

地代の評価手法について

1. はじめに

不動産鑑定評価基準は、我が国の不動産鑑定評価に係る法制度の発足とともに昭和 39 年に制定された。不動産鑑定評価の拠り所となる統一的基準であり、前回の改正は、平成 2 年 10 月に土地鑑定委員会によって答申され、平成 3 年 4 月 1 日から実施されてきた。継続賃料の評価手法としては、旧々基準では差額配分法のみが規定されていたところ、この平成 2 年の大幅な改正時に、これに加えて利回り法、スライド法、賃貸事例比較法が新たに規定された。これは、従来の学説・判例で認められてきたものを整理したものであるが、実務においては、この他に、公租公課倍率法(*1)、平均的活用利子率による方法(*2)も適用される場合がある。

この度、不動産の証券化等土地・建物一体の複合不動産の収益性を重視する取引が増大する中で、これに的確に対応する鑑定評価手法を確立する必要があることから、12 年ぶりに基準が改定されることになった。改定作業は国土政策審議会土地政策分科会のもとで平成 13 年 6 月から作業が進められ、同年 12 月の「改定骨子案」の提示、平成 14 年 3 月の「改定方針」のまとめを経て、同年 6 月に「新基準」が策定された。既に年明けの平成 15 年 1 月 1 日から施行されているが、その間、改定と最も関係の深い不動産鑑定士を対象に研修会などが開催され、新基準の周知徹底が図られてきた。その改正点の詳しい内容などについては、諸先生方は既に把握済みと思われるので省略するが、賃料の評価手法については変更がなかった。ところが、最近、鑑定評価実務に対する何らかの影響があると思われる新しい判例が目にとまったので、ご報告することとしたい。なお、本稿における意見及び解釈に関する部分は筆者の個人的見解である。

今回ご報告するのは、平成 12 年からの一連の東京高裁における地代増額または減額請求に関連する事件の判決である。その注目すべき部分の内容を総合して大雑把に一言で表現するとすれば、従来、不動産鑑定士が鑑定評価基準や研究成果物に準拠して実践してきた地代の評価手法を批判した上で、新たな評価手法を提示したものであるということができよう。そこで示された適正地代の額の計算方法は、その土地の上に建築されている建物から生じる賃貸収入の額から費用の額を控除して得られる収益の額を、建物に対する投下資本に対する報酬額、建物賃貸営業に対する報酬額及び土地に対する投下資本に対する報酬額を基準にして、+ に相当する部分と に相当する部分に分けて、前者を賃借人に配分し、後者を地代として賃貸人に配分するというものである。その考え方を算式で表現すると、概ね次のとおりになると考えられる。

地上建物の賃貸収入の額 - 費用の額 = 収益の額

建物取得価額 × 1/2 × 建物利回り = 建物に対する投下資本に対する報酬額

建物取得価額 × 1/2 × 割合 = 建物賃貸営業に対する報酬額

土地の取引価額 × 土地利回り = 土地に対する投下資本に対する報酬額

適正な地代の額 = 収益の額 × / (+ +)

2. 東京高裁平成 12 年 7 月 18 日判決

今回ご報告する地代の評価方法に関する考え方を一番最初に打ち出したと思われる判決は、次のようなものであった。なお、引用した部分は、筆者が適宜、タイトルを付し、漢数字をアラビア数字に変更し、算式を記載するなどして、読み易いように補正修正をしている。

(1) 事案の概要

土地は、東京都世田谷区上用賀に所在する面積 910.53 m²の宅地である。建物は、共同住宅が 4 棟

建っている。相続が開始したことに伴い、遺産である土地とその上に存する建物の所有権が相続人間に分裂して帰属した(一部の建物については、被相続人が出資する有限会社の所有であったところ、相続に伴いその会社の出資口が土地所有者以外の相続人に帰属した)のであるが、相続人間の関係が親密な関係でなくなったので、相続人(相続人が出資口を所有する有限会社を含む)間において地代の支払について争いが生じた。なお、土地所有者は、地代の他に一時金の支払も請求している。

(2) 判決の内容

賃借人と賃貸人の間柄と評価の方針

相続開始により、賃貸人と賃借人との間に良好な親族関係が築けない他人に準じる関係となったので、土地部分の賃貸条件は、結局、他人間でこの土地を賃貸するとすれば、どのような内容となるかという観点から、これを決定するほかないものであり、
が生存中に定められていた地代等は、参考になるものではない。

収益の分析

そこで、地代の源泉となる建物の賃貸による収益について調べてみると、証拠(乙二七)によれば、次の事実が認められる。

ア．土地の上には、その敷地目一杯に共同住宅(一ないし四の建物)が建てられ、賃貸に供されている。

イ．すべての室を賃貸した場合の賃料・敷金権利金等の運用益の総収入は、21,595,000円である。

ウ．これに対して、費用は、次の合計の8,325,433円である。

減価償却費 5,983,333円

内訳

本体 119,700,000円の30年間の定額法による額
 $119,700,000円 / 30年 = 3,990,000円$

設備 29,900,000円の15年間の定額法による額
 $29,900,000円 / 15年 = 1,993,333円$

修繕費 総収入21,595,000円 $\times 5\% = 1,080,000円$

維持管理費 年額賃料19,668,000円 $\times 3\% = 590,000円$

建物の公租公課 634,100円

損害保険料 建物の残存価格37,500,000円 $\times 0.1\% = 38,000円$

エ．差引きすると、収益の額は、13,269,567円となる。

収益配分の基本的考え方

地代とは、結局、この建物賃貸による収益を、土地の賃貸人と賃借人に分配した場合に、土地の賃貸人に帰属する分である。この分配は、双方の協議によりすることが望ましいのであるが、それができない場合は、やむをえず裁判所が双方の主張を聞きながら、公平に分配する以外にはない。

