

継続賃料評価の法的観点からの整理
—「賃料不相当性」の「事情の変更」及び「諸般の事情」に応じた
評価手法構築の試み—

松 永 力 也[†]
山 本 卓[‡]

Appraisal of Continuous Land Rent from Legal Aspects: Establishing the methods
of evaluate unreasonableness of rent, change of circumstances, and various
circumstances

Rikiya Matsunaga
Takashi Yamamoto

Abstract

Article 11, Paragraph 1 of the Act on Land and Building Leases provides for the right to request an increase or a decrease in land rent, and so forth. In the Civil Code, the contract rent, which is set based on a lease contract, is valid in principle whether it is high or low and regardless of general rents based on “the principle of freedom of contract” and “the principle of private autonomy.” If the contract rent is set low because the lessee is a blood relative (a subjective reason), the contract will be valid as a matter of course. Article 11 becomes a problem when (1) the economic conditions change and (2) the contracting party or contractual coverage changes as time proceeds. However, in the legal system, it is difficult to determine when the grounds for the request to increase or decrease the contract rent based on the legal concept are organically associated with the method of appraising the contract rent (the corresponding theory has not been constructed). The aim of this study is to construct the corresponding theory (obtain the solution), which is consistent with the legal aspects and to which the method of appraising the contract rent is applicable. To this end, “change of circumstances” and “various circumstances” in court precedents are first examined from the perspective of the changes in “subjective circumstances” and “objective circumstances.”

1. 借地借家法第 11 条をめぐる不動産
鑑定評価の背景と研究の目的

建物所有を目的に、土地を借りる場

合、通常、民法第 265 条以下の地上権又は同法第 601 条以下の賃借権が設定される。この両権利が借地借家法第 2 条 1 項 1 号に定義される借地権である。賃権と

[†] 明海大学大学院不動産学研究科博士後期課程

[‡] 明海大学不動産学部教授

しての賃借権は常に有償であり賃料としての地代が設定される。一方地上権は原則無償であるが、通常は有償として賃料が設定される。

いずれにせよすべての契約は、貸主と借主の合意により主観的に賃料が設定（契約自由の原則）され、契約の履行義務は契約当事者に課せられ、その効果が帰属する（私的自治の原則）。

ところが、借地は継続的な法律関係を根幹とする契約形態であるため、履行中に様々な事情の変化に直面することになる。このように契約後又は賃料合意後に起こる様々な事象に対して、「当事者間の公平を図る」ために、爾後、賃料の増減を認めることが借地借家法第11条1項の趣旨である。

賃料についての何らかの請求は、当事者の話し合いを契機に、当事者のみでは合意が難しくなり、調停前置主義により先に調停が申し立てられる。そして、調停の話し合いによる合意に至らない場合は訴訟が提起されることもある。ところが、様々な紛争の段階において適正な額を認定、算定する手続きは必ずしも容易ではなく、当事者間での認識、評価の対立が激化することもある。さらなる問題として、調停や訴訟による解決方法が不明確な現実が存在する¹⁾。

この当事者の話し合いや、一連の司法手続きの中で、

- ① 地代等増減額の根拠を抽出する「法律上の判断」
- ② 地代等増減額を評価する「評価上

の判断」

が重要な相当地代の決定要素として用いられることになる。

現実、「法律上の判断」については司法側、「評価上の判断」については鑑定側にその判断が委ねられる。しかし、実際の司法手続きや、様々な判例、過去の調停例並びに一般評価例を概観すると、この「法律上の判断」と「評価上の判断」には、整合性のある連携をもって、理論構成され、主張され、判断され、並びに評価され、終局の賃料額に到達しているとは必ずしも言えない現状がある。

そこで、多くの判例の研究や、現実に担当した調停等を分析して、どのような根拠で地代等増減額請求がなされるべきかという「法律上の判断」に関する研究と、その根拠に連動して、どのように地代等増減額が評価され「相当地代」を求めべきであるのかという（鑑定理論に基づく）「評価上の判断」研究を行う。最終的に、当該「法律上の判断」に関する理論と「評価上の判断」に関する理論を連携した「適正評価の理論過程の構築」にこの研究の目的がある。この論文はその皮切りの研究である。

2. 継続賃料増減額請求の法律上の判断と評価基礎理論

(1) 法律上の判断

法第11条1項には「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

¹⁾ 『平成時代における借地・借家の判例と実務』[2013.6.12]、編者：升田純、発行：株式会社体制出版社316頁、調停や裁判での賃料の認識、評価についての解決方法が不明確である旨記述している。

の他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。(以下省略)」と規定している。元々すべての主観的な借地契約は、地代等有償と、地上権については無償の場合もあり得るもので、さらに、その地代等の水準も、契約主体の様々な関係や、賃料を決定づける一時金の授受など様々な契約の内容により、大きく差異を生じさせる性質を持っている。このような千差万別の契約内容や地代等は、民法上原則当然に有効とされる。しかし、通常長期にわたり継続する契約であるため、「事情の変更(広義の事情の変更という、以下同じ。)」による相当地代への賃料修正が、法第11条1項を根拠に認められる。

このような広義の事情の中には、単に経済事情の変更のような純粋に客観的な「事情の変更(狭義の事情の変更という、以下同じ。)」と、主観的な契約内容に起因する「諸般の事情」が混在して構成され、双方が混合され、結果としての一点の数値が評価される。このように、法第11条1項の「不相当性」を生じさせる、事情の変更が「広義の事情の変更」であり、内容構成の式は以下の通りである。

