

原価法（再調達原価）（総論第7章）

A 改正内容の概要

a 再調達原価について

- i 既存建物については、増改築・修繕・模様替等（以下「増改築等」という。）が施されていることが多いため、建物評価の精緻化に当たっては、増改築等を適正に反映させた評価を行うことが重要となる。今回の改正で、増改築等が施される前提の評価（未竣工建物等鑑定評価）が一定の要件の下で認められる規定に改正されたこともあり、増改築等を施した建物若しくは増改築等を前提とした未竣工建物等について、再調達原価の求め方についても明確化した規定に変更したものである。なお、増改築等により価格時点の建物の価値が建築時点から変動したと判断される場合には、当該変動を適切に反映した再調達原価を求めなければならない旨を明確化した。
- ii 改正前の基準では、再調達原価として加算すべき「通常の付帯費用」の具体的な内容が明確になっていないことから、「付帯費用」についての規定を追加した。また、付帯費用には建物引渡しまでの期間に対応するコストが含まれる場合があることを明記した。

b 減価修正について

i 耐用年数に基づく方法と観察減価法の関係

耐用年数に基づく方法と観察減価法は、相互に他の方法の考え方を併用することによって初めて市場性を反映した適切な減価修正を行うことができる、いわゆる補完関係にあることを明確にした。

ii 耐用年数に基づく方法の明確化

「耐用年数に基づく方法」並びに「耐用年数」及び「経済的残存耐用年数」を定義づけ、それらの概念を明確にした。

耐用年数は、経過年数と経済的残存耐用年数の和を基礎として求めるものとし、経済的残存耐用年数を重視すべきことを明確にした。経済的残存耐用年数の判断に当たっては、対象建物の現況を十分調査・確認し、基準等に規定する原価法における減価の要因を把握したうえで判断すべきであることを示した。

iii 増改築等を施した場合の耐用年数等減価修正への適切な反映

増改築等を施した場合の減価修正について、特に耐用年数への反映について適切に行うことを求めた。

iv 減価修正の手順における一体減価の取扱い

建物及びその敷地の減価要因については、土地・建物各々の減価修正において考慮する場合のほか、実務の実態を踏まえて、建物及びその敷地一体の減価として考慮さ

れる場合もあることを明確にした。

B 改正の目的

持続型社会の実現に向け、既存建物に増改築等を施すことで建物の長期利用を図っていかうとする社会の意識変化が生じている。国の施策として、平成25年に不動産特定共同事業法が改正され、建物の耐震化や老朽不動産の増改築等を促進するための環境整備が行われたほか、中古住宅の流通促進・活性化に向けた取り組み等が現在も進められており、それを受けて、耐震化や省エネ対応等建物の価値を向上させる増改築等が増加している。鑑定評価にあっては、このような社会・経済の変化に適切に対応していく必要があり、増改築等を実施した建物（実施前提の建物を含む。）について、その価値を的確に評価していくことが求められている。

特に、今後は、不動産特定共同事業法を適用する際の増改築等を前提とする鑑定評価や、中古住宅流通における売買価格の参考のための査定、担保評価等の鑑定評価の依頼が増加していくことが見込まれる。このような既存建物についての性能や維持管理の状況等を適切に反映した鑑定評価というニーズに対応することが、今回の原価法の改正の目的の一つとなっている。

不動産鑑定評価基準

総論 第7章 鑑定評価の方式

第1節 価格を求める鑑定評価の手法

Ⅱ 原価法

1. 意義

原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を積算価格という。）。

原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる。

C 解説

原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、当該不動産が最近において造成された造成地、埋立地等で再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる。

不動産鑑定評価基準

2. 適用方法

(1) 再調達原価の意義

再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう。

なお、建築資材、工法等の変遷により、対象不動産の再調達原価を求めることが困難な場合には、対象不動産と同等の有用性を持つものに置き換えて求めた原価（置換原価）を再調達原価とみなすものとする。

C 解説

置換原価は、対象不動産が住宅のような一般性のある建築物について有用である。ただし、神社、仏閣等のような特殊建築物等については、特殊な工法や資材がそれ自体として存在意義を有する場合もあり、こうした場合には安易に置換原価を求めることは適切ではないことに留意すべきである。

不動産鑑定評価基準

(2) 再調達原価を求める方法

再調達原価は、建設請負により、請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で引き渡す通常の場合を想定し、発注者が請負者に対して支払う標準的な建設費に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求めるものとする。

なお、置換原価は、対象不動産と同等の有用性を持つ不動産を新たに調達することを想定した場合に必要なとされる原価の総額であり、発注者が請負者に対して支払う標準的な建設費に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求める。

C 解説

この場合の建設費には、一般に、対象不動産の建設又は造成に要した直接工事費、間接工事費及び一般管理費等が含まれる。一般管理費等は、工事施工に当たる企業の継続経営に必要な費用をいい、一般管理費と請負者の適正な利益とに分類される。

置換原価については、対象不動産と同等の有用性を有するとしても、建築技術等の進展や変化により再調達原価が高位又は低位に見積もられることがあるので、不動産の用途や利用状況に応じて、減価修正で考慮する等を含め適切に求めることが必要である。

運用上の留意事項

V 「総論第7章 鑑定評価の方式」について

1. 価格を求める鑑定評価の手法について

(2) 原価法について

① 再調達原価を求める方法について

ア 建物の増改築・修繕・模様替等は、その内容を踏まえ、再調達原価の査定に適切に反映させなければならない。

C 解説

<基本的考え方>

増改築・修繕・模様替等（以下「増改築等」という。）を施した建物、若しくは増改築等を前提とした未竣工建物等の再調達原価の把握においては、市場参加者の観点から建物価値への影響を適切に反映させた、より精緻な査定を行う必要がある。増改築等の工事内容を分析し、再調達原価に影響を及ぼす部分についてその金額を適切に査定し、

原価法の適用において反映しなければならない⁴⁰。

<解説>

a 増改築等が施されている建物若しくは、増改築等を前提とした未竣工建物等の再調達原価の求め方について

増改築等が施された場合又は対象確定条件により未竣工建物等鑑定評価として確定された場合における建物の再調達原価は、増改築等が実施された後の構造、仕様の建物を新たに再調達する場合を前提に把握される。

増改築等実施後の建物の再調達原価は、直接的に求める方法の外に、新築当初の建築費等増改築等実施前の再調達原価から、増改築等を前提とした再調達原価を求めていく方法もある。その場合、単に原状回復・現状維持（修繕・更新）に留まる工事であれば再調達原価は増改築等実施前の再調達原価と同水準と考えられるが、それ以外の工事については再調達原価に増減価が生じている可能性が高いので、当該増減価部分について適正に判断の上、再調達原価に反映させなければならない。

具体的な反映方法としては、増改築前の建物の再調達原価から増改築等の際に除去された部分に対応する原価額を控除し、実際に発生した増改築等費用のうち新規に置き換えた部分に相当する原価額を加算する方法等が考えられる。その場合、建物の増改築等工事には除去そのものにかかる費用（人件費、処分費）が含まれ、かつ、工事の作業工程が複雑になるため、新築工事の一部として行う場合に比して割高になっていることに留意し、安易に発生した費用総額を再調達原価に計上するようなことがあってはならない。

b 「増改築等」工事について

「増改築等」に該当する工事を列挙すると、下記のような工事があげられる。

種類	建築行政における定義	工事の具体的なイメージ
増築	既存建築物に建て増しをする、又は既存建築物のある敷地に新たに建築すること	建増工事
改築	建築物の全部又は一部を除却した場合、又は災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替えること。	大規模なリフォーム工事

⁴⁰ この基本的考え方は、建物及びその敷地の最有効使用を「現状の建物の用途変更等を行うこと」と判定した場合や、直ちに取換え又は維持補修が必要な場合等において、鑑定評価の手法適用の過程の中で「現に存しない、用途変更後の建物の再調達原価」等を求める場合も同様である。

(大規模な) 修繕	経年劣化した建築物の部分を、既存のものと概ね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ること。 大規模な修繕＝主要構造部の一種以上を、過半にわたり修繕すること。	耐震工事（壁・柱・梁等の補強）
(大規模な) 模様替え	建築物の構造・規模・機能の同一性を損なわない範囲で改造すること。一般的に現状回復を目的とせず性能の向上を図ることをいう。 概ね同様の形状、寸法によるが、材料、構造・種別等は異なるような部分工事。 大規模な模様替え＝主要構造部の一種以上を、過半にわたり模様替えすること。	バリアフリー化工事（移動等円滑化のための工事） ex. 廊下、階段の幅拡大、レイアウト変更による壁や柱の移動
築造・設置	築造＝工作物の新設、増設 設置＝（昇降機等の）建築設備の新設又は増設	高架水槽、車庫の新設増設 昇降機等の新設増設

不動産鑑定評価基準

これらの場合における通常の付帯費用には、建物引渡しまでに発注者が負担する通常の資金調達費用や標準的な開発リスク相当額等が含まれる場合があることに留意する必要がある。

運用上の留意事項

イ 資金調達費用とは、建築費及び発注者が負担すべき費用に相当する資金について、建物引渡しまでの期間に対応する調達費用をいう。

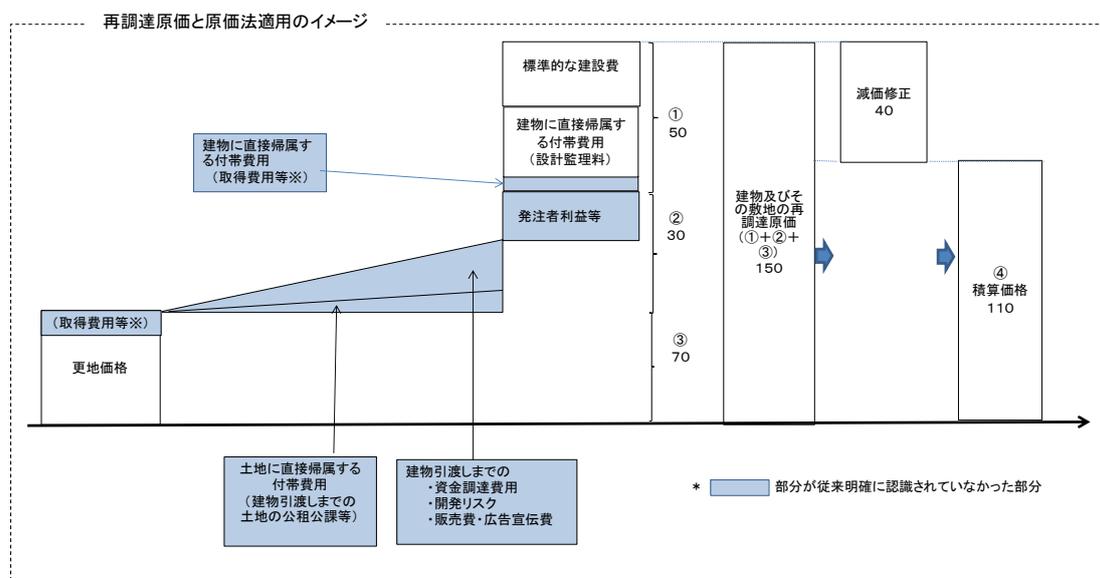
ウ 開発リスク相当額とは、開発を伴う不動産について、当該開発に係る工事が終了し、不動産の効用が十分に発揮されるに至るまでの不確実性に関し、事業者（発注者）が通常負担する危険負担率を金額で表示したものである。

C 解説

<基本的考え方>

原価法にも期間概念を取り込むこととし、再調達原価で考慮すべき「通常の付帯費用」として、下記の点を明確にする。

- i 付帯費用には建物引渡しまでの期間に対応するコストが含まれる。
- ii 建物引渡しまでの期間に対応するコストは、分譲マンション等、最終需要者に至るまでに開発事業者が介在するものだけでなく、自己建設、自己使用が一般的な不動産においても同様に考慮しなければならない。



(注※) 付帯費用に、取得費用（不動産取得税、登記費用（移転、表示、保存、抵当権設定）、仲介手数料、(売買・ローン) 契約事務手数料、印紙代等）を含めるか否かについては両説あるが、含める場合はその部分を減価修正において適切に修正する必要がある。

<解説>

発注者が直接負担すべき通常の付帯費用としては、土地に関しては公共公益施設負担金や開発申請諸経費等が、建築に関しては設計監理料、建築確認申請費用、登記費用等があげられる。

さらに、建物が竣工し、開発・販売業者、若しくは建築業者から建物の引渡しを受け、使用収益が可能な状態になるまでの期間に対応するコストとして、下記に例示する費用についても、適切に計上しなければならない。

- i 建物引渡しまでの資金調達費用（借入金利及び自己資本に対する配当率）
- ii 発注者の開発リスク相当額
- iii 発注者利益（開発者利益・機会費用）
- iv 分譲住宅・マンション等の販売費、広告宣伝費
- v 土地の公租公課、地代（開発期間中の固都税（借地の場合は地代）相当額）
- vi 貸家及びその敷地の評価において賃貸中の不動産としての再調達原価を求める場合のテナント募集費用

上記 i 資金調達費用及び ii 開発リスク相当額は、分譲マンションや投資用不動産等の開発事業者によって開発されることが一般的な不動産の再調達原価を求める場合だけでなく、自己建設、自己使用が一般的な不動産であっても、開発にかかる機会費用と捉えることにより同様に発生するものと捉えることができる。

資金調達費用は、建築費及び発注者が負担すべき費用に相当する資金について、土地建物を再調達する価格時点すなわち建物引渡しまでの期間に対応する金利等である。一方、収益還元法の項における「資金調達コスト」（基準留意事項 V. 1. (4)）は、価格時点以降の期間に対応する金利等なのでその違いに留意しなければならない。

「開発リスク」とは、建物引渡しまでの期間における開発計画において予測しなかった事態（遅延・変更・中止等）により、損失が発生するリスク（可能性）をいう。開発リスクは、このような不確実な損失に関して、通常想定される危険負担率を金額すなわち費用として表示するものである。

上記 iii 発注者利益は、通常、開発事業者が介在する場合に認識され、自己建設では発生しない費用と考えられる。一方で、最終需要者が工事を直接発注する場合は、開発事業者に比し建築工事費等は高くなりがちである。最終的には代替の原則及び競争の原則が働くことから、発注者の再調達原価額は、開発事業者から購入する場合と直接発注する場合で、大きな開差は生じないものと考えられる。

ここで、これらの費用を「含まれる場合がある」としているのは、例えば、工期が非常に短い自用の建物等においては、資金調達費用や開発リスク等がほとんど発生しないケースが考えられるためである。また、築後かなり経過した旧建売住宅における開発者利潤のように、市場分析により、当該付帯費用に対応する市場価値が価格時点において認められないと判断できる場合がある。その場合には、鑑定評価報告書にその判断理由を明記することによって、当該付帯費用相当額の査定及び減価修正の過程を省略することもできる。

前記「損失が発生するリスク」を例示すると下記のとおりである。

原因（想定外の事態）		損失発生リスク
計画遅延に関する リスク	（許認可取得の遅延） 日影等補償問題解決、近隣 説明会における同意取得 の遅延等	涉外委託料、補償費用の増 開発計画の変更に係る利益の減 （有効面積の減＝想定収入の減、追加 工事費発生） 遅延に伴う金利負担増
	境界確定同意書の取得遅 延	涉外委託料、同意料増 開発面積の減＝収入の減 開発計画の変更に係る費用等の増 （有効面積の減＝想定収入の減、追加

		工事費発生)、 遅延に伴う金利負担増
	天災等による工事の遅延	遅延に伴う金利負担増
計画変更等に関する リスク	建築計画の変更、工事やり 直し	開発計画の変更に係る費用等の増 (有効面積の減=想定収入の減、追加 工事費発生)、 遅延に伴う金利負担増
	計画の中止	違約金の発生、想定収入の減
収支計画上の リスク	資材の高騰、人件費の高騰 不動産売買、賃貸市場の減 退	工事費の増 最終需要者への想定売却価格の下落、 想定開発者利潤の減

不動産鑑定評価基準

① 土地の再調達原価は、その素材となる土地の標準的な取得原価に当該土地の標準的な造成費と発注者が直接負担すべき通常の付帯費用とを加算して求めるものとする。

なお、土地についての原価法の適用において、宅地造成直後の対象地の地域要因と価格時点における対象地の地域要因とを比較し、公共施設、利便施設等の整備及び住宅等の建設等により、社会的、経済的環境の変化が価格水準に影響を与えていると客観的に認められる場合には、地域要因の変化の程度に応じた増加額を熟成度として加算することができる。

C 解説

土地の再調達原価は、その素材となる土地について近隣地域の周辺等に類似の取引事例があるときに有効なものを求めることができる。したがって、造成完成後長い期間を経ている既成市街地内の土地評価では、一般的に再調達原価を適切に把握できないため、原価法を適用することが困難である。

土地の標準的な造成費は、一般的に直接工事費と間接工事費に一般管理費等を加えた額（工事価格）によって構成される。このうち、直接工事費は、工事箇所又は種類により各工事部門を工種、種別、細別等に区分されるので、それぞれの区分ごとに材料費、労務費及び直接経費を把握する。また、間接工事費は、直接工事費以外の工事費及び経費とし、共通仮設費及び現場管理費として把握する。

発注者が直接負担すべき通常の付帯費用とは、造成を完了させるために発注者が負担すべき造成工事費以外の費用すべてを指し、土地の開発にかかる公共公益負担金、開発

申請諸経費等の他、資金調達費用や標準的な開発リスク相当額及び開発者利益等が該当する。また、開発業者が介在する場合は、販売費及び広告宣伝費等も含まれる。なお、宅地造成工事と併せて施工する開発区域内の公共公益施設等の建設費については、一団の開発土地の造成工事原価に含めて計上してもさしつかえない。

不動産鑑定評価基準

- ② 建物及びその敷地の再調達原価は、まず、土地の再調達原価（再調達原価が把握できない既成市街地における土地にあつては取引事例比較法及び収益還元法によって求めた更地の価格に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額）又は借地権の価格に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額を求め、この価格に建物の再調達原価を加算して求めるものとする。

C 解説

建物及びその敷地の再調達原価は、土地の再調達原価又は借地権の価格に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額に建物の再調達原価を加算して求める。

建物及びその敷地の評価において土地の価格とは建物が存することを所与とした土地の価格を指すが、原価法を適用するに当たっては、敷地が所有権である場合の建付増減価又は一体増減価は減価修正で考慮するものとし、再調達原価においては、あくまで建付増減価を考慮する前の土地の再調達原価を求めることと整理する。

土地の再調達原価は、基準の①で示されている方法で求めることが原則であるが、既成市街地に存する場合等で、①の方法により土地の再調達原価を求めることができない場合は、取引事例比較法及び収益還元法等を適用して求めた更地の価格に付帯費用を加算したものをもって、建物及びその敷地における土地の再調達原価とすることができる。

また、敷地が借地権の場合は、基準各論第1章規定の手法を適用して借地権価格を求める。契約減価については借地権価格を求める過程で考慮し、建付減価相当分は減価修正で考慮する。なお、借地権単独では取引の対象とされず、価格が観察されない場合にも、建物の取引に随伴して取引の対象となり、借地上の建物と一体となった場合に借地権の価格が顕在化する場合があるので、借地権付建物の原価法の適用においては、この顕在化する借地権の価格を適切に査定する必要がある。

更地の価格又は借地権の価格に加算すべき通常の付帯費用とは、建物引渡しまでの期間に対応するコストのうち土地又は借地権の原価に含めることが妥当と判断される費用相当額をいう。また、建物の再調達原価には、建築費及び設計監理料等の建築に付帯する費用のほか、建物引渡しまでの期間に対応するコストのうち建物の原価に含めることが妥当と判断される費用相当額が含まれる。

なお、実務においては、土地・建物に係る付帯費用相当額を、付帯費用を含まない土地建物一体の価格に加算する方法もある。

また、建物については、建物を構成する部位ごとに減価修正率が異なるため、その材の性質及び耐用年数、補修・修繕・更新の頻度等から、基本的に、i 躯体（基礎を含む。）、ii 仕上げ（内外装）及びiii 設備に大分類した上で、各々再調達原価を把握する必要がある。

不動産鑑定評価基準

③ 再調達原価を求める方法には、直接法及び間接法があるが、収集した建設事例等の資料としての信頼度に応じていずれかを適用するものとし、また、必要に応じて併用するものとする。

ア 直接法は、対象不動産について直接的に再調達原価を求める方法である。

直接法は、対象不動産について、使用資材の種別、品等及び数量並びに所要労働の種別、時間等を調査し、対象不動産の存する地域の価格時点における単価を基礎とした直接工事費を積算し、これに間接工事費及び請負者の適正な利益を含む一般管理費等を加えて標準的な建設費を求め、さらに発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して再調達原価を求めるものとする。

また、対象不動産の素材となった土地（素地）の価格並びに実際の造成又は建設に要する直接工事費、間接工事費、請負者の適正な利益を含む一般管理費等及び発注者が直接負担した付帯費用の額並びにこれらの明細（種別、品等、数量、時間、単価等）が判明している場合には、これらの明細を分析して適切に補正し、かつ、必要に応じて時点修正を行って再調達原価を求めることができる。

イ 間接法は、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等に存する対象不動産と類似の不動産又は同一需給圏内の代替競争不動産から間接的に対象不動産の再調達原価を求める方法である。

間接法は、当該類似の不動産等について、素地の価格やその実際の造成又は建設に要した直接工事費、間接工事費、請負者の適正な利益を含む一般管理費等及び発注者が直接負担した付帯費用の額並びにこれらの明細（種別、品等、数量、時間、単価等）を明確に把握できる場合に、これらの明細を分析して適切に補正し、必要に応じて時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って、対象不動産の再調達原価を求めるものとする。

C 解説

直接法又は間接法を適用するに当たっては、造成工事費、建築工事費等の資料の収集に努めるとともに、建築工事原価に関する資料を分析し、建設物価の動向に留意して実証的に検討を加える必要がある。造成工事費、建築工事費等は需給動向により大きく変動するので、時点修正を行う際には留意が必要である。

原価法（減価修正）（総論第7章）

不動産鑑定評価基準

総論 第7章 鑑定評価の方式

第1節 価格を求める鑑定評価の手法

Ⅱ 原価法

3. 減価修正

減価修正の目的は、減価の要因に基づき発生した減価額を対象不動産の再調達原価から控除して価格時点における対象不動産の適正な積算価格を求めることである。

減価修正を行うに当たっては、減価の要因に着目して対象不動産を部分的かつ総合的に分析検討し、減価額を求めなければならない。

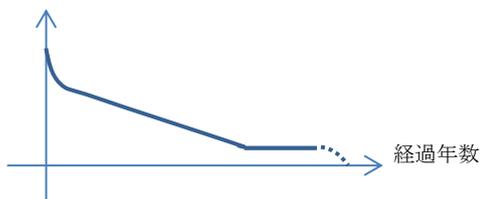
C 解説

減価とは、当該不動産を新規に調達したときの価値すなわち価格時点において当該不動産を新築したことを想定した場合において実現される上限値としての原価からの価値の減少を意味するものであり、端的には対象不動産の再調達原価と積算価格との差額といえる。減価は、単に建物の状態・機能の劣化等の物理的変化の程度だけではなく、そこに市場の価値判断が加わったものとして捉えなければならない。特に経過年数と残存価値（市場価値）との関係では、建物の用途によってもその判断は異なるため、留意が必要である。

【経過年数と残存価値（市場価値）の関係】

(図1) 居住用マンションの場合（イメージ）

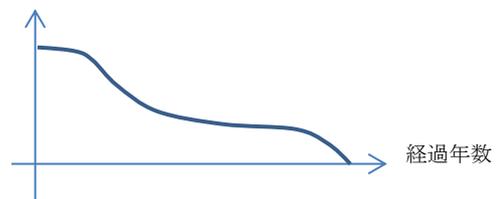
残存価値（市場価値）



一般的に新築から中古扱いとなった時点で大きく下がり、その後は比較的緩やかに一定の価格まで下落。使用可能な期間においてほぼ一定の価値を維持。

(図2) 賃貸ビルの場合（イメージ）

残存価値（市場価値）



築浅の場合は新築とほとんど価格は同水準。築後年数を経るごとに緩やかに下落。収益性が確保できる限り比較的高い価値を維持。

実務においては、不動産を構成する部位ごとにその特性を踏まえた適切な減価修正の方法を選択適用して部位別の減価額を求め、対象不動産全体の減価額は、その減価額の合計として求めることとなる。その際には、対象不動産全体で見た場合の減価額が市場性の観点から妥当であるかどうかの検討も重要となってくる。

なお、減価修正は、期間的な損益計算を正確に行うために取得価額を適正に費用配分することを主要な狙いとしている企業会計上の減価償却とは本質的にその目的を異にしている。企業会計上で適用している数値を安易に採用することがあってはならない。

不動産鑑定評価基準

(1) 減価の要因

減価の要因は、物理的要因、機能的要因及び経済的要因に分けられる。

これらの要因は、それぞれ独立しているものではなく、相互に関連し、影響を与え合いながら作用していることに留意しなければならない。

① 物理的要因

物理的要因としては、不動産を使用することによって生ずる摩滅及び破損、時の経過又は自然的作用によって生ずる老朽化並びに偶発的な損傷があげられる。

② 機能的要因

機能的要因としては、不動産の機能的陳腐化、すなわち、建物と敷地との不適合、設計の不良、型式の旧式化、設備の不足及びその能率の低下等があげられる。

③ 経済的要因

経済的要因としては、不動産の経済的不適合、すなわち、近隣地域の衰退、不動産とその付近の環境との不適合、不動産と代替、競争等の関係にある不動産又は付近の不動産との比較における市場性の減退等があげられる。

C 解説

基準では、実際に発生する減価という一つの現象を三つの観点から分類整理しているが、減価という現象は、例えば物理的な破損が重大な機能上の欠陥を惹き起こすというように物理的減価が機能的減価を惹き起こしたり、あるいは型式が旧式化し時代遅れのものとなることによって生ずる市場性の減退（需要減）のように、機能的減価が経済的減価に反映したりする等、互いにこれらが因となり果となって現れる複合的なものでもある。したがって、これらの要因はそれぞれ独立しているものではなく、相互に関連し、影響を与え合いながら作用しているものであることを十分理解する必要がある。

また、これらの減価の要因の作用によって生じた減価には、欠陥部分の取替えや修理によって回復し得る場合とその回復が不可能な場合とがあり、また回復可能な場合にあってもそれに要する費用との関連において経済的でない場合等があるので、これらの諸点を十分比較検討した上で適正な減価額を求めるべきである。

a 物理的要因

物理的要因を検討する場合には、特に下記の諸点に注意すべきである。

- i 通常の使用方法に伴う物理的な摩滅及び破損については、耐用年数に基づく方法で減価額を把握することが有効であるが、その際にはそれぞれの材の一般的な経済的耐用年数が参考になる。
- ii 破損部分等について、直ちに取替え又は維持補修を行う必要がある場合⁴¹、再調達原価については原則として現状（取替え前）のものを再調達するものとし、それに要する費用（未収入期間の考慮等、工事終了までの期間に対応する費用を含む。）が、通常当該破損部分等に対応する減価額となる。
- iii 建物は未使用のまま放置しても老朽化は進む。特に設備については、通常の維持管理がなされないことによって、経過年数以上の大きな劣化が認められる場合がある。
- iv 老朽部分等を直ちに取替える必要がない場合にあっても、建物等の対象不動産の経済的残存耐用年数が満了するまでの間にその取替えを必要とする場合は、その材に対応する部分の経済的残存耐用年数が短いものとして全体の経済的残存耐用年数を判断しなければならない。

b 機能的要因

機能的要因を検討する場合には、特に下記の諸点に注意すべきである。

- i 機能上の欠陥を是正することが可能か否か。さらに、是正に要する費用とそれによって回復される価値とを考えた場合に欠陥を是正することに合理性があるか否かの検討が必要となる。直ちに是正すべきと判断される場合には、是正に要する費用（未収入期間の考慮等、工事終了までの期間に対応する費用を含む。）がすなわち当該機能的減価に対応する減価額となる。
- ii 近隣地域の変化等価格形成要因の変化に順応し得るか否か、その機能的な適応性についての検討が必要となる。
- iii 機能的要因には、不動産の機能的陳腐化として、建物と敷地との不適合、設計の不良、型式の旧式化並びに設備の不足及びその能率の低下等がある。建物と敷地との不適合とは、当該機能が対象敷地上の建物の機能として順応していない、その機能的な適応性についての減価である。まさに市場性からの判断であり、経

⁴¹ 維持補修等の必要性に対応する減価を、補修等の費用を基に査定する場合は、経済的残存耐用年数を延ばす機能等の回復等について適切に反映する必要がある。

経済的要因とも深く関連する。耐用年数に基づく方法では、この減価は経済的残存耐用年数に反映させるべきものであるが、十分に反映できない場合には、観察減価法の考え方により修正を施さなければならない。

c 経済的要因

経済的要因の中には、土地又は建物のみに関する減価要因のほか、土地と建物とが相互に影響を及ぼし合って生ずることとなる減価要因がある。経済的要因としては、不動産の経済的不適応、すなわち建築当初の当該地域との比較における近隣地域の衰退（例えば、衰退した商店街にある店舗ビルの場合等が考えられる。）、不動産とその付近の環境との不適合（当初からのものとその後の事情の変化に基づくものがあるが、例えば、地域が変化し高層化されたビル街の中に取り残された低層の住宅の場合等が考えられる）、不動産と付近の他の不動産との比較における市場性の減退（例えば、付近の超高層の大規模マンションに需要が集中するときの小規模な低中層マンションの場合等が考えられる。）等があげられる。

なお、経済的要因を検討する場合には、特に対象不動産と代替、競争等の関係にある不動産の市場における需給動向について注意すべきである。

不動産鑑定評価基準

(2) 減価修正の方法

減価額を求めるには、次の二つの方法があり、これらを併用するものとする。

C 解説

減価額を求める方法には、「耐用年数に基づく方法」と「観察減価法」があり、二つの方法は下記のような特性を有している。各々長短があるので、両方法を併用し相互に欠点を補完することが求められている。

具体的に「併用する」方法としては、各々の方法を適用して求めた減価額を相互に勘案して決定する、一つの方法を選択適用する過程において他の方法の考え方により補完する、及びその両方による等の方法が考えられる。さらに観察減価法を適用して耐用年数を査定したうえでその耐用年数により耐用年数に基づく方法を適用することや、耐用年数に基づく方法で求めた減価額 $\pm \alpha$ （耐用年数に基づく方法で求めた減価額を、観察減価法を適用して修正）することも、併用の一つと解釈できる。併用することの趣旨に鑑み過不足なく減価がなされることが重要である。なお、古いことに価値が生ずるような不動産等においては、観察減価法を主として適用すべき場合もある。

各方法は、理論的には下表のような特性を有している。

	耐用年数に基づく方法（定額法、定率法等）	観察減価法
方法の定義	発生する減価が耐用年数の全期間にわたって一定額若しくは一定率である等として、減価額を（耐用年数を介して）間接的に求める方法	減価の各要因の実態を調査（観察）することにより、減価額を直接的に求める方法
長 所	<ul style="list-style-type: none"> ●帰納的推論に立って減価を定量的に捉えるため、一般的に理解を得やすい。 ●時の経過に伴う材質の変化等、外部からの観察では発見しづらい減価要因を反映しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ●耐用年数という概念を入れにくい土地や古いことに価値が生ずるような不動産等の評価に対応しやすい。 ●実態が経年から推測される標準的な減価の程度から大きく外れる場合に有効である。 ●補修繕等に要する費用から求めることができ、当該部分についての説明力は高い。 ●特に、経済的要因のうち市場性の減退を反映させる場合に有効である。
短 所	<ul style="list-style-type: none"> ●耐用年数という概念を入れにくい土地や古民家等の評価には適用が困難である。 ●不動産の減価の程度は必ずしも一定ではないことの反映が困難である。 ●市場性の減退を直接反映しにくい。※1 ●建付減価、一体減価を、耐用年数という概念の中で説明することは困難である。※2 	<ul style="list-style-type: none"> ●市場性等として直接的に減価する場合には、その数字の根拠が示しにくく適用が難しい。 ●時の経過に伴う材質の変化等、外部からの観察のみでは発見しづらい減価要因を見落とすおそれがある。

※1及び2：実務においては、耐用年数に基づく方法によって求めた減価修正額に、補修正を加えることで対応していることが多い。

不動産鑑定評価基準

① 耐用年数に基づく方法

耐用年数に基づく方法は、対象不動産の価格時点における経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握する方法である。

経済的残存耐用年数とは、価格時点において、対象不動産の用途や利用状況に即し、物理的要因及び機能的要因に照らした劣化の程度並びに経済的要因に照らした市場競争力の程度に於いてその効用が十分に持続すると考えられる期間をいい、この方法の適用に当たり特に重視されるべきものである。

耐用年数に基づく方法には、定額法、定率法等があるが、これらのうちいずれの方法を用いるかは、対象不動産の用途や利用状況に即して決定すべきである。

C 解説

ここでは、「耐用年数に基づく方法」並びに「耐用年数」及び「経済的残存耐用年数」の定義づけがなされている。

a 耐用年数に基づく方法について

耐用年数に基づく方法は、耐用年数を基礎として減価額を把握する方法であり、減価額を把握する方法には、定額法、定率法等がある。

不動産の減価の程度は必ずしも一定ではないため緊急修繕を行う必要がある場合等では、これらの方法だけでは減価の反映が難しいことがある。さらに、建付減価や共有に伴う一体減価等が必要と判断される場合には、耐用年数に基づく方法のみでは減価額の把握が困難な場合がある。これらの減価要因に基づく減価修正に対応するには、耐用年数による方法のみでは十分ではない。したがって、対象不動産の実態に応じた減価を把握の上減価修正を行うためには、観察減価法の考え方を併用して、定額法、定率法等を適用して求めた減価額を再吟味し、必要に応じて補修正を行う等の対応が必要である。

b 耐用年数について

耐用年数は、経過年数と経済的残存耐用年数の和として把握される。耐用年数は、対象不動産の構成部位ごとにそれぞれ経過年数と経済的残存耐用年数を判断した後に初めて求められるものである。税法上の耐用年数等を参考に、安易かつ機械的に耐用年数を設定するようなことがあってはならない。