土地の賃貸人にしてみれば、この収益は、利用価値のある土地を提供したことにより挙げられるのであるから、その大部分を土地の賃貸人に分配すべきであるというであろう。しかし、収益は、土地と建物双方が揃い、さらに建物賃貸という営業が加わって初めて挙げられるのである。したがって、公平に考えれば、土地への資本投下、建物への資本投下、そして建物賃貸という営業それぞれに収益を分配すべきもので、土地の資本投下のみ、あるいはことさらそれに厚く分配するのは、公平な分配ではない。

建物への配分額

建物への投下資本の額は、乙二七の建物積算価格の試算によれば、当初の投資額が 149,600,000 円であり、減価償却を全て終えた時点では、ほぼ 0 である。したがって、全期間の平均的な建物への投下資本額は、当初投資額の約 1/2、約 75,000,000 円である。これに対する年 5% の配当額は、3,750,000 円である。もし、その資金を金融機関より借り入れ、5% より高率の利息を支払うとすれば、投下資本への配当額はこれを上回るべきものとなろう。現在の金利水準は、歴史的に見て異常に低い水準にある。過去の経験を踏まえれば、金融機関からの借入金利は、10% 内外であったこともまれではなかった。そうすると、例えば金利を 7% とすると、年間の額は、5,250,000 円になる。

以上の説明を算式で表現すると次のとおりとなる。

当初の投資額 149,600,000 円 \times 1/2 = 全期間の平均的な建物への投下資本額 75,000,000 円

75,000,000 円 \times 借入金利 7% = 5,250,000 円

賃貸営業に対する報酬

そして、建物の賃貸営業は、建物の維持管理や賃借人を集め、賃料を収受するという労務としての側面と、賃借人が得られず空室となったり、又は賃料が低下するなどの損失の可能性、すなわち事業のリスクを負担するという側面とがあり、賃貸営業に対する報酬は、単なる労務の報酬ではない。高いリスクをとることに対する対価分を含むものというべきである。平均投資額として約 75,000,000 円の建築資金を投下し、このような営業のリスクをとり、そして労務も負担するとすれば、その報酬（対価）は、見る人により大きな幅があろうが、少なく見ても投下資本の 4%、年間 3,000,000 円（月額 250,000 円）程度を超えるとみても、不自然とはいえないであろう。

以上の説明を算式で表現すると次のとおりとなる。

全期間の平均的な建物への投下資本額 75,000,000 円 \times 4% = 賃貸営業に対する報酬 3,000,000 円

土地の賃借人に配分すべき額

そうすると、土地の賃借人に配分すべき額は、総額では年間 8,250,000 円となるが、土地賃借人とすれば、これを下限として、賃貸人との交渉に臨み、妥協点を見つけようとするものと考えられる。

土地への投下資本に対する報酬

他方で、賃貸人は、土地への投下資本に対する報酬を要求するであろう。現実の土地の取引価額が、土地から挙がる収益を資本還元した金額（収益還元価格）に合致している場合には、土地への資本投下の額は、この取引価額によって算定すれば足りる。バブル経済の崩壊以来、土地の取引価額は、ほぼ毎年低下し、将来、収益還元価格に収斂するのではないかと考えられるが、現在は、未だ移行過程にあるといわざるを得ない。したがって、現在の取引価額を元に投下資本に対する報酬額を算定することはできないのである。ただ、ほかに手がかりがないので、やむを得ず、現在の取引価額を元に算定すると、乙二七によれば、土地部分の取引価額は、約 334,000,000 円である。これに対する利回りは、従前から土地に資本を投下した場合の利回りが極めて低かった経験に照らして、2% でも多い方であると考えられる。仮に 2% であるとする、年間の報酬は、6,680,000 円となる。

以上の説明を算式で表現すると次のとおりとなる。

土地部分の取引価額 334,000,000 円 \times 土地に資本を投下した場合の利回り 2% = 6,680,000 円

収益の配分

このようにして、総額 13,269,567 円の収益を、土地の賃貸人と賃借人が分配するに当たり、土地の賃貸人は 6,680,000 円を超える配分を求め、土地の賃借人は 8,250,000 円を超える配分を求めるところとなるが、中立の機関である裁判所としては、これを右の金額で按分して、賃貸人である控訴人には、5,937,087 円を、賃借人である被控訴人には、その残り 7,332,480 円を配分するのが相当であると判断する。

