

## 継続家賃の評価における保証金の運用益の扱いについて

### 1. はじめに

建物の賃貸借契約に関しては、賃貸借契約により発生する債権の担保、権利設定の対価、或いは支払賃料の補填、その他諸々の目的で、権利金、礼金、敷金、保証金などの名称で、一時金が授受されることが通例である。賃貸借契約に当たって一時金が授受される場合には、下記の算式が成り立つ。

$\text{実質賃料} = \text{支払賃料} + \text{賃料の前払的性格を有する一時金の運用益及び償却額}$ $+ \text{預り金的性格を有する一時金の運用益}$
--

この場合において、一時金の金額が支払賃料に比較して巨額であり、分割返済の定めがあるとき、その運用益の扱いについては、従来からあまり深く議論されてこなかったようである。本稿では、分割返済の定めがある保証金の授受がなされた建物賃貸借契約に係る賃料改定請求訴訟において、継続賃料評価を行う場合、分割返済の定めがある保証金の運用益をどう扱うかに関して判断を示した裁判例を紹介し、その考え方を分析し、検討を試みるものである。この裁判例は、地裁レベルのものではあるが、従来から不動産鑑定士には熟知されていたと思われる計算方法に対して否定的な見解を示したものであるため、注目に値すると思われる。

なお、本稿のうち意見に関する部分は、筆者の個人的見解に基づくものである。

### 2. 裁判例

本稿で紹介するのは、建物質料改定等請求事件他、東京地裁平成八年（ワ）第二六〇〇号他、平成10・8・27民事第三九部判決（出典：判例時報1655号138頁）である。

#### （1）事実関係

賃貸借関係に関する主要事項を筆者が要約すると下記のとおりである。

賃貸建物	東京都渋谷区の繁華性の高い商業地に所在する地上10階建の事務所店舗のうち、5階ないし10階部分
賃貸借契約期間	昭和60年4月19日から20年間
月額賃料	暫定的に1,752,600円としたが、その後、裁判上の和解の結果2,200,000円に確定した。
特別賃料	月額300,000円
敷金	40,000,000円、無利息据え置き
保証金	292,312,000円、10年間無利息据え置き、その後10分の1ずつ残額に2%の利息を付して返還する。（なおこの保証金の額は、暫定月額賃料＋特別賃料＝2,052,600円の約142カ月分に相当する。）
特約	賃貸借契約開始の日から3年ごとに15%増額する。
賃料の改定の経緯	賃貸借契約後、賃料自動改定特約に基づき昭和63年に＋15%、平成3年に＋15%と賃料が増額されて行ったが、平成6年の改定時から賃料の額に争いが生じた。

(2) 当事者の主張

賃貸人	本件賃料自動改定特約は、本件賃貸借契約の期間中、原告・被告双方を拘束し、互いに右特約に反する増減額請求をすることを排斥するものである。したがって、被告の賃料減額請求は、本件賃料自動改定特約に違反し、認められない。
賃借人	バブル経済の崩壊により、本件賃料自動改定特約が前提とする経済情勢は平成四年以降大きく変動したものと認められるから、右特約は遅くとも平成六年四月一九日までは、事情変更の原則により失効したというべきである。本件賃料自動改定特約に基づく原告の賃料増額の請求（特別賃料を除く。）は認められない。

(3) 裁判所の判断

本件は、賃料の改定について争われた訴訟事件であるが、主として、上記の賃料自動改定特約がバブル経済の崩壊後も有効か否かについて争われたものである。継続賃料の評価手法を巡って原告と被告が争ったわけではなく、裁判所が相当賃料を判断する過程において、鑑定命令を受けた鑑定人が行った評価に関して裁判所が判断を示したものである。以下、本稿の論点に関連する部分を抜粋する。

そこで、本件賃料自動改定特約が適用されないとした場合の平成六年四月一九日、平成八年四月一日及び平成九年四月一九日の各時点の鑑定を、鑑定人に対して命じたところ、鑑定人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それぞれ算出し、これらを総合した上、次のような鑑定結果を出した（以下「本件鑑定」という。）。

時点	鑑定評価額	鑑定評価額に基づく実質賃料
(一) 平成六年四月一九日	二六七万六六〇〇円	四二八万八九〇〇円
(二) 平成八年四月 一日	二三九万六三〇〇円	四〇〇万八六〇〇円
(三) 平成九年四月一九日	二二八万 九〇〇円	三八九万三二〇〇円

