上より、サブリース判決を受けて賃料増減請求権の強行法規の内容を整理すると、a. 単純適用説（サブリースでも単純に適用される）、b. 適用排除説（サブリースは特殊な賃貸借で適用されない）、c. 特殊事情考慮説（サブリースの特殊事情を考慮する）、d. 限定適用説（サブリースの特殊事情に鑑みて、場合により限定的に適用）に分類され、サブリース最高裁判決以前の下級審ではb説も見受けられた（信義則、無名契約等）が、最高裁はc説を前提としている。

(2) 賃料増減請求の当否の判断に係る諸事情

最高裁判例に現れた総合的に考慮すべき「その他諸般事情」を示すと次のとおりとなる。

番号	判決日	小法廷	原審	地代家賃	類型	改定特約	「その他諸般の事情」例示
①	H15.6.12	第1	東京高裁 H14.1.31	地代	土地借上、 建物建設、 賃貸(地主が 誘致)	自動増額 特約	○地代等改定基準を定めるに当たって基礎となっていた事情
②	H15.10.21	第3	東京高裁 H12.1.25	家賃	サブ リース (不動産会社 が提案)	自動増額 特約、 調整条項	○賃料額が決定されるに至った経緯 ○特約が付されるに至った事情 (具体的内容) ○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(賃料相場とのかい離の有無、程度等) ○転貸事業における収支予測にかかわる事情(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) ○敷金及び銀行借入金の返済の予定にかかわる事情
③	H15.10.21	第3	東京高裁 H11.10.27	家賃	建物建築前 のサブリース	自動増額 特約	○特約の存在
④	H15.10.23	第1	東京高裁 H14.3.5	家賃	サブ リース	(自動増額特約ではなく) 賃料保証 特約	○特約の存在 ○賃料額が決定された事情
⑤	H16.6.29	第3	大阪高裁 H15.2.5	地代	通常の 賃貸借	消費者物価 指数連動特約 ただし不減額 特約を併設	○特約の存在 ○賃料額が決定されるに至った経緯 ○特約が付されるに至った事情
⑥	H16.11.8	第2	大阪高裁 H15.2.14	家賃	サブ リース	自動増額 特約	○契約締結に至る経緯 ○特約に係る約定の存在
⑦	H17.3.10	第1	東京高裁 H14.9.11	家賃	オーダーメ イド 賃貸	自動増額 特約	関連：借地借家法32条1項規定読替 ●租税等の負担の増減 ●土地建物価格の変動その他の経済事情の変動 ●近傍同種の建物の賃料相場
⑧	H20.2.29	第2	大阪高裁 H17.10.25	家賃	オーダーメ イド 賃貸	自動増額 特約	○特約の存在 ○特約が定められるに至った経緯

※「その他諸般事情」に関連する平成15年以前の最高裁判例

[昭和44年9月25日第1小法廷判決]

「(借地法12条の規定)にいう相当な賃料額を定めるにあつては、同項所定の諸事由にかぎることなく、請求の当時の経済事情ならびに従来の賃貸借関係、とくに当該賃貸借の成立に関する経緯その他諸般の事情を斟酌して、具体的関係事実在即し、合理的に定めることが重要である。」

[平成5年11月26日第2小法廷判決]

「借地法12条1項の規定は、当初定められた土地の賃料額がその後の事情の変更により不相当となった場合に、公平の見地から、その是正のため当事者にその増額又は減額を請求することを認めるものである。したがって、右事情としては、右規定が明示する一般的な経済的事情にとどまらず、当事者間の個人的な事情であっても、当事者が当初の賃料額決定の際にこれを考慮し、賃料額決定の重要な要素になったものであれば、これを含むものと解するのが相当である。」

(3) 相当賃料額の判断

最判平成 15 年 10 月 23 日は、破棄差戻し判決がなされ、東京高裁差戻審判決平成 16 年 12 月 22 日は、賃料保証特約、保証賃料が決定された事情を総合考慮すると、予測した収支内容を毀損しないこと、金利の軽減分と公租公課の減少分を考慮して相当賃料を判示している。第 1 審において示された鑑定結果は平成 7 年 11 月時点で適正賃料額は 6,035,000 円で、賃料保証額 10,640,840 円と大きく開差があったが、賃料保証特約や保証賃料額が決定された事情を考慮していないとして、相当賃料額を 9,400,000 円と判示している。

最判平成 15 年 10 月 21 日(2 件)の差戻審は、いずれも和解となっている。前記の判例 2 の和解内容は、平成 17 年 12 月 21 日の朝日新聞によると、平成 17 年 11 月 30 日に東京高裁(江見弘武裁判長)で和解が成立した。当初、賃借人は賃料の自動増額を保証したサブリース契約を締結したが、その後の経済事情の変化を理由に逆に賃料の約 73~30%、計約 150 億円の減額を求めている。

和解は、賃貸人側が賃料の約 5%と遅延損害金を合わせた額にあたる計約 17 億円を支払う内容である。賃借人が主張した賃料の減額がすべて認められた場合、払込済みの賃料の返還額は百数十億円に達したとみられるが、実際の受取額は少額にとどまっている。

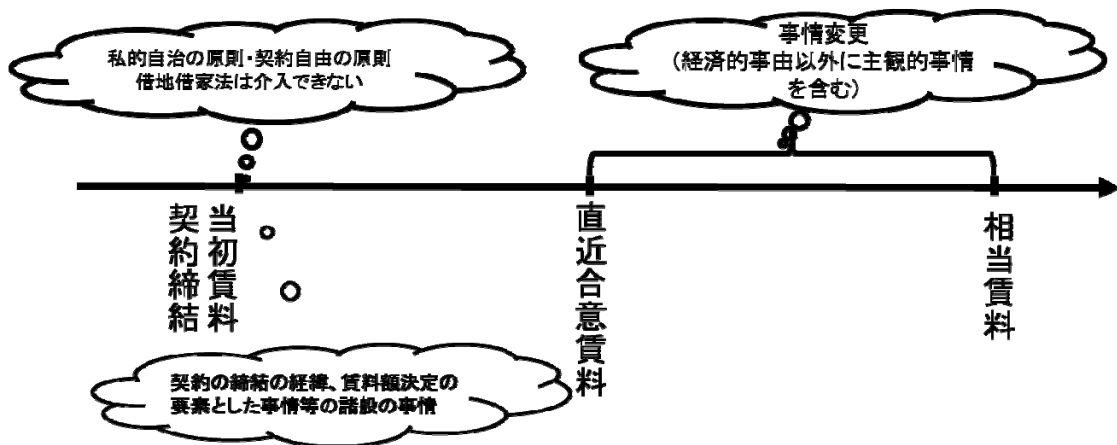
なお、一連の最高裁判例の第 1 審においては、私的鑑定及び裁判鑑定がなされているが、契約締結の経緯等の諸般の事情が考慮できなかったことから、ほとんど鑑定評価が尊重されなかった。

(4) 8 つの最高裁判例が示した新たな判断枠組み

最高裁判例の判断枠組みを図解すると次のとおりである。

借地借家法 32 条 1 項(地代については同法 11 条 1 項)の規定に基づく賃料増減額請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借当事者が現実に合意した賃料のうち直近のものを基にして、合意した日以降の事情変更のほか、賃貸借契約の当事者が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すべきである。

最高裁判例の判断枠組み



最判平成20年2月29日

借地借家法32条1項の規定に基づく賃料減額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、同賃料が合意された日以降の同項所定の経済事情の変動等のほか、諸般の事情を総合的に考慮すべきである

※ なお、最高裁判決はすべて「破棄・差戻」であり、第一審及び原審判断は一部を除きほぼ否定しており、提出された鑑定評価についても一切採用していない。

(5) 直近合意賃料の捉え方

継続賃料の評価においては、前記のとおり事情変更の内容を検討することが必要不可欠であり、判例でいう直近合意賃料を定めた時点を明確に捉え、価格時点までの事情変更を検討することが重要である。最高裁判例平成20年2月29日(判例時報2003号51頁等)は、前記のとおり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とし、自動増額特約による増額賃料は、契約締結時の将来の経済事情等の予測によるものであり、自動増額時の経済事情等の下での相当な賃料として当事者の合意したものではないとして、減額請求の当否及び相当賃料額の判断基準は、自動増額時ではなく、当事者が現実に合意した直近のもの(直近合意賃料)が基準となることを示し、本件では契約締結時を基準とすることが妥当である旨判示している。しかし、本判例は契約締結時点と使用収益開始時点が同一の事案であった。

一方、最高裁判例平成15年10月21日(判例時報1844号50頁)は、契約締結時点と使用収益開始時点(賃貸借開始時点)が異なる事案を

扱ったものであり、「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。これは、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り、契約締結時点の賃料額ではないという考えに基づいている。このような考え方は、不動産鑑定評価基準における新規賃料の価格時点（賃料の算定の期間の収益性を反映するものとしてその期間の期首とする）とも整合している。

さらに、次のような言い方もできる。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事情を背景に、公平の原則に基づいて認められたものである。賃料増減請求権に係る規定は、賃貸借契約開始後に現行賃料が「不相当となった」場合に、その後の賃料の増減請求を行うことを可能としている。そもそも契約締結時の当初賃料は、当事者が自由に設定できるものであるから（契約自由の原則）、たとえその額が当時の賃料相場と乖離していたとしても、借地借家法が介入すべきものではない。これらを踏まえると、当初賃料額そのものを、契約に基づく使用収益開始前に、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いうこととなる。

通常は、契約締結時点と使用収益開始時点は同時点となることが一般的ではあるが、オーダーメイド賃貸などのように開発に係る予約契約等前提とする場合、当事者間で賃料の合意をした時点と使用収益開始時点が異なることも多い。両時点が異なる場合に、契約締結時点以降使用開始時点までの間の事情は、一切考慮されないのではなく、一般原則の事情変更の原則や最高裁判例の判断枠組みにみられるような「契約締結の経緯等の諸般の事情」による斟酌の方法等により考慮される場合もあるため、留意が必要である。

さらに、賃料自動改定特約による賃料の改定が経済事情の変動と概ね一致する場合、当該特約の有効性や直近合意時点の把握の仕方については、課題の残る論点となっている。

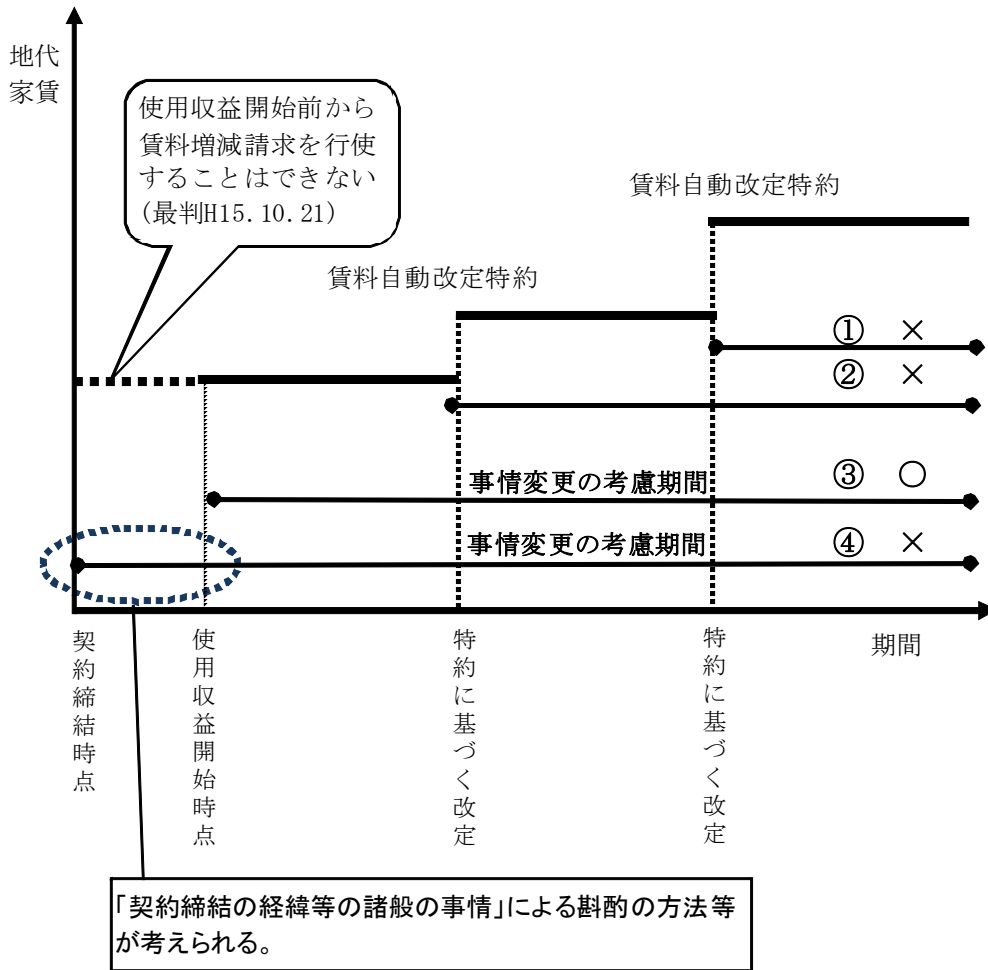
最高裁判例は、賃料自動改定特約自体を無効とするのではなく、特約があ

ったとしても賃料増減請求権（形成権）は行使することができるものとしている。したがって、基本的には特約の有効性は考慮することなく、直近合意時点以降の事情を考慮すればよいようになっているが、相当賃料を判断する際には賃料自動増額特約の設定の経緯を考慮する必要もでてこよう。