維持管理の良否が際立っていたり、増改築等が実施されていたりする場合の耐用年数については、経済的残存耐用年数の査定に反映させる方法のほかに、経過年数を見直す方法がある。

経過年数とは、一般的に建築時から実際に経過した年数を指すが、経過年数を見直す方法は、経過年数を建築時からの実質的な経過年数と捉える考え方⁴²をとる。経過年数を見直す方法を適用する場合は、劣化度合いが同程度である類似建物の経過年数等から判断⁴³するものとし、経済的残存耐用年数で重複して反映させないように留意すべきである。

なお、あくまで評価の対象は価格時点におけるものなので、過去に実施した増改築等（条件により実施したものとする場合を含む。）については考慮されるが、将来発生するであろう不確定な増改築等は考慮されない。耐用年数の査定においても、将来想定される増改築等による耐用年数の延長は原則考慮しないことに留意が必要である。

c 経済的残存耐用年数について

経済的残存耐用年数の判定は、対象不動産の用途や利用状況から、物理的要因及び機能的要因に照らした劣化の程度、経済的要因に照らした市場競争力の程度を十分に分析することによって行われなければならない。

不動産の経済価値は、当該不動産から将来にわたってどれほどの効用を得られるかという観点をその形成要因の一つとするものであり、経済的残存耐用年数の判断が耐用年数に基づく方法の適用に当たって最も重要視されるのは言うまでもない。

d 定額法、定率法について

耐用年数に基づく方法には、定額法、定率法等がある。実務では、定額法又は定率法が適用されることが多いものの、建物の立地条件に基づく高い市場性が認められる場合や建物の収益力が極めて高い場合など建築当初から中期にかけてあまり減価が発生しない不動産では、償還基金率を用いる方法が適合するケースもあり得る。対象不動産の用途や利用状況、及び分別した構成部位の特性に鑑みて、それぞれ最も適切な方法を選択することが重要である。

(a) 定額法

定額法は、耐用年数の全期間にわたって発生する減価額が毎年一定額であるという前提に基づき減価額を求める方法である。この方法は、減価累計額が経過年数に正比例して増加するが、不動産は必ずしも規則正しく一定額ずつ減価するとは限らず、不動産の実際の減価額とは一致しない場合があるので、観察減価法を併用して、その適正を期するよう努めるべきである。

定額法に基づく減価修正額は、基本的に次の式によって求められる。

⁴² 例えば、新築時から15年経過しているものの、維持管理が良いことから、劣化の程度は10年経過した程度と判断し、経過年数を10年として耐用年数に基づく方法を適用する等である。

⁴³ 客観的な資料等により、その判断根拠を示す必要がある。

$$Dn = C \left\{ (1-R) \frac{n}{n+n'} \right\}$$

Dn : 減価修正額

C : 再調達原価

R : 経済的残存耐用年数満了時における残価率

(経済的残存耐用年数満了時において建物としての市場価値はないものと判断されるので通常はゼロ。廃材処分価値があればそれを考慮した率となる。)

n : 価格時点までの経過年数

n' : 価格時点における経済的残存耐用年数

(b) 定率法

定率法は、毎年の減価額が年当初の積算価格に対して毎年一定の割合であるという前提に基づき減価額を求める方法である。この方法は、不動産が新しいほど減価額が大きく発生し、経過期間が長くなるにつれて毎年の減価額が小さくなるので、築年が浅い時ほど大きな減価が発生する構成部位（例えば、早期に汚れが生じやすいクロス等の仕上げ材や、使用の有無及び頻度が市場価値に影響を与えるような衛生等設備）の減価額を査定する場合に有効な方法である。定額法と同様、観察減価法を併用して、その適正を期するよう努めるべきである。

定率法に基づく減価修正額は、基本的に次の式によって求められる。

$$Dn = C(1 - r^n)$$

Dn : 減価修正額

C : 再調達原価

R : 経済的残存耐用年数満了時における残価率

(市場価値がない場合、残価率はゼロとなるが、計算便宜的に備忘的数値を置く。)

n : 価格時点までの経過年数

n' : 価格時点における経済的残存耐用年数

r : $n+n'$ 年における残価額の前年の積算価格に対する割合で、次の式によって求められる。

$$r = \sqrt[n+n']{R}$$

不動産鑑定評価基準

なお、対象不動産が二以上の分別可能な組成部分により構成されていて、それぞれの経過年数又は経済的残存耐用年数が異なる場合に、これらをいかに判断して用いるか、また、耐用年数満了時における残材価額をいかにみるかについても、対象不動産の用途や利用状況に即して決定すべきである。

C 解説

a 建物について

建物について、木造部分と非木造部分がある場合や、増築部分と既存部分からなっている場合等、外形的に分別できる場合はもちろんのこと、一体となって存している場合においても、できる限り組成部分を分別し、それぞれの特性に応じた減価修正を行う必要がある。特に、建物の躯体と仕上げ、設備では、材としての性質や減価のスピードが異なるため、基本的に躯体及び仕上げ、設備に分別し、それぞれ再調達原価及び減価修正額を別途把握した上で合算することが適当である。その際には、部位ごとの劣化状態が建物全体に及ぼす影響度合、あるいは修繕や更新を行っている場合には建物全体へどれほど寄与しているか、の観点からの検討も重要である。

なお、組成部分ごとの再調達原価及び減価修正額の把握は、絶対額で把握する方法と、建物全体の再調達原価に対する構成割合及び減価率として把握する方法がある。

(a) 躯体

基礎を含む躯体には、土台、壁、柱、床、梁、小屋組等が含まれる。躯体は、建物としての効用が維持される期間において、部分的な補修はありえるものの全体的な交換までは原則として不要な部位と考えられる。

(b) 仕上げ、設備

仕上げには、外部仕上げ（屋根材、外壁材、外部建具）と内部仕上げ（内部建具、内装仕上げ）があり、設備には、電気設備＝電力、通信情報設備等と機械設備＝空調、給排水衛生設備等が含まれる。基本的に、原価法の適用においては、仕上げと設備は分別して把握していくものとする。

いずれも躯体に比べ短期間で経年劣化・陳腐化するので、建物としての効用が維持される期間において、交換や全体的な補修が行われている可能性も高い。そのため、対象不動産の用途や利用状況、特に増改築等の実施状況に則して、その対象部位ごとの耐用年数及び減価額を把握することが望ましい。仕上げ、設備の減価額は、その細分化された部位ごとの減価額の合算として捉えるべきである。なお、用途等に応じて細分化のあり方が異なるので留意が必要である。

なお、特に賃貸に供されている不動産の場合は、設備、仕上げが賃借人に属し、対象不動産の範囲外となっていることがあることや、事業の用に供されている不動産におい

ては、通常建物に必要不可欠とされる設備以外に当該建物の使用目的により特殊な設備が付加されている場合があり、条件により当該設備を含まないものとして求めることがあるので、留意が必要である。その場合は、対象不動産の確定において評価の対象範囲を明確にしておかなければならない。

b 残材価額について

経済的残存耐用年数が適正に査定されていれば、経済的残存耐用年数が経過した時点で建物としての市場価値は無くなり、廃材処分価値だけが残ることになる。一方、昨今の廃材の取引市場では、S造を除くと廃材価値が認められる場合は少なく、解体除去費用が廃材価値を上回っていることのほうが多い。残価がマイナスになると判断できる場合は、残材価額は「無」、すなわち市場価値を求める鑑定評価においては、残価率はゼロと査定することになる。

なお、会計上の残存価額は、「耐用年数到来時において予想される当該資産の売却価格又は利用価格から解体、撤去、処分等の費用を控除した金額」（監査・保証実務委員会実務指針第 81 号）として、会計上の耐用年数到来時点の市場価値を基礎として見積もられるものである。鑑定評価において求める「経済的残存耐用年数が経過した時点の残材価値」とは異なることに留意が必要である

c その他の構成部分の減価修正について

(a) 土地

土地については通常は再調達原価に当たる更地等価格の査定において個別的要因として考慮するため、減価はないと考えられるが、液状化や地盤沈下等の発生、擁壁の経年劣化等、造成のやり直しや補修等リスクに係る減価が考えられ、その場合は、観察減価法を中心に減価修正額を把握することとなる。

(b) 土地に帰属する付帯費用

土地に直接帰属する付帯費用については、土地と同様の考え方により減価はないと判断される場合もあるが、例えば造成時のインフラ整備費用、開発者利潤等で、価格時点において損耗、消滅していると判断される場合には、減価修正を行うものとする。ただし、土地価格に比して些少であり、土地価格に含めても価格形成に大きな影響を与えないと判断できる場合には、それを説明することによって、付帯費用について減価修正を行わないことができる。

土地に帰属する付帯費用のうち、建物との関係で発生し、一体として把握される費用（資金調達費用や開発リスク相当額等）のうち土地に配分された費用については、対応する建物等の減価修正の考え方に準ずるものとする。

(c) 建物に帰属する付帯費用

建物に直接帰属する付帯費用、及び土地との関係で発生し、一体として把握される費

用（資金調達費用や開発リスク相当額等）のうち建物に配分された費用は、建物に準じて減価修正を行うことが適当である。

（d）その他の付帯費用

建物引渡しまでの期間に対応する費用のうち、一体として把握される費用（資金調達費用や開発リスク等）については、下記の考え方で減価修正を行うことができる。

- i 建物等の維持される期間において配分すべき費用として、建物等と同様の考え方で減価修正する。
- ii 建物等とは別途に減価額若しくは修正率を査定する。

特に、住宅等では、新築物件かどうかで大きな価格差となることが多いが、その原因の一端を開発・分譲に伴う広告宣伝費、開発利潤等付帯費用の差として把握する場合は、これらに対応する再調達原価の内訳のうち多くの部分が新築後間もない時期に減価修正されると考えられる。その場合は、建物等とは別途に減価額若しくは修正率を査定することが相当である。

不動産鑑定評価基準

② 観察減価法

観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法である。

観察減価法の適用においては、対象不動産に係る個別分析の結果を踏まえた代替、競争等の関係にある不動産と比した優劣及び競争力の程度等を適切に反映すべきである。

C 解説

観察減価法は、対象不動産の有形的な状態の観察を基礎とし、再調達原価から減価額を直接控除する方法である。

対象不動産について、例えば、屋根瓦の破損の状態、土台の沈下の状態、壁の亀裂の状態等や設計の良否、有害な物質の使用の有無、付近の環境との適合の状態等を調査するとともに、これらが減価の要因すなわち物理的要因、機能的要因及び経済的要因としてどの程度対象不動産の価格に影響を及ぼしているかを直接判断することとなる。減価額（率）は、劣化度合い等類似の取引事例から判断することとなるため、特に代替、競争等の関係にある不動産と比した優劣、競争力の程度等の市場分析の結果を重視し、それを適切に反映しなければならない。なお、減価を定量的に把握する方法として、緊急修繕や取替えを要する場合に限らず、再調達の状態まで回復させるための修繕、補修費

相当額を査定し、その結果を踏まえアプローチしていくことも有用である。

なお、観察減価法を適用するに当たっては、前記の基準「(2) 減価修正の方法」の解説に記載したような特徴を有していることに十分な配慮が必要であり、耐用年数に基づく方法の考え方を併用しながら手法を適用していくように努めるべきである。

D 具体例

下記算定例は、耐用年数に基づく方法で求めた減価額を、観察減価法を適用して修正する方法により減価を行った場合における建物及びその敷地の原価法の適用の概要を示したものである。

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用する方法は、この方法に限るものではなく、また、対象不動産によっては、定額法ではなく定率法等を適用すべき場合や、率ではなく額で表示したほうが説明力が高い場合等があるので、帳票は適宜修正し、選択した方法に沿った、より解りやすい鑑定評価報告書の作成に努めなければならない。

【原価法の適用明細表】

A.再調達原価	-	B.減価額	=	C.積算価格
***,000,000円	-	***,000,000円	=	***,000,000円

項目		査定額	算定根拠		
a	土地 (土地に直接帰属する付帯費用含)	***,000,000円 ***,000円/㎡	① 地積 付帯費用 ***,000円/㎡ × ***.*** ㎡ + *,000,000円 ①土地単価:別表1ご参照		
b	建物 (建物に直接帰属する付帯費用含)	***,000,000円 ***,000円/㎡	②※1 延床面積 ***,000円/㎡ × *,***.*** ㎡ ②設計監理料等付帯費用を含む再調達原価(単価):一般財団法人建設物価調査会総合研究所の「JBCI(ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション)」、一般財団法人建設物価調査会「建物の鑑定評価必携」等の資料及び市場状況を参考に左記のとおり査定		
c	付帯費用 (a,bに含まれないその他の付帯費用)	***,000,000円 **%	a b ③※2 ***,000,000円 + ***,000,000円 × **% ③付帯費用率:デベロッパー等からの聴取及び各種資料を参考に、開発に伴うリスク、開発中の金利相当額、開発利益相当額等を考慮して、付帯費用比率を左記のとおり査定		
A 再調達原価		***,000,000円	a	b	c
			***,000,000円	+	***,000,000円 + ***,000,000円
d	土地	0円	特段の減価を認めない		
1	1) 躯体	** ,000,000円	b	i × (1 - ii) ※3	iii v vi. その他の補修正
	2) 仕上	** ,000,000円	***,000,000円 × **%	×	* / ** × **%
	3) 設備	** ,000,000円	***,000,000円 × **%	×	**% × **%
	耐用年数に基づく方法	1)+2)+3)	***,000,000円	i. 割合 ii. 残価率 iii. 経過年数 iv. 経済的残存耐用年数 v. 耐用年数	躯体 : **% % 年 **年 **年 仕上 : **% % 年 **年 **年 設備 : **% % 年 **年 **年
4) 減価率	0%	※:躯体は定額法、仕上、設備は定額法と定率法を部位ごとに適用の上減価率を査定。減価要因はV. 耐用年数において反映できているため、viその他の補修正は不要と判断。			
2	観察減価法	***,000,000円	b	1	4)
			(***,000,000円 - ***,000,000円)	×	**%
e	建物	***,000,000円	耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して査定		
f	付帯費用	** ,000,000円	c	e/b	vi
			***,000,000円 × **%	×	**%
			※:建物の減価率と同様とする※4。		
g	小計	***,000,000円	d	e	f
			0円	+	***,000,000円 + ** ,000,000円
3	一体減価	0%	特段の減価を認めない		
h	建物及びその敷地	0円	A	g	3
			(***,000,000円 - ***,000,000円)	×	0%
B 減価額		***,000,000円	g	+	h
C 積算価格		A-B	***,000,000円	建物及びその敷地の再調達原価から減価額を控除して、査定端数処理の上、積算価格を査定	

※1：建物再調達原価は、実際に要した費用から直接的に求めることや、設計監理料等の付帯費用を別途加算することもあるので、対象不動産に応じて適宜帳票は工夫のこと。
 ※2：ここでは、付帯費用を土地建物再調達原価の一定率として把握しているが、具体的に付帯費用の項目ごとに金額の把握が可能で、費用を直接的に求めることができる場合は、金額での表示もあり得る。計算過程を例示すれば、下記のとおり。

	項目	金額	査定根拠（例）
i	資金調達費用	〇〇〇〇円	土地その他開発期間に支払った資金の金利相当分
ii	発注者の開発リスク	〇〇〇〇円	土地その他開発期間に支払った資金の金利上乗せ 〇%分相当
iii	発注者利益	〇〇〇〇円	土地建物の再調達原価の〇%
iv	販売費・広告宣伝費	〇〇〇〇円	予定販売価格の〇%

※3：ここでは、増改築等が行われている場合には、金額で増減を把握した上で試算上は率として表示するものとした。

※4：付帯費用の減価修正の方法については複数の考え方があるため、どのような考え方により査定したかを明記しておく必要がある。前記のとおり、建物等が維持される期間において償却すべきと考える場合は建物の耐用年数及び減価率から判断することになるが、例えば、発注者利益、販売費・広告宣伝費等相当額は新築時の不動産の価値を構成するという立場に立つ場合は、早期に償却すべきものとして、他の費用項目と分けて記載し、減価修正を行うことになる。

運用上の留意事項

V「総論 第7章 鑑定評価の方式」について

1. 価格を求める鑑定評価の手法について

(2) 原価法について

② 減価修正の方法について

ア 対象不動産が建物及びその敷地である場合において、土地及び建物の再調達原価についてそれぞれ減価修正を行った上で、さらにそれらを加算した額について減価修正を行う場合があるが、それらの減価修正の過程を通じて同一の減価の要因について重複して考慮することのないよう留意するべきである。

C 解説

ここでは、建物及びその敷地の評価における減価修正の方法について説明している。

a 一体減価について

経済的要因に基づく減価の中には、建物と敷地がそれぞれ影響を及ぼし合って生じる減価があり、この減価の扱いについては、基準の原則に則って土地・建物各々の減価修正の中で捉えるべきとする考え方のほか、土地と建物に区分することなく、建物及びその敷地一体にかかる減価として土地建物全体で減価する考え方もある。

【評価手順（イメージ）】

*経済的要因減価のうち土地建物が互いに影響を及ぼし合って生ずる減価について、ここでは一体減価と記す。

(前提) 土地再調達原価：100 建物再調達原価：100

土地の減価（一体減価除く）：0 一体減価のうち土地に係る減価：20

建物の減価（一体減価除く）：30 一体減価のうち建物に係る減価：14

① 一体減価を土地・建物各々の減価修正の中で捉える方法

	土地再調達原価		土地についての減価		
土地：	100	－	20	=	80
	建物再調達原価		建物についての減価		
建物：	100	－	(30+14)	=	56
合計（積算価格）：				=	136

② 一体減価を土地建物全体の中で捉える方法

	土地再調達原価		土地についての減価	
土地：	100	－	0	＝ 100
	建物再調達原価		建物についての減価	
建物：	100	－	30	＝ 70
合計（一体減価前の積算価格）：				＝ 170
		一体減価		
	170	×	(1-0.20)	≒ 136

いずれの手順によっても、適切に適用すれば論理的には同額となることから、平成26年度の改正にて、②の一体としての減価を行うという方法が基準上でも明確に示されたものであり、①②どちらの方法を適用することもできる。ただし、②による方法は、一体減価前の建物の積算価格を求める段階と二段階で減価するため、適用に当たっては、同一の要因による二重の減価が行われないように留意する必要がある。

b 原価法における市場性の反映について

価格形成要因のうち経済的要因には市場性の後退（及び促進）も含まれる。原価法においては、再調達原価や経済的残存耐用年数等に基づく減価修正（一体減価を含む。）において、市場性を適切に反映する必要があるが、対象不動産の種類や特性等により、積算価格と比準価格や収益価格等との間に大きな乖離が生ずる場合があるので留意が必要である。例えば、建物が古いにも係わらず収益性が非常に高い賃貸ビルや、逆に、投資額に対して極めて低い収益性に留まるゴルフ場や保養所等の評価にあっては、その点を十分認識した上で、試算価格の調整の段階においてその差異について検討を加え、鑑定評価額を決定しなければならない。

なお、手法間の整合性の観点から手法を適用する中で適切に調整でき、理論的にも矛盾がないと判断される場合は、原価法において、比準価格や収益価格等との開差について市場性の観点から分析し、市場性増減価として修正することもできる。

運用上の留意事項

イ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を適用する場合には、対象不動産が有する市場性を踏まえ、特に、建物の増改築・修繕・模様替等の実施が耐用年数及び減価の要因に与える影響の程度について留意しなければならない。

C 解説

建物に増改築等が施されている場合は、耐用年数に基づく方法を適用する際に、建物の耐用年数に対する影響を減価修正において適切に反映しなければならない。

増改築等の耐用年数への反映方法については、経済的残存耐用年数を延長することが一般的であるが、前記のように経過年数を見直す（実質的に経過年数が短縮したと捉える。）方法もある。また、完全な更新を行った部位のみを区分して再調達原価を把握し、その部位の取得時期を増改築等実施時として経過年数を把握することが適切な場合もある。

観察減価法では、増改築等の実施による価値の回復を、直接的に減価額の判断の中で行うこととなるが、その際には、特に増改築等をもたらす市場性への影響の程度に留意する必要がある。

収益還元法（事業用不動産）

A 改正内容の概要

i 収益還元法の適用において、賃貸以外の事業の用に供されている不動産の総収益を、従来の売上高とする規定に加え、新たに、売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額、又は、賃貸に供することを想定することができる場合における支払賃料等とすることができる規定に変更した。

ii 賃貸以外の事業の用に供する不動産及び賃貸用不動産のうち賃借人により賃貸以外の事業に供されている不動産の総収益の算定に当たっては、当該不動産が供されている賃貸以外の事業について、その現状と動向に十分留意しなければならない旨を規定した。

また、上記により、賃貸以外の事業の用に供されている不動産の総収益を、支払賃料等相当額、又は、支払賃料等により算定した場合、その総費用は、賃貸用不動産の算定の例による旨を規定した。

iii 賃貸以外の事業の経営動向に強く影響を受ける具体の不動産を例示のうえ、これを「事業用不動産」として定義づけし、当該不動産の特性と、これに対応した総収益算定上の留意点について規定した。

B 改正の目的

不動産証券化市場が拡大するなかで、証券化の対象となる不動産は、事務所ビルや共同住宅といった典型的な賃貸用不動産から、それまで投資対象になりにくかった宿泊施設、レジャー施設、医療・福祉施設、商業施設等の事業の用に供されている不動産にまで広がっている。

また、財務会計上の必要や、M&A・事業再生等の局面においても、これら事業の用に供された不動産について、事業採算性に着目した評価が求められている。

これらの不動産については、事務所ビルや共同住宅等の典型的な賃貸用不動産と比較して、賃貸借の市場が相対的に成熟しておらず、またその収益性は、当該不動産を利用して行われる事業の経営の動向に強く影響を受ける傾向がある。

したがって、これら不動産の収益還元法の適用においては、当該事業の採算性の観点から収益性の分析を行う必要があるが、改正前の基準では、これら不動産に係る評価の考え方や評価手法等が明確に規定されていなかった。

上記により、収益還元法における「総収益の算定及び留意点」において、対象不動産が供されている賃貸以外の事業について、その分析を踏まえ、売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額を総収益とすることができるものとし、この場合における総収益算定上の留意事項を新たに規定した。

不動産鑑定評価基準

総論 第7章 鑑定評価の方式

第1節 価格を求める鑑定評価の手法

IV 収益還元法

3. 適用方法

(1) 純収益

② 純収益の算定

ア 総収益の算定及び留意点

(ア) 対象不動産が賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産である場合

賃貸用不動産の総収益は、一般に、支払賃料に預り金的性格を有する保証金等の運用益、賃料の前払的性格を有する権利金等の運用益及び償却額並びに駐車場使用料等のその他収入を加えた額（以下「支払賃料等」という。）とする。賃貸用不動産についてのDCF法の適用に当たっては、特に賃貸借契約の内容並びに賃料及び貸室の稼働率の毎期の変動に留意しなければならない。

賃貸以外の事業の用に供する不動産の総収益は、一般に、売上高とする。ただし、賃貸以外の事業の用に供する不動産であっても、売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額、又は、賃貸に供することを想定することができる場合における支払賃料等をもって総収益とすることができる。

なお、賃貸用不動産のうち賃借人により賃貸以外の事業に供されている不動産の総収益の算定及び賃貸以外の事業の用に供する不動産の総収益の算定に当たっては、当該不動産が供されている事業について、その現状と動向に十分留意しなければならない。

イ 総費用の算定及び留意点

賃貸用不動産（ア（イ）の複合不動産を想定する場合を含む。）の総費用は、減価償却費（償却前の純収益を求める場合には、計上しない。）、維持管理費（維持費、管理費、修繕費等）、公租公課（固定資産税、都市計画税等）、損害保険料等の諸経費等を加算して求めるものとする。

賃貸以外の事業の用に供する不動産の総費用は、売上原価、販売費及び一般管理費等を加算して求めるものとする。ただし、賃貸以外の事業の用に供する不動産であっても、売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額、又は、賃貸に供することを想定することができる場合における支払賃料等をもって総収益とした場合、総費用は上記賃貸用不動産の算定の例によるものとする。

なお、DCF法の適用に当たっては、特に保有期間中における大規模修繕費等の費用の発生時期に留意しなければならない。

運用上の留意事項

V 「総論第7章 鑑定評価の方式」について

1. 価格を求める鑑定評価の手法について

(4) 収益還元法について

③ 事業用不動産について

ア 賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産のうち、その収益性が当該事業（賃貸用不動産にあつては賃借人による事業）の経営の動向に強く影響を受けるもの（以下「事業用不動産」という。）を例示すれば、次のとおりである。

(ア) ホテル等の宿泊施設

(イ) ゴルフ場等のレジャー施設

(ウ) 病院、有料老人ホーム等の医療・福祉施設

(エ) 百貨店や多数の店舗により構成されるショッピングセンター等の商業施設

イ 事業用不動産の特性

(ア) 運営形態の多様性

事業用不動産に係る事業の運営形態については、その所有者の直営による場合、外部に運営が委託される場合、当該事業用不動産が賃貸される場合等多様であり、こうした運営形態の違いにより、純収益の把握の仕方や、当該純収益の実現性の程度が異なる場合があることに留意すべきである。

(イ) 事業用不動産に係る収益性の分析

事業用不動産に係る収益性の分析に当たっては、事業経営に影響を及ぼす社会経済情勢、当該不動産の存する地域において代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度等について中長期的な観点から行うことが重要である。

また、依頼者等から提出された事業実績や事業計画等は、上記の分析における資料として有用であるが、当該資料のみに依拠するのではなく、当該事業の運営主体として通常想定される事業者（以下「運営事業者」という。）の視点から、当該実績・計画等の持続性・実現性について十分に検討しなければならない。

ウ 事業用不動産に係る総収益の把握における留意点

事業用不動産については、その利用方法において個別性が高く、賃貸借の市場が相対的に成熟していないため、賃貸借の事例をもとに適正な賃料を把握することが困難な場合が多い。したがって、当該事業による売上高をもとに支払賃料等相当額を算定する場合には、その事業採算性の観点から、適正な賃料水準を把握する必要がある。

また、事業用不動産が現に賃貸借に供されている場合においても、現行の賃貸借契約における賃料と、事業採算性の観点から把握した適正な賃料水準との関係について分析を行うことが有用である。

これらの場合においては、将来における事業経営の動向を中長期的な観点から分析し、当該賃料等が、相当の期間、安定的に収受可能な水準であるかについて検討する必要がある。

なお、運営事業者が通常よりも優れた能力を有することによって生じる超過収益は、本来、運営事業者の経営等に帰属するものであるが、賃貸借契約において当該超過収益の一部が不動産の所有者に安定的に帰属することについて合意があるときには、当該超過収益の一部が当該事業用不動産に帰属する場合がありますことに留意すべきである。

C 解説

<基本的考え方>

- i 賃貸以外の事業の用に供する不動産について、収益還元法を適用する場合における総収益の算定は、下記のいずれかによるものとする。
 - (i) 売上高
 - (ii) 売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額
 - (iii) 賃貸に供することを想定することができる場合における支払賃料等
- ii 賃貸以外の事業の用に供する不動産及び賃貸用不動産のうち賃借人により賃貸以外の事業に供されている不動産について、その総収益を算定するに当たっては、当該不動産が供されている賃貸以外の事業について、その現状と動向に十分留意しなければならない。
- iii 賃貸以外の事業の用に供する不動産の総収益を、支払賃料等相当額、又は、支払賃料等により算定した場合、総費用は賃貸用不動産の場合と同様に算定する。
- iv 宿泊施設、レジャー施設、医療・福祉施設、商業施設等の事業の用に供されている不動産（賃借人により当該事業に供されている賃貸用不動産を含む。）については、当該施設における賃貸以外の事業の経営の動向に強く影響を受けるものであり、これらを「事業用不動産」と定義づける。
- v 事業用不動産の総収益の算定に当たっては、事業用不動産が有する下記の特性に留意する必要がある。
 - (i) 事業用不動産はその運営形態に多様性が認められ、また運営形態に応じて純収益の把握の仕方や、実現性の程度が異なる場合があること
 - (ii) 事業用不動産の収益性は、事業経営に影響を及ぼす社会情勢や、代替競争等の関係にある不動産との比較による優劣・競争力に左右されるため、中長期的な観

点からこれらに係る分析が重要であること

- vi 事業用不動産の総収益を、売上高に基づき求めた支払賃料等相当額により算定する場合、当該事業の採算性の観点から、相当の期間、安定的に収受可能な賃料水準を把握する必要がある。
- vii 事業用不動産が現に賃貸借に供されている場合、現行の賃貸借契約における賃料と、事業採算性の観点から上記viと同様に把握した賃料との関係について分析することが有用である。

<解説>

賃貸以外の事業の用に供する不動産の収益性は、当該不動産が供されている事業の採算性を反映して定まるものである。

また、賃貸用不動産の収益性は、賃借人から収受する支払賃料等を反映して定まるものであるが、賃借人が当該不動産を賃貸以外の事業の用に供している場合、当該支払賃料等は、賃借人により行われる事業を前提に、その採算の範囲内において負担されることが通常であるので、結果として当該不動産の収益性は、当該不動産が供されている賃貸以外の事業の採算性に左右される傾向がある。

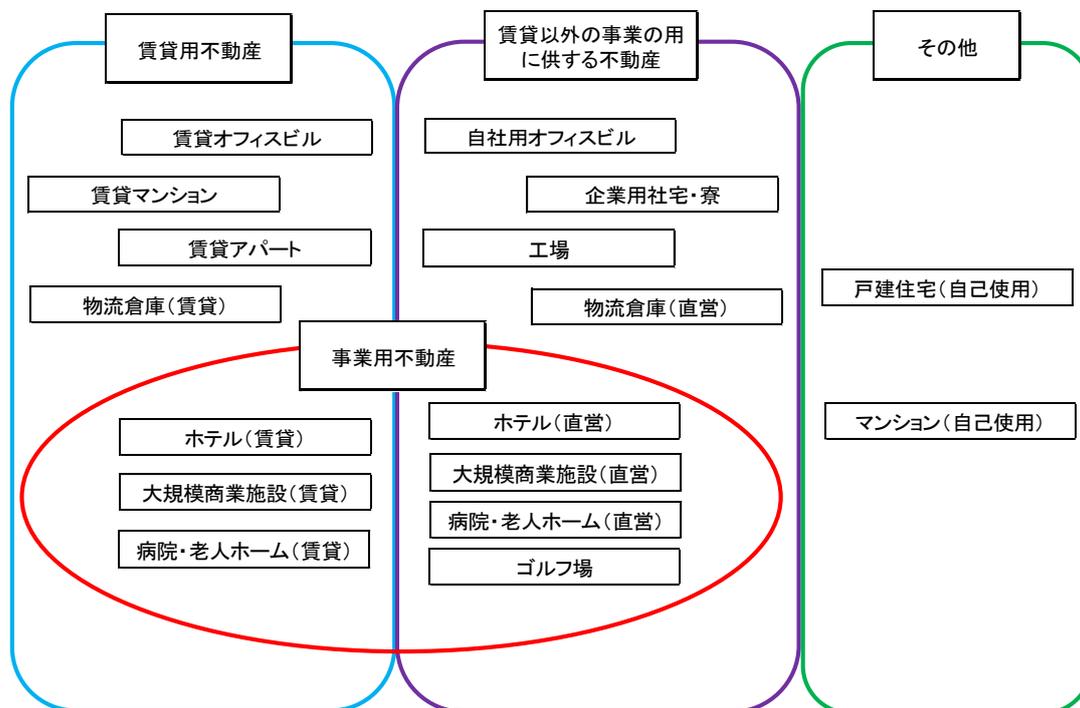
上記により、賃貸以外の事業の用に供する不動産及び賃貸用不動産のうち賃借人により賃貸以外の事業に供されている不動産について、収益還元法を適用する場合には、当該不動産が供されている賃貸以外の事業について、その現状と動向に十分留意のうえ、総収益を算定する必要がある。

賃貸以外の事業の用に供する不動産の総収益は、一般に売上高により算定するが、都市部におけるビジネスホテルのように、当該不動産に係る賃貸借の慣行が、ある程度認められるような場合には、賃料や採用する還元利回りの水準感等について、賃貸事例等との比較を行うことが有用であるため、収益分析法の考え方を踏まえ、売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額により総収益を算定することができる。

なお、賃貸以外の事業に供されている不動産であっても、自社用オフィスビル、企業用社宅・寮、物流倉庫などのように、賃貸借の市場が成熟していると認められる場合には、対象不動産について賃貸事業を想定し、類似不動産の賃貸事例と比較して求めた支払賃料等により総収益を算定することができる。

宿泊施設、レジャー施設、医療・福祉施設、商業施設等の事業の用に供されている不動産（賃借人により当該事業に供されている賃貸用不動産を含む。）の収益性については、当該施設における賃貸以外の事業の経営の動向に強く影響を受けるものであり、これらの不動産を「事業用不動産」と定義づける。

【不動産の区分イメージ】



事業用不動産は、事務所ビルや共同住宅等の典型的な賃貸用不動産と比較して、賃貸借の市場が相対的に成熟していないため、その収益性は、当該不動産を利用して行われる事業の採算性をもとに把握する必要がある。

したがって、事業用不動産について収益還元法を適用する場合においては、当該事業における実際の経営状況を把握するとともに、事業経営に影響を及ぼす要因の現状と将来の動向を勘案のうえ、中長期的な観点から当該事業に基づく収支を査定し、これをもとに総収益を算定するものとする。

この場合においては、依頼者等から提出された事業収支・事業計画等は、現在の運営主体の優劣等が反映されたものであるため有用な資料であるが、当該資料のみに依拠するのではなく、事業の運営主体として通常想定される事業者による運営を前提に、不動産自体のポテンシャルに基づく収益性を把握すべきことに留意が必要である。