2 本件鑑定によれば、本件賃料自動改定特約が適用されないとした場合の平成六年四月一九日及び平成九年四月一九日以降の本件建物部分の支払賃料はいずれも減額されるべきであるということになり、同特約はその前提とする経済事情に大きな変動が認められることから、失効したと考える余地が生じてくる。

しかしながら、右鑑定には、次のような問題点があり、そのままの形では採用することができない。すなわち、まず本件鑑定は、原告が被告に差し入れた敷金と保証金の運用益が本件賃貸借契約期間中（二〇年間）均一であるという前提に立ち、次のような計算式を定立している。

$$\text{一時金の運用益} = 4000 \text{万円} \times \text{運用利回り} 7 \text{パーセント} \div 12 \text{か月} + 2 \text{億} 9231 \text{万} 2000 \text{円} \times \text{平均運用利回り} 5.661 \text{パーセント} \div 12 \text{か月イコール約月額} 161 \text{万} 2300 \text{円}$$

そして、平成三年四月一九日時点の実質賃料は、二九〇万九五〇〇円に右一時金の運用益一六一万二三〇〇円を加算した四五二万八〇〇円であるとし、平成六年四月一九日、平成八年四月一日及び平成九年四月一九日の各時点の鑑定評価額も実質賃料から右一六一万二三〇〇円を差し引いた金額をもって算出している。

なるほど、右のような一時金の運用益の算出方法は、賃貸借契約終了の段階で一時金を全額返還する旨の合意がされている場合には、ある程度首肯できる面があるものの、本件賃貸借契約における保証金のように一一年目から期間満了まで二パーセントの利息を付した上、一〇分の一ずつ順次返還するとの合意がされている場合には、妥当しないというべきである。なぜならば、一一年目以降は預託された保証金は年々減少するのであり、当然それに応じて運用益も減少していくはずであ

って、鑑定人の採った計算方法はこうした事実を無視しているといわざるを得ないからである。

また、本件鑑定は運用利回りを賃貸借契約期間中（二〇年間）一律七パーセントとして計算しているが、長期プライムレートは昭和六〇年から平成四年までは年平均約六・五八パーセントであったものの、平成五年から平成九年までは年平均約三・六〇パーセントまで低下しているのがあって（甲一四、乙一）、いわゆるバブル経済のころとそれ以降で一律に計算するというのは現実離れしているといわざるを得ない。右長期プライムレート等の数値の変動を考慮すれば、一時金の運用利回りを昭和六〇年から平成四年までは年七・五パーセント、平成五年以降は年四・五パーセントとして計算するのが相当である。

裁判所は、以上のとおり、一般論を述べた上で、事件解決のため具体的に相当賃料を計算するに際して、鑑定人が評価書の中で行った一時金の運用益を次の通り計算しなおしたのである。以下、一時金の運用益に関する部分を抜粋する。

そこで、本件鑑定の問題点を修正した上、本件賃料自動改定特約が適用されないとした場合の相当賃料を算定する。

（一）平成三年四月一九日時点の実質賃料

一時金の運用益は、二〇七万七〇〇〇円と認められる。

$(4000万円 + 2億9231万2000円) \times \text{運用利回り} 7.5\% \div 12\text{か月イコール}$   
約207万7000円

・・・（略）

（二）平成六年四月一九日現在の相当賃料

（1）一時金の運用益は、一二四万六二〇〇円と認められる。

$(4000万円 + 2億9231万2000円) \times \text{運用利回り} 4.5\% \div 12\text{か月イコール}$   
約124万6200円

・・・（略）

（三）平成八年四月一日現在の相当賃料

（1）一時金運用益は、同月一八日から利息付きの保証金の返還が始まることを考慮すると、六四万九四〇〇円と認められる。

$4000万円 \times \text{運用利回り} 4.5\% \div 12\text{か月} = 15万円$

$[(2億9231万2000円 - 2923万1200円) \times \text{運用利回り} 4.5\% - \text{支払利息} 584万6240円] \div 12\text{か月イコール}$ 約49万9400円