以上の説明を算式で表現すると次のとおりとなる。

$$13,269,567 \text{ 円} \times 6,680,000 \text{ 円} / (6,680,000 \text{ 円} + 8,250,000 \text{ 円}) = 5,937,087 \text{ 円}$$

$$13,269,567 \text{ 円} - 5,937,087 \text{ 円} = 7,332,480 \text{ 円}$$

したがって、地代の総額は、年額 5,937,087 円である（ちなみに、土地の公租公課の額は年間約 900,000 円であるから、この地代の額は、その約 6.5 倍に相当する。また、坪当たりの月額は、約 1,793 円である。）（なお、判決文はこれに続けて、建物が 4 棟あり、建物所有者が異なるので各建物の 1 階部分の床面積の面積割りで上記地代の総額を按分計算している。）

3. 他の判決との比較

さて、上記東京高裁平成 12 年 7 月 18 日判決の後、ほぼ同じ趣旨を述べる判決が下記のとおり続いた。これらの判決の地代評価に対する基本的な考え方は、同一と思われるので省略し、重要な項目部分のみを抜粋して、以下のとおり比較表を作成した。なお、A については、一部繰り返しになるが、ご容赦願いたい。

符号	東京高裁判決年月日	出典	裁判官
A	平成 12 年 7 月 18 日	金融商事判例 1097 号 3 頁	裁判長裁判官 淺生重機 裁判官 西島幸夫 江口とし子
B	平成 12 年 9 月 21 日	判例タイムズ 1105 号 279 頁	裁判長裁判官 淺生重機 裁判官 西島幸夫 原敏雄
C	平成 13 年 1 月 30 日	判例タイムズ 1059 号 227 頁	裁判長裁判官 淺生重機 裁判官 西島幸夫 江口とし子
D	平成 14 年 10 月 22 日	判例タイムズ 1105 号 272 頁	裁判長裁判官 淺生重機 裁判官 及川憲夫 原敏雄

(1) 物件の概要

符号	所在	土地	建物
A	東京都世田谷区上用賀	910.53 m ²	共同住宅 4 棟
B	東京都 J R 山手線、総武線「代々木駅」の南方約 100m に位置する。周辺は各種店舗、事務所ビル、専門学校も多く見受けられる繁華な地域である。近時、都営地下鉄大江戸線の代々木駅も開業し交通道路条件も極めて良好である。	221.52 m ²	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建が敷地目一杯に建っている。
C	ひたちなか市の国道 6 号線沿いの商業地、周辺には、ファミリーレストラン、ファーストフード店等が建ち並んでいる。本件土地は、十字路の直前に位置しているため、車により進入しにくい減価要因がある。	1,875 m ²	増改築を経て、木造コロニアル葺平家建店舗 264.66 m ²
D	横浜市中心部(中区長者町)の伊勢佐木町通りを中心とする繁華街の一角にある。表通りではないが、繁華街の中心に近く、人通りが多く、飲食店や歓楽街となっている地域である。	892.35 m ² 659.03 m ² 2 区画合計 1,551.38 m ²	S R C 造陸屋根地下 1 階付 10 階建、店舗・共同住宅・事務所ビル、延 4,557.29 m ²

			地下1階付6階建、店舗・ 駐車場ビル、延 3,427,52 m ²
--	--	--	--

(2) 事件の経緯

符号	事件の経緯
A	相続が開始したことに伴い、遺産である土地とその上に存する建物の所有権が相続人間に分裂して帰属した(一部の建物については、被相続人が出資する有限会社の所有であったところ、相続に伴いその会社の出資口が土地所有者以外の相続人に帰属した)のであるが、相続人間の関係が親密な関係でなくなったので、相続人間(相続人が出資口を所有する有限会社を含む)において地代の支払について争いが生じた。なお、土地所有者は、地代の他に一時金の支払も請求している。
B	土地所有者が死亡して相続が開始したことに伴い、土地を相続した原告がその土地上の建物所有者を被告として、地代等の支払を求めた事件である。従前の土地使用権原は、当事者間に親密な関係があったため、使用貸借とする契約書を作成している。但し、建物所有者は土地を無償で使用する代わりに、土地所有者に建物の一部を無償使用させ、また、土地所有者の生活費を支払う約束があった。(* 3)
C	昭和52年7月バッティングセンター営業用建物の所有を目的として期間を20年として賃貸借契約を開始、その後は、主として飲食店用建物所有目的の土地賃貸借として経過しており、数回賃料の増額改定があった。平成9年に賃貸人が内容証明郵便で賃料増額的意思表示をして訴訟提起した。
D	昭和20年代初頭に非堅固建物所有目的で賃貸借を開始、その後、数回賃料の増額改定があり、昭和52年には堅固建物所有目的に変更された。平成12年5月に賃借人が賃料減額的意思表示をして訴訟提起した。

(3) 賃貸人と賃借人との間柄と評価の方針

符号	賃貸人と賃借人との間柄と評価の方針
A	賃貸人と賃借人との間に良好な親族関係が築けない他人に準じる関係となったので、土地部分の賃貸条件は、結局、他人間でこの土地を賃貸するとすれば、どのような内容となるかという観点から、これを決定するほかないものであり、生存中に定められていた地代等は、参考になるものではない。
B	本件土地の地代の額は、結局、他人間で本件土地を賃貸するとすれば、どのような内容となるかという観点から、これを決定するほかない。その際、生存中に授受された生活費等(* 4)は、参考になるものではない。
C	親族関係など特殊な関係はない。
D	親族関係など特殊な関係はない。