また、事業の属性が同一の事業用不動産であっても、例えば

- ・ホテルであれば、シティホテル・ビジネスホテル・リゾートホテル等の別
- ・病院であれば、急性期を担う病院・慢性期を担う病院等の別

により、事業の特性や事業収支の内容が大きく異なることに留意すべきである。

なお、事業用不動産が現に賃貸に供されている場合、総収益は支払賃料等となるが、賃借人による賃貸以外の事業に係る収支に基づき支払賃料等相当額を把握し、これとの比較により、現行の賃貸借契約における支払賃料等が、相当の期間、安定的に収受可能

な水準であるかについて分析することが有用である。

この場合において、運営事業者である賃借人が、通常よりも優れた能力を有することによる超過収益は、本来賃借人に帰属するものであるが、賃貸借契約において、いわゆる「歩合賃料制」が約定されている場合等においては、当該超過収益の一部が事業用不動産に帰属する場合があることに留意すべきである。

D 具体例

事業用不動産における事業形態を例示すれば後記「事業用不動産の事業形態」のとおりである。

一般に、売上高より支払賃料等相当額を求める場合には、類似不動産の賃貸事例との比較容易性等の観点から、当該事業用不動産が賃貸され、賃借人が運営委託により事業経営を行う場合（賃貸・運営委託方式）を想定し、当該事業収支の基本構造に基づき、次のとおり査定する。

- ① 当該事業用不動産について、下記の事項に係る分析等を踏まえ、中長期的な観点から当該事業に基づく収支を査定する。
 - ・対象不動産における事業収支に係る過年度実績値及び計画値
 - ・同業種の事業収支等に係る統計値
 - ・競合不動産の事業収支等
 - ・同業種内における対象不動産のポジショニング、競合不動産との比較における対象不動産の優劣及び競争力の程度
 - ・商圏内における人口動態、企業立地動向、同業他社の新規参入動向等
- ② 上記により査定した事業収支をもとに、不動産関連経費を控除する前の営業利益である、「不動産関連経費控除前営業利益（Gross Operating Profit（以下「GOP」という。））」を求める。
- ③ 事業経営者として想定する賃借人の利益相当額、運営委託先へのマネジメントフィー、什器・備品等不動産以外の資産への帰属分（更新積立金）をGOPから控除し、賃借人が負担可能な賃料を査定する。
- ④ 当該負担可能な賃料は、前提とする事業収支が十分に安定的と認められる場合には、支払賃料等相当額として採用し得るが、賃貸事業に比べ、事業収支の変動リスクが高いと認められる事業については、GOPの下ぶれによる賃料負担力の低下に備えるための余裕分を考慮して、相当の期間、安定的に収受可能な水準とするため、負担可能な賃料を適切に修正のうえ、支払賃料等相当額を査定する。

なお、実際の事業形態として運営委託が行われている場合や、不動産以外の資産がリースされている場合等においては、マネジメントフィーや、不動産以外の資産への利益帰属分に相当する額が、販売費及び一般管理費において、すでに費用計上されている

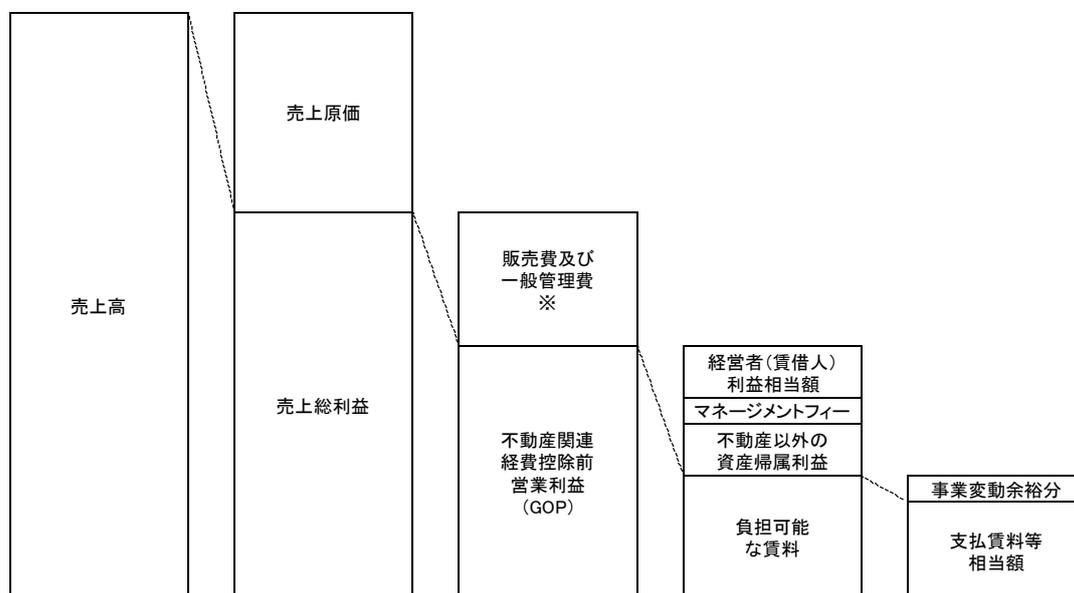
場合があることから、G O Pより負担可能な賃料を査定する場合に留意が必要である。

また、直営方式で、上記により賃貸事業を想定せず、償却前営業利益により純収益を把握する場合には、賃借人の利益相当額や運営委託先へのマネージメントフィーが発生しないため、賃貸事業を想定した場合と比較して、不動産所有者に帰属する純収益は大きくなるが、これに対応した事業リスクについても不動産所有者が負担するため、純収益の実現性は低下する傾向にあり、これらを採用する還元利回り等に適切に反映させなければならない。

○事業用不動産の事業形態

- ア 直 営 方 式：不動産所有者が自ら事業の経営・運営を行う方式
- イ 運 営 委 託 方 式：不動産所有者が事業の経営を行い、運営をマネジメント会社に委託する方式
- ウ 賃 貸 方 式：不動産の賃借人が事業の経営・運営を行う方式
- エ 賃貸・運営委託方式：不動産の賃借人が事業の経営を行い、運営をマネジメント会社に委託する方式

【事業用不動産における事業収支の基本構造（賃貸・運営委託方式）】



※減価償却費、維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等の不動産関連経費を含まない

E 依頼者との確認事項等

事業用不動産については、賃貸以外の事業に係る収支分析が不可欠であるため、依頼者に対して、当該事業に係る経営資料等の提供を求めることが必要となる。

なお、事業者へのヒアリング等を通じて、現在の事業に係る運営方針や、競合不動産等との比較における強み・弱み、今後における事業機会・脅威等を把握し、中長期的な事業収支の査定において活用するように努めるべきである。

収益還元法（更地）（総論第7章）

A 改正内容の概要

- i 改正前の基準では、土地残余法は理論的観点から原則として建付地を求める手法と位置づけられていたが、実務の蓄積を踏まえ、原則として更地価格を求めるに当たり適用される手法であること、例外的に不動産が敷地と建物等との結合によって構成されている場合においても建物等が新築か築後間もないものであるときに適用できるものであることを明確化した。
- ii 地価公示等で用いられている土地残余法の適用に当たっての考え方等を踏まえ、ライフサイクルの観点を明確化した。
- iii 建物残余法と項目を分けるとともに、記載順序を修正した。
- iv 対象不動産が更地である場合でもDCF法が適用できる旨を加筆した。

B 改正の目的

土地残余法は理論的には建付地の価格を求める手法であるが、実務上は更地価格を求める際に利用されることが多い。また、改正前の基準においても土地残余法を適用して建付地の価格を求める場合には、建物等が古い場合には複合不動産の生み出す純収益から土地に帰属する純収益が的確に求められないことが多いので、建物等は新築か築後間もないものでなければならないとされており、一般的な複合不動産の敷地部分の価格を求める手法として用いられることは多くない。

また、証券化対象不動産等の鑑定評価におけるDCF法等を活用して更地価格を求めるDCF法（賃貸開発型）が「証券化実務指針」に規定されている。

本改正はこのような土地残余法に関する実務上の取扱いを踏まえ、基準における位置づけを明確化したものである。

不動産鑑定評価基準

総論 第7章 鑑定評価の方式

第1節 価格を求める鑑定評価の手法

IV 収益還元法

3. 適用方法

(1) 純収益

② 純収益の算定

ア 総収益の算定及び留意点

(イ) 対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定する場合

対象不動産に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、当該複合不動産が生み出すであろう総収益を適切に求めるものとする。

運用上の留意事項

V 「総論第7章 鑑定評価の方式」について

1. 価格を求める鑑定評価の手法について

(4) 収益還元法について

① 直接還元法の適用について

イ 土地残余法

対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、収益還元法以外の手法によって想定建物等の価格を求めることができるときは、当該想定建物及びその敷地に基づく純収益から想定建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法（土地残余法という。）を適用することができる。

また、不動産が敷地と建物等との結合によって構成されている場合において、収益還元法以外の手法によって建物等の価格を求めることができるときは、土地残余法を適用することができるが、建物等が古い場合には複合不動産の生み出す純収益から土地に帰属する純収益が的確に求められないことが多いので、建物等は新築か築後間もないものでなければならない。

土地残余法は、土地と建物等から構成される複合不動産が生み出す純収益を土地及び建物等に適正に配分することができる場合に有効である。

土地残余法を適用して土地の収益価格を求める場合は、基本的に次の式により表される。

$$P_L = \frac{a - B \times R_B}{R_L}$$

P_L : 土地の収益価格

a : 建物等及びその敷地の償却前の純収益

B : 建物等の価格

R_B : 償却前の純収益に対応する建物等の還元利回り

R_L : 土地の還元利回り

なお、土地残余法の適用に当たっては、賃貸事業におけるライフサイクルの観点を踏まえて、複合不動産が生み出す純収益及び土地に帰属する純収益を適切に求める必要がある。

ウ 建物残余法

不動産が敷地と建物等との結合によって構成されている場合において、収益還元法以外の手法によって敷地の価格を求めることができるときは、当該不動産に基づく純収益から敷地に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法（建物残余法という。）を適用することができる。

建物残余法は、土地と建物等から構成される複合不動産が生み出す純収益を土地及び建物等に適正に配分することができる場合に有効である。

建物残余法を適用して建物等の収益価格を求める場合は、基本的に次の式により表される。

$$P_B = \frac{a - L \times R_L}{R_B}$$

P_B : 建物等の収益価格

a : 建物等及びその敷地の償却前の純収益

L : 土地の価格

R_L : 土地の還元利回り

R_B : 償却前の純収益に対応する建物等の還元利回り

C 解説

対象不動産が更地である場合あるいは更地であるものとして当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定して求める総収益は、土地及び想定建物等からなる複合不動産が生み出すであろう総収益として、適正に求めなければならない。

この場合における総収益は、基準総論第7章第1節IV3.(1)②ア(ア)の「対象不動産が賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産である場合」における賃貸用不動産の賃貸収入等に準じて求めるものとする。

また、更地について想定された複合不動産の総収益を、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等に存する類似の不動産の総収益から求める場合は、事情補正、時点修正、地域要因の比較及び個別的要因の比較が必要となるが、これらについては、賃貸事例比較法に準じて行う。

土地残余法は、土地及び当該土地上に想定する建物等を一体として賃貸事業を営むことを前提に、総収益、総費用及び純収益を把握し分析することにより土地価格を求めるものであり、賃貸事業におけるライフサイクルを明確にした上で検討する必要がある。賃貸事業におけるライフサイクルとしては、更地に①賃貸用建物を建築し、②同建物を賃貸し、③建物の耐用年数満了時に取壊して更地化するという①から③までの一連の流れを一ライフサイクルとして捉え、このライフサイクルを繰り返すことにより賃貸事業が永久に続くものと想定する。

なお、土地については非償却資産であるので、還元利回りに「償却前の純収益に対応する」という文言はない。

運用上の留意事項

② DCF法の適用について

DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を予測しそれらを明示することから、収益価格を求める過程について説明性に優れたものである。

なお、対象不動産が更地である場合においても、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定することによりこの方法を適用することができる。

C 解説

DCF法においては、純収益の額及びそれらの発生時期を明示することから、予測の精度を高めるため、純収益の見通し等についての十分な調査を行うことが必要である。また、将来の賃貸収入の推移や空室率、対象不動産の復帰価格の予測等のためには、各種用途に応じた不動産の市場動向に係る資料を日頃から収集しておくことが必要である。

DCF法は一般的には貸家及びその敷地等の複合不動産に適用される場合が多いが、対象不動産が更地の場合でも、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定することによりこの方法を適用することができる。この場合には、想定建物の竣工までの期間と竣工後の期間とにおける収益費用の内容や収益予測の精度等に違いがあることに留意する必要がある（手法適用の詳細は、「開発型証券化における鑑定評価にかかる留意事項（研究報告）」参照）。

建付地（各論第1章）

A 改正内容の概要

- i 改正前の基準における建付地の要件から「建物等と敷地が同一所有者により使用されている」という条件を外すことにより、建付地を、自用の建物及びその敷地の敷地部分から、貸家及びその敷地の敷地部分を含むより広い定義に変更した。
- ii 敷地の一部に地役権や建物所有を目的としない賃借権等が付着している場合には、その状態を所与として建付地の鑑定評価を行うべきことを明確にした。
- iii 建物等及びその敷地（複合不動産）において、土地又は建物等のそれぞれの部分の価格（内訳価格）を求める部分鑑定評価の手法について、貸家及びその敷地等にも適用可能な手法となるよう見直しを行い、複合不動産の価格を求めたうえで積算価格等の構成割合等で配分する方法を追記した。
- iv 改正前の基準では、建付地の価格は原則として更地価格を上限とする旨が記載されていたが、当該規定を削除し、建物が賃貸され安定的に稼働している状況等においては、建付地の価格が更地の価格を上回る場合があることを明確にした。
- v 建付地の鑑定評価額は、改正前の基準では、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとなっていたが、今回の改正で、更地価格をもとに敷地と建物等との関連性を考慮して求めた価格を標準とし、比準価格及び収益価格は比較考量して決定することとされた。さらに、複合不動産の価格を配分して求めた価格を標準とすることもできるものとされた。

B 改正の目的

複合不動産の土地建物の会計上の区分は、土地が非償却資産、建物が償却資産であるため、複合不動産の価格を土地と建物にどのように配分するかにより減価償却費が変動し、その結果は財務諸表へ大きな影響を与える。特に証券化対象不動産では投資家への配当額にも影響を及ぼすため、財務会計上、土地と建物は公正妥当に区分することが厳に求められている。また、消費税等の関係から、不動産業者の売買する複合不動産については合理的な建物価格を示す必要も生じている。このように、複合不動産の内訳（土地と建物）価格の重要性の高まりとともに、複合不動産の部分鑑定評価に対するニーズも増加している。

実務においては、建物及びその敷地としての鑑定評価を行った際に依頼者から別途内訳価格の提示を求められることがあるが、その際には、「不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査」（参考価格）としての内訳価格であることについて十分理解を得た上で、基準に示した方法以外の方法（一体としての価格を積算価格比により土地と建物に配分する方法）により説明している例が見受けられる。また、部分鑑定評価としての建物の

価格についても、現実には積算価格を重視して求めていることが多い等、改正前の基準と実務の実態とにずれが生じており、ここで整合を図る必要が生じてきていた。

今回の基準の改正は、現実的かつ具体的な評価指針を示すことによって、恣意性を排除した公正妥当な部分鑑定評価を、貸家及びその敷地における部分鑑定評価を含め、広く行うことができるようにしたものである。

不動産鑑定評価基準

各論 第1章 価格に関する鑑定評価

第1節 土地

1 宅地

2. 建付地

建付地は、建物等と結合して有機的にその効用を発揮しているため、建物等と密接な関係を持つものであり、したがって、建付地の鑑定評価は、建物等と一体として継続利用することが合理的である場合において、その敷地（建物等に係る敷地利
用権原のほか、地役権等の使用収益を制約する権利が付着している場合にはその状
態を所与とする。）について部分鑑定評価をするものである。

C 解説

建付地は、①現に建物、構築物等の用に供されている宅地であること、②建物等及びその敷地が同一の所有者であることを要件とする。建付地は、基本的には「自用若しくは貸家の建物及びその敷地」の敷地部分であり、類型における「建物」の概念には、建物以外の構築物等も含まれる。

建付地は自己所有建物等に係る敷地の利用権原が付着している土地であるが、そのほかにも、当該敷地に建物所有目的以外の地役権や賃借権、地上権等の使用収益を制約する権利が付着している場合がある。その場合には、その状態を所与として鑑定評価を行わなければならない。なお、建物等に係る敷地利
用権原とは、建付地の所有権を指しているの
のであって、借地権や建物所有目的の使用借権を想定するものではない。

建付地は建物及びその敷地におけるその敷地部分の鑑定評価であるため、鑑定評価報告書には、対象不動産である建付地に関するもののほか、少なくとも当該敷地上に存する建物等の構造、規模、用途、数量、配置の状態等及び建物賃借権等の権利が存する場合はその内容を記載すべきである。

不動産鑑定評価基準

建付地の鑑定評価額は、更地の価格をもとに当該建付地の更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等敷地と建物等との関連性を考慮して求めた価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び土地残余法による収益価格を比較考量して決定するものとする。

ただし、建物及びその敷地としての価格（以下「複合不動産価格」という。）をもとに敷地に帰属する額を配分して求めた価格を標準として決定することもできる。

C 解説

<基本的考え方>

- i 建付地の価格は、更地の価格をもとに求める方法を標準とし、比準価格及び収益価格を比較考量して求めることを原則とする。
- ii ただし、複合不動産価格をもとに配分して求める方法を標準とすることもできる。
- iii 建物の劣化等により建物が更地の最有効使用に適応していない場合や、貸家及びその敷地において現行賃料が正常賃料を下回る場合等においては、建付減価が生じていると判断される場合があり、この場合においては、更地価格は建付地の価格を上回るという関係になる。
- iv 建付地が更地としての最有効使用と一致する利用がなされている場合では、建付地価格が更地価格を上回る場合がある。

<解説>

税務・財務分野に利用される目的の土地若しくは建物の部分鑑定評価は、その結果が広く関係者の利害に影響を及ぼすことがあり社会的影響も大きいため、特に公正性の観点から、基準に則って適正に鑑定評価を行うことが求められる。

建付地の鑑定評価額は、原則として、更地価格に建付地補正（増減価修正）を行って求めた価格⁴⁴を標準とし、敷地と建物等との適応の状態が同程度にある複合不動産の取引事例に配分法を適用して求めた建付地価格を事例資料として、これに取引事例比較法を適用して求めた比準価格、及び対象不動産上に存する建物等を賃貸に供した場合に得られる純収益（建物等が賃貸中の場合は当該賃貸収入に基づく純収益）に基づき土地残余法を適用して求めた建付地の収益価格を比較考量して決定するものとする。この場合の更地価格は、基準に則って求めなければならない。また、土地残余法は建物が新築後間もない場合に有効であり、現実の賃貸収入に基づいて土地残余法を適用する場合等では、その収益価格の説得力について特に留意が必要である。

⁴⁴ なお、建物及びその敷地に原価法を適用する際に考慮すべき土地の付帯費用の現在価値は、ここでは建付増減価において考慮するものとする。

さらに、建付地の鑑定評価額は、建物及びその敷地としての価格（以下「複合不動産価格」という。）をもとに敷地に帰属する額を配分して求めた価格（以下この方法を「配分する方法」という。）を標準として決定することもできる。この方法は、対象不動産が土地と建物等の結合により構成されている場合に、一体としての価格をもとにその状態を所与としてその構成部分を評価するという部分鑑定評価の本質に沿った方法であり、配分する方法は、鑑定評価において複合不動産の価格を査定している場合に適用することができる。なお、複合不動産の価格は、基準の考え方に則って求めたものでなければならない。

a 建付地と更地との関係

不動産の価格は、最有効使用を前提として把握される価格を標準として形成される。建付地は敷地上に建物等が存在しているので、その使用方法は当該建物等によって制約を受け、建物等が敷地の更地としての最有効使用に適応していない場合においては、当該建付地の価格は、そこに敷地の更地としての最有効使用に適応する建物等が存在する場合に比べて低くなる。一方、更地は現に建物等が存在しない土地であるから、常に最有効使用に適応する使用方法を実現できる可能性を有している。したがって、一般に、建付地の価格は、建物が敷地の更地としての最有効使用に適応し、敷地が更地としての最有効使用の状態⁴⁵で利用されている場合には、更地の価格に一致すると考えられる。

しかし、市場の状況によっては、建付地の価格が更地価格を上回る、いわゆる建付増価が生じている場合も認められることに留意が必要である。特に、敷地が最有効使用の状態を利用されている賃貸用不動産等では、更地の場合に必要となる建物の建築に要する未収入期間や費用等を考慮する必要がなく、すでに賃貸に供されている場合は市場参加者にとっても収益の予測が行いやすい（リスクが少ない）こと等から、建付地の価格が更地価格を上回る場合も多く見受けられる。また、建築基準法第3条第2項に該当する建築物（いわゆる既存不適格建築物）等が存在する場合で、現況の利用が更地としての最有効使用を上回っている場合には、当該建付地の価格が更地価格を上回ることもあり得る。

なお、取引事例比較法において複合不動産の取引事例に配分法を適用する場合においても、建付地価格と更地価格との関係については、上記例示を踏まえ十分注意する必要がある。

b 内訳価格

複合不動産と、建付地及び建物等の価格の関係は、下記のとおりである。

$$\text{複合不動産の価格} = \text{建付地の価格} + \text{建物等の価格}$$

⁴⁵ 建物等の用途、規模、配置等に限らず、新築後間もない状態と同様の収益や快適性等の効用が実現できている状態。

複合不動産の内訳価格としての建付地及び建物等の価格は、一体としての価格を配分する方法以外に、一体化している状態であることを適切に価格に反映できる場合はそれぞれ直接的に求めることもできる。ただし、理論的に、その合計額は複合不動産の価格と一致するものであるため、一方の価格を直接に求める方法により求めた場合においては、もう一方の価格及び複合不動産の価格との関係に留意する必要がある。通常、内訳価格は後記の割合法、控除法等の方法により求める。

c 建物等を取壊すことが最有効使用である場合

最有効使用の観点から建物等と一体として継続使用することが合理的ではなく、建物等を取壊すことが妥当と認められる場合は、「更地価格－取壊し費用」という手順によるが、この場合の類型は、建物及びその敷地であり、部分鑑定評価の類型である建付地の鑑定評価ではないことに留意しなければならない。

運用上の留意事項

Ⅷ「各論 第1章 価格に関する鑑定評価」について

1. 宅地について

(2) 建付地について

複合不動産価格をもとに敷地に帰属する額を配分する方法には主として次の二つの方法があり、対象不動産の特性に応じて適切に適用しなければならない。

① 割合法

割合法とは、複合不動産価格に占める敷地部分の構成割合を求めることができる場合において、複合不動産価格に当該構成割合を乗じて求める方法である。

② 控除法

控除法とは、複合不動産価格を前提とした建物等の価格を直接的に求めることができる場合において、複合不動産価格から建物等の価格を控除して求める方法である。

C 解説

<基本的考え方>

- i 複合不動産価格から建付地価格を求める場合に配分する方法には、割合法、控除法等があるが、それぞれに長短があるため、対象不動産の市場特性等を勘案して適切に適用する必要がある。
- ii 貸家及びその敷地の評価においては、求めた積算価格と鑑定評価額との間に乖離がある場合があるので、建物が賃貸に供されている場合の建付地価格を控除法により求

める際の建物等の価格の査定は、特に慎重に行う必要がある。乖離部分のうち建物等の価格に帰属する部分を適切に把握し、建物等の価格に反映しなければならない。

<解説>

複合不動産価格をもとに敷地に帰属する額を配分する方法には、主として割合法と控除法の二つの方法が考えられる。

a 割合法

割合法とは、複合不動産価格に敷地の価格構成割合を乗じて求める方法である。この方法は、複合不動産に占める建物等と敷地の価格構成割合を求めることができる場合に採用できる。

構成割合の求め方については、複合不動産に原価法を適用して求めた土地と建物等の積算価格割合によることが中心になると考えられる。この積算価格の割合により配分する方法は、原価法が適切に適用されている場合には信頼性も高いと考えられ、配分も容易である。一方、複合不動産の価格が積算価格を大きく上回っている場合等で、建物等の価格に一体としての増価が認められる場合では、内訳価格としての建物等の価格が再調達原価を上回ることも想定される。したがって、複合不動産の積算価格と鑑定評価額との間に乖離が生じている場合には、配分に当たってその乖離が発生した要因を分析し、建付地及び建物のそれぞれの寄与度を適切に判定しなければならない。また、どちらか一方の寄与度が高いと判断された場合は、これを土地及び建物等に適切に再配分しなければならない。例えば、限定価格における限度額比の考え方に基づいて配分することが有効な場合もある。

【積算価格比による査定式】

P : 建物及びその敷地の価格

P_L : 原価法における土地価格

P_B : 原価法における建物等の価格

$$\text{建付地の価格} = P \times \frac{P_L}{P_L + P_B}$$

【限度額比による査定式】

$$\text{建付地の価格} = P_L + \frac{(P - P_B)}{(P - P_L) + (P - P_B)} \times \{P - (P_L + P_B)\}$$

b 控除法

控除法とは、複合不動産価格から建物等の価格を控除して求める方法である。複合不動産価格を前提とした建物等の価格を直接的かつ適切に求めることができる場合に採用できる。

【控除法の査定式】

$$\text{建物等の価格} = P_B$$

$$\text{建付地の価格} = P - P_B$$

建物等の価格を直接的に求めるとは、「積算価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び建物残余法による収益価格を比較考量」して求めることをいう。積算価格を中心に求める場合であっても、建物の部分鑑定評価において複合不動産としての市場性等の考慮は必要であり、建物等の価格は単純に建物の原価性からのみ求めるようなことはあってはならない。例えば、複合不動産に一体増減価が認められる場合や、建物等が賃貸に供されている場合等で、収益価格と積算価格に大きな開差があり、収益価格を中心に複合不動産の価格を決定している場合等においては、複合不動産の価格における一体増減価相当額や収益価格と積算価格との開差のうち建物等に帰属すべき部分を適切に反映させた上で建物価格を求めなければならない。建物等に適切に反映できない場合には、建付地の評価において控除法は適用すべきではない。

建物の部分鑑定評価（各論第1章）

A 改正内容の概要

建物の鑑定評価額は、改正前の基準では、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとなっていたが、今回の改正で、積算価格を標準し、比準価格及び収益価格は比較考量するものとされた。さらに、複合不動産の価格を配分して求めた価格を標準とすることもできるものとされた。

B 改正の目的

「建付地（各論第1章）B 改正の目的」を参照。

不動産鑑定評価基準

各論 第1章 価格に関する鑑定評価

第3節 建物

建物は、その敷地と結合して有機的に効用を発揮するものであり、建物とその敷地とは密接に関連しており、両者は一体として鑑定評価の対象とされるのが通例であるが、鑑定評価の依頼目的及び条件により、建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみの鑑定評価又は建物及びその敷地が一体として市場性を有しない場合における建物のみの鑑定評価がある。

I 建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみの鑑定評価

この場合の建物の鑑定評価は、その敷地と一体化している状態を前提として、その全体の鑑定評価額の内訳として建物について部分鑑定評価を行うものである。

この場合における建物の鑑定評価額は、積算価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び建物残余法による収益価格を比較考量して決定するものとする。

ただし、複合不動産価格をもとに建物に帰属する額を配分して求めた価格を標準として決定することもできる。

C 解説

<基本的考え方>

- i 建物の鑑定評価額は、積算価格を標準とし、比準価格及び収益価格を比較考量して決定することを原則とする。
- ii ただし、複合不動産価格をもとに配分して求める方法を標準とすることもできる。

<解説>

類型としての「建物」には、建物のほか付属物、構築物等も含まれる。第3節における「建物」とはそのような概念で使用しており、解説においても同様とする。

建物は、その敷地と結合して有機的に効用を発揮するものであり、建物の鑑定評価は、建物及びその敷地の内訳として建物について部分鑑定評価を行うものである。この場合における建物の鑑定評価額は、積算価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び建物残余法による収益価格を比較考量して決定するものとする。部分鑑定評価における建物の価格は、建物に関する個別的要因のみならず当該建物及びその敷地の存する近隣地域の地域要因並びに当該建物及びその敷地に関する個別的要因との関連において形成されるものであり、原価法において減価修正を行うに当たっても、物理的、機能的及び経済的要因を考慮することが必要である。

さらに、建物の鑑定評価額は、複合不動産価格をもとに建物に帰属する額を配分して求めた価格を標準として決定することもできる。

例えば、貸家及びその敷地の鑑定評価で、収益性の高い物件の場合、市場の動向によっては比準価格や収益価格が積算価格を大きく上回る例も見受けられ、収益価格を中心に鑑定評価額が決定された場合には、複合不動産の積算価格と鑑定評価額との間に乖離が生じる可能性がある。このような場合には、複合不動産の積算価格と鑑定評価額との乖離部分について、建物に適切に配分する必要がある。建物は土地と結合して初めてその効用を発揮するものであるから、単純に建物単独の積算価格をもって建物価格とするようなことがあってはならない。

なお、内訳として建物について部分鑑定評価を行うことから、鑑定評価報告書には、建物に関するもののほか、当該建物の敷地についても、その位置、周辺環境、地積、間口、奥行、接面街路との関係等、地域要因、個別的要因のうち建物及びその敷地の価格形成に特に影響を及ぼす重要な要因について記載する必要がある。

運用上の留意事項

Ⅷ「各論第1章 価格に関する鑑定評価」について

3. 建物について

複合不動産価格をもとに建物に帰属する額を配分する方法は、「1. (2) 建付地について」で述べる方法に準ずるものとする。

C 解説

複合不動産価格をもとに建物に帰属する額を配分する方法は、複合不動産から当該敷地に帰属する額を配分する方法に準ずる。したがって、前記の複合不動産から当該敷地に帰属する額を配分する方法における留意事項は、建物に帰属する額を配分する方法の留意事項として読み替えるものとする。

複合不動産価格をもとに建物に帰属する額を配分する方法には、主として割合法と控除法の二つの方法が考えられる。

a 割合法について

割合法とは、複合不動産価格に建物の価格構成割合を乗じて求める方法である。この方法は、複合不動産に占める建物と敷地の構成割合を求めることができる場合に採用できる。

構成割合の求め方については、複合不動産に原価法を適用して求めた土地と建物の積算価格割合によることが中心になると考えられる。

【積算価格比による査定式】

P : 建物及びその敷地の価格

P_L : 原価法における土地価格

P_B : 原価法における建物価格

$$\text{建物の価格} = P \times \frac{P_B}{P_L + P_B}$$

【限度額比による査定式】

$$\text{建物の価格} = P_B + \frac{(P - P_L)}{(P - P_L) + (P - P_B)} \times \{P - (P_L + P_B)\}$$

b 控除法について

控除法とは、複合不動産価格から建付地の価格を控除して求める方法である。複合不動産価格を前提とした建付地の価格を直接的かつ適切に求めることができる場合に採用できる。

【控除法の査定式】

$$\text{建付地の価格} = P_L$$

$$\text{建物の価格} = P - P_L$$

建付地の価格を直接的に求めるとは、「更地価格をもとに当該建付地の更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等敷地と建物等との関連性を考慮して求めた価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び土地残余法による収益価格を比較考量して求めることをいう。その場合に、複合不動産としての市場性の考慮を建付増減価として土地のみに反映させることがないよう留意が必要である。例えば、複合不動産に一体増減価が認められる場合や、収益価格と積算価格に大きな開差があり、収益価格を中心に複合不動産の価格を決定している貸家及びその敷地について、建付地価格を求める場合においては、複合不動産の価格における一体増減価相当額や収益価格と積算価格との開差のうち土地に帰属すべき部分を適切に反映させた上で建付地価格を求めなければならない。土地に帰属すべき部分を適切に反映できない場合には、建物の評価において控除法は適用すべきではない。

借家権（各論第1章）

不動産鑑定評価基準

各論 第1章 価格に関する鑑定評価

第3節 建物

Ⅲ 借家権

借家権とは、借地借家法（廃止前の借家法を含む。）が適用される建物の賃借権をいう。

C 解説

借地借家法のうち借家権に係る規定は、建物の賃貸借一般を規律しているものであって、建物が居住用であるか営業用であるかを問わず同法の対象としており、同法の目的は、一般の借家権については建物の賃借人（借家人）の居住等の安定に主眼が置かれている。

借地借家法においては、建物引渡しによる対抗要件の具備、正当な理由のない解約の制限等が保証されており、借家人は、そこに長期間居住し、又は営業することによって生活上、営業上の種々の利益を受けることになる。

また、都市再開発法（昭和44年法律第38号）は、権利変換手続において施行地区内の建築物について借家権を有する者で、施設建築物の一部について借家権の取得を希望しない旨の申し出をした者に対しては、近傍類似の借家権の取引価格等を考慮して求めた相当な価額を補償しなければならない旨を規定している。

このように、借家権の経済価値は、借地借家法を始めとする法令等によって保護されている借家人の社会的、経済的ないしは法的利益により形成されているものといえる。

しかしながら、借家権は、賃貸人の承諾なく第三者へ譲渡し得ないものであり、有償で借家権を取得しようとする者は一般に存在しない。特に居住用建物の借家権は、交換市場において市場価値を形成することはほとんどないと考えられ、飲食店舗等営業用建物の場合に、一部確認できる程度である。

借家権が経済価値として具体的に認識される場合としては、

- ・ 賃貸人から建物の明渡しの要求を受けた際、借家人が不随意の立退きに伴い事実上喪失する経済的利益の補償を受けるとき
- ・ 公共用地の取得に伴い損失補償を受けるとき
- ・ 都市再開発法において、施設建築物の一部について借家権の取得を希望しない旨の申し出をした借家人に対して、当該借家権の補償がなされるとき