「広義の事情の変更」=「狭義の事情の変更」(客観的)経済的事情等の変動)+「(主観的)諸般の事情」

この法第11条1項の各種変動項目を「請求額」の一点へ集約するために、客観

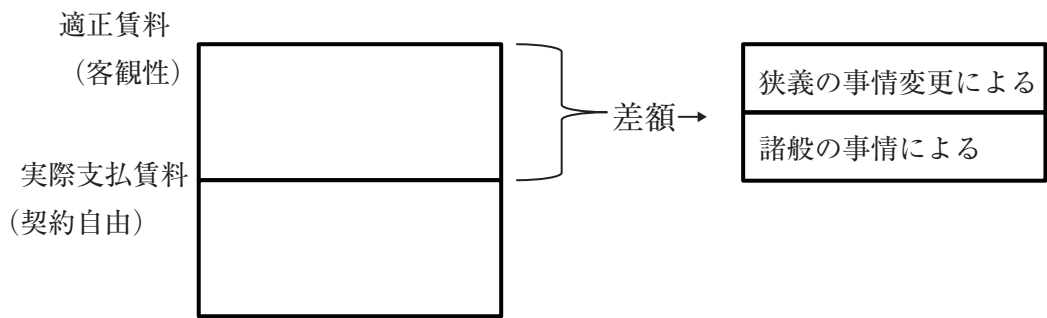
的な変動としての「狭義の事情の変更」と主観的事情を変更させる「諸般の事情」について、明確に、「法律上の判断に基づく根拠」として峻別し、その範疇に応じて明確に「評価上の判断」する理論構成が、今後、法第11条1項の「相当性判断」について司法に求められる。

(2) 評価の基礎理論

元々、現実の賃貸市場における「新規の契約」において成立する「新規賃料」は、様々な当事者の、新たな意思表示によって、契約自由の原則に基づき、例外なく主観的に起こる性質のものである。しかし、実際の支払賃料(請求時点で実際に払われている合意賃料で、以下実際支払賃料という。)は時間の経過とともに現実とのずれが生じ、周辺の客観的な新規賃料水準(以下適正賃料という)との間に乖離(賃料差額)が生じることが常である。このずれに注目して、法による客観的相当性の判断が請求権として行われることになる。これは、過去の当事者の合意に、如何ほど客観性を取り込むかの判断に他ならない。

このとき指標となる適正賃料は、先の主観的な新規賃料を大量に精査(大量の新規賃料事例を分析し、最も規範的な賃料水準を抽出)することにより、客観に基づく適正性を追求する結果得られるものである。この、多くの主観的新規賃料から抽出した客観的「適正賃料」と、実際支払賃料の「乖離(差額)」に着目して、不相当性を判断し、賃料の修正を決定するのである。

この「乖離」が賃料差額で、広義の事



適正賃料(客観性) = 新規賃料(分析後)でもある

(出所) 筆者作成、以下の図も同様。

図 1

情の変更が構成される。これは、以下の通り「狭義の事情の変更」と「諸般の事情」に細分化される。この二つに細分化された差額の根拠は、法的観点からは、まったくの異質性を持っており、ゆえに異なった法的観点からの分析が必要とされ、かつ、それぞれ異なって賃料増額に作用する根拠となるものである。図で示すと図 1 の通りとなる。

3. 民法上の契約自由の原則 (521 条 1、2 項) と私的自治の原則と法 11 条 1 項

民法上の地上権は原則無償であり²⁾、賃借権における賃料はそれぞれの契約当事者が自由に定めることができる (民法 521 条)。但し、その効果は当然に当事者に帰属する (私的自治の原則)。確かに、当初の契約内容 (賃料が高かろうが安か

ろうが) を当事者は合意として、第一義的には守り続けなくてはならないが、継続的契約関係の長きに渡ってその「私的自治」を完全に強制しては、当事者の公平を逸する場合、客観性による修正を認めることになる。

その時の適正賃料を評価上の新規賃料に求めることが多い。文献には新規賃料を客観、継続賃料を主観とする³⁾ 捉え方があるが、議論をさらに細分化し、それぞれの賃料が成立する過程と相当性の判断の過程を詳細に検討する。

先に説明した契約自由の原則に基づき、現実の賃貸市場の主観的新規契約の多数の賃料群から、中庸的でより客観的な性質を持つ「適正賃料」を求めることが「第一の過程」とする。

そして、主観的な当事者の合意賃料であるうちの、最も直近の合意と判断される時点で成立した実際支払賃料 (直近合

²⁾ 『民法Ⅱ物権 [第 4 版補訂] 有斐閣 S シリーズ』[2020.4.30]、執筆者：原田純孝 (4 章)、発行：株式会社有斐閣 175 頁、賃借権と異なり、地上権は賃料が要件ではなく、無償でも有効に成立することが記されている。

³⁾ 『実務解説借地借家法』[2021.2]、編者：澤野信彦、発行：株式会社青林書院 59 頁

意時点の実際支払賃料という、以下同じ。)と、第一の過程で求めた適正賃料との間で、先の当事者の公平を図り、「狭義の事情の変更」と「諸般の事情」を明確に区別判断し、評価的に数値化するのが「第二の過程」である。

従って法第11条1項は、元来、主観的でも何ら有効性に問題のない実際支払賃料に、広義の事情変更により、賃貸人と借入人の主張の相違が発生した場合、「当事者の公平」から、第一の過程により算出された適正性の一部を取り込み、法律上そして評価上の第二の結論である相当代へと、当事者を導く過程と捉えることができよう。

4. 事情の変更及び諸般の事情に関する判例研究

ここでは、「狭義の事情の変更」と「諸般の事情」を中心に判例分析を行う。まず、借家問題ではあるが、注目すべきは、平成15年のサブリースに関する最高裁判例である。当判決においてサブリース契約であっても借地借家法第32条第1項の適用があると判決した上で、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、同行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時に、将来に向かって賃料の増減を求めるものと解するとしている。このことから、賃料は建物の使用収益

が開始された時点から(または合意された時点から)事情の変更により相当性を判断するものであることがわかる⁴⁾。さらに、同判決では当事者の合意における賃料額は、賃料相場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るべきものでないことも判事している。また、賃料の変動状況を判断(事情の変更)するに当たっては、当事者が現実合意した賃料のうち、直近のものを基にするべきである旨判事している⁵⁾。