自動改定特約による賃料改定が長期に及ぶ場合、直近合意賃料を定めた時点が使用収益開始時まで遡ってしまうことも考えられる。このような場合、賃料自動増額特約等に基づいていたとはいえ、画一的に、これまで賃料を支払い続けてきた事実が軽視されてしまうおそれもあるため、遡及期間が長期に及び、かつ、極端な結論が導かれるような場合には、賃料自動増額特約を設定した経緯等の諸般の事情による修正が必要になる場合も考えられる。

これまでの議論をまとめると、次図のようになる。

【賃料自動改定特約と事情変更の考慮期間】



(6) 最高裁の判断枠組みの射程範囲

前記の最高裁判例の判断枠組みの射程範囲が、通常の建物賃貸借にも広く当てはまるか否かについては、見解が分かっている。a. 通常の建物賃貸借に及ぶとする説¹²、b. サブリース、オーダーリース事例のみに限られるとする説¹³である。

しかし、その後の下級審裁判例の動向をみると a 説が支持されている。

¹² 松並重雄「時の判例」ジュリスト 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 58 卷 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 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 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 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」不動産研究第 47 卷第 2 号 32 頁など

¹³ 山本豊発言「サブリース最高裁判決と実務対応(上・下)(平成 15.10.21 最高三小判、平成 15.10.23 最高一小判) <座談会>」旬刊金融法務事情 1697 号・1698 号の(下)52 頁、吉田克己「サブリース契約と衡平の原則」銀行法務 21・629 号 4 頁

3. 一連の最高裁判例以降の下級審裁判例の動向

3-1. 下級審裁判例の一覧

一連の最高裁判例以降の下級審裁判例のうち取り上げる判例は次のとおりである。

符号	裁判所	判決年月日	対象	増減請求	出典	備考
判例①	さいたま地裁	H22.8.26	商業施設のサブリース	減額請求	金商1368号33頁	((②の1審)
判例②	東京高裁	H23.3.16	商業施設のサブリース	減額請求	金商1368号33頁	((①の控訴審)
判例③	東京地裁	H22.2.15	特定優良賃貸住宅	減額請求	判タ1333号174頁	
判例④	広島地裁	H22.4.22	大型商業施設のサブリース	増額請求	金商1346号59頁	
判例⑤	千葉地裁	H20.5.26	特定優良賃貸住宅	減額請求	最高裁HP	
判例⑥	東京高裁	H18.10.12	百貨店	減額請求	金商1265号46頁	((⑦の控訴審)
判例⑦	東京地裁	H18.3.24	百貨店	減額請求	判タ1219号346頁	((⑥の1審)
判例⑧	大阪高裁	H20.4.30	繁華街の飲食店	増額請求	判タ1287号234頁	((⑨の控訴審)
判例⑨	大阪地裁	H19.6.15	繁華街の飲食店	増額請求	判タ1287号244頁	((⑧の1審)
判例⑩	東京高裁	H18.11.30	パチンコ店等	増額請求	判タ1257号314頁	
判例⑪	東京地裁	H17.3.25	超高層オフィスビル	減額請求	判タ1219号346頁	
判例⑫	東京地裁八王子支部	H15.2.20	百貨店	減額請求	判タ1170号217頁	((⑬の控訴審)
判例⑬	東京高裁	H16.1.15	百貨店	減額請求	金商1184号31頁	((⑫の1審)

(注)判タ：判例タイムズ、金商：金融・商事判例の略

3-2. 下級審裁判例の概要

(1) 裁判例①②(さいたま地裁 H22.8.26、東京高裁 H23.3.16)

① 事案の概要

本件事案は、サブリース契約により、Y所有建物の賃貸を受けてこれを転貸して不動産事業を行っているXが、Yに対し転貸事業の収益悪化などを理由に、借地借家法32条1項の賃料減額請求を行い、減額された賃料額の確認を求めた。

② 原審(さいたま地裁 H22.8.26)

本件のサブリース契約においても強行法規である借地借家法32条が適用されるとし、本件契約の賃料保証条項の存在や保証賃料額が決定された事情を考慮すべきとして、基準地価が下落していること、Yは平成5年から平成18年までの14年間に収益試算より固定資産税・都市計画税約5,900万円の負担軽減を受けていること、Xの平成18年の逆ざや差額が約3,800万円に

達したことを考慮すると平成18年4月1日の時点における約定賃料額は不相当であるとし、諸事情を総合判断して、約定賃料から約20%減額した月額850万円が相当賃料額であるとした。

原審では、Xの私的鑑定及び裁判鑑定について、次の判示がなされている。

「本件建物をサブリース契約であることを前提に評価したものがどうか明らかでなく、仮にサブリース契約であることを前提としたものであっても、その評価は本件契約に至る経緯や賃料額決定の要素とした事情等を考慮したものとなっていないのであり、したがって、鑑定評価書の評価額をもって本件建物の相当賃料額であると認めることはできない」とし、裁判鑑定について、「本件鑑定結果は一括借り上げ方式による適正賃料額を算定したものであるものの、本件契約に至る経緯や賃料額決定の要素とした事情等を考慮したものではないことから、本件鑑定結果の評価額をもって、直ちに本件建物の相当賃料額であるということとはできない」とした。

③ 控訴審(東京高裁 H23. 3. 16)

原審判決と同様、平成18年4月1日時点における約定賃料が不相当となったとした上で、本件契約書に添付された収益試算表上、Yは建物建築資金の返済等の固定費用を要することを前提としてYの収益を保証していることから、本件契約における賃料額がYの収益を相当程度確保するものでなければならないとした。そして、YとAおよびXとの賃料減額交渉は、当事者双方の諸事情を反映させつつ自主的に決定されたものであるから、十分尊重すべきものであるとした上で、最終の暫定合意賃料913万5,135円の妥当性を検討し、平成18年4月の約定賃料1,062万円から諸経費を控除した粗利益について、土地の下落率を考慮してYの確保すべき粗利益を算定し、これを諸経費に加えると911万余円となるとして、ほぼ妥当な賃料額であるとした。そこで、暫定的な合意賃料であっても実質合意賃料としての意義があるとし、さらに合意時点である平成17年2月からの経済情勢および公租公課の変動率を参酌しても大幅に変動させるべき事情はないとして、平成18年4月以降の相当賃料額を910万円であるとした。

この点について、裁判鑑定を引用して次のとおり判示した。

「平成18年4月1日時点での賃料減額請求の可否を検討すると、・・・経済情勢等の変化に即応する変動分を表す変動率はマイナス3パーセントと判定されており、公租公課の変動率がマイナス5.5パーセントであることを参酌しても、賃料減額請求権を基礎付ける『土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減』又は『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』等(借地借家法32条1項)が生じているとは認められないのであり(その他、平成17年2月25日から平成18年4月1日までに、これらの経済事情の変動等が生じたことを認めるに足る的確な証拠はない。)、同賃料を大幅に増減させるべき事情があるとはいえない」とした。

【契約の締結の経緯等の諸般の事情についての判示】

「…本件予約契約及び本件契約締結の経緯のとおり、平成元年9月ころに、〔賃借人〕が〔賃貸人〕に対し、建設協力金方式による建物建築と建物の賃貸借契約を提案してから、平成6年8月23日に本件契約の締結〔契約始期は賃借人の営業開始日である平成5年4月24日〕に至るまで、建物賃貸借期間を通じて〔賃貸人〕に多額の収益が生じることを予測した収益試算表を前提として交渉が重ねられ、この間、建築費用の見積増加より収益減少が見込まれた分について、追加賃料を設定して、当初の収益試算表による〔賃貸人〕の収益を維持する提案が〔賃借人〕からなされ、最終的に一部建築取り止め等による賃料減額分を収益から控除した収益試算表が本件契約書に添付資料…として添付され、この収益を保証するものとして同契約書添付資料…の賃料が合意されたという事情を考慮すると…本契約における賃料額は、〔賃貸人〕の収益を、相当程度確保するものでなければならないと考えられる。」

【「直近合意賃料」を平成17年2月25日・暫定合意賃料である913万5,135円とする判断】

「〔地価下落や固定資産税等の減額により、当初契約時の〕収益試算…より…負担軽減を受けたこと…「逆ざや」状態が毎年継続しており…更に拡大していること等の諸事情が認められる〔から、20年間の収支確保〕を信頼して本件契約を締結したことを考慮しても…賃料額は、平成18年4月1日の時点において不相当となった…。」【当初契約開始時点（平成5年4月24日）との比較による平成18年4月1日時点での、約定賃料1,062万2,094円の不相当性の判断】

「…〔賃貸人〕と〔賃借人〕との賃料減額交渉は…20年間の賃料額の約定及びその決定に至る事情を含む本件契約締結過程を踏まえてなされたものであり、賃料減額交渉の結果合意された賃料は、当事者双方の諸事情を反映させつつ自主的に決定されたものであるから、十分尊重すべきである。そして、〔当事者間で〕平成17年2月25日に平成17年5月から平成18年3月分までの賃料として月額913万5,135円が暫定的に合意されている。〔この暫定合意賃料は、保証金・敷金返済額、固定資産税・都市計画税、火災保険料といった必要支出を約定賃料から控除した当初契約時点での賃貸人・粗利益に、平成5年から平成18年の間の地価下落率（▲38%（現価率62%））を乗じて、必要支出を足し合わせたものが911万8,200円（計算は下記。）であることを勘案すると〕本件契約の目的、その後の経緯に照らしても、平成17年5月から平成18年3月までにおける妥当な賃料であるということが出来る。したがって、この月額913万5,135円は、暫定的に合意されたものであるとしても、実質的に、本件契約における当事者間で合意された賃料としての意義を有するものとかがえられ〔る。〕」

〔相当賃料額・試算根拠（高裁判判官・査定）〕

当初「収益試算表」H18.4.1賃料	1,062万2,094円
賃貸人必要支出	▲666万4,500円
賃貸人・粗利益（H5当初時点）	395万7,594円
地価変動率（H5-H18、▲38%）	× 62%
賃貸人・粗利益（H18価格時点）	245万3,700円
賃貸人必要支出	+ 666万4,500円
価格時点における相当賃料額	911万8,200円

【平成18年4月1日時点での相当賃料額の判断】

「〔平成17年2月25日を「直近合意賃料」を定めた時点（経済事情の変動判定の起算点）として〕平成18年4月1日時点での賃料減額請求の当否を検討すると、〔原審・裁判鑑定人作成の〕不動産鑑定評価書によれば、経済情勢の変化に即応する変動分を表す変動率〔一般経済指

標及び公租公課変動〕は〔数パーセント〕であることを参酌しても、賃料減額請求権を基礎付ける「土地若しくは建物の価格に対する租税その他の負担の増減」又は「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」等（借地借家法32条1項）が生じているとは認められないのであり（その他、平成17年2月25日から平成18年4月1日までに、これらの経済事情の変動等が生じたことを認めるに足る証拠はない。）、同賃料を大幅に増減させるべき事情があるということとはできない。」【平成17年2月25日との比較で平成18年4月1日時点での賃料減額請求の可否を“否”とした判断】
「そうすると、平成17年5月から平成18年3月までの賃料として暫定的に合意された月額913万5,135円は、本件契約の目的等に照らしても合理的なものであり、その後の若干の経済情勢の変化や…妥当な賃料の試算額が911万8,200円となること等を総合的に勘案すると、同年4月以降の賃料としては、月額910万円とするのが妥当である。」