等があげられる。

一般に、交換の対価である価格は、利益を生み出す元本の価値として把握されるが、借家権価格は、借地借家法等により保護されている借家人の社会的、経済的ないしは法的利益の経済価値を総称するものといわれるように利益を生み出す元本というほどのものが明確な形で存在していないので、喪失する利益の補償、すなわち補償の原理の観点から借家権の経済価値を把握せざるを得ない場合が多いことに留意しなければならない。

不動産鑑定評価基準

借家権の取引慣行がある場合における借家権の鑑定評価額は、当事者間の個別的事情を考慮して求めた比準価格を標準とし、自用の建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除し、所要の調整を行って得た価格を比較考量して決定するものとする。借家権割合が求められる場合は、借家権割合により求めた価格をも比較考量するものとする。この場合において、前記貸家及びその敷地の1. から6. までに掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

C 解説

ここでは、借家権の取引慣行があることを前提とした場合の、借家権価格の鑑定評価の原則を述べている。

借家権の取引慣行がある場合とは、借家権が市場において取引されている事実があるということを目指しているが、現実には非常に限定的ケースであると考えられる。この原則に従って鑑定評価を行う場合は、最初に借家権の取引慣行の有無及び成熟の程度についての判断が必要となる。

「自用の建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除して得た差額」は、賃貸人及び借家人の双方の保有利益と考えられる。「所要の調整を行う」とは、この保有利益のうち借家人に帰属する経済的利益を適正に判定すること、すなわち、借家権として慣行的に取引の対象となっている部分を判定することをいうものである。

借家権割合は、借地権割合に比べ明確な形で顕在化していないのが一般的である。借家権割合は借家権の取引事例の分析等を経て初めて求められるものであり、安易に税法上採用している借家権割合を適用するようなことがあってはならない。

なお、飲食店舗等の営業用の建物についての借家権の譲渡においては、譲渡人が有する営業上の諸利益も併せて譲渡されることが多い。この場合の譲渡対価には、借家権の対価だけでなく営業権（いわゆる暖簾代）の対価、譲渡人が付加した造作の対価等も含まれていることが多いことに留意する必要がある。

不動産鑑定評価基準

さらに、借家権の価格といわれているものには、賃貸人から建物の明渡しの要求を受け、借家人が不随意の立退きに伴い事実上喪失することとなる経済的利益等、賃貸人との関係において個別的な形をとって具体的に現れるものがある。この場合における借家権の鑑定評価額は、当該建物及びその敷地と同程度の代替建物等の賃借の際に必要とされる新規の実際支払賃料と現在の実際支払賃料との差額の一定期間に相当する額に賃料の前払的性格を有する一時金の額等を加えた額並びに自用の建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除し、所要の調整を行って得た価格を関連づけて決定するものとする。この場合において当事者間の個別的事情を考慮するものとするほか、前記貸家及びその敷地の1. から6. までに掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

C 解説

取引慣行がない場合にあっては、借家人が長年にわたって居住している場合において、賃貸人から建物の明渡しの要求を受け不随意の立退きを要することとなったときには、明渡しを要求する賃貸人と不随意の立退きをせまられる借家人間の衡平を図る観点から補償の原理に基づいて把握される経済価値を借家権価格として認識する必要がある。基準では、こうした補償の考え方を取り入れ、前記のとおり規定したものである。

借家権価格は、借家人が事実上喪失する当該貸家に関する経済的利益の補償及び利用権の消滅補償の内容で構成され、移転費用等は不動産の経済価値とは直接関係ないので借家権価格に含まれないと考えられる。しかしながら、喪失することになる経済的利益を直接評価することは困難であり、補償においては、代替建物等との賃料等の差額分や移転費用等の借家人が代替建物へ入居する際に要する費用を基準に算定されることが多いことに留意が必要である。

また、高い収益性が確保されている貸家及びその敷地の場合、自用の建物及びその敷地の価格<貸家及びその敷地の価格となるケースがあり得ることにも留意が必要である。その場合は、「自用の建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除し、所要の調整を行う」方法は適用できない。プラスの家賃差額が生じている（現行家賃>適正家賃）場合には、賃貸人にとって明渡しを要求する合理的理由に乏しく、かつ、貸家人にとっても賃貸を積極的に継続する意義が小さいため、借家権の鑑定評価を依頼されるケースは非常に稀である。

なお、賃貸人から建物の明渡しの要求を受けて借家人が不随意の立退きに応ずるときに事実上喪失することとなる経済的利益等、賃貸人との関係において個別的な形をとって具体的に現れる価格は、賃貸人による貸家及びその敷地等と借家権との併合を目的とする価格と捉えることができる。このような場合、価格の種類としては限定価格と考えら

れるが、いずれにしても、個別性が強く、鑑定評価として求めることが相応しくないと判断した場合には、コンサルティング業務として対応すべきである。

また、定期建物賃貸借によるものは、期間満了により正当事由の有無を問わず明渡し
がなされること、賃貸借期間の制限がないこと、賃料改定特約を定めた場合には借地借
家法第 32 条による賃料増減額請求に関する規定が適用にならないこと、借家人からの
期間内の解約が制限される（居住用の場合は例外あり）こと、契約形式は書面によるこ
と等の特徴を有する。定期建物賃貸借契約においては、様々な特約が付されている場合
も多いと考えられるので契約の内容に特に留意する必要がある。

借地権及び底地（定期借地権等）（各論第1章）

A 改正内容の概要

改正前の基準においても、「借地権とは、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は賃借権）をいう。」とされ、定期借地権を含む記述となっていたが、定期借地権及び定期借地権が付着した底地に関する規定の充実に合わせて、借地権及び底地にかかる規定の改正を行った。

改正ポイントの概要は下記のとおりである。

- i 借地権単独で取引の対象とされないものの、建物の取引に随伴して取引の対象となり、借地上の建物と一体となった場合に借地権の価格が顕在化することがあることについて基準で明確化し、借地権付建物に原価法を適用する場合においてこれらの借地権価格が的確に反映できるように改正した。
- ii 「借地権について」として整理されていた基準留意事項について「借地権及び底地について」として、底地の留意事項としての位置づけも明確にした。
- iii 改正前の基準における「賃貸人」や「借地人」という表現について、借地権には建物の所有を目的とする地上権が含まれること等を考慮し、借地借家法の定義に合わせ、それぞれを「借地権設定者」、「借地権者」と改正した。
- iv 宅地の賃貸借等に関連して借地権者から借地権設定者に対して支払われる一時金について、定期借地権において前払地代が多く活用されていることを踏まえ、前払地代を一時金として追記、これに伴い権利金の性格から「賃料の前払的性格を有する」という記載を削除した。
- v 定期借地権が、期間満了時において更新されない借地権であることや契約期間満了時において更地として返還するほか、借地上の建物の譲渡が約定される場合があることを、定期借地権の鑑定評価における留意事項として明記した。
- vi 借地権の価格を求める手法により求められた試算価格の調整方法について、建付地の鑑定評価額において配分法に基づく比準価格及び土地残余法に基づく収益価格を「関連づける試算価格」から「比較考量すべき試算価格」に変更したことに伴い、借地権の取引慣行の成熟の程度の高い場合と低い場合の双方において変更した。
- vii 借地権及び底地の鑑定評価において、預り金的性格を有する一時金が賃料差額や運用益を通じて、それぞれの価格に影響があることを踏まえ、実際支払賃料に加算する方法等により、価格への影響を的確に考慮することを明確化した。
- viii 借地権の価格を求める場合の総合的勘案事項として、「借地期間満了時の建物等に関する契約内容」や「契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間」を加えた。また定期借地権が付着する底地の鑑定評価においても、前者を総合的勘案事項として加えた。

ix 土地の賃貸借契約等において、将来において一時金の授受が見込まれる場合には、借地権設定者に帰属する経済的利益を構成する場合があることについて明記した。

B 改正の目的

借地権の新規設定において定期借地権が多く利用される一方で、改正前の基準においては、定期借地権が借地権の定義に含まれることが規定され、借地権及び底地の鑑定評価において考慮すべき借地権の態様の1つとして定期借地権等と規定されるのみであり、定期借地権特有の留意すべき点は規定されていなかった。

したがって、基準において定期借地権特有の留意点等を追加し、より具体的な規定としたものである。

不動産鑑定評価基準

各論 第1章 価格に関する鑑定評価

第1節 土地

I 宅地

3. 借地権及び底地

借地権及び底地の鑑定評価に当たっては、借地権の価格と底地の価格とは密接に関連し合っているので、以下に述べる諸点を十分に考慮して相互に比較検討すべきである。

C 解説

<基本的考え方>

- i 借地権及び底地の鑑定評価に当たっては、借地借家法の適用を受ける契約かどうか、普通借地権の場合には旧借地法と借地借家法のいずれに基づく借地権かを見極める必要がある。
- ii 借地権及び底地の鑑定評価に当たっては、借地権の価格と底地の価格との関連のほか、その更地としての価格及び建付地としての価格との関連についても理解しておく必要がある。
- iii 底地の価格は、単なる地代徴収権に相応する価格のみではない。

<解説>

借地借家法は平成4年8月1日の施行日以後に締結される借地・借家関係に適用されるが、改正内容のうち権利の存続に関連する部分については、借地借家法施行前の既存の借地・借家契約には適用しないこととされている。また、旧借地法に基づく既存の借地関係が法施行後に更新された場合でも、更新後の借地関係には旧借地法が適用される。しかし、借地借家法には第15条の自己借地権に関する規定や、第17条の借地条件変更の裁判に関する規定など、既存の借地関係にも適用される規定もある。こうした事情から、鑑定評価で対象とする借地権及び底地には、現在では旧借地法の借地契約に基づくもののほかに借地借家法の適用を受ける借地契約に基づくものがあるため、鑑定評価に当たっては、あらかじめどちらの法律のもとにある契約関係であるかについて見極めることが必要である。

借地権及び底地の鑑定評価に当たっては、借地権の価格と底地の価格との関連のほか、その更地としての価格及び建付地としての価格との関連についても理解しておく必要がある。

すなわち、借地権と底地とが混同した場合は更地又は建付地となるが、借地権の価格と底地の価格との合計額は、必ずしもその更地としての価格又は建付地としての価格と

はならない。借地権は借地条件等により当該宅地の最有効使用が必ずしも期待できない場合があり、また、借地権のうち賃借権については、流通性に制約があり、さらに直接に抵当権の目的となり得ないこと等から担保価値の減退も考えられる。底地についても、借地条件等に基づく最有効使用の制約による経済的不利益、借地権が付着していることによる市場性及び担保価値の減退が考えられる。また、借地権の価格及び底地の価格は、これらの不利益をも反映して個別的に形成されるものである。

なお、底地は、将来において、更新料・条件変更承諾料等の一時金の授受が見込まれる場合があるほか、借地権が消滅し完全所有権に復帰することによる最有効使用の可能性、市場性及び担保価値の回復等の期待性を加味して、その価格が形成されるものであり、単なる地代徴収権に相応する価格のみではないことに留意しなければならない。

不動産鑑定評価基準

- ① 宅地の賃貸借等及び借地権取引の慣行の有無とその成熟の程度は、都市によって異なり、同一都市内においても地域によって異なることもあること。

C 解説

借地権者又は借地権設定者に帰属する経済的利益は直ちにそのすべてが市場価値を形成するものではなく、その市場価値は、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における取引慣行及びその成熟の程度によって左右されるので、宅地の賃貸借等及び借地権取引の慣行の有無とその成熟の程度を判断しなければならない。

不動産鑑定評価基準

- ② 借地権の存在は、必ずしも借地権の価格の存在を意味するものではなく、また、借地権取引の慣行について、借地権が単独で取引の対象となっている都市又は地域と、単独で取引の対象となることはないが建物の取引に随伴して取引の対象となっている都市又は地域とがあること。

運用上の留意事項

VII「各論第1章 価格に関する鑑定評価」について

1. 宅地について

(3) 借地権及び底地について

借地権及び底地の鑑定評価に当たって留意すべき事項は次のとおりである。

① 借地権単独では取引の対象とされないものの、建物の取引に随伴して取引の対象となり、借地上の建物と一体となった場合に借地権の価格が顕在化する場合がある。

C 解説

<基本的考え方>

借地権（定期借地権を含む。）単独では取引の対象とされず、価格が観察されない場合にも、建物の取引に随伴して取引の対象となり、借地上の建物と一体となった場合に借地権の価格が顕在化する場合があるので、借地権付建物に原価法を適用する場合においては、この顕在化する借地権の価格を適切に査定する必要がある。

<解説>

一般に借地権取引の慣行については、借地権が単独で取引の対象となっている都市又は地域と、建物の取引に随伴して取引の対象となっている都市又は地域があるが、建物の取引に随伴して取引の対象となっている都市又は地域における借地権の鑑定評価に当たっては、独立鑑定評価に類するものとしてではなく部分鑑定評価として取り扱うべきである。

なお、借地権のうち賃借権の譲渡又は転貸については、譲渡又は転貸についての特約がある場合を除き賃貸人の承諾を要する（民法第612条第1項）。しかし、借地権者が借地上の建物を譲渡しようとする場合において、賃借権の譲渡又は転貸について借地権設定者の承諾が得られないときは、一定の要件のもとに、裁判所に対して借地権設定者の承諾に代わる許可の裁判を求めることが出来る（借地借家法第19条第1項、旧借地法第9条の2第1項）ので、建物の取引に随伴して取引される借地権（賃借権）の流通性は、かなり高いものといえる（この場合において、裁判所は当事者の利益の衡平を図るため、必要があるときは、賃借権の譲渡又は転貸を条件として、借地条件の変更又は財産上の給付を命ずることがある。）。

借地借家法第19条第1項は定期借地権等にも適用され、借地権単独では取引の対象とされず、価格が観察されない場合にも、建物の取引に随伴して取引の対象となり、借地上の建物と一体となった場合に借地権の価格が顕在化する場合がある。したがって、定期借地権付建物に原価法を適用する場合においても、この顕在化する借地権の価格を適切に査定する必要がある。

不動産鑑定評価基準

③ 借地権取引の態様

- ア 借地権が一般に有償で創設され、又は継承される地域であるか否か。
- イ 借地権の取引が一般に借地権設定者以外の者を対象として行われる地域であるか否か。
- ウ 堅固建物の所有を目的とする借地権の多い地域であるか否か。
- エ 借地権に対する権利意識について借地権者側が強い地域であるか否か。
- オ 一時金の授受が慣行化している地域であるか否か。
- カ 借地権の譲渡に当たって名義書換料を一般に譲受人又は譲渡人のいずれが負担する地域であるか。

運用上の留意事項

- ② 宅地の賃貸借契約等に関連して、借地権者から借地権設定者へ支払われる一時金には、一般に、(ア) 預り金的性格を有し、通常、保証金と呼ばれているもの、(イ) 借地権の設定の対価とみなされ、通常、権利金と呼ばれているもの、(ウ) 借地権の譲渡等の承諾を得るための一時金に分類することができる。これらのほか、定期借地権に係る賃貸借契約等においては、賃料の前払的性格を有し、通常、前払地代と呼ばれているものがある。
これらの一時金が借地権価格又は底地価格を構成するか否かはその名称の如何を問わず、一時金の性格、社会的慣行等を考察して個別に判定することが必要である。

C 解説

<基本的考え方>

- i 借地契約に関連して、借地権者から借地権設定者へ支払われる一時金には、一般に、(ア) 預り金的性格を有し、通常、保証金と呼ばれているもの、(イ) 借地権の設定の対価とみなされ、通常、権利金と呼ばれているもの、(ウ) 借地権の譲渡等の承諾を得るための一時金に分類することができる。
- ii 前記のほか、通常、更新料・増改築承諾料・条件変更承諾料等と呼ばれているものもあり、また、定期借地権に係る賃貸借契約等においては、賃料の前払的性格を有し、通常、前払地代と呼ばれているものがある。
- iii これらの一時金が発生するか否か、また発生したとしても借地権価格又は底地価格を構成するか否かはその名称の如何を問わず、一時金の性格、社会的慣行等を考察して個別に判定することが必要である。

<解説>

借地権取引の態様には、上記のようなものがあり、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等において、これらの態様を把握することによって、借地権の取引慣行の成熟の程度を知ることができる。

借地契約に関連して、借地権者から借地権設定者へ支払われる一時金には、一般に、(ア) 預り金的性格を有し、通常、保証金と呼ばれているもの、(イ) 借地権の設定の対価とみなされ、通常、権利金と呼ばれているもの、(ウ) 借地権の譲渡等の承諾を得るためのもので、通常、譲渡承諾料又は名義書換料と呼ばれているものがある。このほか、(エ) 借地契約期間の満了を契機として徴収される場合がある一時金で、通常、更新料と呼ばれているもの、(オ) 借地上の建物の増改築についてこれを制限する旨の借地条件の緩和に伴う一時金として、通常、増改築承諾料と呼ばれているもの、(カ) 非堅固の建物所有を目的とする借地権の堅固の建物所有を目的とする借地権への変更に伴う一時金で、通常、条件変更承諾料と呼ばれているものがある。

さらに、定期借地権にかかる前払地代については、税務上の取扱い⁴⁶が示されたことを契機として、定期借地権設定契約において前払地代が多く利用されるようになった。前払地代とは地代の一部又は全部を一括して前払いした場合の一時金をいうが、特に定期借地権の前払地代については、契約期間にわたって賃料の一部又は全部に均等に充当されることや契約期間の満了前の契約解除又は中途解約時における未経過部分に相当する金額の借地権者への返還の取り決め等の要件を具備すれば、一時金として授受されていても当該年分の賃料に相当する金額での税務処理ができる。これに伴い、平成 26 年の基準改正で(キ) 定期借地契約において授受される前払地代を新たな一時金として位置づけた。

これらの一時金については、例えば更新がない定期借地権においては更新料の発生は見込まれず、また、借地権譲渡における譲渡承諾料又は名義書換料は将来キャッシュフローに影響を与えるものでない限り手数料的なものと解され借地権価格を形成するものとならない。さらに前払地代方式での定期借地権⁴⁷においては、未経過前払地代(前払地代の未経過部分に相当する金額)の別途精算⁴⁸を前提とした価格となるが、未経過前払地代は時の経過に伴い毎年の地代に振り替わってゆく⁴⁹ため、未経過前払地代はそ

⁴⁶ 平成 16 年 12 月 16 日国土交通省土地・水資源局長より実施された「定期借地権の賃料の一部又は全部を前払いとして一括して授受した場合における税務上の取り扱いについて

(照会)」について平成 17 年 1 月 7 日付国税庁課税部長による回答で前払地代の税務上の取り扱いが明確になったものである。

⁴⁷ 一時金として授受された前払地代について当該年分の地代に相当する金額での税務処理ができる要件を具備した定期借地権をいう。

⁴⁸ 借地権設定者との間で新たに未経過前払地代に相当する前払地代を支払うか、借地権設定者は関与せず新借地権者が旧借地権者に対して定期借地権の対価のほかに借地権設定者に対する未経過前払地代の返還債権の対価を支払うことでの精算が考えられる。

⁴⁹ 当該毎年の地代の振替に伴い、借地権設定者への未経過前払地代の返還債権は年々減少

の運用益及び償却額⁵⁰を通じて定期借地権価格に影響を及ぼす等、どのような一時金が発生するか否か、また発生したとしても借地権価格又は底地価格を構成するか否かについてその名称の如何を問わず、一時金の性格、社会的慣行等を考察して個別に判定することが必要である。

運用上の留意事項

③ 定期借地権及び定期借地権が付着した底地の鑑定評価に当たって留意すべき事項は次のとおりである。

(ア) 定期借地権は、契約期間の満了に伴う更新がなされないこと

(イ) 契約期間満了時において、借地権設定者に対し、更地として返還される場合又は借地上の建物の譲渡が行われる場合があること

C 解説

借地借家法には、一定の期間が満了すれば借地関係は更新されずに契約が終了する借地制度、すなわち定期借地権がある。定期借地権は、一般定期借地権、事業用定期借地権等及び建物譲渡特約付借地権に分けられ、例えば借地借家法第 22 条のいわゆる一般定期借地権では、借地期間を 50 年以上とすることを条件として、(ア) 契約の更新をしない、(イ) 建物再築による期間の延長をしない、及び(ウ) 法第 13 条の規定による建物の買取りの請求をしない、という 3 つの特約を公正証書などの書面で契約をすることで成立する。定期借地権は、契約期間の満了に伴う更新がなされない借地権であるため、契約期間満了時において借地権者が建物を取壊したうえで借地権設定者へ更地として返還することが原則になるが、契約期間満了時の建物の状態等によっては借地上の建物の無償譲渡等が行われる場合もあるため、借地期間満了時における建物の取扱い等、契約内容について確認を行うことが必要になる。

することとなる。

⁵⁰ 未経過前払地代の毎年の振替額とそれを一時金として支払うための借地権者の運用益獲得機会の喪失相当額分を意味する。

不動産鑑定評価基準

④ 借地権の態様

- ア 創設されたものか継承されたものか。
- イ 地上権か賃借権か。
- ウ 転借か否か。
- エ 堅固の建物の所有を目的とするか、非堅固後の建物の所有を目的とするか。
- オ 主として居住用建物のためのものか、主として営業用建物のためのものか。
- カ 契約期間の定めの有無
- キ 特約条項の有無
- ク 契約は書面か口頭か
- ケ 登記の有無
- コ 定期借地権等（借地借家法第二章第四節に規定する定期借地権等）

C 解説

ア 創設されたものか継承されたものか。

現借地権者が借地権設定者から直接権利設定を受けたものか、第三者から継承したのかの別である。創設された借地権である場合には、借地権者と借地権設定者との個人的関係が反映された契約内容となっている場合があるが、継承されたものについてはこれらが薄められてある程度標準化していることが多い。また、継承された借地権であることは、その地域で借地権の取引慣行がある程度存することを示唆することになる。なお、定期借地権においては、定期借地契約を継承せずに、新たな定期借地契約が締結されていることもあることに留意すべきである。

イ 地上権か賃借権か。

地上権は物権であり譲渡性があるのに対し、賃借権は債権であって特約のある場合を除き借地権設定者の承諾又は借地権設定者の承諾に代わる裁判所の許可がなければ譲渡又は転貸することができない。

ウ 転借か否か。

借地権設定者の承諾を得て、借地権者が借地権を転貸した場合には転借地関係が発生する。転借地権は、借地権者の地代不払い等の債務不履行により、借地権設定者から原借地契約が解除される場合があるなど、通常の借地権と比較して権利の安定性に欠ける面がある。

エ 堅固の建物の所有を目的とするか、非堅固の建物の所有を目的とするか。

借地借家法第3条では堅固・非堅固による借地権の存続期間の区別を廃止し約定最短期間を30年とした。同法第4条では、更新後の借地期間について同じく堅固・非堅固の区別を廃止し、1回目の更新後の期間は20年、2回目以降の更新後の期間は10年に

短縮した。

旧借地法第2条第1項では、借地権の存続期間は堅固の建物の所有を目的とするものについては60年、その他の建物の所有を目的とするものについては30年とされている。なお、同条第2項では、契約によって堅固の建物の所有を目的とするものは30年以上、その他の建物については20年以上とすることができるとしている。また、旧借地法第5条では、更新後の借地期間は堅固の建物の所有を目的とするものについては30年、その他の建物の所有を目的とするものについては20年とされている。例外として、大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法（平成25年6月26日法律第61号）による被災地短期借地権の存在期間がある。

また、借地契約において建物の種類、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合にはそれに従うことになるが、事情変更があった場合には借地条件の変更を裁判所に申し立てることが認められる。借地借家法第17条第1項では、「建物の種類、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更、付近の土地の利用状況の変化その他の事情の変更により現に借地権を設定するにおいてはその借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができる」とされている。なお、借地借家法施行前に設定された借地権についても、その借地条件の変更の申立てが借地借家法施行後である場合には、旧借地法ではなく、借地借家法第17条が適用されることとなる⁵¹。（附則第10条）

なお、旧借地法が適用になる借地権においては、借地契約で特に借地上の建物の種類及び構造の定めがない場合、同法第3条により堅固の建物以外の建物の所有を目的とする借地権とみなされる。新法においては堅固建物・非堅固建物の区別をなくしたことから、こうした規定は設けられていない。

オ 主として居住用建物のためのものか、主として営業用建物のためのものか。

建物の用途が近隣地域の標準的使用に適合しているか否かは、借地権の市場性に影響を及ぼすこととなる。また、建物の種類、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合において用途を変更したり、そのために建物の増改築、建替え等をしようとするときには、一般に借地権設定者の承諾を必要とし、条件変更承諾料や増改築承諾料等の一時金を負担することとなることに留意する必要がある。定期借地権の場合においてもその使用目的の変更や建物の増改築、建替え等をしようとするときは、借地権設定者の承諾が必要と考えられるが、借地期間満了時に契約が終了することを踏まえ、定期

⁵¹ 旧借地法第8条の2第1項においては、非堅固の建物の所有を目的とする借地権が防火地域の指定等により堅固の建物の所有を目的とすることを相当とするに至った場合に当事者間に協議が調わなかったときは、裁判所は当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができることとされ、非堅固の建物の所有を目的とする借地条件を堅固の建物の所有を目的とする借地条件に変更する申立てのみに限られていた。

借地権設定契約等の内容及び、これらの一時金に関する市場慣行等についての観察に努めることが必要である。

なお、居住用建物の用に供される土地等については、公租公課の軽減があることに留意する必要がある。

カ 契約期間の定めの有無

旧借地法では、借地権は建物の朽廃により消滅する場合があるが、借地契約期間が満了しても建物が存する限り、借地権設定者に正当事由がない場合には借地契約は更新される。したがって、借地契約の実質的な存続期間は、借地上に存する建物との関連性に基づいて判断することが必要であるとともに、借地契約の更新に当たって更新料等の一時金を負担する場合があることに留意すべきである。また、借地権設定者の正当事由の存在により借地権が消滅する場合には、借地権者は建物買取請求権を行使でき、その買取価格は、「建物の時価」であり、判例により、建物自体の価格にいわゆる場所的利益が付加されることが認められていることに留意すべきである。判例では、「時価とは、建物を取壊した場合の動産としての価格ではなく、建物が現存するままの状態における価格である。そして、この場合の建物が現存するままの状態における価格には、当該建物の敷地の借地権そのものの価格を加算すべきではないが、当該建物の存在する場所的環境については参酌すべきである。ただし、特定の建物が特定の場所に存在するということは、建物の存在自体から当該建物の所有者が享受する事実上の利益であり、また建物の存在する場所的環境を考慮に入れて当該建物の取引を行うことは、一般取引における通念であるからである」（最高裁判例昭和 35 年 12 月 20 日）とされている。

契約期間に関して借地借家法では、旧借地法にあった堅固・非堅固の別をなくし、最短期間を一律 30 年、契約でこれより長い期間を定めたときにはその期間とすることとした（第 3 条）。借地権の更新後の期間については最初の更新に限って 20 年、2 回目以降の更新は 10 年とした（第 4 条）。借地権者の更新請求に対して借地権設定者が遅滞なく異議を述べた場合には契約は更新されないが、その異議には正当事由が備わっていないなければならない（第 5 条、第 6 条）。借地権者が建物のある借地の使用を継続していることに対し、借地権設定者が正当事由のある異議を遅滞なく述べなかったときは、契約は更新されたものとみなされる（第 5 条）。これを法定更新といい、法定更新後の存続期間は、更新請求による更新の場合と同じである。建物の存在を法定更新の要件とすることによって、建物が存続しない場合にはそもそも法定更新の対象にならないとした。また、更新拒絶の要件である「正当事由」の判断において考慮される事情を具体的に明確化した（第 6 条）ほか、借地上の建物の滅失と朽廃の区別を廃止し、期間の定めのない借地上の建物が朽廃しても借地権は消滅しないこととした（第 7 条、第 8 条）。

キ 特約条項の有無

増改築を禁止する旨の特約があるときは、その特約は有効であり、借地権設定者の承諾がなければ増改築を行うことができない。しかし、増改築の禁止の特約があっても土

地の通常の利用上相当とすべき増改築について借地権設定者の承諾を得られないときは、借地権設定者の承諾に代わる許可の裁判（借地借家法第 17 条第 2 項、旧借地法第 8 条の 2 第 2 項）を求めることができることに留意しなければならない。

また、更新料については法律自体では義務づけられていないが、取引慣行に基づく当事者の特約によって支払いが行われるケースも多い。このため、更新料に関する特約についての確認と合わせて、過去における更新料の支払状況についても確認することが必要である。

また、いわゆる一般定期借地権と平成 20 年 1 月 1 日の借地借家法の一部改正後の事業用定期借地権等のうち存続期間が 30 年以上 50 年未満のものについては、a. 契約の更新をしない、b. 建物再築による期間の延長をしない、c. 法第 13 条の規定による建物の買取請求をしない、という 3 つの特約を定めることにより、定期借地権になるとされている。

また、借地借家法第 24 条の建物譲渡特約付借地権においては、借地権を消滅させるため、30 年以上経過した日に相当の対価で借地上の建物を借地権設定者に譲渡する旨の特約を結ぶことができるとされている。この場合、契約期間満了時において、借地権設定者に対し、更地として返還される場合又は借地上の建物の譲渡が行われる場合があることから、特約の内容について留意しなければならない。

ク 契約は書面か口頭か。

一般に借地契約は書面によって行われることが多いが、口頭での契約に留まる場合もある。口頭である場合においても借地契約の効力自体には違いはないが、当事者間の個人的関係により地代が長く据え置かれているなど、書面による借地契約との差異がある場合がみられるので留意する必要がある。地代の授受がない場合には使用貸借契約となるが、地代が著しく低廉なものに留まっている場合にも、借地契約でなく使用貸借契約とされる場合がある。

また、権利の態様の確認に当たっては、基準総論第 8 章の規定に従い契約内容を的確に確認する必要がある。確認すべき主な契約内容は、契約の目的、契約の種類、契約当事者、契約期間、契約数量、月額支払賃料、一時金の有無とその内容、賃貸条件等に係る特約（利用方法に関する特約の有無及びその内容、賃料改定特約の有無及びその内容、増改築禁止特約の有無及びその内容、賃借権の譲渡・転貸に関する特約の有無及びその内容）等である。特に依頼目的が売買の場合においては、売買に伴い契約期間や地代等の借地条件が変更される場合もあるため、鑑定評価の前提となる契約内容について明記することが必要になる。なお、借地借家法第 22 条の一般定期借地権の場合には書面による契約が要件となり、同法第 23 条の事業用定期借地権等の場合には公正証書による契約であることが要件となっている。

ケ 登記の有無

借地権は登記をすることによって第三者に対抗することができる。しかし、借地権が

賃借権の場合、賃借人は登記請求権を持たないが、借地借家法第 10 条により、借地権はその登記がなくとも、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは第三者に対抗することができる。この場合、建物の滅失（借地権者又は転借地権者による取壊しを含む。）があっても、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、なお同項の効力を有するとされる。しかし、建物の滅失があった日から二年を経過した後には、その前に建物を新たに築造し、かつ、その建物につき登記した場合に限るとされている。

コ 定期借地権等（借地借家法第二章第四節に規定する定期借地権等）

定期借地権には第 22 条のいわゆる一般定期借地権、第 23 条の事業用定期借地権等、第 24 条の建物譲渡特約付借地権の 3 種類がある。これら 3 つの定期借地権は存続期間、利用目的による制限、特約事項、契約の方式、借地関係の終了事由などが異なるので、こうした側面からも借地権の態様を明らかにする必要がある。

不動産鑑定評価基準

（1）借地権

C 解説

借地権とは、「借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は賃借権）をいう。」と定義されている。したがって、建物以外の工作物又は竹木等を所有するため他人の土地を使用する権利及び使用貸借契約に基づいて土地を使用する権利は借地権から除かれている。

借地借家法は、借地法を廃止（附則第 2 条（建物保護に関する法律等の廃止））し、法定更新制度を認める普通借地権についてそのルールを定め、更新がない定期借地権制度を新たに創設した。しかし、附則第 4 条（経過措置の原則）で「この法律の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。」としながらも、「ただし、附則第 2 条の規定による廃止前の建物保護に関する法律、借地法及び借家法の規定により生じた効力を妨げない。」とし、附則第 5 条以降において「なお、従前の例による」として、旧法の条文が適用される借地権の存在を認めている。

	旧借地権	普通借地権	定期借地権				
			一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権	改正前事業用借地権	改正後事業用定期借地権等	
利用目的	制限なし	制限なし	制限なし	制限なし	事業専用建物の所有目的に限定	事業専用建物の所有目的に限定	
存続期間	堅固建物：30年以上 非堅固建物：20年以上（当事者による期間の定めが無い場合は、堅固建物60年、非堅固建物30年）	30年以上	50年以上	30年以上	10年以上 20年以下	10年以上 30年未満	30年以上 50年未満
契約更新	終了に関する特約は無効	終了に関する特約は無効	更新排除の特約が必要	建物譲渡により借地権は消滅	なし	なし	更新排除の特約が必要
再築による期間延長	〃	〃	期間延長しない旨の特約が必要	〃	なし	なし	期間延長しない旨の特約が必要
更新後の期間	堅固建物：30年以上 非堅固建物：20年以上	1回目20年 2回目以降10年	なし	なし	なし	なし	なし
建物買取請求権	あり	あり	買取請求排除特約が必要	あり	なし	なし	買取請求排除特約が必要
設定方式	規定なし	規定なし	書面による	規定なし	公正証書による	公正証書による	公正証書による
終了事由	正当事由 期間満了前の建物朽廃	正当事由	期間満了	建物譲渡	期間満了	期間満了	期間満了

このほか、借地借家法第25条に基づき、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合に、借地借家法の規定の一部が適用されない一時使用目的の借地権がある。

不動産鑑定評価基準

① 借地権の価格

借地権の価格は、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づき土地を使用収益することにより借地権者に帰属する経済的利益（一時金の授受に基づくものを含む。）を貨幣額で表示したものである。

借地権者に帰属する経済的利益とは、土地を使用収益することによる広範な諸利益を基礎とするものであるが、特に次に掲げるものが中心となる。

- ア 土地を長期間占有し、独占的に使用収益し得る借地権者の安定的利益
- イ 借地権の付着している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乖離（以下「賃料差額」という。）及びその乖離の持続する期間を基礎にして成り立つ経済的利益の現在価値のうち、慣行的に取引の対象となっている部分