次に、注目すべき「諸般の事情」についての判例は、センチュリータワー事件がある。相当賃料額を判定するにあたっては、当事者が賃料決定の要素とした事情、その他「諸般の事情」を総合的に考慮すべきであり、同契約において賃料額が決定されるに至った経緯や賃料増額特約が付されるに至った事情、とりわけ約定賃料額と当時の近傍同種の賃料相場との関係(賃料相場との(元々の)乖離の有無、程度等)、借入人の転貸事業における収支予測(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)にかかわる事情、建物所有者の敷金及び融資を受けた建築資金の返済の予定にかかわる事情等をも考慮すべき、であるとして「諸般の事情」を考慮すべき旨を明確に判事している⁶⁾。

その後、オーダーメイド賃貸も賃貸借契約である以上、「諸般の事情」を総合的に考慮すべきであり、ことさらに「独

⁴⁾ 最判平成15年10月21日第三小法廷判決『判例タイムズ』NO.1140(2004.31号)75頁

⁵⁾ 最判平成20年2月29日第二小法廷判決

⁶⁾ 最判平成15年10月21日第三小法廷判決『判例タイムズ』NO.1140(2004.31号)68頁

自の基準」を設けて判断すべきでない旨を判事した最高裁もある⁷⁾。この「諸般の事情」は概ね個人的な事情に結びつきやすい性質のもので、借地借家法の賃料改定請求には、当事者が当時の賃料額決定の重要な要素になった場合は、当事者間の個人的事情も含まれる旨判事している⁸⁾。

5. 事情の変更及び諸般の事情に関する 先行研究

借地借家法第11条の不当性の判断要件として、条文上は大きく「経済事情の変動」と「近隣の地価水準との比較」がある。ただし、これらの項目は要件の例示にしか過ぎないこと、要件には個人的な事情も理由として考慮される旨記載されている⁹⁾。この個人的事情が「諸般の事情」という判例上の範疇と判断することができる。

しかし、このように客観的な経済情勢等や（主観的な）個人的事情を一つの不動産鑑定評価や裁判上の不当性判断に織り込んで一つの「鑑定評価額（継続賃料）」として表記しまたは、裁判の中で「相当地代」として判決し、どちらも唯一の数値を選択する必要がある。こうなる

と、一つの数値に対して千差万別な主張が折り重なって評価がなされるため、その根拠が確認しづらくなっている状況が今の司法の場となっている。法11条の要件自体は判り易いものの、適正な額を認定、算定することは容易ではなく、認識と評価の対立が激化することを多くの文献は指摘している¹⁰⁾。以下、客観的要因における範疇と、主観的要因の範疇に分割して先行研究を整理してゆく。

第一義的には、「狭義の事情の変更」の範疇における現行賃料が、不相当になっているかどうかの判断が行われる。事情変更の有無を「賃貸借契約の当事者が現実に合意した賃料のうち、直近のもの」を基にして（以下省略）なされるものであり、現時点（地代等増減額請求の日）との二時点間で捉えることなのである¹¹⁾。合意賃料のうちでも、直近合意時点の合意は特に重要な概念である旨、先行研究では確認されている。そもそも、合意賃料が基準になりえるのは、これが賃貸借契約当事者間の賃料交渉において凝縮されたものと捉えられるからである¹²⁾。

第二に「諸般の事情」の範疇における不当判断が行われる。第一の事情変更が客観的指標そして経済的事情を主にその根拠として求めているのに対して、や

⁷⁾ 最判平成17年3月10日集民216号389頁

⁸⁾ 最判平成5年11月26日第二小法廷判決上告人：株式会社アサヒ、被告人：千葉旭工業株式会社

⁹⁾ 『新版判例と不動産鑑定—借地借家法理と鑑定実務』[2021.2.10]、松田佳久著者、発行：株式会社プロGRESS 2頁、条文上の要件は例示にすぎない事や、その要件には個人的事情も考慮される判断が記されている。

¹⁰⁾ 『平成時代における借地・借家の判例と実務』[2013.6.12]、編者：升田純、発行：株式会社体制出版社316頁、要件の判り易さに対して認識や評価の対立の激化が記述されている。

¹¹⁾ 『evaluation』no70「地代改定と賃料改定の勘どころ」[2020.4.30]、執筆者：勝木雅治、発行：株式会社プロGRESS 28頁、直近合意時点から請求日までの二時点間の変更をとらえる旨記されている。

¹²⁾ 『不動産鑑定と訴訟実務』[2021.5.13]、著者：中島俊輔、発行所：日本加除出版株式会社58頁に直近合意賃料の重要性が根拠判例とともに記載されている。

や主観的及び個人的事情に傾倒していることが判る¹³⁾。「諸般の事情」についての判例による根拠は、先の章で示したとおりで、これは、現行賃料を決定した際に重要な要素となった事情と言える¹⁴⁾。

今回の論文では客観的な「狭義の事情の変更」と主観的な「諸般の事情」について、どのように「法律上の判断」を行い、手法的にそして数値的に（先の法律上の判断に従った上で）「評価上の判断」を行うべきかについての研究を開始する。

なお、不動産鑑定評価基準の要説では、継続賃料の鑑定評価の考え方について、地代等増減額を「事情変更に係る要因」と「諸般の事情に係る要因」に範疇分けしている。そして、法律上の相当賃料の判定には、この両者を例示し、総合的に勘案する旨解説するまでに留めている¹⁵⁾。

6. 変更内容の具体的項目と問題点の指摘とモデル構築

(1) 評価上の問題点の指摘

多くの判例における裁判官の判決は、独自に「法的判断」を加えるのは少数に

属し、鑑定評価額が当事者の妥当な地代として認容されることが多い。しかし一方、不相当性の判断について、経済的諸条件の変動とは市場動向の増減であるのか、周辺地代相場の増減であるのか裁判判例からは定かではない¹⁶⁾。鑑定評価が、大きな影響力を持っているにもかかわらずその数的根拠が判例間で千差万別の状況になっており、その相当地代の理論構造が明らかになっていない点が其々の紛争の抱える問題と言える。こうなると、現状は、当事者として鑑定評価をする例ばかりではなく、裁判所として第三者鑑定をする場合であっても、評価書を地代増減請求の根拠として頼りないものとして認識している専門家が存在することも否めない¹⁷⁾。

