



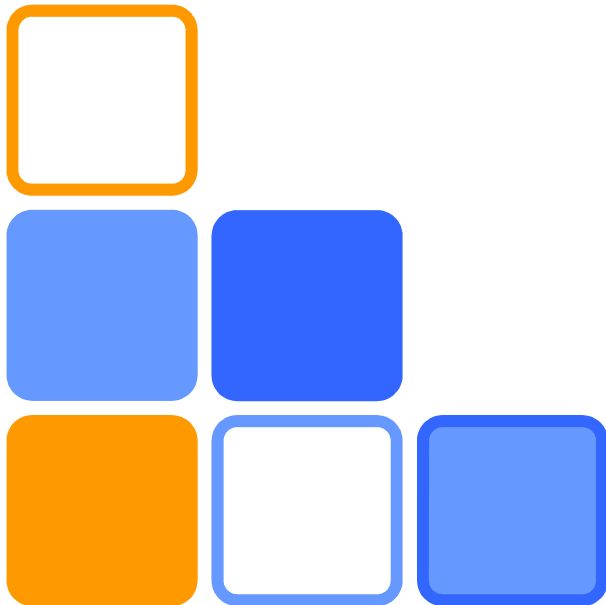
あいき不動産鑑定

緊急企画

弁護士さん

これだけは絶対に知っておいて欲しい！

継続賃料鑑定 基準大改正の要点



あいき不動産鑑定(株)
代表・不動産鑑定士 土田剛司



賃料増減請求権

借地借家法11条1項	借地借家法32条1項
<p>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、<u>土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず</u>、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、<u>一定の期間地代等を増額しない旨の特約</u>がある場合には、その定めに従う。</p>	<p>建物の借賃が、<u>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</u>、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、<u>一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約</u>がある場合には、その定めに従う。</p>



最高裁判例①

	判決年月日	分類	最高裁判決の概要
1	H15. 6.12 第1小法廷	借地	①地代等自動改定特約の効力、②地代等増減請求権(11条)と改定特約の関係が問題となった。判旨は特約の地代等の改定基準を定める基礎となっている事情が失われることにより、特約により地代等の額を定めるのが11条の趣旨に照らして不相当な場合、特約に拘束されず、地代等増減請求権の行使は妨げられないとした。
2	H15.10.21 第3小法廷	借家	2、3、4は、有名なサブリース契約によるマスターリースの賃料減額訴訟である。いずれも賃借人が有名な大手不動産会社である。 論点は、①サブリース契約の法的性質、②賃料減額請求権(32条)の法的性質、③減額請求の当否及び相当賃料額の判断である。
3	H15.10.21 第3小法廷	借家	判旨は、①は賃貸借契約、②は強行法規、③は当初の賃料額を決定した諸事情をも考慮するとし、いずれも破棄差戻しされた。 なお、2,3は藤田宙靖裁判官の補足意見が付されている。③の諸事情として、判例2では、「本件契約において賃料額が決定されるに至った経緯や賃料自動増額特約が付されるに至った事情、とりわけ、当該約定賃料額と当時の近傍同種の建物の賃料相場との関係(賃料相場とのかい離の有無、程度等)、第1審被告の転貸事業における収支予測にかかわる事情(賃料の転貸収入に占める割合の推移の見通しについての当事者の認識等)、第1審原告の敷金及び銀行借入金の返済の予定にかかわる事情等をも十分に考慮すべきである」とした。
4	H15.10.23 第3小法廷	借家	
5	H16. 6.29 第1小法廷	借地	賃料自動改定特約の効力と地代等増減請求権(11条)の関係が問題となった。判旨は、11条は強行法規であり、特約によって適用を排除できないとし、減額請求の当否及び相当賃料額の判断にあたり、特約の存在が当初賃料額を決定する際の重要な要素となった事情であるから考慮すべきであるとし、2~4のサブリース判決と同様の判示をした。