(4) 適正地代評価の計算方法

符号	適正地代評価の計算方法
A	賃料・敷金権利金等の運用益の総収入 21,595,000 円

	<p>費用合計 8,325,433 円</p> <p>減価償却費 5,983,333 円</p> <p>内訳</p> <p> 本体 119,700,000 円の 30 年間の定額法による額 119,700,000 円 / 30 年 = 3,990,000 円</p> <p> 設備 29,900,000 円の 15 年間の定額法による額 29,900,000 円 / 15 年 = 1,993,333 円</p> <p>修繕費 総収入 21,595,000 円 × 5% = 1,080,000 円</p> <p>維持管理費 年額賃料 19,668,000 円 × 3% = 590,000 円</p> <p>建物の公租公課 634,100 円</p> <p>損害保険料 建物の残存価格 37,500,000 円 × 0.1% = 38,000 円</p> <p>収益の額</p> <p>- = 13,269,567 円</p> <p>建物への配分額</p> <p>当初の投資額 149,600,000 円 × 1 / 2 = 全期間の平均的な建物への投下資本額 75,000,000 円</p> <p>75,000,000 円 × 借入金利 7% = 5,250,000 円</p> <p>賃貸営業に対する報酬</p> <p>全期間の平均的な建物への投下資本額 75,000,000 円 × 4% = 3,000,000 円</p> <p>土地の賃借人に配分すべき額</p> <p>+ = 年間 8,250,000 円</p> <p>土地への投下資本に対する報酬</p> <p>土地部分の取引価額 334,000,000 円 × 土地に資本を投下した場合の利回り 2% = 6,680,000 円</p> <p>収益の配分</p> <p>地代の総額 = $\frac{13,269,567 + 8,250,000 + 6,680,000}{75,000,000 + 5,250,000} \times 25,794,024 = 5,937,087$ 円</p>
B	<p>本件建物の収入総額 25,794,024 円である。(* 5)</p> <p>本件建物の経費年額 3,858,063 円</p> <p>減価償却費 1,725,043 円</p> <p>固定資産税等 558,000 円</p> <p>電気代 480,000 円</p> <p>水道代 37,200 円</p> <p>エレベーター保守料 580,920 円</p> <p>補修費 360,000 円</p> <p>植栽手入れ費 20,000 円</p> <p>保険料 63,300 円</p> <p>玄関マットリース 33,600 円</p> <p>収益の額</p> <p>- = 21,935,961 円</p> <p>建物への分配(配当額)</p> <p>建物の取得価額 119,794,669 円 × 1 / 2 = 建物への平均投下資本額 59,897,334 円</p>

	<p>59,897,334 円 × 利回り 8% = 4,791,786 円</p> <p>賃貸営業に対する報酬</p> <p>建物への平均投下資本額 59,897,334 円 × 4% = 2,395,893 円</p> <p>土地の賃借人に配分すべき額</p> <p>+ = 年間 7,187,679 円</p> <p>土地への投下資本に対する報酬</p> <p>土地部分の取引価額 141,817,104 円 × 土地に資本を投下した場合の利回り 5% = 7,090,855 円</p> <p>収益の配分</p> <p>地代の総額 = $\frac{7,187,679}{7,187,679 + 7,090,855} \times 141,817,104 = 10,893,605$ 円</p>
C	<p>本件建物の賃貸による総収入 年 7,800,000 円</p> <p>本件建物の経費年額 約 1,500,000 円</p> <p>減価償却費 約 1,000,000 円</p> <p>建物の調達価格を 20,061,228 円とし、その 20 年間の定額法による額</p> <p>修繕費・建物維持費・建物の公租公課・損害保険料 合計約 500,000 円</p> <p>収益の額</p> <p>- = 年間 6,300,000 円</p> <p>建物への配分額</p> <p>当初の投資額 20,061,228 円 × 1 / 2 = 全期間の平均的な建物への投下資本額 10,030,614 円</p> <p>10,030,614 円 × 金利 7% = 700,000 円</p> <p>賃貸営業に対する報酬</p> <p>平均投資額約 10,000,000 円 × 4% = 400,000 円</p> <p>土地の賃借人に配分すべき額</p> <p>+ = 1,100,000 円</p> <p>土地への投下資本に対する報酬</p> <p>本件土地の取引価額 232,500,000 円 × 利回り 0.5% = 年間の報酬 1,162,500 円</p> <p>収益の配分</p> <p>地代の総額 = $\frac{1,100,000}{1,100,000 + 1,162,500} \times 232,500,000 = 3,233,628$ 円</p>
D	<p>当裁判所は、被控訴人に対して本件土地の地上建物賃料収受額を開示し、これによって、いわゆる土地残余法による地代(その具体例として、国土庁制定の「新手法による土地残余法」によるものと思われる算定例及び東京高裁平成 12 年 7 月 18 日判決金融商事判例 1097 号 3 頁、東京高裁平成 12 年 9 月 21 日公刊物未搭載、東京高裁平成 13 年 1 月 30 日判決判例タイムズ 1059 号 227 頁を双方代理人に示した。)を算定すれば、現行の地代が適正水準であるかどうかは明確になるはずである。もし、その額が現行賃料を大きく上回ることがあるならば、一挙にその額に増額することは相当でないこともあるから、継続性を考慮して、相当額の範囲にとどめたり、あるいは、これまでに地代以外に授受された金額を考慮して、調整することもあるが、まず上記の適正額の算定をするのが先決ではないかと勧めた。しかし、被控訴人は、本件訴訟においても、上記の開示をすることがなかった。</p>