客観的な特徴を帯びている適正賃料と、実際支払賃料の圏域（次節の図2の賃料差額）の中に、地主と賃借人の両当事者の帰着点（相当賃料）は存在するはずである。従って継続賃料における相当賃料算定の本質は、「数的帰着点を様々な根拠により特定すること」と認定することができる。すると、法第11条1項の相当地代を求める趣旨からは、不動産

¹³⁾ 『借地・借家事件の実務—訴訟・非訟・保全・執行』[2021.3.10]、編者：東京弁護士会法曹同志会、発行：株式会社きょうせい164頁、条文に明記された考慮要素以外にも、諸般の事情を斟酌することができるものであり、契約当事者間の個人的な事情も含まれる旨記述している。

¹⁴⁾ 『不動産鑑定と訴訟実務』[2021.5.13]、著者：中島俊輔、発行所：日本加除出版株式会社208頁に判例に出てくる「諸般の事情」が説明され、賃料に関する契約の当事者による合意の重要性を説いている。

¹⁵⁾ 『要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン』[2018]、公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会監修編著、発行：住宅新報社243頁、事情変更と諸般の事情を動態的に捉える必要性を解説している。さらに、244頁には其々の要因として解説している。

¹⁶⁾ 『新版判例と不動産鑑定—借地借家法理と鑑定実務』[2021.2.10]、著者：松田佳久、発行：株式会社プログレス58～59頁

¹⁷⁾ 『土地家屋の法律知識：全訂版』[2007.12.15]、著者：山崎郁雄、発行所：自由国民社423頁下段、鑑定評価の頼りなさについて鋭く指摘しています。

鑑定評価基準における継続賃料の手法（7章において詳細に説明する）のうち、差額賃料還元法が、相当地代の本質を最も示している手法と捉えることも出来る。しかし残念ながら、その差額の中から帰着点を導く「配分」という手法の一手続きは、その根拠の位置づけが難解なため、不明確なものとならざるをえなくなっている¹⁸⁾。

そこで重要なことは、「狭義の事情の変更」と「諸般の事情」による「配分」の根本的分類と細分化を基にした、「各評価手法の、法的観点からの根拠に裏付けられた、理論過程の構築」に他ならない。しかし現実には、法第11条1項のこのような継続賃料の根本的構造を持つ手法の「配分」方法は確立しておらず、裁判における不動産鑑定評価であっても、「1/2法」を原則に、単に差額を案分する方法を取っており、1/3とか1/4法については、もはや「その決定理由はさっぱりわからない。」とさえ言及されている¹⁹⁾。

(2) 賃料差額のモデル構築による概略説明

地代等の請求は増額と減額の両方の可能性があるが、ここでは増額請求に着目してモデルを構築し、地代等増額の構造を解明する。元々契約締結時点から、契約主体の事情により、周辺の賃料水準より賃料が低い事情を「諸般の事情」とし

て位置付けることができる。賃料が低くなる契約上の原因に関する詳細は、後記の4節で説明する。この差額は、お互いの契約である以上、更改の合意等がない場合は、地代等増減額請求時点まで継続し続けることになり、下記の通り賃料差額として認識されることになる（図2の濃い網掛けの四角形部分）。この「諸般の事情」は直近合意時点以後の変更とは限らず、契約締結時から契約締結の経緯として、何らかの合意に至らない限り、賃料を押し下げる効果のある契約内容を縛る要因として、継続し続けて存在する点に特徴がある。

一方、「狭義の事情の変更」は直近合意時点からの実際賃料の（経済）変動等を意味するものである。この場合も、「諸般の事情」と共に、新規賃料（適正賃料）と実際賃料との賃料差額として認識される（図2の薄い網掛けの三角形部分）。この「狭義の事情の変更」は、直近合意時点以後の変更として現れる点に特徴がある。

法第11条1項の「相当賃料」の判断における問題は、新規賃料（適正賃料）と実際賃料のかい離である賃料差額（地代等増額請求のきっかけとなる重要な原因である。）について、これら二つの要因（原因）の混合で現れ、峻別に気付き難いことである。

契約締結から地代等増額請求時点までの時間的経緯を入れ、賃料差額発生

¹⁸⁾ 『要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン』[2018]、公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会監修編著、発行：住宅新報社255頁下から6行目には、配分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こと、同頁、下から3行目には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を指摘している。

¹⁹⁾ 『賃料「地代・家賃」評価の実際』[2005.12.24]、著者：田原拓治、発行所：株式会社プログレス158頁、下から1行目には、配分の決定理由がさっぱりわからないという、配分に関するコメントが記載されている。