$15万円 + 49万9400円 = 64万9400円$

・・・（略）

### 3. 問題の所在及び検討

継続賃料の鑑定評価は、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法による試算賃料を求め、これらを調整のうえ、鑑定評価額を決定するのが一般的であると思われる。その試算賃料の計算の過程において、或いは、決定した実質賃料の額を支払賃料の額に換算する際に、賃借人と賃貸人の間で授受された一時金の運用益及び償却額を考慮する必要がある。その際、一時金が単純な敷金であれば、話は簡単であるが、当該一時金が月額支払賃料の数十カ月分或いはそれ以上に相当する多額の保証金であり、その保証金について長期にわたる分割返済の定めがある場合、返済開始期間に入ると、保証金の残高が次第に減少していくことから、その保証金の運用益の金額の計算方法が問題となる。

そこで、以下では、まず(1)で保証金の内容を明らかにした後、(2)で保証金の運用益を実質賃料に含めるべきか否かを検討し、(3)で運用益の平準化の問題について検討し、最後に(4)で採用すべき利率に触れることとしたい。

#### (1) 保証金とは

まず始めに、保証金とは何かを考察しておくことにする。賃貸借契約に付随して授受される一時金は、単なる名称にとらわれることなく、契約条件及びその実態を十分に把握する必要がある。一口に保証金というが、その内容には様々なものがあり、概ね次の4種類に分類できるであろう。但し、現実には、複数の要素を併用するタイプのものが多いようである。

##### 敷金の性質を有するもの

ビルや店舗の賃貸借に付随して月額賃料の数ヶ月ないし10ヶ月分前後の保証金が授受されることが多いが、賃貸借契約が終了し、建物明渡しの後、賃借人の債務不履行額を控除した残額を賃借人に返還するという契約内容であれば、その実態は敷金と考えられる。

##### いわゆる建設協力金又は貸金の性質を有するもの

一般に土地所有者が建物質貸借契約の締結又は予約に際して、当該賃貸物件の建築費等に充当することを目的として、賃借人又は予約者から收受する金銭である。通常、その金額は月額賃料に比べて相当高額であることが多く、約定利息は無利息又は金融機関の貸し出し金利より低利であり、利鞘相当分は賃貸人に利得として帰属する。

このような性質を有するものも、預託された一時金に関する契約内容によって、賃貸借契約との結び付きが強いものから弱いものまで様々なものがある。例えば、建設協力金に付された利息が市場金利並であるとか、賃貸借契約が何らかの理由で終了しても、一定期間据え置き、据え置き期間終了後に分割返済するという契約条項が影響を受けないものは、賃貸借契約との結び付きは弱く、一般の貸金に近いものといえよう。建設協力金の預託契約と賃貸借契約の結び付きの強弱が強く意識されるのは、賃貸物件が譲渡される場合、特に、賃貸物件が競売に付されて賃貸物件の所有権を取得した競落人と当該物件の賃借人との間で、建設協力金の承継に関して争いが生じた場合であろう。

なお、建設協力金が預託されるような賃貸借においては、賃貸建物の設計・仕様のみならず建築施工会社の選定も賃借人の意向が強く反映される傾向がある。

##### 賃貸借契約の約定に反して、早期解約する場合のペナルティの性質を有するもの

例えば、「賃貸借契約開始後3年以内に退去する場合保証金の %を償却、5年以内に退去する場合保証金の %を償却、・・・を償却して残額を返済する。」というような契約内容のものである。賃借人が長期間賃貸借すれば、償却額が減少する内容になっている。

##### 権利金の性質を有するもの

賃貸借契約の目的が建物を店舗として使用する場合は、営業ないし営業的利益に対する対価、あるいは、場所的利益に対する対価である。

以上の検討を踏まえて、本稿では上記の保証金を扱うものとするが、本件の保証金は、次の特徴がある。

- A. 保証金の他に、別途、敷金が授受されている。
- B. 保証金として授受された金額が、当初の支払賃料の142カ月分に相当する巨額なものである。
- C. その返済方法は、10年間無利息据え置き、その後10分の1ずつ残額に2%の利息を付して返還する。結局、保証金を預託してから20年後に保証金を完済することになるが、その期間は賃貸借契約期間と一致している。但し、中途解約・解除に関する特約の存否及び中途解約・解除があった場合における保証金の返済に関する特約(直ちに未償還残額を返済するのか、或いは、返済方法は影響を受けないのか)は、資料からは読み取れない。