出典:公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 「継続賃料」



最高裁判例②

	判決年月日	分類	最高裁判決の概要
6	H16.11.8 第1小法廷	借家	論点は、2～4と同じ①サブリース契約の法的性質、②減額請求権(32条)の法的性質、③減額請求の当否及び相当賃料額の判断である。 判旨は、①は賃貸借契約、②は強行法規、③は当初の賃料額を決定した諸事情をも考慮するとした。なお、福田博裁判官の反対意見、滝井繁男裁判官の補足意見が付されている。
7	H17.3.10 第1小法廷	借家	オーダーメイド賃貸による賃料減額訴訟であり、論点は①オーダーメイド賃貸の法的性質、②減額請求権(32条)の法的性質、③減額請求の当否及び相当賃料額の判断である。 判旨は、①は賃貸借契約、②は強行法規、③は当初の賃料額を決定した諸事情をも考慮するとし、サブリース判例と同様の立場に立ち、判例理論の射程範囲が拡大した。
8	H20.2.29 第1小法廷	借家	オーダーメイド賃貸による賃料減額訴訟である。オーダーメイド賃貸の法的性質については控訴審(大阪高裁H17.10.25金融・商事判例1299号40頁)で、建物賃貸借契約であり、32条の適用がある旨を判示した。最高裁の論点は、①減額請求権(32条)の法的性質、②減額請求の当否及び相当賃料額の判断、③②に事情変更に係る判断の期間の捉え方である。 ①は1～7と同様に強行法規とし、②③は賃料自動増額特約のある建物賃貸借契約の賃借人からの賃料減額請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たり、当該特約による増額賃料を基にして、増額日から当該請求日の期間に限定して経済事情の変動等を考慮した原審を違法とし、減額請求の直近の合意賃料は賃貸借契約締結時の賃料を基にし、減額請求日までの間の経済事情の変動等を考慮して判断されなければならない。その際、本件自動増額特約の存在及びこれが定められるに至った経緯等も重要な考慮事情になるとした。③の事情変更の期間の捉え方は、自動増額特約により増額された賃料は、賃貸借契約締結時における将来の経済事情等の予測に基づくものであり、自動増額時の経済事情等の下での相当な賃料として当事者が現実に合意したものではないから、減額請求の当否及び相当賃料額を判断する際の基準となる直近合意賃料と認めることはできないと判示した。