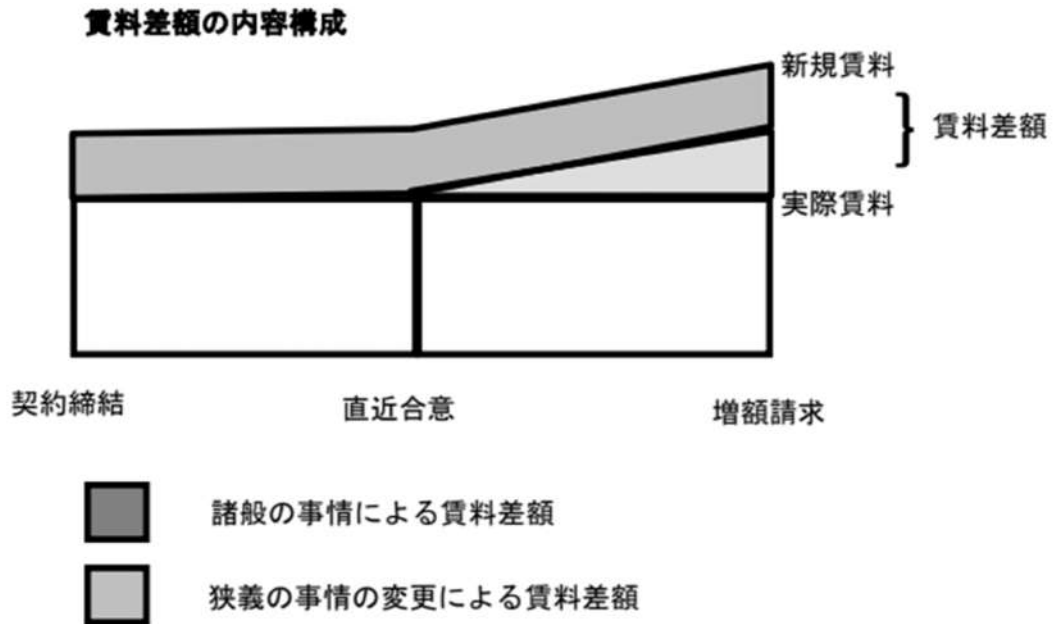


図2

モデルを示したのが図2である。新規賃料（適正賃料）と実際賃料との乖離は、「諸般の事情」と「狭義の事情の変更」に、継続的には二分割で構成されていることが判る。

請求時点の契約当事者の主張を中心に、賃料差額の根拠を整理してみると、現在の紛争時の複雑な状況が推測し易くなる。周辺の経済情勢の変動により賃料が上昇しているはずであるという申立側（賃貸人）の主張と、元々、契約締結の内容から賃料は低いはずであるという相手側（借借人）の主張が真っ向から対立し、かつ混在して賃料差額に現れる。そのため、賃料増減額請求における相当地代の判断における詳細、厳格な峻別を怠

ると、もはや、要因別の根拠の正当性が理解しにくくなり、自己が希望する一方的な根拠に目を取られ、相当性の判断に不正確性が現れる。現実としてその峻別がはっきりしないまま、「法律上の判断」を行い、そのまま「評価上の判断」を適用する例が多くなっている問題点を指摘する。

(3) 狭義の事情の変更の具体的項目とその特徴

狭義の事情の変更に係る、賃料に影響を及ぼす要因を、以下具体的に項目を列挙し説明する。なお、「」は条文²⁰⁾からの引用項目であり、「」なし及び（）は文献²¹⁾からの引用項目である。

²⁰⁾ 借地借家法第11条1項の条文中に、賃料が不相当になる要因を例示列挙している。

²¹⁾ 『要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン』[2018]、公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会監修

① 「租税(公租公課)その他の公課の増減」

租税が増減すると、当然に賃料に影響を与える。賃料の計算式を示すと以下のとおりである。

賃料 = 純賃料 + 必要諸経費(租税等)

上記式から租税額の絶対額が増減すると、その額の分、賃料は当然に上下する。この式に租税実額を当てはめれば、自動的に賃料は算定される。

但し、租税が上昇した割合で、純賃料の上昇に影響させる評価も判例では見受けられるが、税法上の税額上昇と、純賃料上昇の理論は、適用法律の相違から当然異なっており、税額「上昇」の影響は、上記式+の後の絶対額の上昇に留めるべきである。+の前の純賃料に影響を与えるものは、経済情勢や地価、地代の上昇等による要因に限定されるべき性質のものである。基本理論としては、公租公課の上昇を「純賃料」に影響させるべきではない。

② 「土地(及び建物)の価格の上昇若しくは低下」

上記式の「純賃料」が、投下資本の回収という理論から土地価格の「変動率」として影響を受けるものである。直近合意時点以降に変化した請求時点までの「変動率」を事情の変更として捉えるべき性質のものである。

③ 「経済事情の変動」

上記式の「純賃料」が、経済事情等の指

標の「変動率」としての影響を受けるものである。直近合意時点以降、請求時点までに变化した「変動率」を事情の変更として捉える性質のものである。

④ 「近傍類似(類似地域又は代替競争不動産)の土地の地代等(変動率の比較)」

上記式の純賃料が、近傍類似の地代等の「変動率」としての影響を受けるものである。直近合意時点以降、請求時点までに变化した「変動率」を事情の変更として捉える性質のものである。

(4) 諸般の事情の具体的項目とその特徴

次に、「諸般の事情」によって上記式の「純賃料」が影響される例を記述する。この、「諸般の事情」は、契約者双方に関する「主観的かつ自由」に設定される要因であるため、契約内容としては千差万別に賃料合意額に現れている。確かに、これが法11条1項の請求額の根拠に関する判断が複雑になっている原因でもある。

それで、法第11条1項は、このような千差万別の主観的契約関係に法が入り込み、客観性のメスを入れる手続きに他ならない。従って、その賃料額に影響を及ぼす法的観点からの理論説明は、一点への数値的「相当額」を目指す、評価上の判断においてとても重要といえる。以下例示を示す。

① 「近傍類似の土地の地代等(変動等

の変動率の比較ではない) (単価の比較である)」

- ・単なる放置による理由なき賃料適正水準とのずれ

どのような賃料であれ、強行法規に触れない限り、契約合意賃料は有効である。理由が何であれ、契約上の合意である以上、この賃料を修正する根拠は「諸般の事情」として扱うべきである。

② 賃貸借契約の経緯

- ・権利金または敷金の支払(一時金の設定が賃料を押し下げている事実がある場合)

契約時に、賃借人から賃貸人に対して一時金が払われる場合がある。これは、先の賃料に関する式のうち、「純賃料」を押し下げる効果がある。つまり、権利金等の一時金が支払われる場合は、その償却分と運用利回り分の両方が賃料を適正に押し下げる。この契約は、見かけ上支払賃料が低い状況となる。

その後、土地所有権を取得した者へ、この権利金返済は承継されないため、後日権利金支払いが不透明になる場合、問題が顕著化する。権利金の支払いが不透明であるにもかかわらず、支払賃料が安いという(外見の)状況になるからである。この場合の地代等増額請求の根拠は、「諸般の事情」として扱うべきである。