## (2) 保証金の運用益を実質賃料に含めるべきか

継続賃料の評価において、実質賃料を計算する場合、支払賃料に保証金の運用益を加算すべきか否かが問題であり、消極説と積極説がある。

### 消極説

社団法人日本不動産鑑定協会東京会「鑑定実務Q & A」第4集31頁では、次の説明がある。

#### <実質賃料と保証金>

差額賃料方式を採用し、借家権を評定する場合に、貸しビルの入居保証金が分割返済条件の時、経過年数によっては異常な過大値または過小値に算出されることがある。分割返済方式の保証金は、実質賃料の計算において、現在実質残高によって実質賃料が大幅に低下するという矛盾が生じる。全額返済後は殊更にそうである。保証金が単なる金銭債権であり賃貸借に追随するものではないことは昭和51年3月4日最高裁判例の示すところである。賃貸借に追随し、その重要な要素である賃料と関連づけ、保証金の運用益を賃料と加算して実質賃料とすることは、賃貸借の本質的検討にあたり難があると解せられる。実質賃料の低下を理由とする賃料値上げ請求は認められない。・・・

上記説明は、借家権の評価と継続賃料の問題と両方を一緒にして述べているようにも読める。また「保証金が単なる金銭債権であり賃貸借に追随するものではない」と言い切ってしまうのが、先に述べたとおり、保証金にも賃貸借契約との結び付きが強いものから弱いものまで多様なものがあることに留意すべきである。さらに、ここで言及された昭和51年3月4日最高裁判例では、「・・・本件保証金は、その権利義務に関する約定が本件賃貸借契約書の中に記載されているとはいえ、いわゆる建設協力金として右賃貸借とは別個に消費貸借の目的とされたものというべきである」・・・とされているが、この判例は賃貸物件が競売された場合において競落人である新たな家主が旧家主の保証金返還債務を承継するか否かについて賃借人と新たな家主との間で争われた事案について下された判断である。この判例の論旨を以って、継続賃料の評価において保証金の運用益を考慮しないことの理由にするというのは、やや形式的に過ぎる議論のような気がする。

### 積極説

昭和五一年三月四日最高裁第一小法廷判決の上告理由で詳しく述べられているので引用する。

次に賃借保証金預託の両当事者に与える経済的効果について考えるに、保証金は通常坪当たり金拾数万円乃至数拾万円と金額が大きく(本件に於ては坪当たり金拾貳万円、一月賃料の約二八倍である)

預託された賃貸人は、これを運用することにより、多大の利益を得ることができ、その客観的数額は一般経済界の金利情勢により、若干の変動あるも、平均的利廻りは年八分に及ぶものと理解されている。

一方、賃借人側に於ては、右年運用利益の十二分の一を月払地代に加算して実質賃料を算出し、賃料の高低を判断することが慣例となつている。

然るが故に宅地審議会の昭和四一年四月二日付建設大臣に対する「賃料の鑑定評価基準の設定に関する答申」にも「実質賃料とは、貸主に支払われるすべての経済的対価をいい、各支払期に支払われる支払賃料のみでなく、保証金、敷金の運用益のすべてを含む」ものとされ、（上告人の原審に於ける昭和四六年七月一二日付準備書面第一、四参照）、これに従つた財団法人日本不動産研究所常務理事鑑定部長斉藤逸朗作成の大塚ビルの適正賃料についての鑑定書（甲第八号証）では、敷金、保証金の差入額の多寡により、月々の支払賃料が増減さるべきであると具体的事例に基づき鑑定計算されている。

右の如く保証金預託の経済的効果は運用利廻りを通じて貸借契約の根幹をなす実質賃料を構成し、この慣行の普遍化に伴い、法律的にも同様の意義をもつに至つている。

鑑定評価基準では、「実質賃料とは、賃料の種類の如何を問わず貸主に支払われる賃料の算定の期間に対応する適正なすべての経済的対価をいい、純賃料及び不動産の賃貸借等を継続するために通常必要とされる諸経費等（必要諸経費等という。）から成り立つものである。支払賃料とは、各支払時期に支払われる賃料をいい、契約に当たって、権利金、敷金、保証金等の一時金が授受される場合においては、当該一時金の運用益及び償却額と併せて実質賃料を構成するものである。」と規定されており、特に保証金の運用益を除外すべき理由も見当たらない以上、積極的に解すべきであろう。