(5) 権利金について

符号	権利金について
----	---------

A	<p>控訴人は、本件においても借地権が発生することを前提に、さまざまな主張をしている。</p> <p>しかし、すでに地代算定の際に指摘したとおり、土地と建物が揃い、建物賃貸の営業が行われてこそ、建物賃貸の収入が挙がるのである。土地の賃借人は、建物に投下した資本と自己の賃貸営業に対する報酬（対価・配当）を受けるに過ぎないのであり、借地権に対する配当を受けるのではない。土地の賃借人は、自己の資本投下と営業に対する配当以外に何も得ていないのであるから、土地の資産価値の配分を受けていないのである。すなわち、土地の資産価値の配分としての借地権などというものは、本件の場合には、存在しないのである。</p> <p>本判決により、控訴人は更地を新たに賃貸した場合と同額の収入を得るのであって、土地の賃貸によりなんらの不利益も負っていない。もし、この地代の額よりも高額な収入を他に賃貸することによって得ることができるのであれば、その場合との差額は、地代の増額により埋めれば足りる。そのための法的な手段は用意されているのである。</p> <p>したがって、更地だから土地価格は高く、貸地だから低いというのは、本件の場合、幻想に過ぎない。世上見られる土地の賃貸借では、地代が適正な金額に達していない結果、その適正額との差額を借地人が利得し、それを資本還元すれば高額となることから、土地の資産価値の一部を体現する実態を伴った借地権が存在している。控訴人は、このことに目を奪われて、本件においてもそのような借地権の発生を懸念するようである。しかし、今後地代が適正な額に維持されていけば、そのような借地権は本件では発生しないのであって、控訴人の主張は杞憂に過ぎないのである。</p>
B	<p>右のように建物の収益を当事者双方に公平に配分するのであって、土地の賃借人は、土地の資産価値の配分を受けるのではないから、右のような賃料支払を前提とする限り、土地の賃借人に土地の資産価値の配分としての借地権が生じることはない。したがって、借地人は右の賃料のほかに、土地所有者に対し、土地の賃貸借の権利金を支払うべきものでもない。</p>
C	
D	

4. 一連の判決の特徴

以上が、一連の東京高裁判決で示された「いわゆる土地残余法による地代」(D判決)の算定方法であるが、いくつかの特徴があると思われるので指摘しておきたい。

(1) 他の試算賃料

最高裁昭和44年9月25日判決では、「土地の賃借人は、借賃が土地に対する租税その他の公課の増減、土地の価格の昂低により、または比隣の土地の賃料に比較して不相当になった場合その他経済的事情の変動によって、従来の賃料が不相当になったときは、借地法12条の規定により、賃借人に対し、相当な額にまで賃料の増減を請求することができるが、右にいう相当な賃料額を定めるにあたっては、同条所定の諸事由にかぎることなく、請求の当時の経済事情ならびに従来の賃貸借関係、とくに当該賃貸借の成立に関する経緯その他諸般の事情を斟酌して、具体的事実関係に即し、合理的に定めることが必要である。」と判示している。これは一般に「総合方式」といわれている。

そして、実際の賃料増額または減額請求訴訟においては、多くの場合、適正な賃料を算定するために不動産鑑定士による継続賃料の鑑定評価が行なわれているようである。鑑定評価では、一般に複数の手法により試算価格または試算賃料を求め、これを調整のうえ、最終的な判断である鑑定評価額の決定に至るのが通例であり、継続地代の鑑定評価では、差額配分法、利回り法、スライド法、場合に

より賃貸事例比較法を適用することが多いのではないかと思う（*6）。

これに対して、一連の判決では、裏資料として検討したかどうかは知る由もないが、少なくとも、判決文においては、試算賃料は一つしか求めていない。但し、C判決では、本件土地付近の継続賃料の動向について、言及している。従来から認められてきた4手法との関連で、新手法はどのような位置付けになるのだろうか。

(2) 建物の賃貸による総収入

借地上の建物が、最有効使用にない場合の建物の賃貸による総収入の計算については、判決では、特に明確に言及はされていないが、地主が土地の使用収益方法を契約により制限していない場合においては、基本的な考え方として最有効使用に基づく建物の賃貸収入を基礎とすべきであると考えられる。そうしないと借地人の都合により、借地契約の目的となっている土地の有効利用がなされないまま少ない収益しか上げていない場合、地主が最有効使用の建物が建築されていたならば受けたであろう収益の配分を得られなくなり、不当であるからである。但し、建物の残存耐用年数・残存価値、現況利用と最有効使用との乖離が生じた理由など、諸般の事情を総合的に勘案して、数値を調整する必要があると思われる。