(2) 判例③(東京地裁 H22. 2. 15)

① 事案の概要

相続によりYとの間の賃貸借契約（目的は転貸借）の賃貸人の地位を承継したXらが、本件賃貸借契約および借地借家法 32 条 1 項に基づいて賃料減額請求権を行使したと主張するYに対し、未払の賃料（借上料）の支払を求めたものである。

② 判決の概要(東京地裁 H22. 2. 15)

判決は、本件賃貸借契約(特定優良賃貸住宅として借り上げ、都民住宅として賃貸する契約)についても強行法規である借地借家法 32 条が適用されるとしたうえで、①本件賃料はYが適正妥当と判断した家賃の総額と同額と定められていること、②空室リスクはYが負担するとの共通認識があったこと、③Yは、本件賃貸借契約を締結するに当たって、需要が減少するリスクを考慮すべきであったことからすると、経済事情の変動があっても安易に変更すべきものではないこと、④Xは、修繕費を度外視しても 1 カ月当たり 310 万円の負担をしていること、⑤裁判鑑定では、都民住宅一括借上契約であることを前提とした継続賃料を算出するに当たって、①～④の事情が考慮されていないことの検討結果を踏まえて、本件賃料の適正額は平成 18 年 5 月以降 345 万円になっていたと判断した。

最判平成 15 年 10 月 21 日を引用して、借上料(本件賃料)の減額請求の可否および借上料の適正額は、本件賃貸借契約の借上料が決定されるに至った経緯や、Yの収支予測に関わる事情、Xの借入金の返済予定に関わる事情等諸般の事情を十分に考慮して判断されたものである。

(3) 判例④(広島地裁 H22. 4. 22)

① 事案の概要

Xが、Yに対し、主位的にYとの間で締結した建物賃貸借契約の賃料改定条項に基づき、予備的に借地借家法 32 条 1 項に基づき、増額した賃料額の確認を求めるとともに、増額請求後の賃料不足分及びこれに対する年 1 割の割合による遅延損害金の支払を請求するものである。

② 判決の概要(広島地裁 H22. 4. 22)

大規模商業施設の賃貸借契約における、「賃料は、経済情勢の変化・公租公課・本物件における賃借人の経営状況・賃貸人の借入金返済状況等を勘案し、3 年ごとに賃貸人と賃借人の協議の上改定することができる」との特約は、賃貸人と賃借人との間で、3 年毎に賃料改定について協議をし、その協議に際しては経済情勢の変化・公租公課等を勘案すること、そして協議が調べば賃料が改定されることについて定めたものにすぎないとした。

借地借家法 32 条 1 項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、そのことのみでは賃料増減額請求の理由とはならないとした。

(4) 判例⑤(千葉地裁 H20. 5. 26)

① 事案の概要

XとYとの間で建物賃貸借契約(目的は転貸借)が締結され、賃借人Xは借上料が不相当に高額になったとして、Yに対し借地借家法 32 条 1 項の賃料減額請求、特約及び事情変更の原則に基づき借上料の減額を請求したものである。

② 判決の概要(千葉地裁 H20. 5. 26)

本件は特優賃法に基づく特定優良賃貸住宅に基づく借り上げであるが、借地借家法の適用があり、強行法規である同法 32 条 1 項の適用があり、また、Xの借上契約上の一方的な家賃変更請求権を認めた規定は存在しないことから特約に基づく賃料減額請求を否定した。

最判 H15. 10. 21 を引用して、本件の借上料減額請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、本件借上契約の借上料額が決定されるに至った経緯、Xの本件借上契約における収支予測にかかわる事情、Yの銀行借入金の返済の予定にかかわる事情、相当借上料額等を十分に考慮して判断すべきであるとされた。

さらに、事情変更の原則の適用について、契約締結後の事情変更が当事者の予見可能性及び帰責事由の有無を検討し、本件契約締結時にバブル経済の崩壊による不動産価格の下落及び本件建物における空室の発生は、Xにおいて十分に予見可能であること、Xの賃貸借経営で生じた累積赤字の帰責性がないとする的確な証拠はないとして否定した。

(5) 判例⑥⑦(東京地裁 H18. 3. 24、東京高裁 H18. 10. 12)

① 事案の概要

XがYから貸借して百貨店として営業している本件建物の賃料につき、現行賃料(月額10億6千万円)は諸物価の下落に照らして不相当な賃料であるとして、借地借家法32条1項に基づいて適正賃料は月額8億9千万円であることの確認を求めた事案である。

② 原審(東京地裁 H18. 3. 24)

本件契約がいわゆる不動産変換ローン方式(注)の一環として締結されたものであるとしても、そのことをもって本件契約が賃貸借契約でないことや、同法32条1項の適用が排除されるとすることはできないとしたうえで、本件保証金は敷金と同様、一時金として授受された預り金的性格を有するものであり、その運用益は実質賃料に含まれるものと解して、適正賃料を月額10億1千万円であると確認した。

(注) 不動産変換ローンとは、概要、国鉄の債務の早期償還及び国鉄用地の処分等のため、国鉄清算事業団が、不動産の共有持分権に変換できる売買予約完結権を付与することで、複数の投資家から多額の資金を借り入れた上、国鉄清算事業団の出資会社が、国鉄清算事業団の地位を引き継いで、建物建設等により不動産の資産価値を高め、建物賃貸によって収益を確保し、その賃貸収入をもって借入金の利払その他の費用に充てながら、一定の期間が満了したときに不動産の共有持分権を投資家に譲り渡すとともに、これによって借入金元本の返済を終えるとする、長期低利の資金借入れ及び不動産処分等に関する方式である。そして、本件契約は、不動産変換ローン方式の一環として締結されたものであり、Xは、同方式における建物の賃借人の地位にあるとともに、投資家の地位にもあったものであり、また、Yは、国鉄清算事業団の出資会社であった。

③ 控訴審(東京高裁 H18. 10. 12)

いわゆるサブリース契約について賃貸借契約であることが明らかであるから借地借家法32条1項の適用があると判断した最判平成15年10月21日を引用して、本件契約にいたる経緯や本件契約における賃料改定に関する合意等は本件契約の当事者が、当初賃料額を決定する際の重要な要素となった事情であるから、衡平の見地に照らし同条1項の規定に基づく賃料減額請

求の当否及び相当賃料額を判断する場合に重要な事情として十分に考慮されるべきであるとして、一時金の運用利回り(2.5%→2%)や適正月額賃料と示された鑑定評価額について修正を加えて、一審の判断を変更し、相当賃料額について新たに判断した。

(6) 判例⑧⑨(大阪地裁 H19. 6. 15、大阪高裁 H20. 4. 30)

① 事案の概要

Yに対して本件建物を賃貸しているXが、同建物の賃料が不相当になったとして、Yに対し、Yとの間の賃料増額の合意又は借地借家法32条1項に基づき、平成16年2月1日以降の適正賃料額の確認を求めるとともに、既に支払われた賃料と適正賃料との差額等の支払いを求めた事案である。

② 原審(大阪地裁 H19. 6. 15)

賃料増額改定特約を認めるに足りる証拠はないとし、裁判鑑定を「格別不合理な点はない」として採用して、相当賃料額を裁判鑑定どおりに確認した。

③ 控訴審(大阪高裁 H20. 4. 30)

控訴審において、本件における現行賃料額決定の経緯等を考慮すると、本件増額請求は、借地借家法32条1項の要件を充足するが、相当賃料の判断に際しては、現行賃料が合意されてから賃料を増額する要因となる経済事情の変動がないことや当事者間で本件建物の適正賃料額についての認識が一致しておらず、そのため、3年後の賃料改定の際に本件ビルその他テナントの賃料水準にするという一致した認識もなかったことを十分に考慮すべきである等として、Yの控訴を一部認容して、原審を変更した。相当賃料額の判断に当たっての判示は次のとおりである。

【相当賃料額の判断】

「借地借家法32条1項は、土地又は建物の賃貸借契約が長期に及ぶことが多いため、事情の変更に応じて不相当になった賃料を調整し、当事者の衡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、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。

…認定事実によれば、本件賃貸借契約が締結された平成12年11月から本件増額請求において賃料改定時とされた平成16年2月までの3年間で、同項所定の土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増加、土地若しくは建物の価格の上昇といった経済的事情の変動もなければ、本件ビルその他のテナントの賃料や周辺の賃料相場が特に上昇したという事情も認められ

ない。

しかしながら、…認定事実によれば、本件建物の現行賃料額は、本件ビルの他のテナントの賃料と比較して相当低額であり、このような低額になったのは、〔賃借人〕が本件ビルの周辺のビルの店舗から本件建物に移転することから、本件建物での営業が軌道に乗るまで費用や時間を要するという諸事情を〔賃貸人〕が配慮したためであり、〔賃借人〕としても、本件ビルの他のテナントの賃料相場についての認識がなかったとはいえ、〔賃貸人〕が当初は〔賃借人〕の希望する賃料額を拒否していたが、その後の交渉によって希望どおりの条件で賃料額が決定したことや〔賃借人〕が3年後の賃料改定を要請していたことなどから、本件建物の現行賃料額が本件ビルの他のテナントの賃料と比較して低額であり、〔賃貸人〕が当時抱えていた諸事情を配慮してその希望額に応じたことを認識できたと認められる。

このような、現行賃料額決定の経緯等を考慮すると、本件増額請求は、借地借家法32条1項の要件を充足すると認めるのが相当である。」【賃料増減額請求の当否の判断】

「〔第一審・裁判所鑑定につき〕借地借家法32条1項に基づく賃料増額請求における相当賃料額を判断するに当たっては、直近合意賃料を基にして、賃貸借契約の締結経緯、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ところ、現行賃料を合意する際、〔賃借人〕には本件ビルの他のテナントの賃料相場の認識がなく、〔賃貸人〕と〔賃借人〕との間に3年後に他のテナントの賃料水準に改訂するという認識が一致していたわけではなかったこと、現行賃料を合意した後に賃料の増額要因となるような経済事情の変動がないことを総合考慮すると、現行の賃料額が本件建物の経済価値を反映した賃料水準を下回るという理由で、差額配分法を重視するという事は相当ではなく、本件建物の経済価値を反映した賃料水準にするのは、今後の経済情勢の変動を踏まえて、段階的に行われるべきものと解される。」

「差額配分法、スライド法、利回り法は、継続賃料を算定するに当たってそれぞれ長所と短所を有するところ、本件増額請求による本件建物の相当賃料額をめぐると上記の諸事情を総合すると、各方式による試算額をほぼ均等に考慮するのが相当である。

以上によれば、本件建物の平成16年2月1日以降の相当賃料額を、上記の各試算額のほぼ平均値である1坪当たり月額8,000円（月額77万8,400円）と認めるのが相当である。」

(7) 判例⑩(東京地裁 H18. 11. 30)

① 事案の概要

借地借家法 32 条 1 項に基づき賃料増額請求をした X が、賃借人である Y らとの間で、それぞれの賃貸部分の賃料額の確認を求めた事案の控訴審で、賃貸人の地位の承継前、本件不動産を所有していた会社の代表者が、Y のうちの一人の親であったために、本件不動産の賃貸料が低廉に設定されていたことを考慮して、鑑定に基づき積算法に基づく試算賃料と賃貸事例比較法に基づく試算賃料を求め、これに基づき適正な実質賃料を算定した上、従前の賃料額と適正な実質賃料との間に倍以上の乖離が存在するが、本件においては、直ちに賃料額を一般的な水準にまで増額させるのは相当でないので、公平の観点から、その中庸値をもって相当賃料額と認めるのが相当であるとした原審の判断を支持しつつ、X の控訴を一部認容して、Y らの各控訴をいずれも棄却した。

② 判例の概要(東京地裁 H18. 11. 30)