C 解説

借地権は、法的側面からみると、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）によって、最低存続期間が保証され、定期借地権等を除き、契約期間が経過しても借地権設定者に更新拒絶のための正当事由がない限り借地契約は更新され、第三者への譲渡の可能性もあり、契約期間内において建物の建替えの可能性も有し、建物買取請求権を有する等、借地権の強化、安定化が図られている。また、経済的側面からみると、土地の効用の増大、利用価値の増大に伴う地価の上昇に対し、一般に、地代が低廉であることから、借地権者に帰属する経済的利益が発生していることが認められる。

借地権の価格は、この借地権者に帰属する経済的利益に着目した市場参加者が多数現れ（有効需要）、市場において借地権の売買が一般化し、慣行化していくことによって形成され、その市場価値を貨幣額をもって表示したものである。また、地代の低廉化は、地代に代わる一時金（権利金、保証金、敷金、更新料、譲渡承諾料等）の授受の慣行を発生させ、このことが借地関係を一層複雑にしている。したがって、借地権の鑑定評価においては、地代、一時金及びこれらの借地権価格との関連性に留意すべきである。

「借地権の付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料」とは、当該宅地を一定期間使用収益するための正常賃料相当額を意味するものであるが、借地条件により当該宅地の使用収益が制約されている場合には、その制約条件下における宅地の経済価値に即応した適正な賃料をいうものである。

不動産鑑定評価基準

② 借地権の鑑定評価

借地権の鑑定評価は、借地権の取引慣行の有無及びその成熟の程度によってその手法を異にするものである。

C 解説

借地権の鑑定評価に当たっては、(ア)再調達原価を求めることができないこと、(イ)借地権は単独又は建物の取引に随伴して取引されること、(ウ)借地権付建物が獲得する総収益から借地権に帰属する純収益が求められること、(エ)借地権の取引慣行が成

熟している地域では、借地権割合を把握することができること、及び（オ）借地権の価格は賃料差額等の借地権者に帰属する経済的利益を要素として成り立つものであること等から、借地権の取引慣行の有無及びその成熟の程度によってその手法を異にすることとなる。

なお、現時点では定期借地権単独での取引はさほど多くなく、借地権の鑑定評価に当たっては、借地権の取引慣行の成熟の程度の低い地域における鑑定評価の手法を適用することになると考えられる。また借地権単独では取引の対象とされないものの、建物の取引に随伴して取引の対象となり、借地上の建物と一体となった場合に借地権の価格が顕在化する場合があり、この顕在化する定期借地権の価格を適切に査定する必要がある。

不動産鑑定評価基準

ア 借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域

借地権の鑑定評価額は、借地権及び借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格、土地残余法による収益価格、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格及び借地権取引が慣行として成熟している場合における当該地域の借地権割合により求めた価格を関連づけて決定するものとする。

運用上の留意事項

- ④ 借地権及び底地の鑑定評価においては、預り金的性格を有する一時金についてはその運用益を、前払地代に相当する一時金については各期の前払地代及び運用益を、それぞれ考慮するものとする。

C 解説

取引事例比較法の適用に当たっては、事例資料の収集の困難性を伴うが、地域の実情等に基づいて個別的要因が標準的な借地権を設定し、これと取引事例との要因比較することが有用である。

土地残余法は、借地権付建物について適用されるものである。土地に係る公租公課については、これに代えて地代相当額を計上する。還元利回りは、借地権が更地に比べ流動性、安定性に劣るものであるため、更地に対するものよりも高くなる傾向があり、借地権の態様によっても異なる。また、借地権者が借地権設定者に支払う前払地代については、未經過前払地代の償却額と一時金として支払うことに伴う運用益獲得機会の喪失相当額を、また借地権者が借地権設定者に差し入れる預り金的性格を有する一時金につ

いては当該一時金を差し入れることによる運用益獲得機会の喪失相当額を査定し考慮することとなるが、この場合の運用利回りは資金の運用的側面と調達の側面の双方を有していることに留意する⁵²。

当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得る手法（いわゆる賃料差額還元法）は、前記基準各論第1章第1節I3.（1）①イの観点から借地権の価格を求める手法である。

基準では、賃料差額について「借地権の付着している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乖離」としているが、前払地代については各期の前払地代及び運用益を、借地権者が借地権設定者に差し入れる預り金的性格を有する一時金についてはその運用益を実際支払賃料に加算する方法等により考慮することができる。前払地代方式での定期借地権価格は、未経過前払地代の別途精算を前提とした価格となるが、未経過前払地代は時の経過に伴い毎年の地代に振り替わってゆくため、実際支払地代が同じであっても未経過前払地代がない場合の定期借地権価格と比較して低下し、底地価格は上昇する。また同様に実際支払地代が一定であっても、差入保証金等が存在する場合の借地権価格は差入保証金等がない場合の借地権価格と比較して低下し、預り保証金等が存在する場合の底地価格は預り保証金等がない場合の底地価格と比較して上昇することに留意する必要がある。

賃料差額還元法の適用に当たっては、賃料差額全体を還元するのではなく、賃料差額のうち、借地権者に帰属する部分の中で取引の対象となる利益を査定し、その利益が持続する期間に基づいて還元利回りで還元して求める。

借地権割合により求める手法（いわゆる借地権割合法）は、借地権の取引慣行が成熟するに従って借地権の取引価格が借地権割合を基準として判定されるようになるという市場の実態に着目した手法である。この場合の借地権割合は、当該地域の標準的な態様の借地権価格の更地価格に対する割合から当該地域の標準的な借地権割合を把握し、対象不動産の借地契約の内容、契約締結の経緯及び経過した借地期間等の借地権の個別性を考慮して適正に修正して求めることとなる。

なお、建物の取引に随伴して取引の対象となっている借地権及び建物の用に供されている借地権は、その全体の鑑定評価の内訳としてその借地権について部分鑑定評価するものであるので、鑑定評価報告書には、借地権に関するもののほか、少なくとも当該借地上に存する建物等の構造、規模、用途、数量、配置の状態等及び建物賃借権等の権利が存する場合はその内容を記載すべきである。

また、借地権も敷地と建物との適応の状態に関連した減価の必要があることに留意しなければならない。

⁵² 「証券化実務指針」参照。

不動産鑑定評価基準

この場合においては、次の(ア)から(キ)までに掲げる事項(定期借地権の評価にあっては、(ア)から(ケ)までに掲げる事項)を総合的に勘案するものとする。

- (ア) 将来における賃料の改定の実現性とその程度
- (イ) 借地権の態様及び建物の残存耐用年数
- (ウ) 契約締結の経緯並びに経過した借地期間及び残存期間
- (エ) 契約に当たって授受された一時金の額及びこれに関する契約条件
- (オ) 将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件
- (カ) 借地権の取引慣行及び底地の取引利回り
- (キ) 当該借地権の存する土地に係る更地としての価格又は建付地としての価格
- (ク) 借地期間満了時の建物等に関する契約内容
- (ケ) 契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間

C 解説

<基本的考え方>

借地権の総合的勘案事項として、定期借地権には特有の2つの総合的勘案事項がある。

<解説>

基準は、借地権の鑑定評価における手順全般において考慮すべき事項として、次の(ア)から(キ)までに掲げる事項(定期借地権の評価にあっては、(ア)から(ケ)までに掲げる事項)事項を例示している。

(ア) 将来における賃料の改定の実現性とその程度

対象不動産の賃料は、近隣地域及び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と代替、競争等の関係を通じて相互に影響し合って定まるものであるから、代替可能な他の不動産の賃料の改定の動向及びその程度を判断するとともに、賃料はその契約内容、契約締結の経緯等により極めて個別性が強いものであるので、これら契約内容、契約締結の経緯等の検討を行い、賃料の改定の実現性とその程度を判断しなければならない。

(イ) 借地権の態様及び建物の残存耐用年数

借地権の態様はその借地権に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する大きな要因の一つである。また、旧法借地権の実質的な存続期間は、建物の残存耐用年数と密接な関係があり、定期借地権の場合には建物の残存耐用年数は借地期間の残存年数と密接な関係がある。

(ウ) 契約締結の経緯並びに経過した借地期間及び残存期間

借地権設定契約締結の経緯は、その借地権に個別性を生じさせ価格に影響を及ぼす。借地権の価格は、借地期間中において自然にその価格が発生する場合があります。また、借地期間の経過に比例して必ずしも減価するものではないが、借地残存期間が短くなれば更新料等一時金の額及びこれに関する契約内容を特に考慮しなければならない。なお、定期借地権の場合には借地期間満了に向けて減価する傾向が強まることに留意する必要がある。

(エ) 契約に当たって授受された一時金の額及びこれに関する契約条件

預り金的性格を有する一時金は、賃貸借等が継続される期間における実際支払賃料の額に影響を及ぼすが、借地権者からみると資金を借地権設定者に預託することによる運用機会喪失コストとなるため、借地権の価格を低める要素となる。また、預り金的性格を有する一時金の授受があった借地権の鑑定評価に当たっては、判例では、借地権者が交代時において、前の借地権者が有する敷金返還請求権は新たな借地権者へ当然には承継されない（最高裁判例昭和 53 年 12 月 22 日⁵³）とされているため、売買に際しての当該一時金の返還債権の承継について確認できないときであっても、鑑定評価上どのように取り扱っているのかについて明確にしておくことが必要である。

借地権の設定の対価とみなされ、通常、権利金と呼ばれている一時金は、賃貸借等の終了とともに借地権設定者から借地権者に返済されることはなく、実際支払賃料の額に影響を及ぼすとともに借地権の価格を構成する要素となるものである。

借地権の譲渡等の承諾を得るための一時金である譲渡承諾料又は名義書換料は、通常、借地権者（売主）側において借地権設定者から承諾を得るための手数料的なものと解され、取引における借地権の価格とは別に借地権設定者に支払うため、直ちに借地権価格を構成する要素とはならない。しかしながら、将来の転売を想定する場合には借地権者における将来の支出として、借地権の価格に影響を与える場合がある。

また、前払地代は将来の実際支払賃料を減少させるが、将来発生する地代を一時金として契約締結時等に前払いしたものに過ぎず、地代自体が免除や軽減されているもので

⁵³ 最高裁判例昭和 53 年 12 月 22 日では「土地賃貸借における敷金契約は、賃借人又は第三者が賃貸人に交付した敷金をもって、賃料債務、賃貸借終了後土地明渡義務履行までに生ずる賃料額相当の損害金債務、その他賃貸借契約により賃借人が賃貸人に対して負担することとなる一切の債務を担保することを目的とするものであつて、賃貸借に従たる契約ではあるが、賃貸借とは別個の契約である。そして、賃借権が旧賃借人から新賃借人に移転され賃貸人がこれを承諾したことにより旧賃借人が賃貸借関係から離脱した場合においては、敷金交付者が、賃貸人との間で敷金をもって新賃借人の債務不履行の担保とすることを約し、又は新賃借人に対して敷金返還請求権を譲渡するなど特段の事情のない限り、右敷金をもって将来新賃借人が新たに負担することとなる債務についてまでこれを担保しなければならないものと解することは、敷金交付者にその予期に反して不利益を被らせる結果となつて相当でなく、敷金に関する敷金交付者の権利義務関係は新賃借人に承継されるものではないと解すべきである。」とされている。

はないため、実際支払地代が同一の場合であっても、未経過前払地代の償却額と一時金として支払うことに伴う運用益獲得機会の喪失相当額は借地権の価格に影響を与える。このように、契約に当たって授受された一時金については、その額、その性格、これに関する契約条件、社会的慣行等を考慮して個別に判定する必要がある。

(オ) 将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件

借地上の建物の増改築について、これを制限する旨の借地条件の緩和及び非堅固の建物所有を目的とする借地権を堅固の建物所有を目的とする借地権への変更に伴い一時金の授受等が見込まれる場合には、これらの内容を検討し、借地権の価格又は底地の価格に反映させる必要がある。

なお、借地権の売買に関連して鑑定評価を行う場合には、名義書替料、更新料等の一時金と鑑定評価額との関連及びその負担者を明確にしておくべきである。

(カ) 借地権の取引慣行及び底地の取引利回り

借地権者に帰属する経済的利益は、直ちに市場価値を形成するものではなく、その経済的利益の市場価値は、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における市場での取引慣行によって左右されるものである。また、底地の取引利回り（還元利回り）は、借地権の還元利回りと密接な関連があるものであるが、借地権設定者が収受する地代収入は借地権者が借地上において行う事業における収入と比較しリスクが低い一方で、取引における流動性は一般には低いとも考えられるため、これらの差異を踏まえて形成されることに留意する必要がある。

(キ) 当該借地権の存する土地に係る更地としての価格又は建付地としての価格

借地権の価格と底地の価格の合計額は、原則として更地としての価格又は建付地としての価格を超えるものではないので、更地としての価格又は建付地としての価格は借地権の価格の上限値となる。ただし、地代水準、借地権者の信用度、賃料改定条項によっては更地としての価格又は建付地としての価格を上回る場合があることに留意する。

(ク) 借地期間満了時の建物等に関する契約内容

建物譲渡特約付借地権（借地借家法第 24 条）においては、建物について相当の対価での買い取りが予定されるため、建物の相当の対価に関する取り決めは借地権価格に影響する。また、いわゆる一般定期借地権（借地借家法第 22 条）、事業用定期借地権等（借地借家法第 23 条）の場合には、契約終了に際して、原則として建物等を取壊して更地返還することになるため、定期借地権価格から建物や構築物等の取壊費用等の現在価値を控除する必要がある。この場合、建物取壊し等の原状回復をどの程度行うかについて、借地権設定契約書で内容を確認したうえで、取壊しの費用や期間の査定を行う必要がある。

また、これらの定期借地権においても借地期間満了時に更地返還するのではなく、建物無償あるいは有償の譲渡特約などの方法（建物存置型）も、定期借地権設定契約又はその後の覚書等により採用されていることがあるため、これらの書類の存在について確

認することが必要である。

(ケ) 契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間

定期借地権のライフサイクルは、通常、次のようなものである。

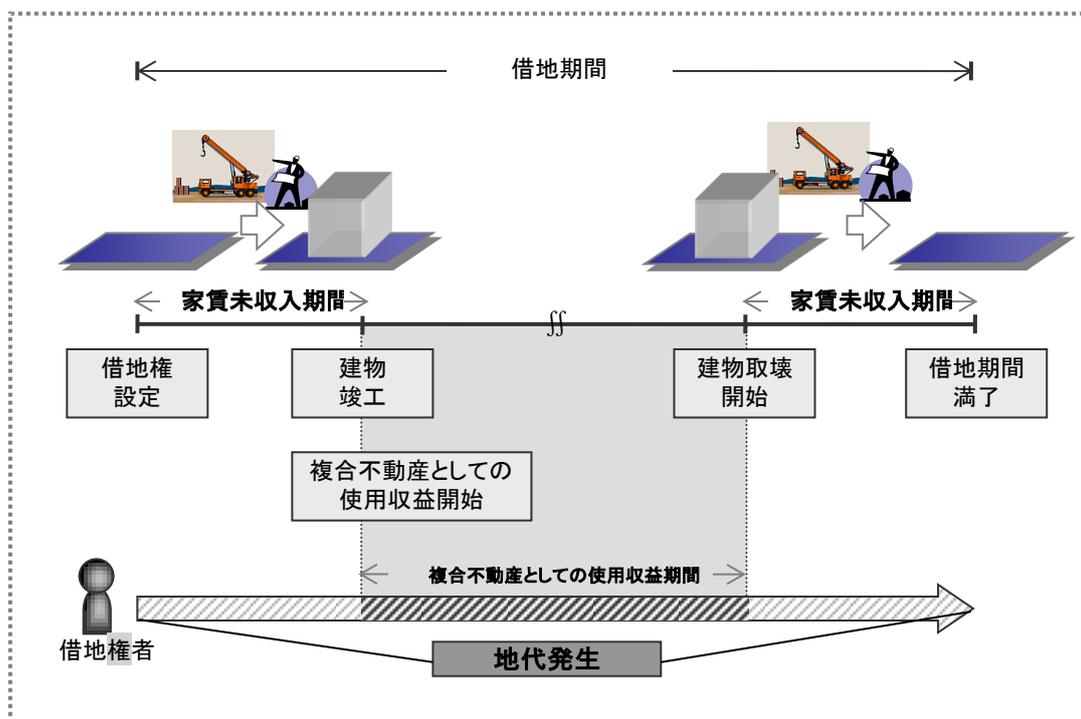
- ①借地権設定契約を締結し、
- ②契約の目的となっている建物を建築し、竣工後、複合不動産として使用収益を開始する。

契約期間が経過し、契約終了前に、

- ③借地上の建物を取壊し、
- ④契約期間満了時に更地として返還する。

つまり、地代の発生は、土地賃貸借契約期間全期間に及ぶが、借地上の複合不動産の収益獲得期間は、土地賃貸借契約期間ではなく、建物の建築や取壊し期間を除いた期間となる。このため、定期借地権に係る諸類型の収益価格等を求める場合にはこれらの収益獲得期間や未収入期間における必要諸経費等について留意する必要がある。

【複合不動産としての使用収益が期待できない期間（イメージ）】



不動産鑑定評価基準

イ 借地権の取引慣行の成熟の程度の低い地域

借地権の鑑定評価額は、土地残余法による収益価格、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格及び当該借地権の存する土地に係る更地又は建付地としての価格から底地価格を控除して得た価格を関連づけて決定するものとする。

この場合においては、前記ア（ア）から（キ）までに掲げる事項（定期借地権の評価にあつては、（ア）から（ケ）までに掲げる事項）を総合的に勘案するものとする。

C 解説

更地又は建付地としての価格から底地価格（正常価格）を控除して得た価格を求める手法の適用に際しての底地価格の判定に当たっては、特に賃貸借等の契約の満了等によって復帰する経済価値の増分、すなわち当該宅地の最有効使用が借地条件によって制約されている場合にはその制約が取り除かれることによる最有効使用の実現の可能性、市場性及び担保価値の回復に即応する経済価値の増分の帰属について適正に判断することが必要である。

また、借地権（賃借権である場合）の第三者との取引において、譲渡承諾料又は名義書替料の支払いが慣行として成立している地域にあつては、通常、借地権者（売主）側において借地権設定者から承諾を得るための手数料的なものと解され、取引における借地権の価格とは別に借地権設定者に支払うため、原則的には借地権価格を構成する要素とはならない。しかしながら、実質的には借地権の対価から支払われることとなるため、借地権の譲渡人の手取額は、名義書替料を控除したものとなる。借地権設定者と借地権者間の取引においては、この名義書替料は不要であるので、借地権者からみれば、名義書替料相当額を控除した額が借地権価格の下限値となる。

一方、借地権設定者からみると、借地契約が終了し、又は解消することにより直ちに完全所有権に復帰し、市場性及び担保価値が回復することにより、借地権設定者が留保していた契約減価相当分がある場合には、その価値の顕在化等による経済価値の増分が享受できる。このため名義書替料相当額の全部又は一部と増分価値とを底地の正常価格に加算した額が底地価格の上限値となるので、借地契約の終了等の事由、当事者間の個別的事情等を勘酌し、適切に判定すべきである。

借地権設定者が借地権の併合を目的とする売買に関連する場合については、借地権の存する土地が完全所有権に復帰することとなり、当該土地に増分価値が生ずることとなるので、第三者が介入する余地がなくなり市場が相対的に限定されることから限定価格

となる場合も考えられる。しかし、借地権取引の態様は都市によって異なり、同一都市内においても地域によって異なることもある。借地権設定者が借地権の併合を目的として売買する場合においても、完全所有権に復帰することになることによる増分価値を考慮して取り引きされないことが標準的であり、第三者間取引の場合とその取引価格に差異がみられないような場合には、正常価格と限定価格が乖離しないので、求める価格は正常価格となる。一方、売買価格が正常価格と金額的には同一であっても、名義書換料の影響により借地権設定者へ売却する方が、借地権者の手取り額において第三者へ売却する場合と比較して優位となり、市場が相対的に限定される場合があることにも留意すべきである。

不動産鑑定評価基準

(2) 底地

底地の価格は、借地権の付着している宅地について、借地権の価格との相互関連において借地権設定者に帰属する経済的利益を貨幣額で表示したものである。

借地権設定者に帰属する経済的利益とは、当該宅地の実際支払賃料から諸経費等を控除した部分の賃貸借等の期間に対応する経済的利益及びその期間の満了等によって復帰する経済的利益の現在価値をいう。なお、将来において一時金の授受が見込まれる場合には、当該一時金の経済的利益も借地権設定者に帰属する経済的利益を構成する場合があることに留意すべきである。

C 解説

<基本的考え方>

- i 借地権設定者に帰属する経済的利益とは、当該宅地の実際支払賃料から諸経費等を控除した部分の賃貸借等の期間に対応する経済的利益及びその期間の満了等によって復帰する経済的利益の現在価値をいう。
- ii 将来見込まれる一時金の経済的利益については、借地権設定者に帰属する経済的利益を構成する場合がある。

<解説>

底地の価格は、地代徴収権に相応する価格のほか将来見込まれる名義書替料、更新料、増改築等承諾料等の一時金の経済的利益及び借地権が消滅し完全所有権に復帰することによる当該土地の最有効使用の実現の可能性、市場性及び担保価値の回復等による経済的利益を加味して形成されるものである。

なお、建物の種類、構造、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合において、これらの借地条件を変更することによって、借地権者にとっては、より効用の高い利用が可能となる一方、借地権設定者にとっては借地期間の長期化等により、更地復帰の可能性が減退することも考えられる。このため、条件変更承諾料や増改築承諾料については、条件変更や増改築等により実質的な借地期間が長期化し、完全所有権に復帰するまでの期間が長期化することにより底地価格を低下させる要因となる場合もあることに留意が必要である。

不動産鑑定評価基準

底地の鑑定評価額は、実際支払賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格及び比準価格を関連づけて決定するものとする。

この場合においては、前記 (1) ②ア (ア) から (キ) までに掲げる事項 (定期借地権の付着している宅地の評価に当たっては、(ア) から (ク) までに掲げる事項) を総合的に勘案するものとする。

また、底地を当該借地権者が買い取る場合における底地の鑑定評価に当たっては、当該宅地又は建物及びその敷地が同一所有者に帰属することによる市場性の回復等に即応する経済価値の増分が生ずる場合があることに留意すべきである。

C 解説

定期借地権が付着している宅地については、定期借地権固有の総合的勘案事項である、「(ク) 借地期間満了時の建物等に関する契約内容」について勘案する必要があるが、例えば建物を有償で購入する場合には、借地期間満了時に復帰する建物及びその敷地の現在価値から当該建物買取費用の現在価値を控除する必要がある。なお、もうひとつの定期借地権固有の勘案事項である「(ケ) 契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間」は建物建築時や解体時においても契約期間内となるため、原則的に、底地の価格には影響しないが、当該期間について地代が改定される等の特約がある場合には底地の価格にも影響する場合があることに留意する。

底地を当該借地権者が買い取る場合は、底地を第三者に譲渡する場合に比べると当該宅地又は建物及びその敷地が同一所有者に完全に帰属することによる当該土地の最有効使用の可能性、市場性及び担保価値の回復等に即応する経済的利益があることが通常であるから、その経済価値の増分を考慮して得た額を前記の底地の価格に加算して求めなければならない。なお、この経済価値の増分を鑑定評価額に反映させることによって求められた価格の種類は、限定価格となる。

新規賃料（宅地 賃貸事業分析法）（各論第2章）

A 改正内容の概要

宅地の新規賃料を求める手法として新たに賃貸事業分析法（対象地上に建物等の建設を想定し、当該建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益をもとに土地に帰属する部分を査定して宅地の試算賃料を求める方法）を追加した。

B 改正の目的

定期借地権を活用した建物質貸事業が増えつつある中、対象地上に直接的に想定した建物における新規家賃から新規地代を求める手法を、新たに宅地の新規賃料を求める手法として位置づけるものである。

不動産鑑定評価基準

各論 第2章 賃料に関する鑑定評価

第1節 宅地

I 新規賃料を求める場合

2. 宅地の正常賃料を求める場合

宅地の正常賃料を求める場合の鑑定評価に当たっては、賃貸借等の契約内容による使用方法に基づく宅地の経済価値に即応する適正な賃料を求めるものとする。

宅地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料、比準賃料及び配分法に準ずる方法に基づく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、純収益を適切に求めることができるときは収益賃料を比較考量して決定するものとする。また、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益を適切に求めることができる場合には、賃貸事業分析法（建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益をもとに土地に帰属する部分を査定して宅地の試算賃料を求める方法）で得た宅地の試算賃料も比較考量して決定するものとする。

運用上の留意事項

IX 「各論第2章 賃料に関する鑑定評価」について

1. 宅地について

宅地の新規賃料を求める場合において留意すべき事項は、次のとおりである。

- (1) 積算賃料を求めるに当たっての基礎価格は、賃貸借等の契約において、賃貸人等の事情によって使用方法が制約されている場合等で最有効使用の状態を確保できない場合には、最有効使用が制約されている程度に応じた経済価値の減分を考慮して求めるものとする。

また、期待利回りの判定に当たっては、地価水準の変動に対する賃料の遅行性及び地価との相関関係の程度を考慮する必要がある。

- (2) 比準賃料は、価格時点に近い時点に新規に締結された賃貸借等の事例から比準する必要がある、立地条件その他の賃料の価格形成要因が類似するものでなければならない。
- (3) 配分法に準ずる方法に基づく比準賃料は、宅地を含む複合不動産の賃貸借等の契約内容が類似している賃貸借等の事例に係る実際実質賃料から宅地以外の部分に対応する実際実質賃料相当額を控除する等により求めた比準賃料をいうものであるが、宅地の正常賃料を求める場合における事例資料の選択にあたっては、賃貸借等の契約内容の類似性及び敷地の最有効使用の程度に留意すべきである。
- (4) 賃貸事業分析法の適用に当たっては、新たに締結される土地の賃貸借等の契約内容に基づく予定建物を前提として土地に帰属する純収益を求めるものとする。

C 解説

<基本的考え方>

賃貸事業分析法は、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益をもとに土地に帰属する部分を査定して宅地の試算賃料を求める手法である。

この手法は新規家賃から新規地代を求める手法であり、収益分析法の考え方を不動産賃貸事業に適用したものといえる。

収益賃料や賃貸事業分析法に基づく試算賃料は、積算賃料や比準賃料に比べ、その説得力が一般的に劣ると考えられることから、比較考量すべきものとされているが、対象不動産の状況や地域の実情に即して判断すべきである。

<解説>

積算賃料は、原価法及び取引事例比較法により当該賃貸借等の契約内容に即応した適正な宅地の基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に、対象不動産の賃貸借等を継続するために通常必要とされる必要諸経費等を加算して求めることが必要である。

比準賃料は、価格時点に近い時点において新規に締結された多数の賃貸借等の事例から比準する必要があり、賃貸借等の契約の内容について類似性を有する事例を選択するとともに、立地条件その他の賃料の価格形成要因が類似する事例でなければならない。

収益賃料は、賃貸以外の事業の用に供されている不動産が一定期間に生み出す総収益を分析し、対象不動産（宅地）に帰属する純収益を求め、これに必要な諸経費等を加算して求めることが必要である。

なお、一般企業経営に基づく総収益を分析して収益純賃料及び必要諸経費等を含む賃料相当額を収益賃料として直接求めることができる場合もあることに留意すべきである。

賃貸事業分析法は、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益をもとに土地に帰属する部分を査定して宅地の試算賃料を求める手法であるが、対象地において新たに締結される土地の賃貸借等の契約内容に基づく予定建物を前提として、当該予定建物の賃貸を想定し、新規家賃に基づく賃貸事業収益、賃貸事業費用等及び建物所有者（借地権者）に帰属する純収益を適正に求めることができる場合に有効である。

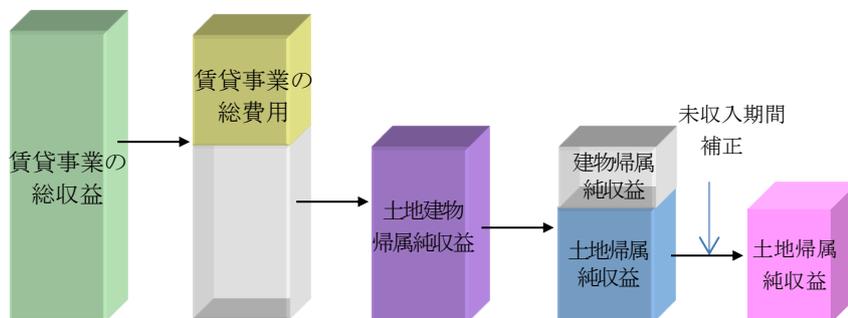
基準留意事項では、賃貸事業分析法は、「新たに締結される土地の賃貸借等の契約内容に基づく予定建物を前提として」適用するとされているが、ここでいう「予定建物」は「契約予定の建物」を意味し、土地賃貸借等の契約締結後に新築する建物のほか、契約時点において既に存在する建物も含まれる。しかしながら、土地残余法と同様に、建物等が古い場合には複合不動産の生み出す純収益から土地に帰属する純収益を的確に求められないことが多いので、建物等は新築か築後間もないものでなければならないことに留意する必要がある。これは、賃貸事業分析法は建物所有者（借地権者）に帰属す

る純収益を的確に求めることで残余的に土地に帰属する純収益が的確に試算されるが、中古建物における建物所有者（借地権者）に帰属する純収益を把握することは困難であるためである。また、同手法は例えば中古建物の家賃低下や経費増大による賃貸事業収益の低下がある場合、結果的に借地権設定者にこれらの負担を求める手法であるため、このような中古建物における賃貸事業収益の低下について借地権設定者が負担すべきであるという考え方の浸透やこのような慣行の有無を観察する必要があるため当該手法の適用範囲を限定しているものである。

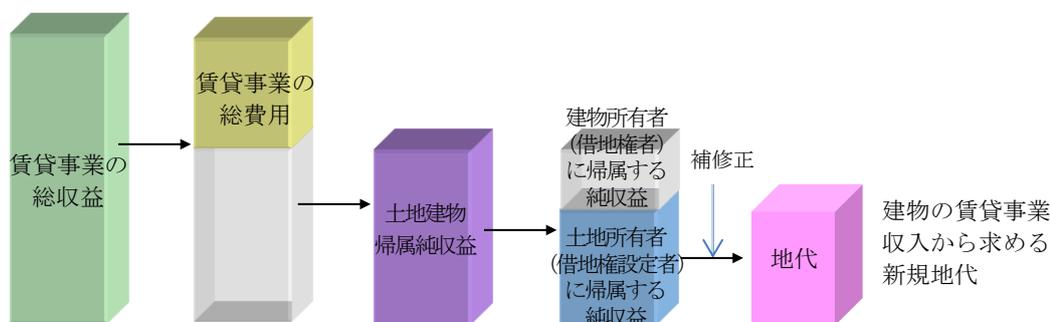
また、この手法は土地帰属純収益を求める点において土地残余法と軌を一にするものであるが、平成6年9月9日の国土庁土地鑑定委員会で承認された「収益還元法（新手法）について」で説明されている土地残余法における「建物帰属純収益」は土地建物が同一の所有者である場合において土地建物ともに同一の基本利率を用い、建物の各構成部分の償却率分を加算した利回りを建物投資額等に乗じて求めるのに対し、賃貸事業分析法における「建物帰属純収益」はいわば「建物所有者（借地権者）に帰属する純収益」というべきものであり、建物及びその敷地から得られる純収益の配分において、借地権設定者は地代の受領という形で、借地権者への純収益の配分に優先して純収益の配分を受けられることに着目して利回りを査定するものであることに留意する。これは、借地権設定者と借地権者が負担するリスクの差異（家賃の変動や空室リスクなど、建物及びその敷地に係る賃貸事業に係るリスクの大半は借地権者が負担していること。）を踏まえると妥当であり、一般に、借地権設定者に帰属する純収益である「土地帰属純収益」は、更地を求める際の土地帰属純収益と比較して低くなる。

【土地残余法に基づく土地帰属純収益と賃貸事業分析法との対比（イメージ）】

＜土地残余法に基づく土地帰属純収益の査定＞



＜賃貸事業分析法に基づく新規地代の試算＞



また、この手法は新規家賃から新規地代を求める手法であり、土地残余法の考え方を新規地代を求める方法として準用したものといえ、賃貸事例比較法において建物賃貸事例から事例地代を求める手法である「配分法に準ずる方法」に近いものである。

さらに、収益分析法との関連について補足すると収益分析法は、あくまでも一般企業経営に基づく総収益を分析して求める手法である。また、配分法に準ずる方法は賃貸事例比較法のうち新規地代の賃貸事例を求めるための方法であり、対象地の新規地代を求めるためには、建物の賃貸事例から配分法に準ずる方法によって求めた事例地に係る新規地代について対象地への比準が必要となるものである。

ホテル、介護施設等の事業用不動産に供される宅地の新規地代の鑑定評価においては、収益分析法と賃貸事業分析法は併存し得るものであることも考慮し、賃貸事業分析法については、収益分析法とは位置づけずに、別個の手法として位置づけたものである。

定期借地権においては土地の賃借開始後、建物を建築し賃貸に供するとともに、借地期間満了時まで建物を取壊して更地で返却することが原則であるため、借地期間の前後に建物賃貸収益の未収入期間が発生する。この未収入期間は定期借地権以外でも建物のライフサイクルにおいて同様に発生するものであるが、定期借地権は借地期間が短い場合もあり、未収入期間が賃料の価格形成に与える影響は比較的大きいと考えられる。

したがって、当該未収入期間が与える影響を考慮した上で、新規地代を求めることが必要である。

なお、賃貸事業の総収益として借地権設定者が負担する土地の公租公課を含め、賃貸事業の総費用から控除した場合には、新規地代を求める上で加算しなければならないことに留意する必要がある。