(3) 賃料の種類

鑑定評価基準においては、賃料の種類には、正常賃料、限定賃料及び継続賃料があり、これらを評価するについては、それぞれ評価手法は勿論のこと、基本的な考え方からして違いがある。

これに対して、一連の判決では、正常賃料と継続賃料の間に特に明確な評価方針の差異は読み取れない。というのも、A事件及びB事件では、争いの生じた経緯から判断すれば求めるべき賃料の種類は、継続賃料でなく、新規賃料に近いものであると考えられるところ、C事件での地代算定方法とほぼ同じ手法が採用されているからである。但し、D判決では、「いわゆる土地残余法による地代」の「額が現行賃料を大きく上回ることがあるならば、一挙にその額に増額することは相当でないこともあるから、継続性を考慮して、相当額の範囲にとどめたり、あるいは、これまでに地代以外に授受された金額を考慮して、調整することもある」としているの、事案の個別性に依りて柔軟に対処しようという姿勢が窺われる。

「一挙にその額に増額することは相当でない」場合に、地代増額を「相当額の範囲にとどめ」るのは、差額配分法における「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」を、一連の判決で示された新手法で求めて、差額配分法を適用するようなことを意味しているのだろうか。

また、「これまでに地代以外に授受された金額を考慮して、調整する」とは、例えば、更地価格に当該地域の慣行的借地権割合を乗じた金額に相当する程度の多額の設定権利金が借地権設定時に地主と借地人との間で授受されたという事実がある場合には、土地への投下資本に対する報酬額を計算するときの土地価額から当該設定権利金の額、または、借地権価格を控除するという趣旨であろうか。あるいは、更新料、増改築承諾料、条件変更承諾料の授受があった場合、これを地代の先払い分、後払い分、借地権価格を構成するものなどと解釈して、その趣旨に従った調整を行うということだろうか。

(4) 必要諸経費等

鑑定評価基準によれば、不動産の賃貸借等にあってその賃料に含まれる必要諸経費等としては、ア 減価償却費 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がある。

しかし、一連の判決では、必要諸経費等の扱いが明確でないように思われる。

減価償却費

通常の見積評価では、残存価額を再調達原価の1割として計算するところ、一連の判決では、残存価額をゼロとして計算している。

維持管理費

一連の判決では、費用の中の項目の表現が若干異なっており、必ずしも統一性がとられていないように思われる。

公租公課

一連の判決では、配分すべき収益の額を計算する過程において、建物の公租公課は控除されているのに、土地の公租公課が控除されていないように見受けられるが、その理由は特に説明がない。

貸倒れ準備費及び空室等による損失相当額

一連の判決では、貸倒れ準備費及び空室等による損失相当額は、経費には計上されていない。但し、空室等による損失相当額は、賃貸営業に対する報酬額の中に含まれているようである。

(5) 建物への配分額

一連の判決では、当初の建物への投資額に1/2を乗じて、建物が消滅するに至るまでの全期間の平均的な建物への投下資本額とし、これに利回りを乗じて建物への配分額を求めている。利回りは、現在は異常な低金利であるが、過去の経験値を踏まえてA判決、C判決では7%、B判決では8%としている。

このような判決の考え方は簡便法であると思われる。そこで、複雑な計算方法によることに意味があるかどうかは別として、A事件について、複利法の考え方によって全期間の平均的な建物への配分額を試算してみよう。

まず、下記の計算表により、30年にわたる各年の建物への配分額を求め、これを複利現価率により、期首時点に割戻しこれを合計して、全期間分を凝縮させた値として0.571888を求めた。計算においては、判決において示された減価償却の考え方に則り、期間を30年、残存価額を0とする定額法によった。そして、この値に30年7%による年賦償還率0.080586を乗じると平均利回り0.046086が求められる。判決では建物への配分額を5,250,000円と計算しているところ、当初の投資額149,600,000円にこの複利法による平均利回りを乗じると、6,890,000円となる。勿論、定額法でなく定率法によれば、また別の金額が算出されることになる。