控訴審では裁判鑑定について、「Yらは、継続賃料の算定方式として積算法は存在しないこと、S鑑定が賃貸事例比較法を採用していないにもかかわらず、その比準賃料部分を取り出して賃貸事例比較法と名付けて採用するのは不当であることなどをいうが、原判決は、S鑑定に基づき、積算法に基づく試算賃料と賃貸事例比較法に基づく試算賃料（S鑑定は、周辺の新規賃貸事例に基づき比準賃料を求めている。）を求め、これに基づき適正な実質賃料を算定した上、従前の賃料額と適正な実質賃料との間に倍以上の乖離が存在するが、本件においては、直ちに賃料額を一般的な水準にまで増額させるのは相当でないので、公平の観点から、その中庸値をもって相当賃料額と認めるのが相当であるとしたものであって、何ら不当というべき点はない」とした。

【(参考)最判 H5. 11. 26 裁判集民 170 号 679 頁】

借地法12条1項の規定は、当初定められた土地の賃料額がその後の事情の変更により不相当となった場合に、公平の見地から、その是正のため当事者にその増額又は減額を請求することを認めるものである。したがって、右事情としては、右規定が明示する一般的な経済的事情にとどまらず、当事者間の個人的な事情であっても、当事者が当初の賃料額決定の際にこれを考慮し、賃料額決定の重要な要素となったものであれば、これを含むものと解するのが相当である。

(8) 判例⑩(東京地裁 H17. 3. 25)

① 事案の概要

オフィスの賃借人であるXが、賃貸人であるYに対し、賃料減額請求をしたとして、差額賃料の返還を請求した事案で、正常実質賃料が継続賃料の上限を画し、現行賃料が正常実質賃料を上回っている場合には、個別事情を一切考慮せずに、画一的に正常実質賃料を継続賃料と決定すべきとの考え方は、不動産鑑定評価基準に照らしても、また、不動産鑑定の性質や裁判所の賃料確定の仕組みに照らしても、採用する余地がない等として、請求を一部認容した。

② 判例の概要(東京地裁 H17. 3. 25)

裁判鑑定は、平成14年2月1日時点での継続適正賃料について、次のとおり鑑定した。
「まず、積算法により、上記時点での本件各建物の基礎価格を107億1,500万円と算出し、これに総合期待利回り5.5%を乗じて得た純賃料相当額年額5億8,933万円とし、必要諸経費を加算して得た積算賃料年額7億7,518万円(月額6,460万円)とした上、賃貸事例比較法により算定した比準賃料月額6,489万円と比較検討し、両者の平均値をもって正常月額実質賃料(価格時点において想定される新規賃料であり、それは合理的な市場で形成されるであろう経済価値を表示する適正な賃料)を6,475万円と算出し、ここから敷金運用益を控除して正常月額支払賃料を6,343万2,144円と試算した。」

「次に、継続賃料の試算について、国土交通省作成の不動産鑑定評価基準によって継続賃料の鑑定手法とされている差額配分法、利回り法、スライド法及び賃貸事例比較法のうち、利回り法については、地価の推移を直接反映するため高騰の場合は高めに、下落の場合は低めに求められ、手法としての信頼性に欠けるとして採用せず、賃貸事例比較法についても、契約の始期、条件等につき類似した事例を収集し得なかったとして採用しなかった。また、スライド法により、最終合意時点である平成12年2月1日での賃料を基準とし、これに価格時点までの経済事情等の変動修正率として東京都区部における消費者物価指数を指標とした0.97を乗じて8,036万円と試算したが、建物新規賃料の低下傾向の下において同手法を採用すると、新規賃料を超えた試算賃料が導き出されることになるので、妥当でないとして、結局、スライド法も採用しなかった。」

「そして、差額配分法により継続賃料を試算することとし、正常実質賃料月額6,475万円から現行実質賃料月額8,259万4,900円を差し引いた月差額分が1,784万4,900円であると算出した。」

「さらに、正常実質賃料を上回る部分は経済的実体を伴わないから、正常実質賃料は継続賃料の上限を画し、合意賃料が正常実質賃料を上回っている場合には、原則として、正常実質賃料を基準として継続賃料を決定すべきとの考え方を採ることとした結果、正常実質賃料6,475万円をもって適正継続賃料とし、ここから敷金運用益月額を控除して適正月額支払賃料を6,343万2,144円と鑑定した。」

そして、裁判鑑定の修正のうち相当部分として、「利回り法は、地価の推移を直接的に反映する手法であるから、地価が低下傾向にある場合には信頼性に欠け、賃貸事例比較法は、信頼性のある賃貸事例の収集が困難であり、スライド法は、消費者物価指数の変化と地価や賃料との変化が合致しない場合は適切な評価が困難である。したがって、本件鑑定においてこれらの手法を採用しなかったことが合理性を欠くということとはできず、最終的に差額配分法により本件賃料を試算する方法を採用したことは相当である。また、差額配分法による試算方法及びその資料にも不合理な点はない。したがって、本件鑑定が平成14年2月1日時点における本件各賃貸借契約の正常実質賃料を月額6,475万円と試算し、正常実質賃料から現行実質賃料を差し引いた月差額分が1,784万4,900円であると算出したことまでは相当ということが出来る」とした。

つぎに、裁判鑑定の修正のうち不相当部分として、「不動産鑑定評価基準は、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行う場合の基準となっているものであるが、これによれば、差額配分法とは、継続賃料を求める鑑定評価の手法の一つとされ、対象不動産の経済価値に即応した適正な賃料（正常実質賃料）と実際実質賃料（現行賃料）との間に発生している差額部分について、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に加減して試算賃料を求める手法とされている。そして、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原因を広域的に分析し、さらに対象不動産について、契約上の経過期間と残存期間、契約締結及びその後現在に至るまでの経緯、貸主又は借主の近隣地域の発展に対する寄与度の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」とされている。」

「したがって、不動産鑑定評価基準においては、正常実質賃料が継続賃料の上限を画すといった考え方は採用されていない。」

「また、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。」

他方、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諸々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

きものである。」

「裁判所は、上記のような契約当事者間の協議が調わない場合に、その協議に代わって、当該賃料額を定めるものであるから、その額の決定については、上記個別具体的な事情を考慮した上で当事者間の衡平が図られるよう配慮しなければならないことはいうまでもないところである。」

「そうすると、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えることができる。」

「以上によれば、本件鑑定で採用した、正常実質賃料が継続賃料の上限を画し、現行賃料が正常実質賃料を上回っている場合には、個別事情を一切考慮せずに、画一的に正常実質賃料を継続賃料と決定すべきとの考え方は、不動産鑑定評価基準に照らしても、また、不動産鑑定の性質や裁判所の賃料確定の仕組みに照らしても、採用する余地がない。」

「なお、原告は、契約更新時に賃料減額請求権が行使された場合には、継続賃料でなく新規賃料をもって相当賃料とすべきと主張するが、更新は、新たに賃借権を設定するものではなく、賃貸借契約関係が期間満了後に継続することであって、新規の契約締結と同視することはできないから、原告の上記主張は採用の限りでない。」

ウ 不相当部分の修正

(ア) 差額配分法の手法に基づき、正常実質賃料から現行実質賃料を差し引いた差額である月額1,784万4,900円のうち、貸主である被告に帰属する部分がどの程度になるか検討する。

なお、上記差額は、正確に計算すると1,784万4,856円（別紙4賃料計算表「差額」欄参照。）となるので、ここでは、この数値を使用することとする。

(イ) 本件ビルが地上37階の超高層ビルで、主に賃貸用事務所として利用されており、その中に本件各建物があること、原告は、平成4年12月10日に初めて本件各建物の一部を賃借して以来平成13年3月1日まで順次賃貸借の範囲を拡大し、本件ビルの約25%を賃借する主要テナントとなったこと、原告は、本件各建物を日本における事業の本拠として使用していたこと、原告は、平成16年2月ころ新拠点として別のビルの貸室を賃借した上、順次本件各賃貸借契約を解消して、上記新拠点に移転したことは、前記第2の1の(2)、(3)、第3の1の(2)のイ、キのとおりであり、また、原告は世界的な金融グループ会社の一つであり、被告も我が国を代表する大手の貸しビル業者である（弁論の全趣旨）。さらに、本件各賃貸借契約の締結や内容について、何らかの特殊事情が存した形跡はなく、また、どちらか一方が他方に対し特に経済的に弱い立場にあったこともうかがわれない。

そうすると、原告と被告は、経済力や交渉力等において対等の立場に立っていたところ、話し合いにより本件各賃貸借契約の賃料額を合意していたものというべきであるから、その合意された額は合理的なものであったと推認される。

(ウ) 他方、本件各建物が存する港区における竣工5年以上の大規模ビルの新規賃料が平成12年4月1日から平成14年4月1日までで11.28%下落し、虎ノ門地区の平均募集賃料が平成11年12月から平成13年12月までで4.59%下落し、本件各建物付近の地価公示価格が平成12年1月1日から平成14年1月1日までで6.9%下落したことは、前記2の(2)のとおりである。

(エ) 上記(イ)、(ウ)の事情を基にして、当事者の衡平を図る観点から検討すると、上記差額を原告と被告とに折半して負担させること、すなわち、上記差額のうち50%を貸主である被告に帰属させるのが相当というべきである。

なお、原告及び被告がそれぞれ提出した私的鑑定書（甲39、乙25）においても、差額配分法の適用については、いずれも差額の50%を貸主である被告に帰属させることとしている。

(9) 判例⑫⑬(東京地裁八王子支部 H15. 2. 20、東京高裁 H16. 1. 15)

① 事案の概要

Yから本件建物を賃借しているXが、賃貸借契約で定められた現行の基本賃料が、不相当に高額となっているとして、借地借家法 32 条 1 項に基づき、賃料減額の意思表示をし、減額請求後の賃料の確認を求めた。

② 原審(東京地裁八王子支部 H15. 2. 20)

Xにおいて賃料の減額請求をしている時点における適正賃料を算定するに当たっては、不動産鑑定評価基準により承認されている差額配分法、利回り法、スライド法及び賃貸借事例比較法を用いて試算賃料を算定し、本件賃貸借契約における具体的事実関係に即してこれらの各手法に基づく試算賃料を総合的に判断して合理的な額を算定するのが相当であるとした上で、利回り法の試算賃料を参考価格に止め、残りの3手法による試算賃料につき、差額配分法による試算賃料を2、スライド法による試算賃料を1、賃貸借事例比較法による試算賃料を1とする割合で反映させて、適正賃料を算出した鑑定を採用し、差額配分法による試算賃料を修正するなどして、請求の一部を認容した。

③ 控訴審(東京高裁 H16. 1. 15)

原審がXの請求を一部認容したため、Yがこれを不服として控訴したところ、現行賃料を下回るものとした鑑定が相当でないとし、価格時点における基本賃料が、不相当に高額であったと認めることはできないとして、原判決中X敗訴部分を取り消した。

原審・控訴審におけるX・Y・裁判鑑定については、次の表のとおりであり、原審は各鑑定についての採否理由がやや不明確であるが、控訴審はその採否理由が明確にされている。

	X提出鑑定(賃借人)	Y提出鑑定(賃貸人)	裁判鑑定
原審判断	査定過程から、賃借対象物件の価格がやや不正確になり、基礎価格は採用できない	<ul style="list-style-type: none"> ・比準価格が他の鑑定と比較して高すぎる ・スライド法の変動率が他の鑑定と比べて高い ・比準賃料は他の鑑定と比較して高額すぎる 	評価手法は不動産鑑定基準に合致し、その中身も合理的として、裁判鑑定を妥当と判断
控訴審判断	<ul style="list-style-type: none"> ・土地価格、建物価格が不正確であり、採用できない ・基礎価格の正確性に疑問が残ることから、差額配分法及び利回り法の試算賃料は直ちに採用できない ・スライド法及び賃貸事例比較法は裁判鑑定と同様の問題がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・スライド法の変動率には相応の根拠があり、評価できる ・適正賃料が基本賃料を上回ることから、不相当に高額と認められないとし、当該鑑定を重視 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路幅員や容積率を訂正したにもかかわらず、更地価格を変更していないなど、基礎価格の正確性に疑問がある ・スライド法の変動率の相当性に疑問が残る ・賃貸事例の事情補正は推測に基づくものであり、疑問が残る

3-3. 下級審裁判例の検討

(1) 契約の特殊性と借地借家法 11 条、32 条の関係

サブリース(判例①②④)、建設協力金(保証金)方式(判例①②③)、再開発ビルの賃貸(判例③)、特定優良賃貸住宅(判例③⑤)、不動産返還ローン方式の一環としての賃貸借(判例⑥⑦)、等について、いずれも民法の典型契約である賃貸借契約とし、契約の特殊性を理由として賃料増減請求を否定する判例は認められない。