なお、昭和54年不動産鑑定士3次試験の午前の問題1で、支払賃料を求めるにあたっての協力金の扱いについて出題されており、「不動産鑑定」1980年2月号55頁の解答例でも、次のとおり積極説に立つかのような解答が示されている。（但し、どの類型を念頭においた議論なのかに関する限定はなされていない。また、問題では「協力金」といい、解答例では、建「築」協力金という表現も使用されている。）

< 協力金がある場合 >

協力金又は建築協力金と呼ばれる一時金は、建物等の建設資金またはすでに調達した建築資金等の返済に当てるための金融的性格を有する。

この一時金は、本来不動産の賃料とは別途に金融的性格を有しており、これに対する利息が一般金融ベースによるものであれば不動産の賃料には影響を与えない。

この一時金は一般の融資条件より長期低利の利息とし賃貸人に有利な場合が多く、この場合にはその差額相当部分が純賃料の額に影響を及ぼす。建築協力金の運用益はその金融的性格からみて、金融機関の貸し出し金利と契約による支払利息の額との差額となる。

### (3) 運用益の平準化の問題

さて、保証金の運用益を実質賃料に含めるという見解に立つ場合、次に、運用益を賃貸借期間に亘って平準化すべきか、或いは、実際の保証金残高を基に運用益を計算すべきかという問題がある。

平準化肯定説

今回の裁判例における鑑定人の立場である。鑑定人は、次のような計算で一時金の運用益を計算している。

$$\text{一時金の運用益} = 4000 \text{万円} \times \text{運用利回り} 7 \text{パーセント} \div 12 \text{か月} + 2 \text{億} 9231 \text{万} 2000 \text{円} \times \text{平均運用利回り} 5.661 \text{パーセント} \div 12 \text{か月イコール約月額} 161 \text{万} 2300 \text{円}$$

ここで4000万円は敷金の額であり、これに運用利回りを乗じているので、特に問題はないであろう。問題は、保証金の残高292,312,000円に乗じた「平均運用利回り5.661パーセント」なるものである。この端数のついた利率の根拠については、評価書の中でどのように説明されているのか、判決文からは読み取れないので、筆者が推定すると概ね次の通りとなる。

【前提条件】

保証金の額	10,000,000円
鑑定人が採用した運用利回り	7%
据え置き期間中の約定利子	無利息
返済期間中の約定利子	2%
返済条件	10年据え置き後10年均等返済

以上をもとに、計算表を作成すると下記の通りとなる。

期	期首残高	期末元本返済額	期末残高	= 7% 受取運用益	= *0%・2% 支払利息	= - 差引運用益	= 1/1.07 <sup>△</sup> 7% 複利現価	= * 運用益の現価
1	10,000,000	0	10,000,000	700,000	0	700,000	0.9346	654,220
2	10,000,000	0	10,000,000	700,000	0	700,000	0.8734	611,380
3	10,000,000	0	10,000,000	700,000	0	700,000	0.8163	571,410
4	10,000,000	0	10,000,000	700,000	0	700,000	0.7629	534,030
5	10,000,000	0	10,000,000	700,000	0	700,000	0.7130	499,100
6	10,000,000	0	10,000,000	700,000	0	700,000	0.6663	466,410
7	10,000,000	0	10,000,000	700,000	0	700,000	0.6227	435,890
8	10,000,000	0	10,000,000	700,000	0	700,000	0.5820	407,400
9	10,000,000	0	10,000,000	700,000	0	700,000	0.5439	380,730
10	10,000,000	0	10,000,000	700,000	0	700,000	0.5083	355,810
11	10,000,000	1,000,000	9,000,000	700,000	200,000	500,000	0.4751	237,550
12	9,000,000	1,000,000	8,000,000	630,000	180,000	450,000	0.4440	199,800
13	8,000,000	1,000,000	7,000,000	560,000	160,000	400,000	0.4150	166,000
14	7,000,000	1,000,000	6,000,000	490,000	140,000	350,000	0.3878	135,730
15	6,000,000	1,000,000	5,000,000	420,000	120,000	300,000	0.3624	108,720
16	5,000,000	1,000,000	4,000,000	350,000	100,000	250,000	0.3387	84,675
17	4,000,000	1,000,000	3,000,000	280,000	80,000	200,000	0.3166	63,320
18	3,000,000	1,000,000	2,000,000	210,000	60,000	150,000	0.2959	44,385
19	2,000,000	1,000,000	1,000,000	140,000	40,000	100,000	0.2765	27,650
20	1,000,000	1,000,000	0	70,000	20,000	50,000	0.2584	12,920
合計		10,000,000		10,850,000	1,100,000	9,750,000		5,997,130