年	期首残高	期末残高	利率	= (+) / 2 ×	7%複利現価率	= ×
1	1.000000	0.966667	0.07	0.068833	0.934579	0.064330
2	0.966667	0.933333	0.07	0.066500	0.873439	0.058084
3	0.933333	0.900000	0.07	0.064167	0.816298	0.052379
4	0.900000	0.866667	0.07	0.061833	0.762895	0.047172
5	0.866667	0.833333	0.07	0.059500	0.712986	0.042423
6	0.833333	0.800000	0.07	0.057167	0.666342	0.038093
7	0.800000	0.766667	0.07	0.054833	0.622750	0.034147
8	0.766667	0.733333	0.07	0.052500	0.582009	0.030555
9	0.733333	0.700000	0.07	0.050167	0.543934	0.027287
10	0.700000	0.666667	0.07	0.047833	0.508349	0.024316
11	0.666667	0.633333	0.07	0.045500	0.475093	0.021617
12	0.633333	0.600000	0.07	0.043167	0.444012	0.019167
13	0.600000	0.566667	0.07	0.040833	0.414964	0.016944
14	0.566667	0.533333	0.07	0.038500	0.387817	0.014931
15	0.533333	0.500000	0.07	0.036167	0.362446	0.013108
16	0.500000	0.466667	0.07	0.033833	0.338735	0.011461
17	0.466667	0.433333	0.07	0.031500	0.316574	0.009972
18	0.433333	0.400000	0.07	0.029167	0.295864	0.008629
19	0.400000	0.366667	0.07	0.026833	0.276508	0.007420
20	0.366667	0.333333	0.07	0.024500	0.258419	0.006331
21	0.333333	0.300000	0.07	0.022167	0.241513	0.005354
22	0.300000	0.266667	0.07	0.019833	0.225713	0.004477
23	0.266667	0.233333	0.07	0.017500	0.210947	0.003692
24	0.233333	0.200000	0.07	0.015167	0.197147	0.002990
25	0.200000	0.166667	0.07	0.012833	0.184249	0.002365
26	0.166667	0.133333	0.07	0.010500	0.172195	0.001808
27	0.133333	0.100000	0.07	0.008167	0.160930	0.001314
28	0.100000	0.066667	0.07	0.005833	0.150402	0.000877
29	0.066667	0.033333	0.07	0.003500	0.140563	0.000492
30	0.033333	0.000000	0.07	0.001167	0.131367	0.000153
合計						0.571888

(6) 賃貸営業に対する報酬額

一連の判決によれば、賃貸営業に対する報酬額には、「建物の維持管理や賃借人を集め、賃料を収受するという労務」(A判決)に対する報酬額が含まれているが、世間一般の建物賃貸人は、大手の貸しビル業者であれば自社の子会社に、そうでない場合には一般のビル管理会社に維持管理を委託することも広く行われている。その場合には、管理委託料を支払うことになるので、労務に対する報酬額は、建物賃貸人(本件では、借地人でもある)の手元には、利益として残らない。また、建物賃貸人が自社で維持管理業務を行うとすれば、その分だけ人件費その他の費用が発生するので、やはり、建物賃貸人には利益として残らない。したがって、「建物の維持管理や賃借人を集め、賃料を収受するという労務」(A判決)に対する報酬額は、必要経費に含めるという計算方法もあると考える。

また、一連の判決では、賃貸営業に対する報酬額をいずれも建物への平均投資額の4%をもって求めているが、平均投資額を採用する考え方に対する若干の疑問については、上記で述べたとおりである。

なお、建物所有者(借地人)に、「建物の維持管理や賃借人を集め、賃料を収受するという労務」(A判決)に対する報酬額を「賃貸営業に対する報酬額」として認めているのなら、公平の見地から、地主にも、仮に土地の維持管理費用は僅少額につき、ゼロと見なしたとしても、少なくとも、地代を収受するという労務に対する報酬額を計上する計算方法もあるのではないかと。さらに、土地を賃貸することを事業と見るならば、地主もリスクを負担しているだろうから、これに見合う分の報酬額を計上する計算方法もあるのではないかと。

(7) 土地への投下資本に対する報酬額

元本価格

基本的考え方としては、元本価格は、収益還元価格によるべきであるが、「ほかに手がかりがないので、やむを得ず、現在の取引価額を元に」(A判決)土地への投下資本に対する報酬額を算定するという。

利回り

一連の判決における土地の利回りに関する部分を抜き出して比較すると次のとおりとなる。

符号	判断
A	バブル経済の崩壊以来、土地の取引価額は、ほぼ毎年低下し、将来、収益還元価格に収斂するのではないかと考えられるが、現在は、未だ移行過程にあるといわざるを得ない。したがって、現在の取引価額を元に投下資本に対する報酬額を算定することはできないのである。ただ、ほかに手がかりがないので、やむを得ず、現在の取引価額を元に算定する。これに対する利回りは、従前から土地に資本を投下した場合の利回りが極めて低かった経験に照らして、2%でも多い方であると考えられる。仮に2%であるとする、・・・
B	バブル崩壊後の地価の下落割合は大幅であり、右の価額は、おおよそ収益還元価格に見合う水準にあるものと推認される。そこで利回りは5%として計算する。
C	現実の土地の取引価額が、土地から上がる収益を資本還元した金額(収益還元価格)に合致している場合には、土地への投下資本の額は、この取引価額によって算定すれば足りる。バブル経済の崩壊以来、土地の取引価額は、ほぼ毎年低下し、将来、収益還元価格に収斂するのではないかと考えられるが、現在は、未だ移行過程にあるといわざるを得ない。したがって、現在の取引価額を元に投下資本に対する報酬額を算定することはできないのである。ただ、ほかに手がかりがないので、やむを得ず、現在の取引価額を元に算定すると、原審における鑑定の結果によれば、本件土地の取引価額は232,500,000円である。これに対する利回りは、従前から土地に資本を投下した場合の利回りが極めて低かった経験に照らして、0.5%とする。