収益賃料や賃貸事業分析法に基づく試算賃料は、積算賃料や比準賃料に比べ、その説得力が一般的に劣ると考えられることから、比較考量すべきものとされているが、対象不動産の状況や地域の実情に即して判断すべきである。

D 具体例

定期借地権に対して賃貸事業分析法を適用し、新たに土地を賃借後に建物を建築し賃貸に供する場合の新規地代を求める場合の具体的試算方法の参考例として2つの方法を示している。一つ目は、未収入期間中に支払うこととなる地代⁵⁴を建物の投下資本額等に加え家賃獲得期間での投下資本額等の運用・回収を想定した建物所有者(借地権者)に帰属する純収益に反映させることにより新規地代を求めている試算シートである。また、二つ目は、家賃獲得期間における土地所有者に帰属する単年度純収益について、建物の建築期間と取壊し期間を踏まえた未収入期間補正を行って新規地代を求めている試算シートである。

(試算上の前提となる借地条件)

- ・ 価格時点における借地権の残存期間 10 年
- ・ 敷地利用権は建物取壊し更地返還型の事業用定期借地権
- ・ 建物賃貸収益獲得期間 9 年 (建物建築期間 + 建物取壊し期間 = 1 年)
- ・ 建物解体費用は建物解体完了後に支払い
- ・ 前払地代なし
- ・ 地主への差入敷金・保証金はないが、テナントからの預り敷金あり

① 有期性

試算シートでは、借地期間満了時に建物を取壊して借地権設定者に更地返還することを想定している。このため、10年間の借地期間で建物の建築と取壊しを行うこととしている。

② 借地期間満了時の建物等の取扱い

上記①と同様、借地期間満了時に建物を取壊して借地権設定者に更地返還することを想定しているため、建物賃貸収入以外の収入はない。なお、借地期間満了時における建物解体費用相当額についても建物の投下資本額等として考慮され、建物帰属純収益にお

⁵⁴ 求めるべき新規地代が、当該新規地代を求めるための計算過程に含まれるという点で、循環的な計算が必要になる。

いて見込んでいる。契約上の取決めで、相当の対価での借地権設定者の買取を見込むことができる場合には、これについても勘案することが必要である。

③ 建物の建築、取壊しにより複合不動産としての使用収益が期待できない期間等

建物の投下資本額等は建物賃貸収益獲得期間内で回収する必要があるため、借地期間ではなく家賃収入獲得期間において、建物の投下資本額等の回収を行う設定としている。

④ 建物帰属純収益を求める際の利回り

建物等の初期投資額に対する期待利回りは借地権設定者と借地権者の優先劣後構造や借地権付建物としての市場性を考慮することが必要であるとともに、複合不動産として使用収益ができない期間を除いた建物賃貸収入の獲得期間をベースとした利回りとなることに留意する。

【参考例：賃貸事業分析法の試算シート例（未収入期間の地代相当額を建物の投下資本額等へ加算する方法）】

<地代控除前純収益の査定>

(a)	運 営 収 益	貸室賃料収入	** ,***,000	(**00円/坪・月)にて査定
(b)		共益費収入	-	
(c)		(共益費込み貸室賃料収入) [(a)+(b)]	** ,***,000	
(d)		水道光熱費収入	-	一棟貸し想定につき計上せず
(e)		駐車場収入	-	
(f)		その他収入	-	
①		[(c)+(d)+(e)+(f)]	-	
(g)		空室等損失合計	-	定期借家契約を想定する為、計上しない。
(h)		貸倒損失	-	敷金等により担保されているため計上しない
②		運営収益 [(①)-(g)-(h)]	-	
(i)	運 営 費 用	維持管理費	-	一棟貸し想定につき計上せず
(j)		水道光熱費	-	一棟貸し想定につき計上せず
(k)		修繕費	***,000	再調達原価(建築費)×% ※1
(l)		プロパティマネジメントフィー	***,000	年間**万円
(m)		テナント募集費用等	-	定期借家契約を想定する為、計上しない。
(n)		公租公課	* ,***,000	
		建物	* ,***,000	再調達原価(建築費)より課税標準額を査定、税率* ,**
		償却資産	* ,000	再調達原価(建築費)×* ,**×税率* ,**
(o)		損害保険料	***,000	再調達原価(建築費)×* ,**
(p)		その他費用	-	
③		運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	* ,***,000	
④		地代控除前運営純収益[②-③]	** ,***,000	
(q)	一 時 金 の 運 用 益 (預 り 敷 金 等 の 運 用 益)	一時金の運用益(預り敷金等の運用益)	***,000	
		テナント預り敷金の運用益	***,000	空室損失考慮後のテナント預り敷金×* ,** ※2
(r)		一時金の運用益運用損(差入敷金等の運用損)	-	差入敷金はなし
(s)		資本的支出	***,000	再調達原価(建築費)×0 ,** ※1
⑤		地代控除前賃貸事業純収益[④+(q)-(r)-(s)]	** ,***,000	

※1.定期借地契約のため、建物については計上する修繕費・資本的支出は必要最低限であることを考慮した。

※2.テナント受領敷金の運用益の利回りについては、建物賃貸期間・借地期間の敷金運用を前提とし、年*%と査定。

<建物所有者(借地権者)に帰属する毎期の純収益>

(t)	建 物 の 投 下 資 本 額 等	建築費(再調達原価)	*** ,***,000	建築工事費 ***,000円/㎡で査定。設計監理料、企画料等はそれぞれ建築工事費に含む。 ※3
		建築期間等の家賃未収入期間に対応する支払地代	* ,000,000	家賃未収入期間に対応する支払地代(1年分と判断)について建物の投下資本額として計上
		借地期間満了時の解体撤去費用	** ,000,000	** ,000,000円(*万円/坪)の現在価値 ※複利現価率* ,***** (利率* ,**、期間10年)
		合計	*** ,000,000	
(u)		元利均等償還率	* ,*****	利率* ,**、期間9年 ※4
⑥		建物所有者(借地権者)に帰属する毎期の純収益[(t)×(u)]	** ,***,000	家賃獲得期間での投下資本額等の運用・回収を想定した場合の単年度純収益

※3.建物は10年後に取壊し予定であるため、低水準な建物工事費の設定とした。

※4.建物の投下資本額等に対するリターンであり、複合不動産の取引利回り等を参考に査定した。

<試算賃料査定>

⑤	地代控除前賃貸事業純収益	** ,***,000	
⑥	建物所有者(借地権者)に帰属する純収益	** ,***,000	
	賃貸事業分析法による試算賃料[⑤-⑥]	* ,***,000	

【参考例：賃貸事業分析法の試算シート例（家賃獲得年度における土地所有者に帰属する純収益について未収入期間補正を行う方法）】

<地代控除前純収益の査定>

(a)	運 営 収 益	貸室賃料収入	** ,*** ,000	(**00円/坪・月)にて査定	
(b)		共益費収入	-		
(c)		(共益費込み貸室賃料収入) [(a)+(b)]	** ,*** ,000		
(d)		水道光熱費収入	-	一棟貸し想定につき計上せず	
(e)		駐車場収入	-		
(f)		その他収入	-		
①		[(c)+(d)+(e)+(f)]	-		
(g)		空室等損失合計	-	定期借家契約を想定する為、計上しない。	
(h)		貸倒損失	-	敷金等により担保されているため計上しない	
②		運営収益 [(①)-(g)-(h)]	-		
(i)	運 営 費 用	維持管理費	-	一棟貸し想定につき計上せず	
(j)		水道光熱費	-	一棟貸し想定につき計上せず	
(k)		修繕費	*** ,000	再調達原価(建築費)×**% ※1	
(l)		プロパティマネジメントフィー	*** ,000	年間**万円	
(m)		テナント募集費用等	-	定期借家契約を想定する為、計上しない。	
(n)		公租公課		** ,*** ,000	
			建物	** ,*** ,000	再調達原価(建築費)より課税標準額を査定、税率* ,**%
			償却資産	* ,000	再調達原価(建築費)×* ,**%×税率* ,**%
(o)		損害保険料	*** ,000	再調達原価(建築費)×* ,**%	
(p)		その他費用	-		
③		運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	** ,*** ,000		
④		地代控除前運営純収益[②-③]	** ,*** ,000		
(q)	一 時 金 の 運 用 益 (預 り 敷 金 等 の 運 用 益)		*** ,000		
		テナント預り敷金の運用益	*** ,000	空室損失考慮後のテナント預かり敷金×* ,**% ※2	
(r)		一時金の運用益運用損(差入敷金等の運用損)	-	差入敷金はなし	
(s)	資本的支出	*** ,000	再調達原価(建築費)×0 ,**% ※1		
⑤		地代控除前賃貸事業純収益[④+(q)-(r)-(s)]	** ,*** ,000		

※1.定期借地契約のため、建物については計上する修繕費・資本的支出は必要最低限であることを考慮した。

※2.テナント受領敷金の運用益の利回りについては、建物賃貸期間・借地期間の敷金運用を前提とし、年*%と査定。

<建物所有者(借地権者)に帰属する毎期の純収益>

(t)	建 物 の 投 下 資 本 額 等	建築費(再調達原価)	*** ,*** ,000	建築工事費 *** ,000円/㎡で査定。設計監理料、企画料等はそれぞれ建築工事費に含む。 ※3
		借地期間満了時の解体撤去費用	** ,000,000	** ,000,000円(*万円/坪)の現在価値 ※複利現価率* ,***** (利率* ,**%、期間10年)
		合計	*** ,000,000	
(u)		元利均等償還率	* ,*****	利率* ,**%、期間9年 ※4
⑥		建物所有者(借地権者)に帰属する毎期の純収益[(t)×(u)]	** ,*** ,000	家賃獲得期間での投下資本額等の運用/回収を想定した場合の単年度純収益

※3.建物は10年後に取壊し予定であるため、低水準な建物工事費の設定とした。

※4.建物の投下資本額等に対するリターンであり、複合不動産の取引利回り等を参考に査定した。

<試算資料査定>

⑤	地代控除前賃貸事業純収益	** ,*** ,000	
⑥	建物所有者(借地権者)に帰属する純収益	** ,*** ,000	
⑦	家賃獲得年度における土地所有者に帰属する純収益 [⑥-⑧]	** ,*** ,000	
(v)	未収入期間補正率	* ,*****	建物建築時の家賃未収入期間○年 建物取壊時の家賃未収入期間○年 利率* ,**%
	賃貸事業分析法による試算資料[⑦×(v)]	** ,*** ,000	

(v) 未収入期間補正率:
$$\alpha = \frac{\left[\frac{1}{1+r} \right]^{\ell} \left\{ 1 - \left[\frac{1}{1+r} \right]^m \right\}}{\left\{ 1 - \left[\frac{1}{1+r} \right]^{m+n} \right\}}$$
 なお、g: 賃料の変動率は考慮していない

ℓ: 建物建築期間

m: 家賃獲得期間

n: 建物解体期間

継続賃料（概要）

A 改正内容の概要

継続賃料に係る基準改正の概要は、下記のとおりである。

a 継続賃料評価の一般的留意事項

継続賃料の鑑定評価額は、現行賃料を前提として、直近合意時点から価格時点までの事情変更のほか、契約締結の経緯、賃料改定の経緯、契約内容等の諸般の事情を総合的に勘案し、契約当事者間の公平に留意の上決定することが規定された（「継続賃料の一般的留意事項（総論第7章）」を参照）。

b 直近合意時点及び価格時点の考え方

事情変更の始点となる「直近合意時点」を定義し、その終点となる「価格時点」の留意事項が加えられた（「継続賃料（直近合意時点）（総論第9章）」、「継続賃料（価格時点）（総論第5章）」を参照）。

c 賃貸借等の契約内容の確認

賃貸借等の契約内容の確認は、継続賃料評価の一般的留意事項、継続賃料固有の価格形成要因により新たに対象不動産の確認事項として規定され、鑑定評価報告書の必要的記載事項に付け加えられた（「継続賃料（対象不動産の確認）（総論第8章、第9章）」を参照）。

d 継続賃料固有の価格形成要因

継続賃料固有の価格形成要因として「事情変更」のほか、「諸般の事情」について整理し、当該要因の分析の留意点について付け加えられた（「継続賃料固有の価格形成要因（各論第2章）」を参照）。

e 継続賃料に係る鑑定評価手法

継続賃料固有の価格形成要因を継続賃料の鑑定評価手法に反映するように各手法の適用方法にかかる留意点が付け加えられた（「継続賃料に係る手法適用の留意点（総論第7章）」を参照）。

f 総合的勘案事項

「継続地代」及び「継続家賃」について総合的勘案事項の整理・拡充がなされた（「継続賃料に係る試算賃料の調整の留意点（各論第2章）」を参照）。

g 鑑定評価報告書の必要的記載事項

継続賃料の規定の追加等に伴い、鑑定評価報告書の必要的記載事項として、以下の内容が追加された。

- ① 賃貸借等の契約内容の確認に係る記載（「対象不動産の確認（基準総論第8章、第9章）」）参照
- ② 直近合意時点の記載（「継続賃料（直近合意時点）（総論第9章）」）参照
- ③ 当事者間で事実の主張が異なる事項（「対象不動産の確認（総論第9章）」）参照

h その他

- ・ 新規賃料固有の価格形成要因が創設され、「a 当該地域の賃貸借等の契約慣行」、「b 賃貸借等の種類・目的、一時金の授受の有無及びその内容並びに特約事項の有無及びその内容等の新規賃料を求める前提となる契約内容」を付け加えられた（「新規賃料固有の価格形成要因（新規賃料関連（各論第2章）」）を参照）。
- ・ 積算法の適用において、減価償却費を計上しない場合を追加し、その場合は償却前の純収益に対応する期待利回りを用いるべきことを記載した（「積算法（新規賃料関連（総論第7章）」）を参照）。

B 改正の目的

継続賃料の鑑定評価について、改正前の基準は、その定義や手法が規定されているものの、実務において同一物件・同一賃貸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などが問題となっていた。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は、法曹実務家等の利用者から、不動産鑑定士により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、継続賃料と相当賃料（借地借家法第11条、第32条のいう相当な賃料）の関係についても混乱がみられていた。

このため、継続賃料と相当賃料の関係を整理し、相当賃料に関する最高裁等の判例の蓄積を踏まえて、継続賃料評価に係る留意点の明確化、評価過程の可視化を行うために改正が行われた。

- i 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が、必ずしもどのような時点かが明確ではなかった。

このため、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うえ、最高裁判例を踏まえて定義をし、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つつ、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事項を追加した。

ii 賃貸借契約等の権利の態様に係る確認事項である賃貸借等の契約内容は継続賃料固有の価格形成要因の一つであることから、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等の契約内容が鑑定評価書に明示されておらず、鑑定評価においてどのように取り扱われているのかが不明確な場合があるとの批判がなされている。このため、権利の態様の確認に関する事項を留意事項として追加するとともに、鑑定評価報告書の必要的記載事項として追加した。

iii 鑑定評価の依頼者や法曹実務家等の利用者から不動産鑑定士が継続賃料固有の価格形成要因に対する認識が低い場合があり、これら要因の分析が必ずしも十分でないとの批判が多くなされている。

改正前の基準では、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規定した。

iv 継続賃料の鑑定評価手法である差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法の4手法は、従来は継続賃料固有の価格形成要因に係る判断の整合性を意識しないまま、各試算賃料に大きく乖離が生じ、鑑定評価書の利用者からは当該乖離の生じている理由の説明が必ずしも十分ではない場合があるとの指摘があった。

このため各手法は、継続賃料固有の価格形成要因に係る判断の整合性を保ち各手法間に矛盾が生じないように各手法の適用方法に留意点を付け加えた。

v 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、改正前の基準では継続賃料について、各手法に係る説明の記載が少ない、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、法曹実務家等の利用者から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に総合的勘案事項の整理・拡充を行った。

vi 前記 i～v の状況を踏まえ、鑑定評価書の内容、特に継続賃料の評価過程を鑑定評価書の法曹実務家等の利用者に明確に示すために、鑑定評価報告書の必要的記載事項として、特に賃貸借等の契約内容（権利の態様）の確認、直近合意時点の記載が新たに必要的記載事項として追加された。また、継続賃料固有の価格形成要因が規定されたことにより、当該要因の分析についても必要的記載事項となった。

その他、新規賃料に関連して改正された事項については、下記のとおりである。

vii 新規賃料固有の価格形成要因については、これまでに規定が整備されていないために継続賃料固有の価格形成要因の整備に伴い新たに規定したものである。

新規賃料固有の価格形成要因を明確にすることにより、価格形成要因の分析、鑑定評価手法の適用、試算賃料の調整等において、適切な新規賃料の鑑定評価が行われることを目的とするものである。

- viii 基準においては、積算法の必要諸経費等として減価償却費が列挙されており、かつ、「期待利回りを求める方法については、収益還元法における還元利回りを求める方法に準ずるものとする」とされていることから、改正前の基準に則れば、基本的には減価償却費を必要諸経費に計上する場合の期待利回りは償却後の純収益に対応する利回りを求める必要があった。

収益還元法（直接還元法）の適用に当たっては、平成14年の基準改正により、「建物その他の償却資産を含む不動産の純収益の算定においては、基本的に減価償却費を控除しない償却前の純収益を用いるべきであり、それに対応した還元利回りで還元する必要がある」とされている。また、DCF法の適用においても同様に、「建物等の純収益の算定においては、基本的には減価償却費を控除しない償却前の純収益を用いるものとし、建物等の償却については復帰価格において考慮される」とされており、その考え方は広く普及している。

一方で、積算法を適用する際の期待利回りの査定に当たり、償却前純収益に対応する還元利回りから償却後純収益に対応する期待利回りを求める際に減価償却費を考慮しないケースがあるなど混乱が一部で見受けられる。

今回、必要諸経費等に減価償却費を計上しない場合には、償却前の純収益に対応する期待利回りをを用いることとし、償却前・後に対応する期待利回りがあることを明確にすることが改正の目的である。

継続賃料の一般的留意事項（総論第7章）

不動産鑑定評価基準

総論 第7章 鑑定評価の方式

第2節 賃料を求める鑑定評価の手法

I 賃料を求める場合の一般的留意事項

4. 継続賃料を求める場合

継続賃料の鑑定評価額は、現行賃料を前提として、契約当事者間で現行賃料を合意しそれを適用した時点（以下「直近合意時点」という。）以降において、公租公課、土地及び建物価格、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競争不動産の賃料の変動等のほか、賃貸借等の契約の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容を総合的に勘案し、契約当事者間の公平に留意の上決定するものである。

C 解説

<基本的考え方>

- i 継続賃料の鑑定評価額は、現行賃料を前提として、直近合意時点から価格時点までの事情変更のほか、契約締結の経緯、賃料改定の経緯、契約内容等の諸般の事情を総合的に勘案して、契約当事者間の公平に留意の上決定するものである。
- ii 前記 i に当たっては、最高裁判例の判断枠組みを踏まえ、「賃料増減請求権」「契約の拘束力」「事情変更」「諸般の事情」「公平の原則」に留意する必要がある。
- iii 継続賃料の鑑定評価に当たっては、対象となる賃貸借契約等について、借地借家法の賃料増減請求権の適用の有無等にも留意する必要がある。
- iv 事情変更を考慮する起点として「直近合意時点」を確定する必要がある。直近合意時点は、鑑定評価報告書の必要的記載事項として必ず記載しなければならない。

<解説>

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られることができる。継続賃料の鑑定評価は、主として、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権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。

賃料増減請求は借地借家法第11条又は第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、賃料増減請求権に係る最高裁判例が 8 件⁵⁵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。

継続賃料の鑑定評価が依頼される場面は、賃料増減請求に係る場合だけでなく、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が考えられるが、このような場合においても、双方に合意を得ることができなければ最終的に司法の場に委ねられることとなるので、いずれにしても、継続賃料の鑑定評価は判例における相当賃料の考え方を前提に評価する必要がある。

a 賃料増減請求権

賃料増減請求権（借地借家法第 11 条第 1 項（地代）、同法第 32 条第 1 項（家賃））とは、継続中の借地契約・借家契約において、一方の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、強行法規と解釈されている。

（a）地代等増減請求権（借地借家法第 11 条第 1 項）

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。したがって、第 11 条第 1 項による賃料増減請求についても、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、当該増減請求権の類推適用を認めた例⁵⁶もあるが、最高裁⁵⁷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。

借地借家法第 11 条第 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

⁵⁵ 最高裁判例平成 15 年 6 月 12 日最高裁判所民事判例集 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集 57 卷 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

⁵⁶ 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。

⁵⁷ 最高裁判例平成 25 年 1 月 22 日判例タイムズ 1388 号 105 頁では、地上権設定契約及び土地賃貸借契約において、ゴルフ場経営を目的とすることが定められているにすぎず、当該土地が建物の所有と関連するような態様で使用されていることもうかがわれないという事実関係の下においては、借地借家法第 11 条の類推適用をする余地はないとした。

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。

(b) 借賃増減請求権（借地借家法第 32 条第 1 項）

借地借家法第 32 条は、建物賃貸借契約に借地借家法第 38 条第 7 項の賃料特約が設定されている場合及び借地借家法第 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 32 条第 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。

b 継続賃料の鑑定評価の考え方

借地借家法第 11 条及び第 32 条の賃料増減請求に係る最高裁の判断枠組みを要約すると下記のとおりである。

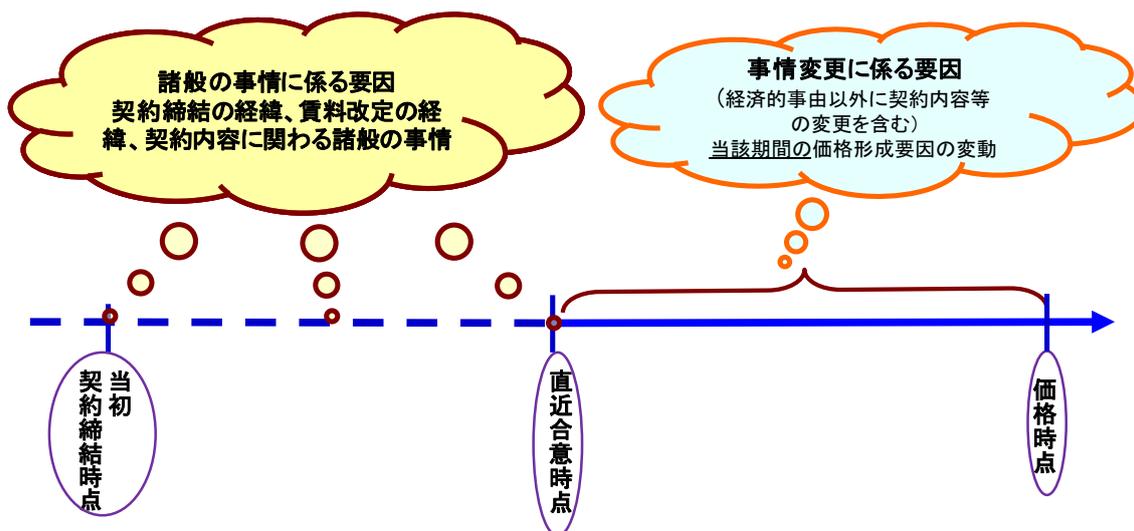
借地借家法第 11 条第 1 項、第 32 条第 1 項は、土地又は建物の賃貸借契約が長期間に及ぶことが多いため、事情変更に応じて不相当になった賃料を調整し、**当事者の公平**を図ることを目的としたものであるから、同項に基づく賃料増減請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が現実合意した賃料のうち**直近のもの（直近合意賃料）**を基にして、**それ以降の同項所定の経済事情の変動等**のほか、**賃貸借契約の締結経緯、契約内容等の賃料額決定の要素とした事情等の諸般の事情を総合的に考慮**すべきである。

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、直近合意時点から価格時点までの間の変動要因（以下「事情変更に係る要因」という。）と、直近合意時点における賃貸借等の契約の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容の要因（以下「諸般の事情に係る要因」という。）の 2 つの概念に整理することができる。

「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」であっても、直近合意時点から価格時点までに変動した要因は「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、動的なものとして捉える必要がある。

【継続賃料固有の価格形成要因の概念イメージ（時間軸）】



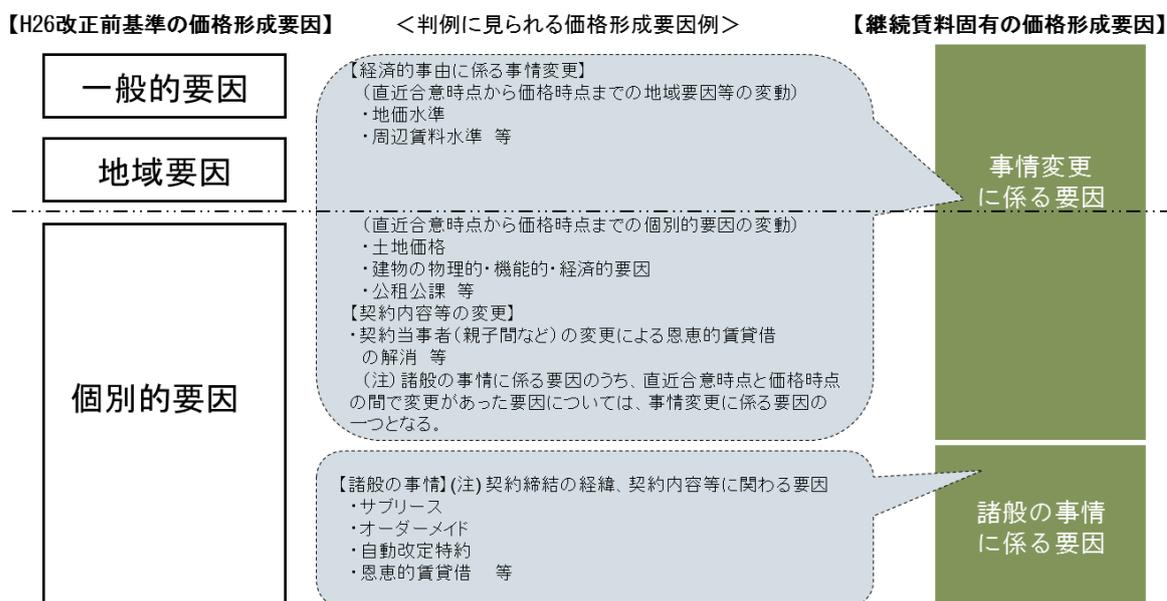
「事情変更に係る要因」は、経済的事由に係るものとそれ以外のものに大別される。

「一般的要因」「地域要因」「個別的要因」という一般的な価格形成要因の区分との対比で捉えると、判例にみ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価格の変動、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、継続賃料に係る価格形成要因は、一般的な区分と異なり、継続賃料固有の価格形成要因区分として把握する必要があるので留意が必要である。

【継続賃料固有の価格形成要因の概念イメージ（一般の区分との対比）】



c 継続賃料評価の一般的留意事項

(a) 継続賃料評価の一般的留意事項の全体像

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、下記ア～オのとおりである。

ア 賃料増減請求権

原則として、借地借家法の適用がある場合（類推適用可能な場合を含む。）に賃料増減額請求が認められるので、法に裏付けられた権利として継続賃料の鑑定評価が可能であること。

イ 契約の拘束力

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。

ウ 事情変更

直近合意時点以降に、公租公課、土地及び建物価格、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競争不動産の賃料の変動により事情変更(直近合意時点の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。

なお、継続賃料の鑑定評価を行う場合、事情変更の有無は、鑑定評価の手順を尽くして初めて把握することが可能であり、その結果、事情変更が生じていないと判断することができる場合、継続賃料の鑑定評価を行うことの是非が問題となる。継

続賃料の鑑定評価は、事情変更が生じている場合以外に、逆に事情変更が生じていないとすることを明らかにすることも有意義な鑑定評価であることから、賃料増減請求の行使とは異なり、事情変更がないことを証明する鑑定評価も行うことが可能である。

エ 諸般の事情

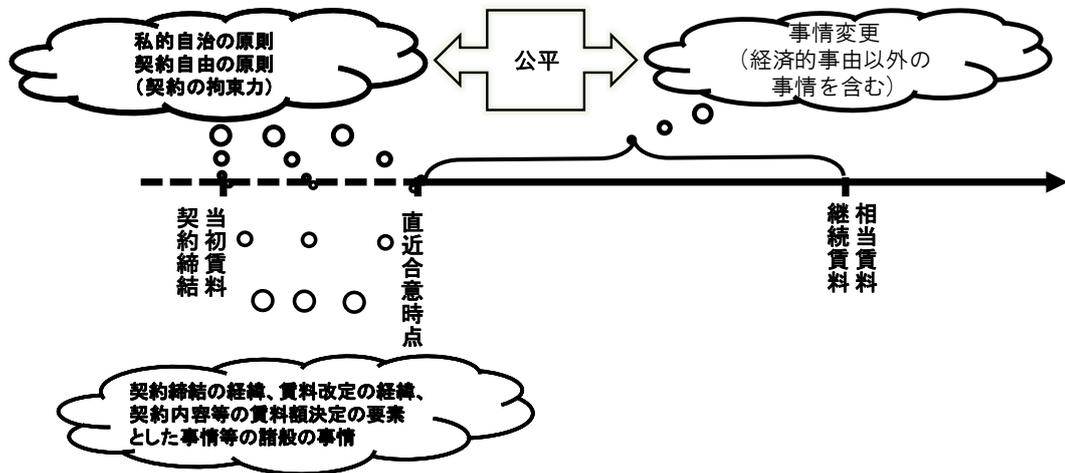
現行賃料の増減額については、上記ウ以外に、賃貸借等の契約締結の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容の要因を総合的に考慮すること。

オ 公平の原則

現行賃料の増減については、ウ及びエを総合的に考慮すると、現行賃料で賃貸借等の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、契約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。

以上、留意点については5点に集約された。前記ア及びイについては法的内容であるが、継続賃料の鑑定評価は賃貸借契約等の法律関係が出発点となるため基本的な前提として理解しておく必要がある。その他の前記ウ～オについては鑑定評価の視点から特に留意すべき事項となる。

当該内容を概念図にまとめると下記のとおりである。



(b) 継続賃料の鑑定評価の妥当性に係る留意点

継続賃料は、「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」(基準総論第5章第3節II 3.)と定義されている。この賃貸借等については、基準では、正常賃料の定義において「賃借権若しくは地上権又は地役権に基づき、不動産を使用し、又は収益することをいう」(基準総論第5章第

3節Ⅱ1.)と説明されている。

賃貸借等を分類すると下記のとおりに例示することができるが、これは借地借家法の適用がある場合に限定されているものではない。

ア 建物所有を目的とする土地の賃借権・地上権

① 普通借地権、②定期借地権、③一時使用目的の借地権

イ 建物所有を目的としない土地の賃貸借・地上権

- ・青空駐車場、資材置き場などの建物所有を目的としない賃貸借
- ・ゴルフ場の土地の賃貸借（旧借地法第12条の類推適用した判例もあるが、最高裁判例は借地借家法第11条の類推適用を否定している）
- ・構築物（トンネル、橋など）所有目的の区分地上権（一時金一括払いが多い）

ウ 地役権

- ・通行地役権、引水地役権など（地役権の場合、一時金一括払いもある）
なお、通行地役権の場合、通行料（年払いが多い）を支払う場合もみられる。（通行料の増減請求の判例はみあたらない。）

エ 建物の賃貸借

（借地借家法が適用される場合）

- ・建物の賃貸借の場合、一般的に借地借家法が適用される。
- ・建物とは、社会通念、借家法の趣旨等に照らし、障壁その他によって他の部分と区画され、独占的排他的支配が可能な構造、規模を有するか否かにより判断される（大阪高裁昭和53年5月30日）。
- ・建物というためには土地との定着性が必要であり、基礎があることが前提となる（大阪高裁昭和53年5月30日）。
- ・養鰻ハウスは、耐久性、永続性があり、登記ができなくても旧借家法の保護を与えるのが相当とした判例（東京高裁平成9年1月30日）がある。

（借地借家法が適用されない場合）

- ・商業施設内のケース貸しは、独占的排他的支配がないため、建物の賃貸借とはいえないとする判例があり、区画及び営業上の独立性を必要としている。（最高裁判例昭和30年2月18日民集9巻179頁、大阪地裁昭和44年7月17日判例タイムズ239号251頁、東京地裁平成20年6月30日判例時報2020号86頁など）なお、ケース貸しとは、商業施設内の売場の一部の区画を無隔壁で賃貸する場合を一般にいい、仕入れや支出についても賃貸人（商業施設運営者）の支配下に置かれるものが多い。
- ・賃料が必要諸経費より低く、賃貸借の有償性が問題となるものとして、社宅、宿舍の賃貸借関係（東京高裁昭和34年5月13日などは、建物の維持管理費程度であると賃貸借を否定）がある。

前記ア（一時使用目的の借地権は除かれる。）及びエ以外は、特段に強行法規としての賃料増減請求権の規定は適用されないが、判例の中にも借地借家法を類推適用するものがみられることなどから、ア～エ（借地借家法が適用される場合）に記載した賃貸借等はすべて継続賃料の鑑定評価の対象範囲内であると整理することができる。

上記の内容を踏まえて、継続賃料の鑑定評価に当たっては、下記①～③に分類される観点に留意が必要である。

① 借地借家法第 11 条、同第 32 条等の賃料増減請求権の適用がある場合

法に裏付けられた権利として、継続賃料の鑑定評価は可能である。この場合、継続賃料と借地借家法上の相当賃料とは、鑑定評価上、同義・同概念として取扱う。

② 賃貸借契約等に賃料改定特約等がある場合

借地借家法第 11 条、同第 32 条の適用がない賃貸借等であっても、契約当事者間に事情変更に伴う賃料改定特約が約定されている場合のほか、継続賃料評価により賃貸借等の当事者間で賃料増減の検討について合意がなされている場合では、賃料増減請求権を類推適用して継続賃料の鑑定評価を行うことが可能である。このように、賃料増減請求権を類推適用することにより継続賃料の鑑定評価を行う場合には、慎重な対応⁵⁸が必要となる。