出典:公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 「継続賃料」



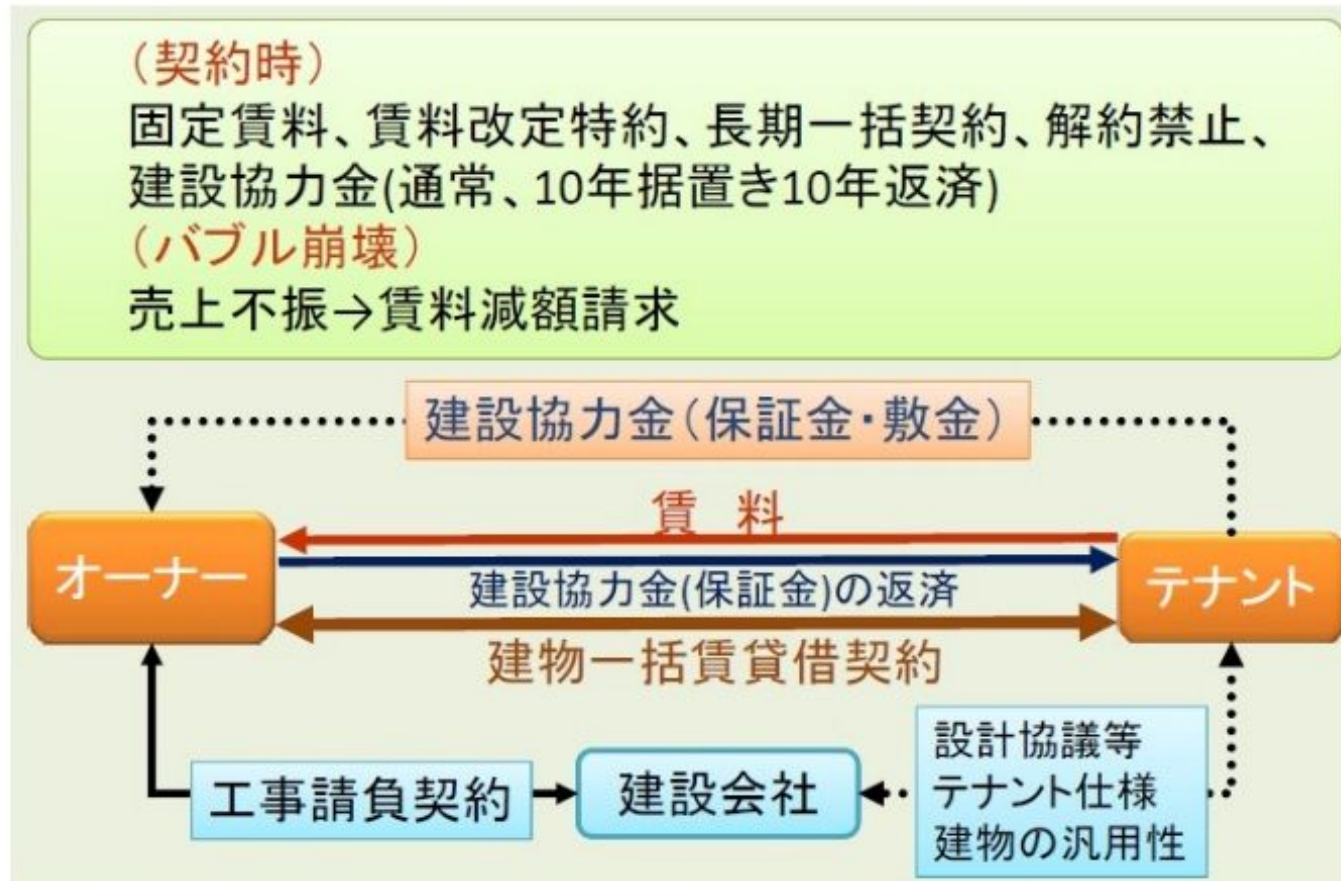
サブリース契約



出典: 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 「継続賃料」



オーダーメイド賃貸



出典:公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会「継続賃料」



下級審判例

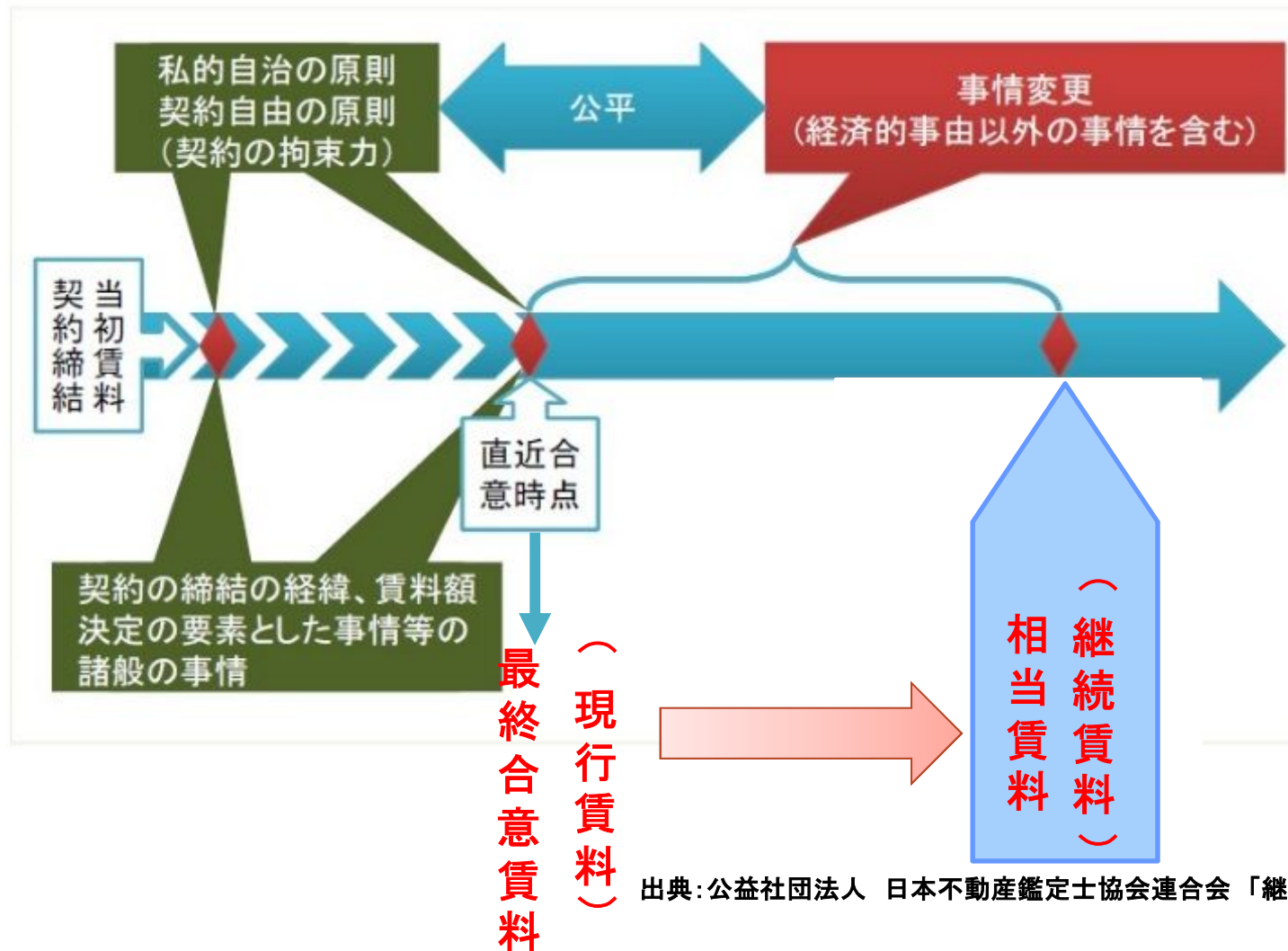
符号	裁判所	判決年月日	対象	増減請求	出典	備考
判例①	さいたま地裁	H22.8.26	商業施設のサブリース	減額請求	金商1368号33頁	②の1審
判例②	東京高裁	H23.3.16	商業施設のサブリース	減額請求	金商1368号33頁	①の控訴審
判例③	東京地裁	H22.2.15	特定優良賃貸住宅	減額請求	判タ1333号174頁	
判例④	広島地裁	H22.4.22	大型商業施設のサブリース	増額請求	金商1346号59頁	
判例⑤	千葉地裁	H20.5.26	特定優良賃貸住宅	減額請求	最高裁HP	
判例⑥	東京高裁	H18.10.12	百貨店	減額請求	金商1265号46頁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

1. 特殊な契約(サブリース、特優賃、不動産変換ローン)も賃貸借とする。