(2) 借地借家法 11 条、32 条の強行法規性

判例①②③⑤は、借地借家法が強行法規であることを確認し、保証賃料条項や保証賃料条項と同視しうる場合であっても、借地借家法 32 条 1 項の適用は否定されず、賃料特約等は契約締結時の賃料額決定の諸事情として考慮されることを判示しており、賃料特約が争点となった判例に共通している(判例⑥⑦⑫⑬)。よって、下級審判例に共通するのは、特殊事情を考慮することが可能な強行法規となっている(前記の特殊事情考慮説)。

なお、歩合賃料が問題となった判例⑫⑬は、基本賃料のみの減額請求がなされている。

(3) 賃料増減請求の当否の判断に係る事情

判例④は当初賃料が低廉というだけで、その後の事情変更がなければ増額請求できないとした。判例に共通するのは、直近合意賃料からの事情変更がなければ増減請求は否定され(判例②④⑤⑧⑬)、事情変更が生じているものについては契約締結時の事情の考慮することを前提に増減請求を肯定している。なお、判例⑨は、増額要因となるような経済事情の変動はないが、契約締結時の諸般の事情を考慮して増額を認めている。

判例⑩は、事情変更の主観的個人的な事情を取り込むもの(親族間関係の解消)である。

増減請求の当否を判断するうえでの諸事情について、判例①②⑤は次のとおりである。

【判例①②】

①本件予約契約締結に至る経緯、②本件契約に至る経緯、③本件契約後の賃料減額交渉、④本件訴訟提起に至る経緯、⑤本件建物の状況、⑥本件土地周辺の地価の推移、⑦固定資産税等の税額の推移と税額減少による負担軽減の程度、⑧賃料と転賃賃料との差額の推移、⑨本件建物に関する被告の収支、⑩本件訴訟における鑑定の結果の検討を受けて、「本件契約における賃料減額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

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すべきであり、特に本件の場合には、Aが20年間の賃料を添付資料(6)記載のとおり支払うことを約し、Yがこれを前提とした収益予想の下にAから建築資金の預託を受けて本件建物を建築した上で、本件契約を締結したという事情にかんがみると、賃料保証条項の存在や保証賃料額が決定された事情をも考慮すべきものといえる」とした。

【判例⑤】

同条項は、継続的法律関係である建物賃貸借契約における当事者間の利害を調節し、不動産利用関係を合理的に調整する見地から、契約後に生じた経済事情の変動に応じて既定の賃料を改定するために、公平の理念に基づいて設けられたものであるから、当事者が当初賃料額を決定する際の重要な要素となった事情その他契約締結後の事情等を総合的に考慮して、賃料増減額請求の当否及び相当賃料額を判断するのが相当であり、本件における借上料減額請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、本件借上契約の借上料額が決定されるに至った経緯、原告の本件借上契約における収支予測にかかわる事情、被告の銀行借入金の返済の予定にかかわる事情、相当借上料額等を十分に考慮して判断すべきであると解される（最高裁平成12年(受)第537号、同574号同15年10月21日第三小法廷判決参照）。

(2) そこで、前記前提事実及び上記認定事実により、本件借上契約につき検討する。

ア 空室保証特約について

イ 本件借上契約において借上料額が決定された経緯について

ウ 原告の本件借上契約における収支予測にかかわる事情について

エ 被告の銀行借入金の返済の予定等にかかわる事情について

オ 相当借上料額について

カ 本件変更契約の締結について

キ 権利の濫用について

(4) 相当賃料額の判断と鑑定評価(いわゆる私的鑑定と裁判鑑定)の関係

私的鑑定及び裁判鑑定は、相当賃料額の判断に当たってどのように考慮されているのかを分類すると、a裁判鑑定採用型(判例⑧、控訴審で修正)、b裁判鑑定修正型(判例①②③⑥⑦⑨⑩⑫)、c裁判鑑定否定・私的鑑定採用型(判例⑪⑬)、d鑑定評価不採用型(鑑定評価の一部分を斟酌)(判例⑤、裁判鑑定はなされていない)に分類することができる。なお、そもそも借地借家法32条の要件が充足しておらず、鑑定評価がなされない(判例④)ものもある。

圧倒的に多いのは、bタイプであるが、裁判鑑定に修正が必要となるのは、契約締結の経緯が斟酌されていない場合、鑑定評価の内容に誤りがみられる場合などに分かれる。また、判例⑪の裁判鑑定は賃料下落時の継続賃料は新規賃料に収斂するとの独自の考え方に立脚したために、採用されないものである。

なお、相当賃料を判断するに当たって、私的鑑定が提出されている場合に各鑑定の採否の理由を判示しないもの(判例③⑨)と判示するものと(判例⑦⑧⑩⑬)に分かれる。

【一連の最高裁判例以降の下級審裁判例における鑑定の扱い】

符号	対象	増減請求	審級関係	鑑定の扱い	備考
判例①	商業施設のサブリース	減額請求	(②の1審)	裁判鑑定修正	
判例②	商業施設のサブリース	減額請求	(①の控訴審)	裁判鑑定修正	
判例③	特定優良賃貸住宅	減額請求		裁判鑑定修正	都民住宅一括借上契約前提の継続賃料は不採用
判例④	大型商業施設のサブリース	増額請求		鑑定なし	そもそも事情変更なく、棄却
判例⑤	特定優良賃貸住宅	減額請求		被告鑑定尊重	被告部分の理由を斟酌、減額請求を棄却(裁判鑑定なし)
判例⑥	百貨店	減額請求	(⑦の控訴審)	裁判鑑定修正	保証金の運用益の加算、運用利回り2.5%→2%に修正
判例⑦	百貨店	減額請求	(⑥の1審)	裁判鑑定修正	必要諸経費に修繕費、駐車場管理費不参入等の修正
判例⑧	繁華街の飲食店	増額請求	(⑨の控訴審)	裁判鑑定採用	裁判鑑定を採用した根拠について不明確なまま判決
判例⑨	繁華街の飲食店	増額請求	(⑧の1審)	裁判鑑定修正	原告、被告の私的鑑定、裁判鑑定について採否を検討
判例⑩	パチンコ店等	増額請求		裁判鑑定尊重	詳細不明、親族間賃貸借の解消を考慮
判例⑪	超高層オフィスビル	減額請求		被告鑑定尊重	裁判鑑定は賃料下落時の継続賃料は新規賃料との考え
判例⑫	百貨店	減額請求	(⑬の控訴審)	裁判鑑定修正	
判例⑬	百貨店	減額請求	(⑫の1審)	原告鑑定尊重	

(5) 小括

下級審裁判例においても一連の最高裁判例の判断枠組みが浸透していることが確認された。すなわち、近年の下級審裁判例でも、①サブリース、オーダーリースのような特殊な賃貸借契約においても、借地借家法の適用のある賃貸借としていること、②借地借家法 32 条(家賃)は強行法規であるが、賃貸借契約締結における賃料額決定等の諸般の事情を考慮することができる強行法規としていること、③賃料減額請求の当否と相当賃料の判断基準として、直近合意賃料を基準にその後の事情変更のほか、契約締結時の賃料を決定した諸事情等を総合的に考慮していること、等の判断が明確に示されるようになった。

最高裁判例の射程範囲について、a. 通常の建物賃貸借にも広く適用されるとする考え方と b. サブリース、オーダーリース事例のみに限られるとする考え方があったが、下級審裁判例は a 説であるといえる。

なお、下級審裁判例における裁判鑑定については、一連の最高裁判例の判断枠組みによって鑑定評価がなされているとは必ずしもいえないため、判決において鑑定評価の一部修正が行われているものが多い。

第3章 相当賃料額の判断と鑑定評価

1. 裁判において不動産鑑定士が判断すべき範囲

裁判において不動産鑑定士が判断すべき範囲について、例えばサブリース契約における契約の締結の経緯等(論者による表現が異なり、よく「主観的事情」といわれる)のような法的な価値判断については、裁判官の専権的事項であり、不動産鑑定士が行うことができないとする見解がある。これらに関する主要な見解を整理すると、概ね次の(1)～(3)の見解に分けることができる。

- (1) 不動産鑑定士は主観的事情のような法的価値判断を行なうことができず、あくまで新規賃料に留めるべきとする説(以下、「新規賃料評価説」という)(注1)、
 - (2) 主観的事情を考慮外とした客観的な継続賃料までは求めるべきとする説(以下、「条件付賃料評価説」という)(注2)、
 - (3) 不動産に関する専門家として、主観的事情をも織り込んで継続賃料(相当賃料額)を求めるべきとする説(以下、「相当賃料評価説」という)(注3)
- である。

本報告書においては、このうち、以下の理由から(3)相当賃料評価説を支持することとする。

(1) 新規賃料評価説

新規賃料評価説は、法的な価値判断は裁判官の専権事項であり、不動産鑑定士には法的な価値判断ができないということに起因する考え方である。

しかし、現行の不動産鑑定評価基準は「契約締結の経緯」等を踏まえた鑑定評価を要請しており、それは法的価値判断に含まれるものについても要請していると考えられる。

新規賃料評価説は、不動産鑑定士が評価できる範囲を新規賃料までと限定しているが、新規賃料を求めるにしても、何らかの賃貸借契約を前提とする以上、その部分についての法的価値判断は行うこととなる。新規賃料評価説の考え方を突きつめていくと、極論ではあるが、貸家及びその敷地、借地権、底地、区分地上権など、何らかの契約関係等が付着している不動産の鑑定評価は行えなくなる可能性も生じてこよう。なお、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項にいう「不動産の鑑定評価とは、不動産(土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。)の経済価値を判定し、その結果を価額に表

示することをいう」のであり、所有権以外の権利も鑑定評価の対象となっている。

また、不動産鑑定士以外に賃料の評価を行える専門家はいないこと、訴訟コスト等により賃料の紛争自体がすべて裁判となるのではないこと等を考えると、新規賃料評価説は不動産鑑定士の責務をやや消極的にとらえた見解といえるのではないだろうか。

(2) 条件付賃料評価説

一部の裁判実務において、不動産鑑定士が求めた継続賃料に、裁判官が主観的事情を加味して相当賃料を決定するという方法がとられていることから、不動産鑑定士は、主観的事情を考慮外とした継続賃料を求めるべきであるとする考え方である。

前提事実や、賃貸借契約の内容及び契約締結の経緯については、適切に捉えることが難しい局面も多く、鑑定評価において充分反映することができなかつたが故に、裁判官が鑑定評価の内容を検討するのに苦慮する事案が散見され（一連の最高裁判例以降の下級審判例を参照）、また、裁判鑑定（鑑定結果）が控訴審等において何ら利用されていない事案すら認められる。このような現状を背景に、法曹実務家の中には主観的事情を考慮していない継続賃料評価がなされているとする見解が多い。

しかし、条件付賃料評価説には、客観的な継続賃料とは何かという概念整理の問題や、そもそもそのような継続賃料を求めることによって、果たして裁判実務や賃料の紛争の解決に貢献することが可能なのかという課題が残されている。

(3) 相当賃料評価説

相当賃料評価説は、継続賃料評価に係る問題を正面から捉えており、継続賃料評価のあるべき姿を模索する考え方である。この見解は、一連の最高裁判例の考え方や下級審判例の考え方とも整合し、裁判実務にも十分貢献できるものである。

同時にこの説は、不動産鑑定評価基準にある継続賃料評価の総合的勘案事項の一つである「契約の内容及び契約の締結の経緯」とも整合している。しかしながら、具体的な運用指針等も示されてこなかった中で、鑑定実務においてはやや形骸化していた事実は否めない。したがって、相当賃料評価説を支持するとしても、早急に評価の進歩改善を図り、我々不動産鑑定士の資質の向上に努めることが必要となる。また、裁判の個別事案で否定されてしまうようなブラックボックス的な判断による裁量を少な

くし、論理的で説得力のある鑑定評価がなされることも必要である。そのためには、不動産鑑定評価基準における継続賃料評価の再整理を行い、見直しを加えることによって、評価の考え方を明確化していく作業が必要であろう。

(注1) ① 新規賃料評価説について

若林眞「サブリース賃料の評価—法律と不動産鑑定評価の接点」判例タイムズ 1140号 32頁は、「サブリース契約の減額請求の当否及び相当賃料額の判定は裁判所の法的判断によるべきものと考えられるから、サブリース契約でない通常の賃貸借契約における新規の適正月額支払賃料を求める」という立場をとるべきとする。