表の考え方としては、保証金の分割返済は各期末に行われることから、各期首の保証金の残高に基づく運用益を算出し(第11期から返済が始まると2%の支払利息が発生するので、運用益からこれを控除する)、これにそれぞれの期に相応する複利現価率を乗じたものを合計して、賃貸借契約初期における運用益の合計額を5,997,130円と求めたというものである。次に、この賃貸借契約初期における運用益の合計額を20年の期間で償却可能な権利金と同様な性格のものとして把握し、この金額5,997,130円に $r = 7\%$ 、 $n = 20$ 年の年賦償還率0.0944を乗じると、566,129円となり、保証金元本10,000,000円に対する平均利回りは0.05661であることが判る。本件鑑定人が上記のような計算表を作成したのかどうかは不明であるが、考え方は同様であると想像される。

この考え方は、大成出版社「不動産評価ハンドブック」改訂7版330頁以下で説明されている。また、このような表計算を使用する方法でなく、一個の数式で計算することができる式の導き方や、据え置き期間・返済期間、採用利率に応じた数値表も豊富に掲載されているので参考になる。

このように、各年の運用益を初年度時点における金額に割り引いて合計した上で、これを各年に平準化するという基本的な考え方は、不動産鑑定士にとっては、なじみのあるものである。居住用の賃貸物件に対して収益還元法を適用する場合において実質賃料を計算するときに、下記の設例（昭和61年不動産鑑定士3次試験の午前問4を筆者が若干簡素化して、修正したものである。）のように、平均回転期間で礼金や更新料を平準化させる考え方が一般に採用されてきた。

【前提条件】

月額支払賃料	50,000 円
敷金	2 ヶ月分
礼金	3 ヶ月分
更新料	1 ヶ月分
契約期間	2 年
平均回転期間	3 年
賃料の支払時期	当月末払い
r	6%

以上の前提条件をもとに、実質賃料を計算すると下記のとおりとなる。

月額支払賃料	50,000 円
敷金の運用益	$50,000 \text{ 円} \times 2 \text{ ヶ月分} \times 0.06 \div 12 \text{ 月} = 500 \text{ 円}$
礼金の運用益償却額	礼金を平均回転期間3年で償却する。 $50,000 \text{ 円} \times 3 \text{ ヶ月分} \times (3 \text{ 年} 6\% \text{ の年賦償還率 } 0.3741) \div 12 \text{ 月} = 4,676 \text{ 円}$
更新料の運用益償却額	2年後に支払われるであろう更新料を現時点に割戻した後、平均回転期間3年で償却する。 $50,000 \text{ 円} \times (2 \text{ 年} 6\% \text{ の複利現価率 } 0.8900) \times (3 \text{ 年} 6\% \text{ の年賦償還率 } 0.3741) \div 12 \text{ 月} = 1,387 \text{ 円}$
合計	56,563 円

上記の解答例は、過去問の解答例を参照しながら、筆者が作成したものであるが、先の鑑定人の考え方は、この設例の考え方の延長上にあるものと思われる。差異は、平準化する期間が設例では3年となっていることに対して、裁判例の案件では長期の20年になっていることである。

平準化否定説

今回の裁判例は、賃貸借期間に亘る運用益の平準化の計算方法について「一一年目以降は預託された保証金は年々減少するのであり、当然それに応じて運用益も減少していくはずであって、鑑定人の採った計算方法はこうした事実を無視している」としてこれを否定し、各年毎の保証金の実際残高を計算基礎として各年毎にその運用益を把握する方法を採用した。

検討

平準化肯定説は、賃貸借契約にあたって一時金の授受があった場合、その運用益・償却額をその効果の及ぶ期間に適切に配分するという考え方を基礎としていることから、考え方そのものは合理