2. 借地借家法32条は強行法規(①②③⑤)であることを判示。しかし、賃料特約(①②⑥⑦)等の諸般の事情を増減請求の当否と相当賃料額で判断している。
3. 直近合意賃料からの事情変更がなければ増減請求は否定(②④⑤⑧⑬)。事情変更が生じても諸般の事情の考慮を前提に増減請求の当否を判断。
4. ⑨は増額要因となるような経済事情の変動はないが、諸般の事情を考慮して増額を認める。
5. ⑩は事情変更により親族間関係の解消による主観的個人的な事情を取り込むことを肯定。
6. ⑪は賃料下落時は、継続賃料＝新規賃料とする鑑定結果を否定し、諸般の事情を考慮し、現行賃料と新規賃料の差額を折半し、現行賃料に加算して、相当賃料を判示。

出典:公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会「継続賃料」



賃料改定の重要概念



出典:公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会「継続賃料」



継続賃料の求め方 (相当賃料)

■ 賃貸事例比較法

■ 利回り法

増減請求時の土地(建物)価格 × 継続賃料利回り + コスト

■ スライド法

現行賃料(純賃料) × スライド率 + コスト

■ 差額配分法

経済賃料と現行賃料の差額の一定額を現行賃料に加減する

※地代については公租公課倍数法



あいき不動産鑑定

税務、会計、取引、裁判専門
あいき不動産鑑定株式会社

代表
不動産鑑定士 土田 剛司