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)」NBL777号 49頁では、「もっとも、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」

横須賀博「不動産鑑定士が求める経済価値を適正に表示する賃料と司法が求める相当賃料について」不動産鑑定 2004.2号 34頁は、「経済価値を求める不動産鑑定士にあっては、相当な困難を伴うものであり、加えてその職責外でもあることから、それらの判断はひとり裁判官に与えられた崇高な職責の範疇内と考えられる」

下森定「サブリース訴訟最高裁判決の先例的意義と今後の理論的展望(下)」4頁

(注2) ② 条件付賃料評価説について

吉永英男弁護士「2 サブリース契約における賃料減額請求—裁判例を中心として—」(専門弁護士養成連続講座(平成16年度))106頁

【吉永英男弁護士「2 サブリース契約における賃料減額請求—裁判例を中心として—」

(専門弁護士養成連続講座(平成16年度))106頁 2006.12】

賃料減額請求の判断の前提となる鑑定において、鑑定材料としてサブリースである事情を考慮して判断するか

「⑤賃料減額請求の判断の前提となる鑑定において、鑑定材料としてサブリースであるという事情を考慮して判断する」のでしょうか。昨年度、濱口先生の講義の中では、下級審では鑑定の資料としてサブリースの事情を取り込んで鑑定を出したケースと、そうではないケースがあるということでした。実際どうということかということ、裁判所が鑑定を依頼して不動産鑑定士が判断するに当たって、サブリース契約当時の事情を含めなくて適正鑑定賃料を出してくださいと頼むということになると、例えば単なる鑑定であれば、約定賃料の35%~、今は45%ですよ、となるだけです。他方鑑定の中で契約締結の事情、サブリースの事情を入れて考慮してほしいということになるともうちょっと適正賃料の額が上がってくる可能性はあると思います。もし不動産鑑定士が契約締結時のサブリースの事情を入れて鑑定するという場合において、契約締結時の事実の見方についても争いがあるわけです。証拠調べをきちんとして事実認定を経っていないものについて鑑定士がそれを取り込んで判断するのは若干問題があるのではないかということです。不動産鑑定士の意見としては、本来、鑑定士の行う鑑定というものは、客観的な評価である以上、契約締結時における両当事者間の主観的な事情経緯を入れて判断するのは、自分たちの仕事ではない。したがって、契約時の事情の評価は裁判所の方でやっていただきたいという気持ちがあるようです。私どもが考えているのは、通常、鑑定をしてサブリースの契約時の事情を入れて減額するかどうかを判断するのは裁判所の仕事ではないかと思っています。そこはいろいろな考え方があるのではないかと思います。

(注3) ③ 相当賃料評価説について

大野喜久之輔「転換期不動産鑑定の課題(下)」不動産鑑定 2004.3号 32頁、大野喜久之輔「継

続賃料鑑定評価を再考する(上・中・下)」不動産鑑定 2004.11・12号・2005.1号、大野喜久之輔・澤野順彦・横須賀博・長場信夫「(鑑定セミナー)不動産鑑定と法的解釈並びに司法の判断」不動産鑑定 2004.10号20頁の大野・澤野各発言、大野喜久之輔「継続賃料を巡る鑑定と司法の判断[第3回]」不動産鑑定 2005.12号48頁などがある。松岡久和「最新判例から求められる専門職業家の知見とは」、(社)大阪不動産鑑定士協会調査研究委員会、第三小委員会「継続賃料鑑定評価マニュアルの作成に向けた 当事者事情分析ガイドライン—継続賃料の鑑定評価における賃貸借契約事情分析の再構築—」

2. 法曹実務家の相当賃料と継続賃料に対する見解等

前述の①新規賃料評価説又は②条件付賃料評価説のもとになっている考え(注1)は、不動産鑑定士の継続賃料の鑑定評価を不動産の経済価値に見合う適正な継続賃料の査定にとらえ、これに個別事案の主観的事情による修正を加えた上で、相当な賃料額は決定されるものとする。この主観的事情による修正作業は不動産鑑定士が容易になしうるものではなく、最終的には裁判所の職責である、とする考えである。

この見解は、裁判にかかる鑑定評価において、経験の名の下にブラックボックス化した判断(裁量)によって、結論のみを記載する鑑定評価書が少なくなく(注2)、そのため、法曹実務家は、鑑定評価上、主観的事情等の考慮がどこまでなされているかの判断ができず、論証資料として採用しづらいという、現在の状況に起因している。

しかし、一方で、賃料増減訴訟における相当賃料額の判断は、裁判官が自分で容易になしうるものではなく、専門家の知見が必要とされている(注3)ことも事実である。また、鑑定は、裁判官の知識、経験を補助するものであるから、評価に必要なことについては、たとえ最終的には裁判官の専権事項に属するものと重なったとしても、それを評価に必要な範囲で判断すること自体は理論的に問題はないものと思われる(注4)。

したがって、本報告書においては、継続賃料評価における前提事実等の比較検証が可能な形・方法で鑑定評価書を作成できるようにすることを条件に、相当賃料と同義の継続賃料を不動産鑑定士が求めることを提案したい。

(注1)【斉藤大巳判事「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 44 卷 6 号 1993 年】

3 裁判と鑑定との役割の分担-相当賃料の鑑定を例として

最後に、実務でよく問題となる相当賃料の鑑定を素材に、鑑定人と裁判所との役割分担について触れておきたい。

不動産鑑定士は、賃料改定の鑑定依頼を受けると、一般的には、当該不動産の経済的価値に見合うという意味での、適正な継続賃料額の算定を考えるようである。そのため方式としては、利回り方式、スライド方式、差額配分方式及び比準方式があり、これらは鑑定評価

基準においても認められているところである。しかし、いずれの方式にも一長一短があるので、鑑定人は、これらのうち複数の方式を採用し、各試算賃料を総合考慮して鑑定結果を導くことが多い(いわゆる総合方式)。

各方式による試算賃料の算出及びそれらを総合して継続賃料の適正額を算定することは、いうまでもなく鑑定人の専門とする分野である。しかし、これによって求められた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るところではなく、最終的には裁判所の職責である。

ところで、本来の職責分野は以上のとおりであるとしても、個々の事情を修正要素としての主観的事情としてとらえるか、それとも賃貸借契約の個別性を示す客観的事情とみるか、その判別が容易でないこともありえよう。ただ、それぞれの本来の役割の認識はきちんとしておくべきであって、鑑定人としては、当事者の主観的事情を重視しすぎて本来の役割がおろそかにならぬよう自戒することが必要であろう。実際には、鑑定人が継続賃料を算定するにあたり、主観的事情もかなりの程度取り込んでしまう虞れがないとはいえず、注意を払う必要がある。他方、法律実務家としても、鑑定結果が出ればそれで終わりとするのではなく、その時点から、当事者が盛り込むべき主観的事情について攻防を尽くすことになることを自覚すべきであろう。

なお、この場合の鑑定事項は、「相当賃料はいくらか」というような抽象的なものとする鑑定人をとまどわせる虞れがあるので、「平成〇年〇月〇日における継続賃料はいくらか」とするのがよいと思われる。

【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(澤野順彦担当)

2 鑑定結果等と相当賃料の関係

「相当賃料とは、いうまでもなく、借地借家法11条、32条に基づき、同条に規定された諸要因およびその他の事情を考慮した適正な賃料をいう。したがって、鑑定人ないし不動産鑑定士等が鑑定評価基準に則って算定した継続賃料が直ちに相当賃料となるわけではない。一般的には、鑑定評価基準に則って算定された継続賃料は、経済的に適正な賃料ということができるが、当該賃料増減訴訟において証拠に現れたその他の諸事情のすべてを反映しているものではないから、直ちに、借地借家法上相当な賃料ということとはできない。

もっとも、鑑定評価基準上も、継続賃料の算定に当たって考慮すべき事項として、「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」を掲げているが、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。それにもかかわらず、特に理由を示すことなく、また、他の証拠調べをすることもなく、鑑定結果のみをもって相当賃料と判示することは、裁判の職責を放棄することになる。」

307頁(澤野順彦担当)

2 鑑定結果等

「賃料増減請求のあった場合において、訴訟上、適正(継続)賃料額についての鑑定が採用されることが多い、継続賃料の鑑定はそのほとんどが不動産鑑定士に下命され、鑑定人は誠実に(公正に)鑑定評価基準に則り鑑定評価を行うのであるが、採用する鑑定評価手法や資料等は極めて多様であり、また、鑑定結果もまちまちである。鑑定評価そのものが不動産鑑定の主観的な価値判断であることからやむを得ないことであるが、裁判所がその鑑定結果が適正であるか否かを判断することは極めて困難である。私的鑑定評価書が複数存する場合には、さらにその判断が困難となるが、一般的には裁判鑑定は公正であり、特段に不合理な点も見受けられないとして鑑定結果が採用されることも少なくないが、そこが問題なのである。その主たる理由は、継続賃料の鑑定評価についての理解が不動産鑑定士によりかなりの差があり、かつ、特異な見解を有する場合もあること、裁判所によっては鑑定人の選任に偏りが見受けられないでもないこと、鑑定結果に対する他の鑑定評価書や不動産鑑定士の意見が出された場合に、その適否を判断する素地が訴訟手続の中で十分には存在していないことなどがあげられよう。賃料の鑑定は、科学的に論証可能な他の鑑定と異なり、鑑定人の主観がかなり大きく作用することを認識する必要がある。

しかし、不動産鑑定士による継続賃料の鑑定結果(評価)は、あくまで経済的に適正な賃料であって、直ちに相当賃料とはいえないことに留意すべきである。継続賃料の鑑定評価の過程においても、本来は裁判所が相当賃料決定の際に考慮すべき事項(特に、経済事情以外の諸事情)について判断されている場合があり、これらの事情が鑑定評価の中でどの程度斟酌されたかを明確にしたうえで、さらに相当賃料決定の判断事情として考慮すべきか否かを吟味する必要がある。」

(注2)【「効果的立証・検証・鑑定と事実認定」判タ1247号25頁2007.10.15】

○山浦善樹(弁護士) 不動産の適正賃料の鑑定と継続賃料の鑑定とは大分ニュアンスが違います。新規賃料は、そのときの借り手がいるかないか、その接点があるかないかで決まってくるが継続賃料となってくると別の要素が入ってくる。

○加藤新太郎(水戸地方裁判長) 既に継続的な関係があるわけですからね。

○山浦 そうです、継続してきたわけだから。昔は、よく裁判官が全部、不動産鑑定士任せでやるんだという話があって、鑑定が出たらそのまま結論をコピーして、はい、判決っていう時代があり、批判されたと思うのだけれども、そこは僕も感じていまして、須藤さんが言われたとおり、その先を裁判官に考えてもらいたいのに、そのために鑑定士に基礎となる情報を提供してもらうっていうのですよね。

私の経験では原告と被告が互いに増額・減額請求した事例で、鑑定士が原被告の主張する幅を乗り越えた(増額請求の当事者の主張より高額な賃料)鑑定をしてこられたことがありました。こういう鑑定ですと両方とも弁護士の立場がないですね。だからデータだけ揃ってれば、そこから先は裁判所が判断すればいいのだけれども、これが正しい継続賃料であるって出されたときには両方の弁護士がびっくりして、先ほどのように、データだけ揃えてくれて、その後の判断は裁判官に、この事件に応じた判断をしてもらった方がいいという、そんな感じを持ちますね。

●不動産鑑定に関する改善点

○村田渉(東京地方裁判所判事) 不動産の継続賃料の鑑定については原価法、取引事例比較法、収益還元法等の鑑定手法がありますね。実際の鑑定では、例えば、原価法で積算された賃料、取引事例比較法で積算された賃料、収益還元法で積算された賃料を、1:2:3の割合で考慮して適正賃料としましたなどと鑑定されることが多いように思います。しかし、各種の鑑定手法で積算された賃料の割合をそのように配分した理由については、結局のところ「

知識と経験」になってしまうことが少なくないようです。しかし、それでは、裁判所としても判決にその採否の理由を記載する際に困ってしまうことが多いので、是非、その「知識と経験」(これが専門的知見ということになると思います)を裁判所が検証可能な形・方法で提示して欲しいと思っています。