- ・融資を受けての建設協力金の支払いがある場合で、その返済の状況等(返済のためには賃料(家賃)減額が必要である)

これは借家に関する理論である。建物建築資金のため、契約時に賃借人から賃貸人に対する一時金として支払われる協力金である。これも、先の式のうち、「純賃料」を押し下げる効果を持つ。

賃料と(地主から借家人への)返済金の相殺の効果により、見かけ上賃料が低くなる。その返済分(元利均等償却等)が賃料を適正に押し下げる。この契約は、見かけ上賃料が低い状況となる。その後土地、建物所有権を取得した者に、この協力金返済は承継されるか否かは、売買契約により異なるため、後日の返済義務や承継主体が不透明になる場合、問題が顕著化する。協力金の返済が不透明であるにもかかわらず、契約上の賃料が安いという状況になるからである。この場合の賃料の増額請求の根拠は、「諸般の事情」として扱うべきである。

- ・親子関係等血縁関係の存在(賃料が低いことに理由がある。)又は使用貸借と地上権の判断がつかない場合(無償であることに理由がある。)

無償による借地権を親子間で設定する場合は、使用貸借契約が主であるが、地上権の設定も十分にありうる。親子間の貸し借りは、借地借家法の適用があり対抗力を持つ場合もありうる。無償の地上権も、有償の地上権や賃借権(債権)も借地借家法上の借地権としてその適用がある。これらは、対抗力を持つと、民法第605条の2又は第177条により、土地の新所有権者は、無償(又は契約上の賃料)で貸さなくてはならない。賃貸人の地位は当然に承継される。

このような親子間の契約上の合意賃料は、対抗力を持つと第三者に対しても承継される。この主観的な地代等増減額請求の根拠は、「諸般の事情」として扱うべきものである。

・サブリース賃貸借

不動産管理業者の一棟借りであり、賃貸人は、ユーザー募集の必要がなく、安定して収益が見込めるといった約束の下で契約が交わされるため、周辺の賃料水準より低めの賃料が設定されることにその特徴がある。裁判所の判断としては、サブリース契約は借地借家法の適用があり、具体的事案に応じて主観的事情をも考慮されるとしている²²⁾。このような契約締結に関して主観的な事情により賃料が定まっている場合には、地代等増減額請求の根拠は、「諸般の事情」として扱うべきである。「狭義の事情の変更」の上昇も起こっている場合は、「諸般の事情」の上昇を混同すると、要因が複雑に絡み合い、相当性の理解が困難になる。ただし、評価上の数値的な賃料差額には、異なるベクトルの要因が混在して顕われることに注意が必要である。

・オーダーメイド賃貸借

フィットネスクラブなど、特殊な設計施工が必要でその状況を所与として、当事者の契約がなされる場合、建物の仕様において汎用性が劣る危険性があること

や、実際には動産等も含めて賃貸されることもあり、賃料の合意に主観的特殊性を持つことが通常である。この内容を所与として賃料が構成されていることから、周辺賃料水準と比較してやや割高になっている中での合意が考えられる。

最高裁判例における相当賃料額の認定については、賃貸借の成立に関する経緯など、具体的事案に即し、合理的に定めることの必要性が再三説かれている²³⁾。同じく賃料の増額請求の根拠は、「諸般の事情」として扱うべきである。「狭義の事情の変更」の上昇が起こっており、かつ、「諸般の事情」が値下げとなる場合、評価上の数値的な賃料差額が、相殺されて純額で顕われるため、これも両者の根拠が混同され、理解しにくくなることに注意が必要である。上記の場合は、其々の法的及び経済的根拠による上昇と、その値下げを峻別して理解し、個別に査定することに評価の有効性がある（理解しやすくなる）。その具体的手法は7章に記載する。

・開発前の原野での賃貸借契約である場合の周辺賃料適正水準とのずれ

戦後間もなくの沖縄においてよくある例である。開発前に複数の地主から原野の状況で土地を賃借し、借地人が土地価格と同水準かそれ以上の費用をかけて、大規模な造成を行い、擁壁、道路、その他インフラを整備して、宅地に転用して

²²⁾ 『判例タイムズ』No.1372「建物賃貸借における相当賃料額の認定と鑑定評価」[2012.8.1] 大阪民事実務研究4頁

²³⁾ 『判例タイムズ』No.1372「建物賃貸借における相当賃料額の認定と鑑定評価」[2012.8.1] 大阪民事実務研究4頁

後、(賃借人が)土地をさらに宅地のみを(エンドユーザーに)転貸してエンドユーザー(米軍の兵士を中心に)は建物を所有する分譲形態である。その開発業者は原野の賃料で賃借し、その後も管理費を拠出し分譲住宅地域を維持し、道路等を除いた宅地のみを宅地の賃料としてエンドユーザー(転借人)から地代を徴収する。原契約では、原野としての水準の地代が何十年間にも渡り継続的に支払われることになる。

つまり、分譲業者は転借人から宅地としての地代を徴収し、原野の地代を複数の地主に支払う。この差額から住宅地域のインフラの維持管理費を捻出し、自社の利益を継続して作り出している。この場合の宅地の適正賃料と(原野水準の)実際支払賃料との乖離は激しいものとなる。何十年もの間、大きな乖離により契約は継続されるが、この差額賃料をどのように考慮するかが、まさしく「諸般の事情」問題である。

契約更改や、造成物(擁壁や道路)の土地所有権への附合の問題、造成費の償却と回収(有益費の償還)の問題と賃料の関係等、この複雑な「物」と「経理」のやり取りの経過と結末を「諸般の事情」に照らして、「法律上の判断」と、「評価上の判断」を個別具体的に行うことになる。この時の、個別具体的に作り上げるフローチャート構築が、相当性判断のツールとして不可欠である。

③ 賃料改定の経緯

・土地所有権の権利移転(賃貸人の変更)
どのような賃料であれ、強行法規に触

れない限り、前所有者の契約合意賃料は有効である。一方が何らかの怠慢により合意した場合でも、周辺賃料に比較して差額が生じても、原則的には私的自治により、契約上守られるべき賃料となる。前所有者の事情により不明な理由により、周辺の賃料水準とのずれが生じている場合もある。