的なものであるといえよう。

しかし、平準化肯定説により計算した保証金の運用益の額は、保証金が想定した期間中実際に預託され、かつ、予想した運用利回りが適切であった場合に初めて意味のある数字となる。そして、長期に亘って賃貸借契約及び保証金の預託関係が存続するとは限らないし、数年先の金利動向を正確に予測することも不可能であるから、将来予測が長期に亘る場合には、平準化肯定説には適用の限界があることに留意すべきであろう。計算方法それ自体は、非常に精緻なものであっても、その前提となる事項の精度が高くない場合には、計算結果の信頼性も高くないことは当然である。本件の裁判官は、鑑定人の採用した、将来の不確実な運用利回りによって20年間の長期に亘る運用益を期首時点に凝縮し、これをまた、20年間に亘って平準化するという考え方に対して、非現実的な印象を持ったのではないだろうか。

一方、平準化否定説は、保証金の実際の残高を基礎にして運用益を計算していることから、現実に即したものであり、単純明快である。また、将来の不確実な運用利回りを採用したとして非難を浴びることもない。このような意味で、平準化肯定説によるよりも実証的であり、説得力があるということなのであろう。

また、賃貸借契約の当事者が本当に平準化肯定説のような技巧的な計算をしたうえで支払賃料を設定しているのだろうかという疑問がある。本件でも、据え置き期間が終了すると保証金の額が年々減少し、それに従って運用益が減少していくのを補う意味で、3年毎に15%の値上げをするという賃料自動改定特約を約定した趣旨を賃貸人は裁判の中で主張しているのである。平準化否定説の方が、契約当事者の意思に沿うものではないだろうか。実際に多額の保証金を授受している当事者の意思はどのようなものであったか、据え置き期間が終了し返済が開始した段階で又は返済が終了した段階で、保証金の積み増し又は支払賃料の増額改定がなされているか（又は、本来なら減額改定がなされるべきところを、なされなかったか）などについて実態調査することが解決の糸口になると思われる。

なお、平準化否定説による場合、先の設例のように平準化すべき期間が3年という短期の場合に対しては、どう対応するのだろうか。

両説について、いずれによるべきかについては、賃貸条件に関して当事者が合意に至った経緯、一時金に関する契約内容、賃料増減に関する特約の内容、賃料改定の推移、合理的な将来予測の限界など、具体的な評価案件が有する個別的事情を離れて一刀両断的に結論を出すのは困難ではないだろうか。

なお、上記のような困難な問題があるからということで、支払賃料ベースで処理しようという考え方もあるだろう。平成2年10月26日の不動産鑑定評価基準では、差額配分法及びスライド法に関しては、支払賃料ベースで処理することを許容している。この処理方針は、＜実質ベースでなく支払ベースで処理する＞という別次元の扱いをするものである。しかし、この処理方法を取った場合において、一時金の額が多額のときは、借入人が賃貸人に供与している一時金の運用益をゼロと評価したのと結果的には同じことであるから、なぜその処理方針を採用したかという説得力ある理由を用意しておく必要がある。また、鑑定評価基準によれば、鑑定評価額の記載は、支払賃料の他にかっこ書きで実質賃料である旨を付記して実質賃料の額を併記しなければならないので、一時金の運用益の額の計算から完全に開放されるわけでもない。

#### (4) 利率の設定

多額の保証金が授受される賃貸借契約は一般に、長期契約のものが多くであろう。鑑定評価基準によれば、「運用利回りは、賃貸借等の契約に当たって授受される一時金の性格、賃貸借等の契約内容並びに対象不動産の種類及び性格等の相違に応じて、当該不動産の期待利回り、不動産の取引利回り、長期預金の金利、国債及び公社債利回り、金融機関の貸出金利等を比較考量して決定するものとする。」とされてかなり抽象的な表現にとどまっている。運用益を長期間に亘って平準化する場合、採用する運用利率を何%とするかは、実務においては非常に悩ましい問題である。本件でも、前記のとおり、判決文において「本件鑑定は運用利回りを賃貸借契約期間中（二〇年間）一律七パーセントとして計算しているが、長期プライムレートは昭和六〇年から平成四年までは年平均約六・五八パーセントであったものの、平成五年から平成九年までは年平均約三・六〇パーセントまで低下しているものであって（甲一四、乙一）、いわゆるバブル経済のころとそれ以降で一律に計算するというのは現実離れしているといわざるを得ない。」と批判されている。この利率の設定も一つの大きな問題であるが、本稿では扱わない。なお、裁判で何%の割引率を採用すべきか争いになるのは、交通事故による被害者の逸失利益の損害賠償請求事件においてであることを指摘しておくに留めたい。