また、最近の不動産の継続賃料額が問題となる事例では、私的鑑定書が当事者双方から提出されることも少なくありません。これらによって、ある程度の取引事例は分かりますし、最近ではインターネットでもかなりの取引事例を集めることができます。しかし、ここでも問題は、当事者双方の意見書のいずれもがその結論を記載するのみで、その前提となっている専門的知見が検証可能な形・方法で示されていないということであろうと思っています。特に不動産賃料の私的鑑定書を読んでいて思うのは、不動産鑑定士としての専門的知見を純粹に適用して鑑定意見を出されているというよりは、鑑定を依頼された方に有利(原告の依頼であれば原告に有利、被告の依頼であれば被告に有利)にバイアスがかかった鑑定意見となっているのではないかということです。本来は私的鑑定であっても専門的知見を純粹に適用すべきものであることは改めていうまでもないことですが、実際には、不動産鑑定というのは、さじ加減といえますか、胸先三寸といえますかそのようなところもあるのかなとも感じております。

(注 3) 【山下寛(大阪高等裁判所判事)、上田拓哉(京都地方裁判所判事)、土井文美(名古屋地方裁判所判事)、森里紀之(京都地方裁判所判事補)「賃料増減請求訴訟をめぐる諸問題(下)」判タ 1290 号 2009. 5. 1】

3 賃料増減請求訴訟の審理

賃料増減請求訴訟において、裁判所の役割は、既に客観的に定まった増減の範囲を確定することにある。しかし、通常的事実認定と異なり、その判断には専門的な知見が不可欠である。専門家の意見なしに、当事者の主張する事実によって裁判所が賃料増減の範囲を確定できるのは、公課の増減分だけの賃料の増減が求められている等の特殊な場合に限られよう。

専門的な知見を裁判所に提供する方法としては、当事者が依頼した専門家(不動産鑑定士等)の意見書(「私的鑑定書」と呼ばれることもある)を書証として提出する場合と、鑑定を申し立てる場合とがある。

賃料増減請求訴訟においては、基礎となる事実(当事者間のもの及び社会経済一般のもの)について争いがある場合は少ない。そのため、当事者の主張は、もつばら、専門家の鑑定又は意見の当否に向けられることが多い。特に、継続賃料の鑑定評価に当たっては、差額配分法、利回り法及びスライド法といった算定方法によって試算された賃料を、何対何対何の比率で加重平均するかによって結論が大きく異なるところから、鑑定又は意見が採用した比率の当否をめぐって議論が戦わされる。この場合、どのような比率が妥当かについては、専門家の知識経験に基づく裁量的な判断の余地を認めざるを得ないから、裁判所としては判断に苦しむ例も少なくない。

【「不動産をめぐる権利関係の裁判所による決定(上)」ジュリスト 1305 号 2006. 2. 1】

齋藤発言(東京地方裁判所判事) 「最近の事例を見ますと、鑑定書によって意見の違いがかなりみられます。同じ専門家が鑑定するのになぜこんなに違うのかという疑問なわけですが、裁判官の立場でその鑑定書を読み比べるときに、評価方式の違いと、判断の前提となる各種資料の違い、この2点にきっちり目を見届かせないとなかなか正確な判断ができないものですから、そういうところは一般論よりも個別の事案における考え方の中で、基礎とした事実関係が正しいか、それに対して正しい評価方式を適用しているかどうか、その2段階にわたって検討しているということだと思います」

道垣内教授質問「様々な事情を考慮して適正賃料を決めるのだ、という伝統的な教科書の説明だと思うのです。ところが他方で、現在の様々な実務的な解説書などを見ますと、鑑定方

式には何種類あってこういうようにして決めます、・・・かなり客観化が志向されているように思えます。この2つの関係によくわからないところがあるのですが、現在において、どのような事情が考慮されているのでしょうか。」

齋藤発言「基本的には、裁判上、相当賃料を算定する際には継続賃料として考えるということですので、継続賃料の評価という概念の中に今ご指摘になったことが含まれているわけです。」

道垣内発言「・・・考慮事情が増えてくれば増えてくるほど妥当な継続賃料というものが一義的には判断できないシステムになるのではないかということなのです。」

(注4)【澤野順彦「民事裁判における不動産鑑定役との役割と限界」判タ723号13頁】

鑑定意見の採否、裁判と鑑定の連続性、不連続性

「法律解釈、法的価値判断は裁判官の専権に属するものであって、容易に鑑定人のなしうるところではないと考えるが、鑑定は裁判官の知識、経験を補助するものであり、もともと裁判官の専権に属する事項について行うものであるから、鑑定人がかかる判断をすること自体は理論的には差し支えないものと考えられる。」

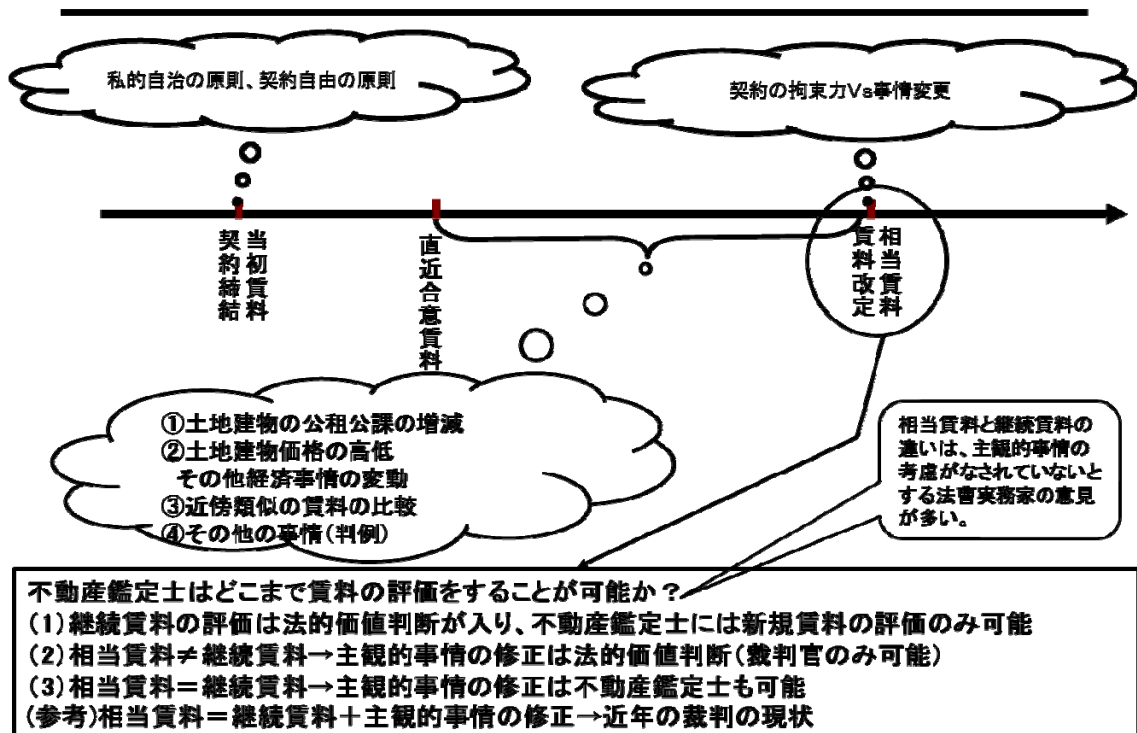
3. 相当賃料と継続賃料の関係について

これまで、相当賃料とは、借地借家法11条、同法32条に基づく適正な賃料であり、一方、不動産鑑定評価基準上の継続賃料の定義自体は曖昧ではあるものの、この相当賃料概念と同一の賃料概念と解することが可能である旨を、説明してきた。

裁判実務の側面からは、鑑定評価における契約締結の経緯、契約内容等の主観的事情の考慮が不十分であるために、主観的事情を考慮しない鑑定評価こそが客観的な鑑定評価と位置づける意見もあるが、裁判等の司法の判断においては、サブリース判決等のとおり、主観的事情を考慮することが明確となっている。

このような裁判実務において鑑定評価書が専門家の知見として活用されるためには、主観的事情の考慮は不可欠であり、不動産鑑定士が主観的事情を考慮することに対する批判に対しては、査定根拠の明示等評価の透明性を高めることによって、乗り越えることができるものと考えられる。

相当賃料と継続賃料の関係をどのように捉えるべきか？



4. まとめ

(1) 法曹実務家からの指摘

賃料増減訴訟においては、公平の見地に基づいて賃料増減請求の当否と相当賃料額の判断がなされるが、現在の裁判実務における鑑定評価の位置づけは極めて厳しい状況にある。

裁判関係者からは、継続賃料評価について、各種の資料をどのように扱い、前提事実をどのように判断しているのか、はたして評価手法は適正に適用されているのか等の内容を検証しようにも検証することができないという批判が多く寄せられている。言い換えれば、鑑定評価書には、知識と経験に基づいた結論のみが記載され、検証が不可能であること、科学的な鑑定とは異なり裁量的判断の余地が大きく、その判断の理解に苦しむことが多いため、採否の判断をすることが困難であるという批判がなされているのである。

(2) 問題解決の方法

これらの批判を克服するためには、鑑定評価における評価過程を可視化し、不動産鑑定士が継続賃料評価において求める賃料は、相当賃料と同義であることを明確にする必要がある。

そのためには、例えば、一連の評価過程において争いのある事項をどのようにに取扱い、どのように鑑定評価が行われたかを鑑定評価報告書の一連の説明に明示することが考えられる。具体的には、まず、評価条件に明示するという方法があると思われる。また、鑑定評価の各手順において明示する、という方法も想定される。これらのうち、実務においては、前者の方法によると、条件設定の妥当性の勘案や条件設定のない場合の結論の付記が求められるのに対し、後者の方法では、そのような拘束もなく妥当な対応が図ることができるであろう¹⁴。

勿論、不明事項等が多く、当該不明事項の解釈が鑑定評価の内容に大きな影響を与える場合には、鑑定評価の受託そのものができなくなる可能性もあるが、一般に、鑑定評価の手順を厳格に遵守し、その内容を鑑定評価報告書(不動産鑑定評価書)に適切に記載することにより、適正性・公平性を確保した鑑定評価を行うことは可能であろう。

以下、鑑定評価の手順の各段階の可視化に必要と思われる事項を簡単に説明

¹⁴ ただし、例えば、親子間の恩恵的貸借の解消による事情変更など)、極めて法的価値判断が強い場合には、このような主観的事情を考慮外とする評価条件を設定する場合も否定できない。

する。

1点目は、問題の所在で明らかなように、対象不動産の確認段階の問題(とくに賃貸借契約内容と契約締結の経緯)、事情変更が明示されるような賃料形成要因(一般的要因、地域要因、個別的要因)の分析、評価手法の適切な適用とその査定各段階における根拠の明示(特に総合的勘案事項の取扱い)、試算賃料の調整に係る各試算賃料の再吟味とその説得力に係る判断の明示が必要不可欠である。この論点の詳細については、「第4章今後の課題」において検討するので、ご参照されたい。

2点目は、鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲についてである。鑑定評価基準に従って評価上の取扱いを明示する必要があるが、特に前記相当賃料を裁判官が判断する場合の主観的事情の斟酌については、当該事情の斟酌の有無とその内容を明示することが必要不可欠である。

【不動産鑑定評価基準抜粋】

VII 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

対象不動産の確認、資料の検討及び価格形成要因の分析等、鑑定評価の手順の各段階において、鑑定評価における資料収集の限界、資料の不備等によって明らかにすることができない事項が存する場合の評価上の取扱いを明示する必要がある。その際、不動産鑑定士が自ら行った調査の範囲及び内容を明確にするとともに、他の専門家が行った調査結果等を活用した場合においては、当該専門家が調査した範囲及び内容を明確にしなければならない。

3点目は、鑑定評価報告書の必要的記載事項についてである。継続賃料評価の場合、現行不動産鑑定評価基準における鑑定評価報告書の必要的記載事項の規定だけでは不十分であり、それが、結果として検証不能との指摘を受けるような結論中心の記載につながっているとも考えられる。

【(現行)鑑定評価報告書の必要的記載事項】

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

対象確定条件又は依頼目的に応じ付加された地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件についてそれらが妥当なものであると判断した根拠を明らかにするとともに、必要があると認められるときは、当該条件が付加されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである。