しかし、あくまでも契約上の有効な合意である場合は、この賃料を修正する相当性の根拠は「諸般の事情」として「法律上の判断」を行うべきである。過去の経緯から、賃料差額についての当事者主張により、その責任の強弱を判断し、数値に反映させる評価形態をとる。

⑤ 賃貸借契約の内容等賃料額決定の要素とした事情

何らかの主観的な契約内容により設定された事情が、まず継続関係継続中、如何に内容に変化があるのかの「法律上の判断」を行う。そして、この変化を数値化することにより、徐々に適正賃料に修正してゆくことになる。

(5) 元本価値との連携からの問題点指摘と解決方法

先に述べた様に、契約時に権利金が払われている場合や、親子関係等の血縁関係間の契約は、通常賃料が低く設定されている。このことが、後に起こりうる土地所有権の元本売買にどのように影響するのかを考察する。なぜなら、賃料の相当性判断を行う上では、元本価格との密接な関係考察が重要で、評価の問題点を明らかにすることができるからである。

先の例による賃料が設定されている土地の所有権をやむなく売却する場合、安い賃料を前提にして、この借地権等の付着している所有権を売買することになる。なぜなら、その所有権は不動産鑑定基準²⁴⁾から、評価種別が底地となる。さらに、民法理論としては、今回改正された第605条の2の1項の不動産の賃貸人たる地位(安い賃料しか受け取れない契約上の地主という地位)の移転から、鑑定基準の収益還元法が原則となる。

当該収益還元法の数式は以下の通り、
実際支払賃料×年金現価率(現在価値の総和を求めるもの)＝収益価格(購入価格)

となっている²⁵⁾

法律上原則、賃貸人としての地位が承継され、評価上は実際の支払賃料を基に算出されるため、その所有権(元本)取引金額は賃料が低い場合は安く手に入ることになる。権利金(や親子関係)の存在を所与として、新規購入者は(周辺の土地水準に比較して)低い価格で土地の所有権を購入することができるため、その後には安易に賃料を増額できることの無いよう(司法を含め)注意する必要がある。

賃借人側の主張によると、権利金の支払いにより、意図的に賃料を下げたのであるから、原則承継されて当然である。その後の(会計、税務上の)権利金の償却についても契約の経緯として考慮することができるが、借地人側のみの会計上

問題であり、これを権利金を受け取った地主側が主張できる性質のものではない。賃借人が支出した権利金は地代を下げる圧力により通常借地権を構成する。権利金償却後も低額賃料と共に維持される状況が、通常の借地権売買市場と言えよう。この賃料差額を「諸般の事情」として、相当性判断に考慮することができるものか否かは、やはり個別事情に照らして慎重に「法律上の判断」を行わなくてはならないものと解する。従って、この場合の新規購入者は、原則として(権利金分の押し下げられた)賃料を増額することはできない。

7. 評価上の問題点の各論的解決方法としての各事情と不動産鑑定評価4手法等との関連

(1) 差額賃料配分法

差額配分法は対象不動産の経済価値に即応した適正な支払(実質)賃料と実際支払(実質)賃料の間に発生している差額について、契約内容、契約締結の経緯を総合的に勘案して、当該差額のうち賃貸人に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際支払(実質)賃料に加減して試算賃料を求める手法である。

今回の論点では、以下の要件が重要である。

① 差額のうち適切に判定して得た額

²⁴⁾ 『要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン』[2018]、公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会監修編著、発行：住宅新報社345頁

²⁵⁾ 『要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン』[2018]、公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会監修編著、発行：住宅新報社346頁

先に示したように客観的な「狭義の事情の変更」と主観的な「諸般の事情」が混在して差額を構成しているので、この中身をどのように峻別して、「法律（経済）上の判断」と、評価上の判断」の複合である数値化の過程が重要である。客観的な狭義の事情の変更は、概ね経済情勢や地価、地代の趨勢に他ならないので抜き出しやすいと思料する。構造式は以下の通りとなる。

全差額－客観的な狭義の事情の変更からの差額（ア）＝「諸般の事情」による差額（イ）

以下個別に説明する。

・客観的な狭義の事情の変更からの差額（ア）

客観的な指標による変動は、原則全額配分する差額として把握して差し支えないものと判断する。

・「諸般の事情」による差額（イ）

根拠付けと数値化が難解な過程である。主観的な事情、例えば親子関係や権利金の支払いなど、賃料を押し下げる事情がある場合には、契約上の合意がない場合は、その事情がどのように変化しているのかについての法律上（契約の合理的解釈）の判断を行う。まず、このような契約内容の変化についての、具体的な法的主張を出尽くす必要がある。例えば、締結時に契約内容を構成した権利金について法律上の諸般の事情を考慮すると、「借地人の立場からは何%償却したはずであるとか」「地主の立場からは賃料を安く設定することにより、権利金の何々%は回収することができたはずであ

るとか」のように法的、数的に、割合として根拠を主張する必要がある。

この法的主張の強弱（割合等）を、公平の原則に照らし、何%が「諸般に事情」として相当賃料に織り込むことが適正であるかを、「法律上の判断」として行い、「評価上の判断」で数値化するのである。このように、法律上の判断に基づいて評価上数値化して差額配分法による賃料を試算する。

（2）利回り法

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。

以下の二要件が重要である。

① 直近合意時点の利回り

② 継続賃料利回り

直近合意時点の利回りは、その時点の「諸般の事情」を完全に内在した利回りである。時点修正を行った基礎価格（元本としての土地価格）に、単にその利回りを乗ずると（原則ではあるが）「狭義の事情の変更」のみを取り込んだ試算賃料となる。「諸般の事情」による賃料乖離はそのままである。