#### 4．終わりに

本件問題に関して、自分なりに結論らしきものを提示できればと考えていたが、浅学非才の身には荷が重すぎて、断念せざるを得なかった。今後の判例の集積や諸先生の実態調査・研究を待つこととしたい。

なお、依頼目的が担保評価である場合の貸家及びその敷地の鑑定評価に若干、言及しておきたい。鑑定評価基準では、

貸家及びその敷地の鑑定評価額は、実際実質賃料（売主が既に受領した一時金のうち売買等に当たって買主に承継されない部分がある場合には、当該部分の運用益及び償却額を含まないものとする。）に基づく純収益を還元して得た収益価格を標準とし、積算価格及び基準価格を比較考量して決定するものとする。この場合において、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

- (a) 将来における賃料の改定の実現性とその程度
- (b) 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
- (c) 将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件
- (d) 契約締結の経緯、経過した借家期間及び残存期間並びに建物の残存耐用年数
- (e) 貸家及びその敷地の取引慣行並びに取引利回り
- (f) 借家の目的、契約の形式、登記の有無及び転借か否かの別
- (g) 借家権価格

とされており、貸家及びその敷地の評価においては、賃貸人が受託した一時金の新賃貸人に引き継がれるかどうかによって、その運用益等を収益還元法の実質賃料の計算に含めるかどうかが決まるということである。但し、総合的勘案事項に留意する必要がある。すなわち、賃貸物件が競売に付された場合に想定されることであるが、賃借人が賃貸人に預託した通常授受される敷金の額を遥かに超えるような多額の一時金賃貸物件の買主（新賃貸人）に引継がれない場合、その運用益等を収益還元法の実質賃料の計算に含めないこととなろう。この場合、新賃貸人は、賃借人に新たに一時金の預託を求めるか又はこれに代わる措置として支払賃料の値上げを要求することが予想される。それが実現すれば、その分だけ収益性が向上するので、これを評価の過程において考慮するよう上記(a)及び(c)で注意を喚起しているのである。

但し、賃借人が賃貸借契約の締結にあたって一時金を預託するときに、賃貸人から抵当権などの担保を徴求していないことが多いであろうし、賃貸物件が競売される状況に至った時点では、賃貸人が経済的に破綻しているであろうから賃借人が当該一時金を賃貸人から回収できることは想定しにくいので、新賃貸人の賃借人に対する上記要求が、賃借人にすなおに受け入れられる可能性は極めて低いことに留意する必要がある。そのような事態が予想されるのであれば、競落人は、一時金の收受や賃料値上げに代わる措置として、現行支払賃料に相応する低い価格でしか応札しないであろう。また、賃貸物件について抵当権の設定の登記がなされた後、賃借人が建物の引渡しを受けた場合において、その賃借権が短期賃借権としても保護を受けないものであるときは、賃借人は競落人に対抗できないので、賃借人は新賃貸人から、賃貸物件からの退去か、一時金の預託・支払賃料増額の要求に応じるかの二者択一を迫られる事態となることもあろう。さらに、その賃借権が短期賃借権として保護を受けるものであるときでも、競売開始決定による差押えの効力が生じた後は賃借人は、賃貸借契約の更新を抵当権者（従って競落人）に対抗できない（最判昭 38.8.27）ので、賃貸借期間の満了により賃貸借契約は終了したとして、賃貸建物から退去を強制される可能性がある。従って、総合的勘案事項については、案件の個別性に鑑み、実態に即して慎重に対処することが必要である。貸家及びその敷地の鑑定評価には、永久還元か有期還元かの問題もあり、これ以上立ち入らない。本稿は、継続賃料（家賃）の評価に限定して論じたものであるので、貸家及びその敷地の鑑定評価と混同なきようご留意願いたい。

以上