③ 借地借家法第 11 条、同第 32 条等の適用又は類推適用がなく、かつ、契約当事者間に賃料改定の合意がない場合

例えば、借地借家法第 38 条の定期建物賃貸借契約がなされ、かつ、同条第 7 項の賃料特約が設定されている場合は、借地借家法第 32 条の適用が排除されている。

このような場合、継続賃料の鑑定評価を行うための法的な請求権は認められず、実現性の観点から、賃料増減請求権を前提とした想定上の条件の設定は困難であると考えられる。このような場合、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査＝コンサルティングとしての対応が適切である。

（c）事情変更がない場合における継続賃料の鑑定評価

賃料増減請求権の行使は、事情変更を前提としている。しかし、継続賃料の鑑定評価は、あくまで鑑定評価額（継続賃料）に対する専門家としての意見を依頼者等に表明するものであり、継続賃料固有の価格形成要因等の分析、鑑定評価手法の適用、試算賃料の調整、鑑定評価額の決定の一連の鑑定評価の手順を踏まえて、はじめて可能となる。事情変更の有無は、鑑定評価を行うための前提条件ではなく、事情変更が生じていないことが結果として現行賃料と同額となるなどの形で示されるにすぎない。また、賃貸借当事者の一方からは事情変更が生じていないために賃料増減請求が行使できないことを説明するための鑑定評価のニーズも認められる。

基準においても、継続賃料を求める場合の一般的留意事項（基準総論第 7 章第 2 節 I

⁵⁸ 前掲脚注 57 のとおり。

4.) の記載は、事情変更がある場合のみに限定しているものとはしておらず、現行賃料と同額の継続賃料も認められる内容としている。事情変更がない場合についても、継続賃料の鑑定評価の範囲内と解釈することが妥当である。

E 依頼者との確認事項等

借地借家法第 11 条、同第 32 条の適用がない賃貸借等の場合、継続賃料の鑑定評価を行うためには、賃料改定特約や賃貸借等の当事者間の賃料改定に係る合意などの確認が必要である。

継続賃料（直近合意時点）（総論第9章）

不動産鑑定評価基準

総論 第9章 鑑定評価報告書

第2節 記載事項

VII 鑑定評価額の決定の理由の要旨

7. その他

総論第7章第2節I 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。また、継続賃料を求めた場合には、直近合意時点について記載しなければならない。

C 解説

a 直近合意時点の基本的な考え方

賃料の鑑定評価では実質賃料を求めることが原則とされており、一時金に関する条件が設定されて、実質賃料とともに支払賃料を求めた場合には、両者の関連を記載する必要がある。

また、継続賃料の鑑定評価は、原則として、直近合意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、直近合意時点は事情変更を考慮する起点となるものであるので、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直近合意時点を適切に確定及び確認することが重要である。

下記の場合は、一般に、直近合意時点の確定が妥当でないと判断される場合である。

ア 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に、当該自動的に賃料が改定された時点を直近合意時点としている場合

この場合は、賃料自動改定特約の設定を行った契約が適用された時点を直近合意時点とすべきである。

イ 賃料改定等の現実の合意がないまま契約を更新している場合に、当該契約を更新した時点を直近合意時点としている場合

この場合は、本来は、現実の合意があった最初の契約締結した賃料が適用された時点を直近合意時点とすべきである。

ウ 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に合意し、賃料が横ばいの場合に、当該横ばいの賃料を最初に合意した時点に遡って直近合意時点としている場合

本来は、賃料を改定しないことを合意した約定が適用された時点とすべきである。

上記のように、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、最高裁判例⁵⁹（最高裁平成 20 年判例）は、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に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、賃料自動改定特約を合意した時点としている。

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（合意時点と合意した賃料が適用された時点に乖離がある場合は合意した賃料が適用された時点となる）が基準となる。

b 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⁶⁰（最高裁平成 15 年判例）は、「借地借家法第 32 条第 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 年判例を要約すると、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、「借地借家法第 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。これらに鑑みると、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、借地借家法第 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。」⁶¹との最高裁判所調査官の解説がある。

このように、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

⁵⁹ 最高裁判例平成 20 年 2 月 29 日裁判所時報 1455 号 1 頁

⁶⁰ 最高裁判例平成 15 年 10 月 21 日裁判所時報 1350 号 1 頁

⁶¹ 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

益開始時点、すなわち、賃料が適用された時点を直近合意時点とすることが妥当である。

b 直近合意時点は鑑定評価報告書の必要的記載事項

直近合意時点は、鑑定評価報告書の必要的記載事項として必ず記載しなければならない。（基準総論第9章第2節VII 7. 参照。）

E 依頼者との確認事項等

直近合意時点は、契約当事者間で現行賃料を合意しそれを適用した時点であり、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。

F 記載例

・直近合意時点

平成〇〇年△月〇日

平成〇〇年□月△日付の賃料改定に係る覚書により、上記の時点が現行賃料を現実に合意して適用した時点である。

継続賃料（価格時点）（総論第5章）

運用上の留意事項

Ⅲ「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について

2. 価格時点の確定について

（1）継続賃料の価格時点について

借地借家法第11条第1項又は第32条第1項に基づき賃料の増減が請求される場合における価格時点は、賃料増減請求に係る賃料改定の基準日となることに留意する必要がある。

C 解説

<基本的考え方>

賃料の価格時点は賃料算定の収益性を反映するものとしてその期間の期首であるが、借地借家法第11条第1項又は第32条第1項に基づき賃料の増減が請求される場合に価格時点を設定する際には、特に下記に留意する必要がある。

- ア 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こと。
- イ 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こと。
- ウ 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、意思表示がなされている必要があること。

<解説>

継続賃料の鑑定評価は、原則として賃料増減請求権を行使しうる場合に行うものである。（詳細は基準総論第7章第2節I参照。）

賃料増減請求権⁶²は、契約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⁶³。この相当額とは、直

⁶² 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。

⁶³ 「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。」（最高裁判例昭和45年6月4日民集24巻6号482頁）

近合意時点から価格時点までの事情変更のほか、契約内容、契約締結の経緯等の賃料額を決定した諸般の事情を考慮して求められた適正な賃料をいい、継続賃料と同義である。

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、継続賃料の鑑定評価の価格時点等にも影響を与えるため、賃料増減請求権が行使されている場合には、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、適切に確認をすることが必要である。

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

- ・ 賃貸借契約における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

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下記のとおりである。

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⁶⁴平成13年判決では、建物賃貸借契約書の賃料等改定条項に基づき「賃料改定協議の申入」をしたが協議が調わず、「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。

② 賃料改定の基準時点について

賃料増減請求において、賃料増減請求額が適用される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の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、この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。

⁶⁴ 東京高裁平成13年3月28日判例タイムズ1068号212頁

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、意思表示がな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、記載が必要である。

E 依頼者との確認事項等

賃料増減請求に係る確認資料としては、当該請求を行使した書面により確認する必要がある。例えば、「賃料減額請求通知書」として内容証明郵便を使って通知されることが多い。

確認事項として、①賃料増減請求の意思表示が明確であること、②賃料改定する基準時点が明確であること（ただし、賃料増減請求時点以降の時点であること。）、③賃料改定額が明示されていることの3点が必要である。

なお、②については基準時点が明示されていない場合は当該請求の到達した翌日から効力が生じる。

F 記載例・価格時点

平成〇〇年〇月〇日

賃借人は、平成〇〇年△月〇△日付の賃料減額請求通知書により、平成〇〇年〇月〇日から賃料を〇〇〇,〇〇〇円に減額請求する通知がなされていることから、上記の時点を価格時点とした。

継続賃料（対象不動産の確認）（総論第8章、第9章）

不動産鑑定評価基準

第4節 対象不動産の確認

Ⅱ 権利の態様の確認

権利の態様の確認に当たっては、Ⅰによって物的に確認された対象不動産について、当該不動産に係るすべての権利関係を明瞭に確認することにより、第1節により確定された鑑定評価の対象となる権利の存否及びその内容を、確認資料を用いて照合しなければならない。

運用上の留意事項

Ⅵ 「総論第8章 鑑定評価の手順」について

3. 対象不動産の確認について

(2) 権利の態様の確認について

賃貸借契約等に係る権利の態様の確認に当たっては、原則として次に掲げる事項を確認しなければならない。

- ① 契約の目的
- ② 契約当事者
- ③ 契約期間
- ④ 契約数量
- ⑤ 月額支払賃料
- ⑥ 一時金の有無とその内容
- ⑦ 賃貸条件等に係る特約

不動産鑑定評価基準

総論 第9章 鑑定評価報告書

第2節 記載事項

Ⅳ 対象不動産の確認に関する事項

対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認について、確認資料と照合した結果を明確に記載しなければならない。

また、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、以下の事項を合わせて記載しなければならない。

1. 実地調査を行った年月日

2. 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名
3. 立会人の氏名及び職業
4. 実地調査を行った範囲（内覧の実施の有無を含む。）
5. 実地調査の一部を実施することができなかつた場合にあつては、その理由

運用上の留意事項

Ⅶ 「総論第9章 鑑定評価報告書」について

2. 対象不動産の確認について

(1) 確認方法について

総論第8章により確認した事項については、後日疑義が生じることのないように、当該事項とともに確認方法（書面によるものか、口頭によるものかの別等をいう。）及び確認資料について記載する。

C 解説

<基本的考え方>

- i 継続賃料の鑑定評価額は、現行賃料を前提として、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更のほか、契約締結の経緯、賃料改定の経緯、契約内容等の諸般の事情を総合的に勘案して契約当事者間の公平性に留意の上決定するものであり、契約内容の確認は重要であるとともに、継続賃料評価の可視化のために鑑定評価報告書の必要的記載事項となっている。
- ii 地代と家賃とではその性格が異なるため、賃貸借等の契約内容に係る確認事項及びその具体的な内容並びにその留意点については、区分して整理する。

<解説>

継続賃料の鑑定評価においては、その前提となる賃貸借等の契約内容の確認が特に重要である。契約内容に係る確認事項について、その具体的な内容、収集すべき資料及びその留意点を、地代と家賃に区分して記載する。

地代と家賃を区分する趣旨は、地代は、建物の所有を目的とする土地の賃借権又は地上権を対象とする借地権に対して求めるものであるのに対して、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貸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、借地の場合は借地権者が建物を所有する一方、借家の場合は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、継続賃料の鑑定評価を行う上で確認すべき事項としては、具体的には、賃貸借等の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、両方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。

(a) 地代

地代に係る確認資料について例示すると下記のとおりである。

- ・ 土地賃貸借契約書、覚書
- ・ 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の内容に関する書面
- ・ 公正証書（事業用定期借地権の場合など） 等

a) 契約の目的等

賃貸借等の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であり、権利も堅固なものとなる。したがって、まずは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、下記のような観点から確認する。

<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 借地権の権原が地上権か賃借権であるかの別

ア、イ、ウそれぞれについて具体的に留意すべき事項は下記のとおりである。

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⁶⁵は、旧借地法第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っても、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、土地の最有効使用が実現できない場合があり、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。

⁶⁵ 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「地上権か賃借権であるかの別」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下記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、民法第 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、借地借家法第 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（民法第 369 条第 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。

b) 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必要である。

c) 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下記のとおり定められている。

- ア 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）
- イ 普通借地権は 30 年以上（期間の定めがない場合 30 年）
- ウ 一般定期借地権は 50 年以上
- エ 事業用定期借地権は 10 年以上 50 年未満
- オ 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の一つであるため、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について実務上論争があった。しかし、最高裁⁶⁶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」と判示している。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情の一つとして位置づけられている⁶⁷。

d) 契約数量

契約数量は、契約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、確認することが必要である。

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。

e) 月額支払賃料

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。

賃貸借等の契約は、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の影響を受けるとともにその後の改定賃料に影響を与えることとなる。

また、継続賃料は一般的にその改定の経緯等を反映し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る。したがって、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。このため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。

⁶⁶ 最高裁判例平成3年11月29日判例タイムズ805号53頁

⁶⁷ 「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。

f) 一時金の有無とその内容

賃貸借等の契約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）、定期借地権に係る賃貸借契約等における賃料の前払的性格を有する一時金（前払地代）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、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構成する要素となり、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。

g) 賃貸条件等に係る特約

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を実現することが困難な場合があり、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。

借地借家法第 11 条の地代等増減請求の規定は、最高裁⁶⁸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、借地借家法第 11 条第 1 項ただし書きにより、一定期間の不増額特約に限っては有効であり、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、借地借家法第 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

⁶⁸ 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

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固定資産税評価額のあり方が見直され、特に同制度の導入時においては、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ったことから、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、借地権者が建物の増改築をするには、借地権設定者の承諾が必要である。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⁶⁹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

あらかじめ賃貸人が借地権の譲渡・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場合がある。このため、賃借権の譲渡・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。

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、定期借地権の成立要件である「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、普通借地権として取扱われると解釈⁷⁰されていることに留意する必要がある。

(b) 家賃

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

⁶⁹ 仙台地裁昭和51年2月4日判例タイムズ338号195頁

⁷⁰ 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

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、建設協力金が差入れ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下記のとおりである。

- ・ 賃貸借契約、覚書
- ・ 賃料増減請求等の賃料交渉の書面、賃料増減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

a) 契約の目的

契約の種類としては、下記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（借地借家法第 38 条）

ウ 取壊し予定型賃貸借契約（借地借家法第 39 条）

エ 一時使用目的の賃貸借契約（借地借家法第 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第 32 条の賃料増減請求権の規定が排除されるため、継続賃料の鑑定評価の対象とならないことに留意する必要がある（借地借家法第 38 条第 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第 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鑑定評価の対象にならないことに留意するべきである。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、前記ア～エの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のが一般的であり、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、民法第 616 条が使用貸借に係る規定の第 594 条を準用⁷¹しており、用法制限違反がなされている場合は、法定解除

⁷¹ 民法第 616 条及び同条が準用する民法第 594 条第 1 項の規定は、次のとおりである。

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。

b) 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に該当する場合がある⁷²。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。

c) 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（民法第604条第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第29条の改正により、建物に係る賃貸借については民法第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定については、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（借地借家法第29条第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。

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)

⁷² 東京高裁平成18年11月30日判例タイムズ1257号314頁は、親子間の恩恵的な賃貸借が営業譲渡により当該事情が解消されたことを斟酌して相当賃料の判決がなされた事例である。

る。

d) 契約数量

賃貸形式やそれに基づく契約数量については、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、契約面積は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）で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、前記ア～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。

e) 月額支払賃料

継続賃料の鑑定評価を行う上で、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。

f) 一時金の有無とその内容

一時金には、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又は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、継続賃料の鑑定評価の場合、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⁷³。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。

g) 賃貸条件等に係る特約

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第 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⁷⁴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

⁷³ 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。

⁷⁴ 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

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、必要諸経費等に影響を与えるため、修繕項目と各項目を賃貸人又は借入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、鑑定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⁷⁵がある一方で、逆に借入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⁷⁶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借入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。(下図【必

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。

⁷⁵ 東京地裁平成4年3月16日判例タイムズ811号223頁

⁷⁶ 大阪地裁平成1年12月25日判例タイムズ748号167頁

要諸経費等と共益費の関係】参照。）

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、鑑定評価において共益費にビルメンテナンス費用が含まれているにもかかわらず、維持管理費にビルメンテナンス費用を二重に計上することがないように留意する必要がある。

【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 ②維持管理費(PM) ③修繕費 ④公租公課 ⑤損害保険料 ⑥貸倒れ準備費 ⑦空室等損失相当額	①警備費用 ②設備管理費用 ③清掃費用 ④特別修繕費等
			} (BM)

エ 共益費特約の有無とその内容

借地借家法第 32 条第 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⁷⁷が認められる場合もあるため留意する必要がある。

なお、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。

⁷⁷ 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、借地借家法第 32 条第 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 日ウエストロー・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。

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（GMS⁷⁸）、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が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。

【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ていたりすることが多い。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。

⁷⁸ General Merchandise Store の略。

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。

F 記載例

1. 物的確認

(略)

2. 権利の態様の確認

(1) 所有権

① 所有者

土地、建物共に株式会社〇〇〇

② 確認に用いた資料及び確認日

建物賃貸借契約書、平成〇年〇月〇日時点における登記情報（登記情報提供サービス）

(2) 賃貸借契約内容の確認

① 契約の目的

商業施設としての使用を目的とした建物賃貸借

② 確認に用いた資料及び確認日

・確認に用いた資料：

平成×年〇月〇日付予定賃貸借契約書

平成□年〇月〇日付建物賃貸借契約書、

平成△年〇月〇日付賃料改定覚書

平成■年○月●日付賃料減額通知書

・確認日：平成○年○月○日

③ 賃貸借当事者

・賃貸人：株式会社○○○

・賃借人：株式会社□□□

④ 契約数量

○○,○○○.○○㎡

契約数量は壁芯計算により、一棟の建物の延べ床面積をすべて賃貸借の範囲としている。

⑤ 契約の経緯

賃借人は、当該立地に商業施設を出店するために建設協力金差入れ方式により平成×年○月に予定賃貸借契約を締結した。商業施設の竣工に伴い平成□年○月に建物賃貸借契約書を締結し、賃貸借が開始された。本件はいわゆるオーダーメイド賃貸であるために、長期間の契約期間で、かつ、解約特約がなく、契約当初から平成○○年○月○日迄の期間は固定賃料とする特約等が設定されている。

その後、賃借人は、景気の低迷により商業施設の売上高が減少したことを理由として、平成■年○月●日付で賃料減額請求を行使し、現在に至っている。

⑥ 契約期間

平成△年○月○日から平成×年○月○日までの20年間

⑦ 月額支払賃料

平成△年○月○日～○,○○○,○○○円（1㎡当たり○,○○○円）

平成○年○月○日～○,○○○,○○○円（1㎡当たり○,○○○円）

平成□年○月○日～○,○○○,○○○円（1㎡当たり○,○○○円）

直近合意時点は、現行賃料を合意して適用した時点である平成□年○月○日である。

⑧ 一時金の有無とその内容

敷金：○○,○○○,○○○円（支払賃料の○か月分）

保証金（建設協力金）：○○○,○○○,○○○円

当該敷金は平成△年○月○日に授受し、その性格は預り金的性格を有するものであり、預託期間中は無利息で預託される。

当該建設協力金は保証金に振り替えられ、平成○○年○月○日から平成×△年○月●日までの10年間は無利息とし、10年を経過した翌日以降は年率2%の利息を付し、11年を経過した日より、各年末に当該保証金の10分の1相当額を返還し、かつ当該返還日までの発生利息を支払う。

⑨ 特約・その他

- ・賃料は、諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、賃貸人及び借借人が協議の上改定することができるが、改定された賃料は、満3カ年間は据置くものとする。
- ・契約締結日における賃料は平成〇〇年〇月〇日迄は据置くものとする。
- ・借借人は、管理に要する諸費用を負担する。
- ・建物躯体（床、柱、間仕切り、外壁及びサッシ）と主要設備（電気、給排水の一次側）及び本件建物の設計・監理は、賃貸人がその費用を負担して、賃貸人がこれを実施する。
- ・賃貸人が実施した工事を除く内装、電気・給排水、衛生（二次側）、空調等本件建物と一体で施工する設備工事費用及び店舗の内装関係の設計料については、借借人がその費用を負担する。（詳細は工事区分表(略)を参照）
- ・借借人及び借借人の転借人は、本件建物に営業上必要な設備・造作の設置、改装、修繕、模様替え等又は袖看板等の宣伝設備を設置若しくはこれを変更することができる。
- ・賃貸人は、借借人が自己の責任において、本商業施設の一部を本契約の目的を逸脱しない範囲内で第三者に転貸することをあらかじめ承諾する。
- ・本契約が期間満了、解除、解約その他の事由により終了したときは、借借人は自己の費用をもって、本件建物内に設置した造作その他の設備及び借借人の所有にかかる物品を取去し、本件建物を現状に復して賃貸人に引き渡すものとする。

継続賃料固有の価格形成要因（各論第2章）

不動産鑑定評価基準

各論 第2章 賃料に関する鑑定評価

第1節 宅地

Ⅱ 継続賃料を求める場合

1. 継続賃料の価格形成要因

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要因が中心となるが、主なものを例示すれば、次のとおりである。

- (1) 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の推移及びその改定の程度
- (2) 土地価格の推移
- (3) 公租公課の推移
- (4) 契約の内容及びそれに関する経緯
- (5) 賃貸人等又は賃借人等の近隣地域の発展に対する寄与度

不動産鑑定評価基準

第2節 建物及びその敷地

Ⅱ 継続賃料を求める場合

建物及びその敷地の継続賃料を求め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。この場合において、各論第2章第1節Ⅱ中「土地価格の推移」とあるのは「土地及び建物価格の推移」と、「底地に対する利回りの推移」とあるのは「建物及びその敷地に対する利回り」と、それぞれ読み替えるものとする。

C 解説

継続賃料固有の価格形成要因は、継続賃料の鑑定評価に係る一般的留意事項（基準総論第7章第2節I4.参照）のとおり、直近合意時点から価格時点までの事情変更に係る要因のほか、契約締結の経緯、賃料改定の経緯、契約内容等の賃料決定の要素となった諸般の事情に係る要因に分類することができる。

事情変更に係る要因は、直近合意時点から価格時点までの期間の時系列的な動態的分析が必要であり、諸般の事情に係る要因は、賃料の決定又は賃料改定に影響を与えた契約内容及びそれに関する経緯などであり、それぞれに分析が必要となる。

ア 直近合意時点から価格時点までの事情変更に係る要因

継続賃料固有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下記のとおりである。

(ア) 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、所得水準の推移、地価水準や建築費相場の推移、税制の変更や固定資産税路線価の推移等がある。これらの要因を分析する上での留意点は、直近合意時点から価格時点までの期間の時系列的な分析を行って、当該要因の変動の有無及びその内容を動的に把握することである。

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下記のとおりである。

- ・ 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の変動及びその改定の程度
- ・ 土地価格の推移、（特に家賃の場合）土地及び建物価格の推移
- ・ 公租公課の推移
- ・ （特に家賃の場合）維持管理費等の必要諸経費等の推移

(イ) その他の要因

後記の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の期間の変動に係るものである。例外的に発生する要因であり、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、同族会社の解消等により恩恵的な契約関係が解消されることがあげられる。

イ 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下記のとおりである。

- ・ 契約の内容及びそれに関する経緯
- ・ 賃貸人等又は賃借人等の近隣地域の発展に対する寄与度

「契約の内容」の項目の詳細は、基準留意事項VI 3. (2)「権利の態様の確認について」に列挙しているとおりである。特に賃料自動改定特約等の特約の内容⁷⁹とその約定が賃料に及ぼす影響の程度については特に留意する必要がある。

「契約の内容及びそれに関する経緯」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や事情

⁷⁹ 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、賃料増減請求の当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。

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。

裁判において検討された諸般の事情に係る要因例⁸⁰を挙げると下記のとおりである。

- ・（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⁸¹
- ・貸主からの強い要請、売上げ協力を前提に条件の悪い土地を賃借した事情⁸²
- ・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⁸³
- ・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⁸⁴
- ・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⁸⁵
- ・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⁸⁶
- ・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⁸⁷

E 依頼者との確認事項等

「契約内容」の項目の詳細は、基準留意事項VI3.(2)「権利の態様の確認について」に列挙しているとおりである。契約の内容及びそれに関する経緯については、契約書以外に、予定賃貸借契約書、覚書、協定書等の名目で当該経緯を把握することができる場合がある。また、賃貸借当事者間の一方から口頭で聴取している経緯等については、可能な限り当事者間で事実の主張が異なっていないかを確認するなど慎重に取り扱う必要がある。

なお、当事者間で事実の主張が異なることが判明している場合、当該事項の取扱いについて鑑定評価報告書に記載しなければならない。

⁸⁰ 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。前記ア「直近合意時点から価格時点までの事情変更に係る要因」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である。

⁸¹ 東京地裁昭和33年10月3日判例時報167号23頁

⁸² 長崎地裁昭和41年7月20日判例タイムズ198号175頁

⁸³ 岡山地裁昭和50年8月30日訟務月報21巻10号2034頁

⁸⁴ 東京地裁昭和54年6月19日判例タイムズ397号92頁

⁸⁵ 東京地裁平成10年2月26日判例時報1653号124頁

⁸⁶ 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

⁸⁷ 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

継続賃料に係る手法適用の留意点（総論第7章）

不動産鑑定評価基準

総論 第7章 鑑定評価の方式

第2節 賃料を求める鑑定評価の手法

Ⅲ 継続賃料を求める鑑定評価の手法

1. 差額配分法

(1) 意義

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、当該差額のうち賃貸人等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

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新規賃料であり、積算法、賃貸事例比較法等により求めるものとする。

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。

② 賃貸人等に帰属する部分については、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、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契約内容及び契約締結の経緯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。

C 解説

継続賃料の鑑定評価額は、現行賃料を前提として、直近合意時点から価格時点までの事情変更のほか、契約締結の経緯、賃料改定の経緯、契約内容等の諸般の事情を総合的に勘案して、契約当事者間の公平に留意の上決定するものである。

この継続賃料評価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、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法の鑑定評価手法の適用段階においても同様に考慮する必要がある。

継続賃料に係る評価手法は、継続賃料固有の価格形成要因である事情変更の要因と諸般の事情の要因を各手法において可能な限り考慮して、各手法の平仄を合わせて、鑑定

評価書においてそのプロセスを明示することで、評価の過程の説明の向上を図ることが可能となる。

差額配分法と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差額部分の全部又は一部を適切に配分して試算賃料を求める手法である。

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、必ずしも当該不動産の最有効使用を前提として把握される元本価格に即応した賃料を意味しているものではなく、当該不動産の使用方法等が賃貸借等の契約条件により制約されている場合には、当該制約下において把握される元本価格が即応する賃料をいうものである。

この手法は、賃貸借等に供されている不動産の用益の増減分を反映する点で説得力があるが、賃貸人等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という問題を有している。その一因は、継続賃料の評価手法の適用において継続賃料固有の価格形成要因及びその分析方法が必ずしも明確でないこと、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。

賃料差額の発生要因は大きく事情変更に係る要因と諸般の事情の要因に分解することができる。賃貸人等に帰属する部分の判定に当たっては基準各論第2章第1節Ⅱ、第2節Ⅱで説明している継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、一般的要因の分析及び地域要因の分析により差額発生を要因を広域的・時系列的に分析し、さらに対象不動産について契約内容、契約締結の経緯等に関する分析を行うことにより、賃貸借等の当事者間の公平の観点から適切に判断するものである。

特に基準各論第2章第1節Ⅱ2.の総合的勘案事項として「(6)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」が掲げられているとおり、両時点の当該乖離の程度により事情変更に係る要因の差額を把握することが可能であることから、賃貸人等に帰属する部分の判定に当たっては当該事項に留意する必要がある。(当該勘案事項については、「F 参考例」参照)

また、契約締結の経緯等に係る要因については、賃貸借等の当事者のいずれか一方に起因する事情がある場合は、当該事情を踏まえ、公平の観点から賃貸人等に帰属する部分を判定する必要がある。

不動産鑑定評価基準

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、直近合意時点における基礎価格に対する純賃料の割合を踏まえ、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、期待利回り、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。

C 解説

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。ただし、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ことが一般的であり、元本と果実の相関関係が希薄な地域においては、利回り法を適用することが困難な場合もあるので、留意が必要である。

継続賃料利回りの査定については、不動産鑑定士の裁量による部分が大きく、利回りの判断に差が出やすいため、鑑定評価においてはその判断根拠を明確に示す必要がある。

継続賃料利回りについては、直近合意時点の純賃料利回りをそのまま採用すると利回り法の計算式は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ものとなり、基礎価格変動率がそのまま反映された賃料が求められてしまうこととなる。(下式参照)

$$N t \times (P 1 \div P 2) + C 1 = T 1 \quad \cdots \textcircled{1} \quad (\text{基礎価格変動率を採用したスライド法})$$

$$P 1 \times (N t \div P 2) + C 1 = T 2 \quad \cdots \textcircled{2} \quad (\text{実績純賃料利回りを採用した利回り法})$$

$$T 1 = T 2$$

$N t$: 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

基準では、継続賃料利回りは、直近合意時点の純賃料利回りを踏まえて、継続賃料固有の価格形成要因に留意し、期待利回り、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されており、事情変更の要因を基礎価格の変動のみによって捉えるのではないことが明確に示されている。

不動産鑑定評価基準

3. スライド法

(1) 意義

スライド法は、直近合意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、直近合意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、直近合意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、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、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や整備された不動産インデックス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。

C 解説

スライド法は、直近合意時点における賃料に基づき求められた純賃料に経済情勢等の変化に即応した変動率を乗じて純賃料相当額を求め、これに必要諸経費等を加算して求める手法である。また、実務上、必要諸経費等を含む支払賃料に即応した適切な変動率が把握される場合は、当該賃料にその変動率を乗じて支払賃料を直接求めることもできる。

前記のとおり、平成26年改正において継続賃料評価の一般的留意事項に基づき、継続賃料の評価手法の位置づけの再検討がなされ、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、鑑定評価に当たっては、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。スライド法についても、この考え方に基づいて継続賃料固有の価格形成要因に留意して手法の適用を行う

ものである。

スライド法の計算式「純賃料×変動率＋価格時点の必要諸経費等」は、平成26年改正前の基準と基本的には変わらないものの、変動率の査定に当たっ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」と「諸般の事情に係る要因」に留意することで、他の手法との平仄を合わせることになる。

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。この場合においては、スライド法の適用過程での考慮が困難であることを鑑定評価書に明記した上で諸般の事情に係る要因の反映の程度を試算賃料の調整において考慮し、試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定段階において、当手法の説得力に係る判断を行うことも認められる。

変動率を求める場合に各種指数や整備された不動産インデックス（賃料指数、市街地価格指数、建物価格指数等）等を採用する場合には、地代と家賃の別、用途別、地域別、典型的な需要者の行動及び継続賃料固有の価格形成要因に留意し、対象不動産の性格及び各種指数や整備された不動産インデックス等の特性を総合的に考慮する必要がある。

不動産鑑定評価基準

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手法である。試算賃料を求めるに当たっては、継続賃料固有の価格形成要因の比較を適切に行うことに留意しなければならない。

C 解説

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が、継続賃料固有の価格形成要因についての考慮が十分に行われずに試算賃料を求めると、不適切な賃貸事例の選択や要因比較がなされたり、不動産鑑定士の裁量によって試算賃料が大きく異なったりすることとなるおそれがある。

このため、賃貸事例比較法の適用においても、継続賃料固有の価格形成要因である直近合意時点から価格時点までの事情変更及び諸般の事情の双方を考慮して、各評価手法の平仄が合っているようにすることが必要である。

賃貸事例の選択要件としては、継続賃料の固有の価格形成要因との類似性が求められる。しかし、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、継続賃料固有の価格形成要因の類似性を厳格に求めることは困難な場合が多い。鑑定実務では、継続賃料に係る賃貸事例比較法は、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。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。

賃貸事例比較法の適用に際して、継続賃料固有の価格形成要因の厳格な類似性が認められる賃貸事例が収集できない場合は、当該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や、試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定の段階において当該手法の説得力に係る判断を踏まえることが必要である。

継続賃料に係る試算賃料の調整の留意点（各論第2章）

不動産鑑定評価基準

各論第2章 賃料に関する鑑定評価

第1節 宅地

Ⅱ 継続賃料を求める場合

2. 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、直近合意時点から価格時点までの期間を中心に、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

(1) 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

(2) 土地価格の推移

(3) 賃料に占める純賃料の推移

(4) 底地に対する利回りの推移

(5) 公租公課の推移

(6) 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

(7) 契約の内容及びそれに関する経緯

(8) 契約上の経過期間及び直近合意時点から価格時点までの経過期間

(9) 賃料改定の経緯

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、更新料又は名義書替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。

不動産鑑定評価基準

第2節 建物及びその敷地

Ⅱ 継続賃料を求める場合

建物及びその敷地の継続賃料を求め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。この場合において、各論第2章第1節Ⅱ中「土地価格の推移」とあるのは「土地及び建物価格の推移」と、「底地に対する利回りの推移」とあるのは「建物及びその敷地に対する利回り」と、それぞれ読み替えるものとする。

C 解説

<基本的考え方>

- i 継続賃料の鑑定評価手法の適用においては、原則として、継続賃料固有の価格形成要因である「事情変更に関する要因」と「諸般の事情に関する要因」を各手法において勘案するものである。
- ii 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（特に継続賃料固有の価格形成要因）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、鑑定評価額の決定の過程に説得力を持たせることが必要である。

<解説>

前記のとおり、継続賃料の鑑定評価手法の適用においては、原則として、継続賃料固有の価格形成要因である「事情変更に関する要因」と「諸般の事情に関する要因」を各手法において勘案するものである。

しかしながら、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、各試算賃料の乖離が大きくなる場合や、手法の適用によっては試算賃料が現行賃料と価格時点における新規賃料の間（範囲）から外れる場合が生じることも想定される。

このような場合にあっては、基準の基本的な考え方に従って、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（特に継続賃料固有の価格形成要因）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、鑑定評価額の決定の過程に説得力を持たせることが必要である。各試算賃料を機械的に調整することや、安易なウエイトづけを行ってはならない。

ここでは、総合的勘案事項について、その重要性を再確認し、鑑定評価手法の適用から鑑定評価額決定の過程を可視化し、説明責任の向上をするために継続賃料固有の価格形成要因の視点から当該事項の整理・拡充を行っている。

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ついて、継続賃料の評価に関する総合的勘案事項の概要は下記のとおりである。