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

VI 鑑定評価額の決定の理由の要旨

1. 地域分析及び個別分析に係る事項

① 同一需給圏及び近隣地域の範囲及び状況

② 対象不動産に係る価格形成要因についての状況

③ 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

<p>④ 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</p> <p>2. 最有効使用の判定に関する事項</p> <p>3. 鑑定評価方式の適用に関する事項</p> <p>鑑定評価の三方式を併用することが困難な場合にはその理由を記載するものとする。</p> <p>4. 試算価格又は試算賃料の調整に関する事項</p> <p>試算価格又は試算賃料の再吟味及び説得力に係る判断の結果を記載しなければならない。</p> <p>5. 公示価格との規準に関する事項</p> <p>6. その他</p> <p>支払賃料を求めた場合、支払賃料と実質賃料との関連の記載</p> <p>VII 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲</p> <p>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</p> <p>1. 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等</p> <p>2. 依頼者と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係</p> <p>3. 提出先等と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係等</p> <p>IX 関与不動産鑑定士の氏名</p> <p>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</p>
--

本報告書では、継続賃料の鑑定評価に係る鑑定評価報告書への必要的記載事項として、次のような事項の追加を提案したい。

- ① 対象不動産の物的な確認、賃貸借契約内容の確認事項
- ② 価格時点以外の現行賃料を定めた時点(直近合意時点)の明示
(事情変更の期間を明示する必要がある)
- ③ 時系列的な価格形成要因の分析
(必要的記載事項は価格時点のみの記載に読み取れてしまう)
- ④ その他、次のような賃貸借内容の確認事項

<p>a 確認資料名</p> <p>b 契約の種類、目的</p> <p>c 契約締結の経緯とその後の賃料改定等の契約内容の変化</p> <p>d 契約期間</p> <p>e 契約数量</p> <p>f 月額支払賃料と直近合意改定時点</p> <p>g 一時金の有無とその内容</p> <p>h 特約・その他</p> <p>・賃料改定特約、修繕特約、維持管理特約、資産区分、賃借権の譲渡・転貸、原状回復義務、期間内解約と違約金条項など。</p>

- ⑤ 継続賃料評価に係る価格形成要因の分析
(不動産鑑定評価基準では、価格形成要因の分析の内容が明確に整理されていない)

以上、問題解決の方法をまとめると、次のようになる。

継続賃料の鑑定評価を当事者ないし第三者に対して評価内容を解りやすくし、不動産鑑定士としての裁量の範囲が可視化された鑑定評価とするためには次の事項が必要である。

- 採用した確認資料、要因資料などの前提事実を明らかにする。
- 価格形成要因の分析において判断した事情変更の内容を明確にする。
- 評価方針において対象不動産の確認、価格形成要因の分析を通して判断した事項を要約する。
- 評価手法の適用に当たって、契約締結の経緯等の総合的勘案事項を明示する。
- 採用した評価手法については各査定段階の査定根拠を明示する。
- 試算賃料の調整において、各試算賃料の再吟味と説得力に係る判断を明示する。
- 鑑定評価報告書において、以上の内容を適切に記載する。

これらのことを実現することにより、適正性、公平性を確保した鑑定評価が可能になるものと考える。

第4章 今後の課題

1. 鑑定評価の全過程における説明責任の向上

不動産鑑定評価基準では、継続賃料と相当賃料との関係が明確に規定されていないが、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、主観的事情をも考慮した相当賃料と同義のものであることが望ましい。そもそも、主観的事情とは、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、裁判実務の側面からは鑑定評価の過程が判りづらく、主観的事情が織り込まれて評価されているかどうかすら検証不能であるとする批判や、結論のみの記載に終始し、事情変更に係る内容や契約締結の経緯等の諸般の事情をどのように評価に取り込んでいるかが判らず、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。一般に、不動産の鑑定評価に、程度の差こそあれ、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、説明責任の向上が求められているのである。

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年に鑑定評価基準に組み込まれ、平成2年改正につながっていくのであるが、賃料の評価は価格の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、前記のとおり直近合意賃料を定めた時点から価格時点まで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、一連の最高裁判例等で認識できる。また、サブリースやオーダーメイド賃貸のような契約締結の経緯等の諸般の事情に係る分析が極めて重要であったように、契約の拘束力と事情変更との定量的な価値判断が、不動産鑑定士にも要求されてきたことを強く認識する必要がある。もし仮にこのような価値判断ができないとするならば、もはや不動産鑑定士は、継続賃料の評価を担当することができないと考えるべきであろう。少なくとも最高裁判例の判断枠組みの射程範囲は限定的に解釈されず、借地借家法の適用がある土地建物の賃貸借に広く適用されるとするのが下

級審裁判例から読み取れる。)

3. 今後の課題

(1) 全体像

継続賃料評価の今後の課題について、図解すると次のとおりである。

今後の課題

①鑑定評価の基本的事項の確定 <ul style="list-style-type: none">• 対象確定条件• 想定上の条件• 価格時点の設定• 直近合意賃料を定めた時点の設定の必要性	②対象不動産の確認 <ul style="list-style-type: none">• 物的確認• 権利の態様の確認• 賃貸借内容の確認事項と主観的事情の考慮の関係	③賃料評価の価格形成要因の分析 <ul style="list-style-type: none">• 賃料独自の価格形成要因の検討• 直近合意賃料を定めた時点から価格時点までの事情変更期間の価格形成要因の分析
④継続賃料の鑑定評価手法 <ul style="list-style-type: none">• 差額配分法• 利回り法• スライド法• 賃貸事例比較法• 各手法の位置づけ	⑤試算賃料の調整 <ul style="list-style-type: none">• 試算賃料の再吟味の内容• 家賃の総合的勘案事項の再検討	⑥鑑定評価の個別的事情の整理・検討 <ul style="list-style-type: none">• 鑑定評価内容の比較検証が可能な書式の検討• 継続賃料の評価の論点が明確となるような整理• 賃貸借契約内容(主観的事情)の整理

(2) 鑑定評価の基本的事項の確定

ここでは、鑑定評価に係る条件設定の諸問題や、価格時点等についての検討が必要となる。そもそも賃料の価格時点は「賃貸借契約の期間の期首」と定められているが、継続賃料に係る価格時点は、多様であることと、継続賃料の評価は事情変更が大原則であることから、最高裁判例が示すとおり直近合意時点を明示し、事情変更期間を明示する必要があるだろう。

(3) 対象不動産の確認

継続賃料評価においては、賃貸借当事者の一方からしか資料を収集することができないため、必ずしも鑑定評価に必要な資料を適切に収集することができない場合があることも事実であり、下級審判例でも鑑定評価の内容が不

正確であるとする批判がある。このような状況においても、どのようにすれば適切な鑑定評価を行うことが可能であるのか、真摯に検討する必要がある。また、賃貸借契約内容の確認は、継続賃料に大きく影響を与える事由であるため、裁判実務で批判されているように、その内容の吟味は慎重に行う必要がある。

特に、契約内容等の確認にあたって、どのような確認資料を用いているのか（裁判例では前提事実となる資料である）、契約の種類・目的、契約の締結の経緯（サブリース、オーダーメイド賃貸などは重要な要因となっている）、契約期間（契約期間が長いほど契約の拘束力が強い契約が多いなど）、契約数量（賃貸借の範囲の明示、グロス、セミグロス、ネットなどの契約数量の根拠など）、月額支払賃料（賃料改定の経緯、賃料に占める内容として、共益費と維持管理費の関係など）、一時金の有無とその内容（一時金として敷金、保証金、建設協力金、更新料など考えられるが、運用益等を計上するか否かにおいて賃料に大きく影響を与える）、特約等（賃料改定特約、修繕特約、維持管理特約、共益費特約、資産区分、賃借権の譲渡・転貸、解約禁止特約、原状回復特約等は賃料に大きく影響を与えるものである）の確認は、必要不可欠である。（下図参照）

契約内容の確認

<p>①確認資料の明示</p> <ul style="list-style-type: none"> 判例では前提事実となる資料 賃貸借契約書 賃料改定の覚書等 契約書添付図面等 一方当事者の資料の取扱い 依頼者の口頭説明の取扱い 	<p>②契約の種類・目的</p> <ul style="list-style-type: none"> 借地権の種類 借家権の種類 用法等 	<p>③契約の締結の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> サブリース、オーダーメイド賃貸など契約の締結に係る諸般の事情 	<p>④契約期間</p> <ul style="list-style-type: none"> 契約期間の長短 経過期間 残存期間
<p>⑤契約数量</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸借の範囲の明示 グロス、セミグロス、ネットなどの契約数量の根拠 	<p>⑥月額支払賃料</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃料改定の経緯 賃料に占める内容として、共益費と維持管理費の関係 	<p>⑦一時金の有無とその内容</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷金、保証金、建設協力金、更新料など 運用益等の計上するか否かにおいて賃料に大きく影響を与える 	<p>⑧特約等</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃料改定特約 修繕特約 維持管理特約 共益費特約 資産区分 賃借権の譲渡・転貸 解約禁止特約 原状回復特約等

なお、賃貸借当事者の一方から提出された鑑定評価書については、評価の前提事実を批判する下級審等裁判例もみられるが、結果的に裁判所の判断と

異なったとしても、確認資料を明示し、かつ、どのように前提事実を把握したのかを明示することが重要であり、それが不動産鑑定士としての説明責任を果たすことにもなる。

(4) 賃料評価の価格形成要因の分析

継続賃料評価に係る価格形成要因の分析に当たっては、直近合意時点から価格時点までの点ではなく線の分析を施すことが重要であり、定性的、定量的に事情変更を明示することにより、適切な鑑定評価が可能となるものである。

しかし、賃貸借当事者の一方からの依頼の場合、必ずしも明確に把握できない事項も多いことから、価格形成要因の中で不明事項についてどのように取り扱っているのかを適切に明示することが必要である。

(5) 継続賃料の鑑定評価手法について

差額配分法については、正常賃料の評価と正常賃料と現行賃料との差額が発生した要因の分析が重要であり、かつ、当該分析を通して賃貸人に帰属する配分をどのように求めているのかを説得力をもって説明することが必要不可欠である。

利回り法は、元本と果実の相関性に着眼した継続賃料利回りに重点をおいた手法であるが、事情変更等を当該手法が適切に示すことが可能な手法か否かを再吟味する必要がある。下級審裁判例では、利回り法を重視する判例は少ない。

スライド法は、採用したスライド指数如何によって大幅に試算結果が異なるものであり、どのような指数を採用することが妥当であるか、その判断が重要である。また、スライド法は、スライドさせる指数の客観的な性格を重要視する手法とあってよく、対象不動産の性格や賃貸借契約の個別事情を指数の中で反映することには困難が伴う。さらに、直近に合意した賃料(直近合意賃料)には、そもそも契約締結の経緯等から直近合意賃料が不当であるといった事情は、あつたとしても考慮できないなど、事情変更以外の要因が混入する場合の手法の適用には欠点が認められる。

(6) 試算賃料の調整

試算賃料の調整にあたっては、不動産鑑定士の裁量の入る余地が大きく、その判断は合理的でなければならないが、前述のとおり下級審裁判例では裁判官による修正が施されるケースが多い。各試算賃料の再吟味すべき内容のうち、継続地代においては鑑定評価基準に明記されている総合的勘案事項が

あるが、継続家賃の場合、継続地代の準用規定となっており、必ずしも明確でない等の問題点が生じている。

試算賃料の調整の最終判断に当たっては、試算賃料の説得力に係る判断が必要であり、継続賃料の場合、事情変更の内容と契約の主観的事情の考慮などを踏まえることが重要である。

(7) 鑑定評価の個別的事情の整理・検討

鑑定評価書の作成にあたって、裁判実務では、私的鑑定、裁判鑑定など多くの鑑定評価の比較検証が容易に行えないとする批判がある。このように鑑定評価をよく理解しない利用者にも、検証可能な鑑定評価の要請に応える必要があり、特に下級審判例で多く指摘されているとおり、前提事実をどのように捉え、鑑定評価に反映しているのかを明確にする必要がある。

よって、継続賃料評価における前提事実(賃貸借当事者の契約事情等)を整理して、その概要と鑑定評価にどのように反映しているのかを一覧性のある形で明示し、継続賃料評価の論点を明確にする等の努力も必要となろう。

なお、この点については、社団法人大阪不動産鑑定士協会調査研究委員会、第三小委員会では「継続賃料鑑定評価マニュアルの作成に向けた当事者事情分析ガイドラインー継続賃料の鑑定評価における賃貸借契約事情分析の再構築ー」をまとめており、検討にあたっての一つの参考資料となろう。

以 上