そこで、「法律上の判断」を行い、合意時点にすでに差額を生じさせる「諸般の事情」による賃料差額を、法的主張により、公平の原則からどのように修正すべきかを貸借両者は主張しつくし、その修正すべき割合を評価の壇上に持ち込む必要がある。先の合意時点の利回りに、この主張の結論としての修正割合を可視化し、合意利回りに注意深く根拠を

持って、修正分利回りを加減して継続賃料利回りを算出する。

この場合、安易に「法律上の判断」に基づかず、法的主張も無く、アバウトな数値を評価担当者が加減してはならない。これは不動産鑑定士の善管注意義務にかかわる特に注意を要する事項と言える。このように注意深く求めた、継続賃料利回りにより試算賃料を求める。この時の「諸般の事情」解釈は、他の手法（例えば差額配分法で解釈したもの）との整合性が当然に重要である。

(3) スライド法

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。

以下の二要件が重要である。

- ① 直近合意時点の純賃料（実際支払賃料）
- ② 変動率の客観性

変動率は、通常客観性がある物価等の指数を用いる。しかし、これは主観的な事情を内包する（契約内容により周辺水準より安かったり高かったりする）実際賃料を単にスライドするに留まる手法である。従って、数式の性質上「諸般の事情」に関する変更を結論にもはや取り込むことができない。試算賃料は「狭義の事情の変更」のみで求められることになる。「諸般の事情」が主張されることがなく、「狭義の事情の変更」のみで争われている紛争には特に有効である。しかし、「諸般の事情」についても重要な争いが

ある場合については、先の理由から、他の手法とは異なる位置づけになるため、鑑定評価決定における四手法の関連付には特に注意を要する（四手法同一の理論土俵にはないため）。

(4) 賃貸事例比較法

賃貸事例比較法は、まず多数の継続賃料の事例を収集して適切な事例の選択を行い、実際支払（実質）賃料に必要なに応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別要因の比較を行って求められた賃料を比較考量し、これによって試算賃料を求める手法である。

以下の三要件が重要である。

- ① 適切な事例の選択
- ② 事情補正
- ③ 時点修正

事例選択における適切性において特に重要な事項は、できうる限り主観的な「諸般の事情」が類似（契約内容が類似）している事例を選択することである。例えば、権利金の支払があって賃料が押し下げられている場合は、その押し下げられている度合いが類似するような事例を選択する必要がある。

そして類似していても、その賃料設定における契約の事情が（権利金の割合が）異なる場合は、その異なる割合（「諸般の事情」判断により明らかとなる）に応じて、上記「事情補正」をすることになる。最後に「時点修正」が「狭義の事情の変更」に該当するもので、客観性をもって適正に修正することを要する。

8. まとめとしての「法律上の判断」と「評価上の判断」の連携及び鑑定評価額の決定

法第11条1項の相当地代の判断は、どのような判断(横の関係と呼ぶ)により行われるのであろうか。以下の二つである。

- ① 「法律上(経済上)の判断」
- ② 「評価上の判断」

「評価上の判断」である数値の根拠は、全ての「法律上の判断と、一般経済上の判断」の複合的結果と言える。法第11条1項が要求する一連の手続きとその結論としての数値は、現実に支払われている「実際支払賃料」と「適正賃料」との間で、一点の「相当地代」へ修正することに他ならない。従って重要項目を、整理し、範疇分けしその法的根拠を理解した後、其々の評価手法に従ってその根拠を数式化することに本質がある。まさしくそこに、これまで掲げてきた複雑な問題に対する解決策がある。

次に、賃料差額を生じさせる内容(要素)という角度(縦の関係と呼ぶ)で考察する。実際支払賃料を、客観的適正賃料に向かって修正する、借地借家法第11条の相当性の「法的及び評価的根拠」は大きく分けて以下の二つである。

- ① 客観的な変動である「狭義の事情の変更」
- ② 主観的契約内容の変化である「諸般の事情」

上記①は通常、経済上の根拠に基づいて相当性を判断し、数値化することによって評価する。そして、②は契約内容

につき「法律上の判断」に基づいて相当性を判断し、「評価上の判断」により数値化する。これは、「諸般の事情」という千差万別の主観的契約関係に法が入り込み、客観性のメスを入れる手続きに他ならない。

通常、「経済と評価上の判断」部門を不動産鑑定士が担い、「法律上の判断」部門を弁護士が担っている。この厳格な峻別と判断所掌(計算構造化)こそ、借地借家法第11条1項の相当賃料の問題点に対する「適正評価の理論過程の構築」という解決策である。

【参考・引用文献】

- [1] 『要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン』[2018]、公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会監修編著、発行：住宅新報社
- [2] 『判例タイムス』No.1372「建物賃貸借における相当賃料額の認定と鑑定評価」[2012.8.1] 大阪民事実務研究 4-22頁
- [3] 『実務解説借地借家法』[2021.2]、編者：澤野信彦、発行：株式会社青林書院
- [4] 『新版判例と不動産鑑定—借地借家法理と鑑定実務』[2021.2.10]、松田佳久著者、発行：株式会社プログレス
- [5] 『借地・借家事件の実務—訴訟・非訟・保全・執行』[2021.3.10]、編者：東京弁護士会法曹同志会、発行：株式会社きょうせい
- [6] 『平成時代における借地・借家の判例と実務』[2013.6.12]、編者：升田純、発行：株式会社体制出版社
- [7] 『民法Ⅱ物権〔第4版補訂〕有斐閣Sシリーズ』[2020.4.30]、執筆者：原田純孝(4章)、発行：株式会社有斐閣
- [8] 『evaluation』no70「地代改定と賃料改定の勘どころ」[2020.4.30]、執筆者：勝木雅治、発行：株式会社プログレス1-35頁
- [9] 『不動産鑑定と訴訟実務』[2021.5.13]、著者：中島俊輔、発行所：日本加除出版株式会社
- [10] 『土地家屋の法律知識：全訂版』[2007.12.15]、著者：山崎郁雄、発行所：自由国民社
- [11] 『賃料「地代・家賃」評価の実際』[2005.12.24]、著者：田原拓治、発行所：株式会社プログレス