【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 (家賃)	地代と家賃に与える影響の程 度差等についての一般的な傾 向・留意点	関連する要因
	項 目			
ア	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		家賃は、市場が成熟している場 合が多いが、地代は個別性が強 く、市場が成熟していない場合 が多いなど、代替競争不動産の 賃料把握の難易度が家賃と異 なる。	事情変更
イ	土地価格の推移	土地及び建物価格の 推移	概して、地代は元本(土地)価格 変動の影響が大きい、家賃は 元本(土地・建物)価格変動と の関係性が低い場合もある。	事情変更
ウ	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 占める純賃料の割合が大きい。	事情変更
エ	底地に対する利回 りの推移	建物及びその敷地に 対する利回りの推移	地代は年代により水準に相応 のばらつきがある。家賃は市場 における資料収集による把握 が比較的容易。	事情変更
オ	公租公課の推移		費用に占める公租公課の割合 が、家賃の場合は低いため影響 は小さく、地代の場合は割合が 高いため影響も大きい。	事情変更
カ	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		地代・家賃の場合ともに、重要 な事項である。	事情変更
キ	契約の内容及びそれに関する経緯		地代は建物の投下資本が大き い分、家賃に比して既契約の拘 束力が強い。	諸般の事情 ^(※)
ク	契約期間に対する経過期間及び直近合意 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 な事項である。	事情変更 諸般の事情 ^(※)
ケ	賃料改定の経緯		地代・家賃の場合ともに、重要 な事項である。	諸般の事情 ^(※)

※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。

ア 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

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は、相互に代替、競争等の関係を通して影響し合うことにより形成される。宅地の賃料（地代）の場合は、市場が成熟していない場合がみられるものの、一定の賃料水準が形成され、その改定の程度及びそれらの推移は、継続賃料に影響を与えていることから、当該事項は事情変更を把握するうえで重要である。

イ 土地価格の推移（土地及び建物価格の推移）

近年、投資用不動産は収益価格を基準に取引される傾向が顕著であり、価格と賃料との間には、いわゆる元本と果実との間に認められる相関関係があることから、土地価格の推移は事情変更を把握するうえで有用である。しかし、不動産価格の変動は、賃料の変動よりも将来の予測が利回りに反映されやすいのに対して、賃料は需給の変動の影響を特に受けることから、両者の相関関係にはタイムラグが生じることが多く、また、継続賃料の場合、不動産価格及び新規賃料の市場の影響を賃料改定交渉等によって間接的に受けること（賃料の遅行性）に留意する必要がある。

ウ 賃料に占める純賃料の推移

賃料に占める純賃料に着眼して賃料改定がなされることがあることなどから、その推移を把握する必要がある。

エ 底地に対する利回りの推移（建物及びその敷地に対する利回りの推移）

不動産に係る利回りの推移を分析することにより、利回りの観点から事情変更を検討するものであり、期待利回りと対比することにより両者の乖離の程度を把握することができる。

オ 公租公課の推移

公租公課の推移は、賃料改定事由（借地借家法第 11 条、同第 32 条）として例示されており、当該推移を把握するとともに賃料に占めるその割合の推移についても分析することが有用である。

カ 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

継続賃料は、契約当事者間の公平が考慮されることから、一般的に新規賃料と現行賃料の間で形成されている。また、契約締結時や賃料改定時に合意した賃料は、必ずしも新規賃料や適正な継続賃料とは限らず様々な事情を包含していることがある。当該合意については契約の自由であり、尊重されるものであることから、両時点における新規賃料と現行賃料の乖離の程度を把握することが必要である。

なお、直近合意時点における新規賃料と現行賃料の乖離している事情⁸⁸が賃料決定の重要な要素となっている場合、事情変更以外の契約締結の経緯、賃料改定の経緯等を継

⁸⁸ 例えば、賃貸借当事者間の資本的な関係から割高な賃料が設定されたり、賃貸借当事者間の人的関係から恩恵的に割安な賃料が設定されるなどの事情が挙げられる。

続賃料の鑑定評価において考慮することが必要である。

判例では、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ものがある⁸⁹。また逆に、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る判例もある⁹⁰。

キ 契約の内容及びそれに関する経緯

賃貸借等の契約内容及びそれに関する経緯は、実際支払賃料及びその改定に影響を与えることから、契約内容の確認については鑑定評価報告書の必要的記載事項であるとともに、継続賃料固有の価格形成要因としてその内容及びそれに関する経緯を把握する必要がある。当該要因の重要性に鑑みて総合的勘案事項としているものであり、鑑定評価手法の適用、試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定の段階において、適切に反映されることが必要である。

ク 契約期間に対する経過期間及び直近合意時点から価格時点までの経過期間

一般に契約後の経過期間が長いほど宅地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乖離が大きく、賃料の改定の必要性も大きくなる。また、直近合意時点から価格時点までの経過期間は基本的には事情変更を考慮する期間となるものである。

ケ 賃料改定の経緯

賃貸借等の契約は、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がなされることが多い。しかし、賃料改定の経緯に係る事情によって必ずしも現行賃料が適正な継続賃料として改定されていない事情が生じることがある。この場合、賃料改定の経緯に係る諸事情を適切に考慮する必要がある。

F 参考例

下記に参考として、上記記載の留意点を踏まえた手法適用にかかる査定例を掲載する。末尾に記載のとおり、鑑定評価に当たっては、個別案件に応じ、その背景が異なることから、鑑定評価毎に適切に判断することが必要である。

[例1] 資本的な繋がりによる恩恵的な賃貸借がなされた場合

(事情変更がなく、契約締結の経緯による諸般の事情があるケース)

賃貸人と賃借人は資本的な繋がりにより恩恵的な建物賃貸借契約の締結の際に、賃料を周辺相場よりも50%低く取り決めた。賃貸借開始2年後に、周辺相場よりも賃料が低位であることから、価格時点において周辺賃料相場並みにするように借地借家法第32条に基づき賃料増額請求をした。

なお、直近合意時点から価格時点までの経済情勢の変動はなく横ばいとする。

⁸⁹ 広島地裁平成22年4月22日金融商事判例1346号59頁

⁹⁰ 大阪高裁平成20年4月30日判例タイムズ1287号234頁

また、各種設定は下記のとおりとする。

直近合意時点の実際実質賃料	50
直近合意時点の新規賃料(月額正常実質賃料)	100
価格時点の新規賃料(月額正常実質賃料)	100
直近合意時点の基礎価格	10,000
価格時点の基礎価格	10,000
直近合意時点の必要諸経費等	480
価格時点の必要諸経費等	480
価格時点のスライド指数	100
直近合意時点スライド指数	100

(1) 差額配分法

1	価格時点の新規賃料(月額正常実質賃料)	100	
2	月額実際実質賃料	50	
3	賃料差額 1-2	50	当初の賃料設定が割安であるため賃料差額が発生
4	賃貸人に帰属する割合	0%	当初割安であること、事情変更がないことを考慮
5	賃貸人に帰属する賃料差額 3×4	0	
6	直近合意時点の月額実際実質賃料	50	
7	差額配分法による試算賃料 5+6	50	0+50=50

(2) 利回り法

1	直近合意時点の月額実際実質賃料	50	
2	直近合意時点の年額実際実質賃料 1×12	600	50×12 カ月
3	直近合意時点の必要諸経費等	480	
4	直近合意時点の純賃料 2-3	120	600-480=120
5	直近合意時点の基礎価格	10,000	
6	直近合意時点の純賃料利回り 4÷5	1.2%	120÷10,000=1.2%
7	継続賃料利回り	1.2%	直近合意時点から価格時点の事情変更が生じていないことを考慮して直近合意時点の純賃料利回りを採用
8	価格時点の基礎価格	10,000	
9	価格時点の必要諸経費等	480	
10	利回り法による試算賃料 (8×7+9) ÷12 カ月	50	(10,000×1.2%+480) ÷12 カ月

(3) スライド法

1	直近合意時点の月額実際実質賃料	50	事情変更がないことを前提としているため、横ばいの結果となる
2	価格時点のスライド指数	100	
3	直近合意時点スライド指数	100	
4	変動率 2÷3	100%	
5	スライド法による試算賃料 1×4	50	50×100%=50

1	直近合意時点の月額実際実質賃料	50	事情変更がないことを前提としているため、横ばいの結果となる
2	直近合意時点の必要諸経費等(年額)	480	
3	直近合意時点の純賃料 1-(2÷12 カ月)	10	
4	価格時点のスライド指数	100	
5	直近合意時点スライド指数	100	
6	変動率 2÷3	100%	
7	価格時点の必要諸経費等(年額)	480	
8	価格時点の必要諸経費等(月額) 7÷12 カ月	40	
9	スライド法による試算賃料 3×6+8	50	

(4) 当該参考例について

上記により、各試算賃料は一致したが、恩恵的な賃貸借契約であったとしても、事情変更がないような場合は、基本的には賃料増減請求権は適用できないとするのが借地借家法の趣旨であり、判例の立場である。このような判例は数多くあり、契約当初から賃料が不相当としても私的自治の原則、契約自由の原則の範疇内として、借地借家法の介入はゆるされないものと判示している(広島地裁平成22年4月22日金融商事判例1346号59頁ほか)。

なお、便宜上、まったく事情変更が生じていない極端な例示を行ったが、一般に事情変更が減額に働くような場合に、単に恩恵的な賃貸借のために正常賃料より割安な場合について増額請求をするような事案についても当てはまる場所である。

[例2] 資本的な繋がりによる恩恵的な賃貸借が営業譲渡により資本関係がなくなった場合(経済的な事情変更はなく、契約の締結の経緯による諸般の事情に変更が生じたケース)

賃貸人と借借人は資本的な繋がりにより恩恵的な建物賃貸借契約の締結の際に、賃料を周辺相場よりも50%低く取り決めた。その後、賃貸人が借借人との資本関係を解消して、営業譲渡がなされた。その際に、過去の恩恵的な建物賃貸借の事情が資本関係の解消によって変更されたことにより、借地借家法第32条に基づき賃料増額請求が行われた。

なお、直近合意時点から価格時点までの経済情勢の変動はなく、経済的な事情変更はないものとする。

諸元は例1の前提と同じとする。

(1) 差額配分法

1	価格時点の新規賃料(月額正常実質賃料)	100	
2	月額実際実質賃料	50	
3	賃料差額 1-2	50	当初の賃料設定が割安であるため賃料差額が発生
4	賃貸人に帰属する割合	50%	資本的関係から恩恵的な賃貸借の関係が解消されたことを賃貸借当

			事者間の公平を考慮
5	賃貸人に帰属する賃料差額 3×4	25	
6	直近合意時点の月額実際実質賃料	50	
7	差額配分法による試算賃料 5+6	75	25+50=75

(2) 利回り法

1	直近合意時点の月額実際実質賃料	50	
2	直近合意時点の年額実際実質賃料 1×12	600	50×12 カ月
3	直近合意時点の必要諸経費等	480	
4	直近合意時点の純賃料 2-3	120	600-480=120
5	直近合意時点の基礎価格	10,000	
6	直近合意時点の純賃料利回り 4÷5	1.2%	120÷10,000=1.2%
7	直近合意時点の月額正常実質賃料	100	
8	直近合意時点の期待利回り 7×12 カ月÷5	7.2%	(100×12-480)÷10,000=7.2%
9	直近合意時点の期待利回りと純賃料利回りとの差	6.0%	7.2%-1.2%=6.0%
10	継続賃料利回り	4.2%	期待利回りと純賃料利回りとの差より割安な利回り部分は6%であり、その半分の3%を純賃料利回りに加算することが賃貸借当事者間の公平に叶うと判断
11	価格時点の基礎価格	10,000	
12	価格時点の必要諸経費等	480	
13	利回り法による試算賃料 (11×10+12)÷12 カ月	75	(10,000×4.2%+480)÷12 カ月

(3) スライド法

1	直近合意時点の月額実際実質賃料	50	経済的な事情変更がないことから横ばいの結果となる
2	価格時点のスライド指数	100	
3	直近合意時点スライド指数	100	
4	変動率 2÷3	100%	
5	スライド法による試算賃料 1×4	50	

1	直近合意時点の月額実際実質賃料	50	経済的な事情変更がないことから横ばいの結果となる
2	直近合意時点の必要諸経費等(年額)	480	
3	直近合意時点の純賃料 1-(2÷12 カ月)	10	
4	価格時点のスライド指数	100	
5	直近合意時点スライド指数	100	
6	変動率 2÷3	100%	
7	価格時点の必要諸経費等(年額)	480	
8	価格時点の必要諸経費等(月額) 7÷12 カ月	40	
9	スライド法による試算賃料 3×6+8	50	

なお、スライド法の変動率は、直近合意時点から価格時点までの間における経済状態の変化に即応する変動分を表すものであることから、本件のような資本的な関係の解消を変動率に表すことが困難である。このような場合、試算賃料の調整においてスライ

ド法の適用が経済情勢等の変化のみを捉えた変動率によって求められたことから、資本的な繋がり解消という継続賃料固有の価格形成要因を織り込むことができないことを反映させる必要がある。

また、経済情勢等の変化のみを捉えた変動率（本件の場合 100%）に対して、割安部分の解消を賃貸借当事者間の公平の観点から 2 分の 1 として、「 $\{(100-50) \div 50\} \times 1/2 = 50\%$ 」の増加分となることから、この増加分を変動率に反映させると「 $100\% \times (100\% + 50\%) = 150\%$ 」となる。

その結果、スライド法は、「 $50 \times 150\% = 75$ 」となる。

（４）当該参考例について

上記により、スライド法はその適用方法にもよるが、差額配分法及び利回り法による試算賃料は一致した。賃貸借当事者が恩恵的な賃貸借を締結後、資本的關係が解消され、恩恵的な賃貸借をした事情がなくなった場合、経済的な事情変更がなくても基本的には賃料増額請求の適用ができるとするのが判例の立場である（最高裁判例平成 5 年 11 月 26 日裁判集民 170 号 679 頁、東京地裁平成 18 年 11 月 30 日判例タイムズ 1257 号 314 頁ほか）。

〔例 3〕 オーダーメイド賃貸による賃料減額請求の場合

（事情変更がなく、契約締結の経緯、契約内容等の諸般の事情があるケース）

大手小売業者が、幹線道路沿いの土地所有者に対して、当該業者の要望に添うスーパーを建築し、当該予定建物の長期一括賃貸借契約をする計画を示して交渉した。

その結果、予定賃貸借契約内容は、① 20 年間の長期間の賃貸借期間とし、② 当該期間中は賃借人による解約禁止、③ 賃料は投下資本の回収を考慮した賃料とし、④ 賃料改定特約として賃借人の安定経営の期間を考慮して賃貸借開始後 3 年毎に 5% 増額するステップアップ条項期間を 6 年間（2 回）設定し、その後、賃料が減額することはできないとし、⑤ 予定建物の建築費相当額を建設協力金として差入れ、賃貸借開始時には当該協力金の 20% を敷金、80% を保証金とし、敷金は賃貸借期間中は無利息での預託とし、賃貸借終了後明渡時に返還することとし、保証金は 10 年間無利息で据置き、その後、年利 2% の利息を付けて毎月末 120 回の割賦返済とすることを主な内容とした。

また、大手スーパー業者は、土地所有者に対して、スーパー建設に係る 20 年間の事業収支計画を示して、投下資本の回収は容易であり、当該賃貸借による長期安定した利益は大きい旨の説明をした。

土地所有者は、大手スーパー業者の社会的な信用が高く会社の資本も大きいこと、このようなスーパーの開発案件を多く行っており十分なノウハウの蓄積があること、予定賃貸借契約内容及び事業収支計画から当該計画のリスクは賃借人が負担していると判断して、予定賃貸借契約を締結した。

予定建物のスーパーは、大手スーパー業者が懇意にしている建設施工業者に指図して設計意匠を決めており、独特のファサードで設計意匠内容は建物の汎用性が低いため、仮にテナントが退去した場合には、改修による追加投資を必要とし、テナント選定にはかなりの期間が必要と判断されるものであった。

予定賃貸借契約の賃料設定は、投下資本の回収を前提に賃料設定がなされているが、同様の事案の建物の賃料相場と比較すると、適正な賃料水準であった。

スーパー建設は開業まで約2年間の事業スケジュールで順調に進み、予定建物の竣工及び開業と同時に予定賃貸借契約に基づき建物賃貸借契約を締結し、その内容は、予定賃貸借契約内容と同じものであった。

スーパーの開業直後は、順調に業績を伸ばしていたが、当該スーパー建設期間中に商圏内に大型ショッピングモールの建設が公表されていたこともあり、大型ショッピングモールが当該スーパーの開業3年目に開業すると、当該スーパーの売上が30%激減した。

当該スーパーの開業3年目の売上が激減し、営業赤字に転落したことから、売上向上を目指して、販売促進の諸施策を実施し、営業費用を削減するために人件費の抑制等の諸経費の削減を行ったが営業黒字に至るまでの効果は現れなかった。

当該スーパーの開業4年目は、賃料特約により5%の賃料が自動増額する約定となっていたが、当該店舗の事業収支からは自動増額された賃料を負担することはできないために、逆に借地借家法第32条に基づき賃料減額請求を行使した。

賃貸借開始時点（直近合意時点）から価格時点までの間は、大型ショッピングモールが開業し、商業集積が進んだ以外、得に大きな事情変更は認められなかった。各種設定は下記のとおりとする。

直近合意時点の月額実際実質賃料	1,000
直近合意時点の新規賃料(月額正常実質賃料)	1,000
価格時点の新規賃料(月額正常実質賃料)	1,000
直近合意時点の基礎価格	100,000
価格時点の基礎価格	100,000
直近合意時点の必要諸経費等(年額)	4,800
価格時点の必要諸経費等(年額)	4,800
価格時点のスライド指数	100
直近合意時点のスライド指数	100
価格時点の対象不動産の売上高指数	70
直近合意時点の対象不動産の売上高指数	100

(1) 差額配分法

1	価格時点の新規賃料(月額正常実質賃料)	1,000	
2	月額実際実質賃料	1,000	
3	賃料差額 1-2	0	当初の賃料設定が適正であることから賃料差額は発生していない

4	賃貸人に帰属する割合	0%	賃料差額が発生していないことから配分の問題とならない
5	賃貸人に帰属する賃料差額 3×4	0	1,000×0%=0
6	直近合意時点の月額実際実質賃料	1,000	
7	差額配分法による試算賃料 5+6	1,000	0+1,000=1,000

(2) 利回り法

1	直近合意時点の月額実際実質賃料	1,000	
2	直近合意時点の年額実際実質賃料 1×12	12,000	1,000×12 カ月
3	直近合意時点の必要諸経費等	4,800	
4	直近合意時点の純賃料 2-3	7,200	12,000-4,800=7,200
5	直近合意時点の基礎価格	100,000	
6	直近合意時点の純賃料利回り 4÷5	7.2%	7,200÷100,000=7.2%
7	継続賃料利回り	7.2%	直近合意時点から価格時点の事情変更が生じていないことを考慮して直近合意時点の純賃料利回りを採用
8	価格時点の基礎価格	100,000	
9	価格時点の必要諸経費等	4,800	
10	利回り法による試算賃料 (8×7+9) ÷12 カ月	1,000	(100,000×7.2%+4,800) ÷12 カ月

(3) スライド法

1	直近合意時点の月額実際実質賃料	1,000	事情変更がないため変動率は100%となる。なお、対象不動産のみの売上高の変動は、賃借人の経営状況のみを考慮することから適切とはいえない。
2	価格時点のスライド指数	100	
3	直近合意時点スライド指数	100	
4	変動率 2÷3	100%	
5	スライド法による試算賃料 1×4	1,000	

(4) 当該参考例

オーダーメイド賃貸借に係る最高裁判例等(最高裁判例平成17年3月10日裁判所時報1383号6頁など)を参考に例示したものである。不動産価格、賃料、公租公課(必要諸経費等)などの変動がない中で、賃借人の経営状況のみの特定の要素を基にして現行賃料を維持することが公平であるか否かを判断することは許されないと考えられる。

さらに本件では、事情変更以外に契約締結の経緯、契約内容等の賃料を決定した諸般の事情を総合的に考慮する必要がある。本件は、投下資本の回収を念頭において、汎用性の低い建物が建設され、長期間の賃貸借期間で、かつ解約禁止特約があり、賃料はステップアップ条項及び不減額特約が付されている。

このような諸般の事情を考慮すると、賃貸借当事者間の公平の観点からは、賃借人の経営状態という事情のみを考慮することは許されないと考えられる。

なお、本件の参考例は、賃借人の経営状況以外には事情変更がないことを前提としているが、仮に賃料減額に働く事情変更が生じた場合、事情変更以外にいわゆる諸般の事情を総合的に考慮して、継続賃料を求める必要がある。

この場合、事情変更の考慮に加えて、賃貸人の投下資本の回収等の事情を公平に判断する必要がある。なお、この点については適切な相当賃料の求め方を判示した具体的な判例はみあたらない。オーダーメイド賃貸をするに当たり、賃貸人の投下資本の回収等のリスクを賃借人が負担する契約を締結している以上、通常の建物賃貸借と異なり、賃料の減額は容易には認められないと考えられる。

この点については、最高裁判例平成 15 年 10 月 23 日(裁判所時報 1350 号 6 頁)のサブリース判決の差戻審判決(東京高裁平成 16 年 12 月 22 日判例タイムズ 1170 号 122 頁)は、賃借人が逆ざやになることを了解して賃料保証契約がなされている点を重視し、建築資金の返済計画を損なわないように考慮して、賃貸人の公租公課の負担の軽減分及び借入金の借り換え分による軽減分を賃料減額相当としており、オーダーメイド賃貸においても一つの参考例となる。

なお、上記の参考例は、賃料増減請求権の立法趣旨、各種判例、学説等に基づき記載したが、前提となる事実の判断にはじまり、賃貸借当事者間の争いの内容、必ずしも判例が一致していない諸点等に応じて、異なる見解もあることに留意すべきである。

不動産鑑定評価基準

第 1 節 宅地

II 継続賃料を求める場合

3. 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定する場合

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定する場合の鑑定評価に当たっては、契約上の条件又は使用目的の変更に伴う宅地及び地上建物の経済価値の増分のうち適切な部分に即応する賃料を前記 2.を想定した場合における賃料に加算して決定するものとする。

この場合においては、前記 2.に掲げる事項のほか、特に次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

- (1) 賃貸借等の態様
- (2) 契約上の条件又は使用目的の変更内容
- (3) 条件変更承諾料又は増改築承諾料が支払われるときはこれらの額

C 解説

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定する場合とは、非堅固の建物所有を目的とする借地権を堅固の建物所有を目的とする借地権に変更する場合や、住宅用の建物を建築することを目的とした借地契約を、店舗兼住宅用の建物を建築

することを目的とした借地契約に変更する場合等である。

この場合において、実際支払賃料のみならず条件変更承諾料、建替承諾料等の一時金の授受を考慮した実際実質賃料又は実際支払賃料の改定を依頼されることがあるので、条件に即して継続賃料を適切に求めなければならない。

ア 賃貸借等の態様

当該宅地の賃貸借等の契約が借地借家法又は廃止された借地法（以下「旧借地法」という。）の適用を受けるものであるか否か、書面による契約であるか口頭による契約であるか、登記されているものであるか否か、転借か否か等によって借地条件の変更に著しい影響を与えるので注意する必要がある。

イ 契約上の条件又は使用目的の変更内容

賃貸借等の契約において、建物等の増改築の禁止の特約又は建物等の用途、構造等の定めがあり、当該宅地の最有効使用を阻害しているときは、借地条件等の変更に伴う経済価値の増分を把握する必要がある。

ウ 条件変更承諾料又は増改築承諾料が支払われるときはこれらの額

旧借地法が適用される借地権の場合、非堅固の建物所有を目的とする借地権を堅固の建物所有を目的とする借地権に変更することによって、借地権者にとっては、より高度の利用が可能となる一方、借地権設定者にとっては賃貸借の契約期間の長期化により、更地への復帰の可能性が減退することとなる。借地権者は利益を受け、借地権設定者は不利益を受ける結果となる。

この借地権者と借地権設定者間の利益調整を図るため、一時金として条件変更承諾料が支払われることがある。

また、建物等の増改築についてこれを制限する旨の借地条件を変更して緩和する場合において、一時金として増改築承諾料が支払われることがある。

これらの一時金は、実際支払賃料に影響を与えることとなるのみならず借地権の価格を構成する要素となることに留意する必要がある。

新規賃料固有の価格形成要因（新規賃料関連（各論第2章））

不動産鑑定評価基準

各論 第2章 賃料に関する鑑定評価

第1節 宅地

I 新規賃料を求める場合

1. 新規賃料の価格形成要因

新規賃料固有の価格形成要因の主なものは次のとおりである。

(1) 当該地域の賃貸借等の契約慣行

(2) 賃貸借等の種類・目的、一時金の授受の有無及びその内容並びに特約事項の有無及びその内容等の新規賃料を求める前提となる契約内容

不動産鑑定評価基準

第2節 建物及びその敷地

I 新規賃料を求める場合

1. 新規賃料の価格形成要因

建物及びその敷地の新規賃料固有の価格形成要因は、宅地の新規賃料を求める場合の鑑定評価に準ずるものとする。

C 解説

新規賃料の鑑定評価は、賃貸借等の契約が前提となるものであり、当該地域における賃貸借等の契約慣行及び前提となる契約内容は、新規賃料の形成に大きな影響を与えるものであることから、新規賃料固有の価格形成要因としては、「(1) 当該地域の賃貸借等の契約慣行、(2) 賃貸借等の種類・目的、一時金の授受の有無及びその内容並びに特約事項の有無及びその内容等の新規賃料を求める前提となる契約内容」等があげられる。

標準的な賃貸借等の契約慣行は、新規賃料固有の地域要因である。賃貸市場は、当該契約慣行を前提として形成され、更に市場の需給関係により賃料水準が形成される。

賃貸借等の種類・目的、一時金の授受の有無及びその内容並びに特約事項の有無及びその内容等の新規賃料を求める前提となる契約内容は、新規賃料固有の個別的要因である。地域の標準的な賃貸借等の契約慣行と比較して、個別性を生じさせる契約内容等であり、新規地代の場合、具体的には下記の項目があげられ、賃料水準に影響を与えるため、留意が必要である。

ア 契約の目的・種類

契約の目的として、建物所有を目的とするか否か、契約の種類として、賃借権か地上権かの別、普通借地権か定期借地権かの別、などにより賃料水準に大きく影響を与える。

イ 契約期間

借地借家法に規定する最低存続期間は、建物の耐用年数と一致しないことが多く、求める賃料に影響を与える。また、一時使用目的の賃貸借などのように暫定的使用で短期間の契約期間の場合、賃料水準に影響を与える。

ウ 一時金の有無とその内容

普通借地権の設定時に設定権利金を授受する場合における積算賃料の試算に当たっては、実務上、基礎価格を、更地価格から設定権利金を控除した底地価格として捉えることが多いことから、求める賃料に大きく影響を与える。敷金など預り金的性格の一時金の場合、支払賃料に影響を与える。

エ 特約事項

利用方法等に関する特約は、用法の制限等につながり、最有効使用と異なる使用方法となる場合があり、求める賃料に影響を与える。

増改築禁止特約は、当該特約によって、増改築を行う場合は、借地権設定者の承諾、又はこれに代わる裁判所の代諾許可（借地非訟事件）が必要となることから、求める賃料に影響を与える。

賃借権の譲渡・転貸に係る特約は、賃借権の譲渡・転貸の承諾、又はこれに代わる裁判所の代諾許可（借地非訟事件）が必要となり、通常、名義書替料が必要となるが、地上権の場合は借地権設定者の承諾は基本的には不要であることから、求める賃料に影響を与える。

また、新規家賃固有の価格形成要因は、新規地代の場合と概ね同じであるが、特に地代と異なる内容は下記のとおりである。

建物の賃貸借に特有な特約事項として、修繕特約、維持管理特約、共益費特約などがあり、これらは必要諸経費のうち維持管理費等に関わるものであることから賃料に影響を与える。また、賃借物に係る賃貸借当事者間の資産区分特約は、家賃を求める対象となる資産を明らかにするものであり、求める賃料に影響を与える場合がある。

エ 依頼者との確認事項等

新規賃料の鑑定評価は、賃貸借等の契約内容が前提となるものであり、賃貸借等の種類・目的、一時金の授受の有無及びその内容並びに特約事項の有無及びその内容等の契約内容を依頼者に対して明瞭に確認することが必要となる。

積算法（新規賃料関連（総論第7章））

不動産鑑定評価基準

総論 第7章 鑑定評価の方式

第2節 賃料を求める鑑定評価の手法

Ⅱ 新規賃料を求める鑑定評価の手法

1. 積算法

（1）意義

積算法は、対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算し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積算賃料という。）。

積算法は、対象不動産の基礎価格、期待利回り及び必要諸経費等の把握を的確に行い得る場合に有効である。

（2）適用方法

① 基礎価格

基礎価格とは、積算賃料を求めるための基礎となる価格をいい、原価法及び取引事例比較法により求めるものとする。

② 期待利回り

期待利回りとは、賃貸借等に供する不動産を取得するために要した資本に相当する額に対して期待される純収益のその資本相当額に対する割合をいう。

期待利回りを求める方法については、収益還元法における還元利回りを求める方法に準ずるものとする。この場合において、賃料の有する特性に留意すべきである。

③ 必要諸経費等

不動産の賃貸借等に当たってその賃料に含まれる必要諸経費等としては、次のものがあげられる。

ア 減価償却費（償却前の純収益に対応する期待利回りをを用いる場合には、計上しない。）

イ 維持管理費（維持費、管理費、修繕費等）

ウ 公租公課（固定資産税、都市計画税等）

エ 損害保険料（火災、機械、ボイラー等の各種保険）

オ 貸倒れ準備費

カ 空室等による損失相当額

C 解説

a 基礎価格について

積算法の適用に当たり、基礎価格は対象不動産について賃料の算定の期間の期首（賃料の価格時点）における元本価格として、原価法及び取引事例比較法により求める。

基礎価格とは、積算賃料を求めるための基礎となる価格をいい、価格時点において対象不動産の有する経済価値（必ずしも対象不動産の最有効使用を前提とする経済価値とは限らず、使用方法等が賃貸借等の契約によって制約されている場合には、その制約されている程度に応じた経済価値）を示す価格である。

また、中高層賃貸住宅の賃料を求める場合において、基礎価格を原価法で求めるときは、一棟の建物及びその敷地の積算価格を階層別及び同一階層内における位置別の効用比により求めた配分率を乗じて求める必要がある。この場合において、当該一棟の建物に対し敷地が広すぎる場合、建物が低層の場合等敷地が最有効使用の状態でないときは、敷地について過大な配分を行うことのないよう留意すべきである。

店舗用ビルの場合には、賃貸人は躯体及び一部の建物設備を施工するのみで賃貸し（スケルトン貸し）、内装、外装及び建物設備の一部は賃借人が施工することがあるので、基礎価格の判定に当たっては留意すべきである。

b 期待利回りについて

不動産に投資される資金は、金融資産への投資と常に競合関係にあるので、不動産投資から期待される収益率は、それらの金融資産との関係において、その不動産の有する投資対象としての危険性、流動性等を反映して定まるものである。この収益率は、収益還元法における割引率と同じものである。積算法において採用する期待利回りはこの収益率を基礎とし、価格時点以降の賃貸借契約期間中の賃料や基礎価格の変動予測を考慮して基礎価格に対する一期間の期待収益を求めるものとして決定されるものであって、この点で収益還元法における還元利回りと同軌を一にするものである。したがって、期待利回りの求め方については、還元利回りの求め方に準ずるものとする旨が規定されている。

ただし、還元利回りは、一般に、不動産が物理的、機能的及び経済的に消滅するまでの全期間にわたって不動産を使用し、又は収益することができることを基礎として生ずる経済価値に対するものであることが多いが、期待利回りは、上記期間のうち一部の期間について不動産の賃貸借等の契約に基づき不動産を使用し、又は収益することができることを基礎として生ずる経済価値に対応するものであることに留意しなければならない。

期待利回りを求めるに当たっては、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等に存する対象不動産と類似の不動産の純賃料の基礎価格に対する割合から比準して得た利回り（比準利回りという。）をも考慮して求める場合がある。しかしながら、一般に比準利

回りといわれるものには、必要諸経費等を含む賃料に対応する粗利回りであることが多いので、当該利回りの把握に当たってはその内容を慎重に検討する必要がある。

なお、収益還元法を適用する場合の還元利回りは、償却前純収益に対応する還元利回りが基本であり、また、投資家の間で用いられる利回りは一般的にNOI (Net Operating Income) ベースの利回りで、基本的には償却前純収益に対応する利回りである。

積算法の必要諸経費等として減価償却費を計上しつつ、償却前純収益に対応する還元利回りを賃料評価における期待利回りとして用いると、減価償却費の二重計上となり、積算賃料は減価償却費分高くなってしまいう問題が生じる。

よって、建物その他償却資産を含む不動産の積算法の必要諸経費等においても、収益還元法と同様に減価償却費を計上する場合と非計上の場合に分けて、減価償却費を計上しない場合には償却前の期待利回りをを用いる必要がある。

c 必要諸経費等について

必要諸経費等の査定は、収益還元法の総費用の査定に準ずる。

なお、減価償却費に代わって資本的支出を計上する場合、期待利回りは、資本的支出を考慮した後の期待利回りを検討することに留意する必要がある。

附 則（平成 26 年 9 月 16 日制定）

本実務指針は、平成 26 年 11 月 1 日以降に契約を締結する鑑定評価から適用する。

鑑定評価基準委員会
(鑑定評価基準実務指針検討担当) 委員名簿

役 職	氏 名	勤 務 先 名	備 考
委 員 長	奥 田 かつ枝	(株) 緒方不動産鑑定事務所	
副委員長	竹 下 俊 彦	山陽鑑定コンサルタント (株)	
	田 中 博	菱永鑑定調査 (株)	鑑定評価基準検討小委員会 委員長
委 員	岩 田 祝 子	東急不動産 (株)	
	上 治 昭 人	一般財団法人日本不動産研究所	
	梅 田 真	(株) 梅田不動産鑑定事務所	
	門 脇 英 穂	一般財団法人日本不動産研究所	目的別評価基準検討小委員会 委員長
	小 坂 雄一郎	小坂評価システム	
	島 田 博 文	一般財団法人日本不動産研究所	
	宮 原 一 繁	一般財団法人日本不動産研究所	
専門委員	阿 部 隆 志	東京建物 (株)	鑑定評価基準検討小委員会 専門委員
主任研究員	和 田 伸 也	公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会	
担当副会長	熊 倉 隆 治	東急不動産 (株)	