利回りは、2%(A判決)、5%(B判決)、0.5%(C判決)と大幅な差異が認められる。これは、土地価額が、おおよそ収益還元価格に見合う水準にまで下落しているか、あるいは、その過程にあるかの差異が反映したもののよう読み取る(*7)が、これを分析しても、土地に対する利回りを決定する際の指針となるべきガイドラインのようなものを読み取るのは容易ではない。また、建物に対する利回りが7%又は8%を採用していることとバランスがとれているのだろうか。因みに、「平成15年地価公示における収益還元法適用上の運用指針等(社団法人日本不動産鑑定協会)」では、土地の基本利率を、住宅地で5.0%、商業地で5.0%、建物価格に乗じる元利逡増償還率の計算基礎となる r を5.0%としている(*8)。

建物の利回りを決定する際の論理は、「もし、その資金を金融機関より借り入れ、5%より高率の利息を支払うとすれば、投下資本への配分額はこれを上回るべきものとなる。現在の金利水準は、歴史的に見て異常に低い水準にある。過去の経験を踏まえれば、金融機関からの借入金利は、10%内外であったこともまれではなかった。そうすると、例えば金利を7%とすると、・・・」(A判決)というものであった。そうであるなら、もし、地主が「自分も借金して土地を買いました」と主張したら裁判所はどう応えるのだろうか。

(8) 従来の評価手法に対する論評

東京高裁平成14年10月22日判決(D判決)では、鑑定評価基準に規定されている差額配分法をは

じめとする伝統的な評価手法について論評しているので引用する。

利回り法について

「鑑定人は、利回りを乗ずるべき基礎価額は、土地の価格から借地権価格を控除した金額によるべきものとしている。しかし、本来借地権価格とは、賃借人に借り得があるとき、すなわち適正な地代と実際の地代の差額があるときに、その差額を資本還元した価格である。したがって、適正な地代の額と実際支払地代の間に差がなく、賃借人に借り得がなければ借地権はあっても借地権価格は発生しない。・・・当事者双方に偏らない公平な立場に立って、適正な地代を計算しようとするときに、その計算の基礎となる額について、賃借人の借り得部分を減額するということでは、その計算の結果算出される額が合理的理由もなく賃借人に有利になるということの意味する。そのような算出方法は、公平なものとはいえず、採用することができない。」

「もともと、利回り法は、本来土地の市場価格が収益還元法によって形成される場合に初めて正当な地代計算方法たりうるものなのである。したがって、利回り法を使うのであれば、その中にどの程度の値上がり期待部分があるか不明な土地の市場価格を基礎価額とするべきではなく、収益還元価格を算出し、それをそのまま、すなわち、借地権価格を控除しないで基礎価格とするべきなのである。」

実務では従来から、「基礎価格として、更地価格を採用するのは稀で、更地又は建付地価格から借地権相当額を控除したいわゆる底地価格による場合が大半である。」(足木茂「不動産鑑定訴訟法」57頁)もともと、鑑定評価基準で規定している利回り法の場合には、基礎価格について更地価格を採用しても底地価格を採用しても、継続地代利回りを計算するについて最終賃料改定時点の基礎価格を分母として使って割り算を行い、適正賃料を計算するについて継続地代利回りに価格時点の基礎価格を分子として使って掛け算を行う計算方式によるならば、最終賃料改定時点と価格時点との間で借地権割合に変化がなければ、試算した結果は同じになると思われる。

判決文では、「収益還元価格を算出し、それをそのまま、すなわち、借地権価格を控除しないで基礎価格とするべきなのである。」と説明していることから推測すると、基礎価格(収益還元価格)に収益還元法で採用した還元利回りを乗じて純地代を算出すべきであるという考え方なのであろうか。基礎価格だけを論述して、これに乗じる率を論じなければ、評価手法の全体像を理解することは困難である。

比準賃料について

「少数のしかも性質が大きく異なる事例を収集しただけで、比準するのは危険であり、その鑑定結果に信をおくことはできない。」

「地代が自由な競争によって形成されるのは、新規に土地の賃貸借が行われるとき、あるいは、建物収益(賃料)の低下があつて、それを元に算定される適正地代の額が従前の地代の額を下回るなどのため、地代減額の強い圧力が生じて、当事者間の交渉により減額されるときである(そのため継続賃料の方が新規賃料より高額であるという事態が起こりうる。商業地の建物賃料では現にそのような事例も見られる。)そのような新規地代あるいは建物賃料から算出される地代の合意例が収集されれば、それは、自由な競争によって形成された地代として、尊重されるべきである。しかし、将来そのような事例が収集されるまで、適切な事例を相当数収集することは困難なことであつて、比準賃料には、このような問題がある。」

上記で「地代減額の強い圧力が生じて、当事者間の交渉により減額される」とは、借地人が「そんなに高額な地代を要求するなら、借地契約を解消して出て行く」といって地代の減額を主張することを指しているのだろうが、必ずしも一般的な話ではないのだろう。建物の賃貸の場合には、貸室からの退去に伴う原状回復費用、移転に伴う様々な出費、顧客に関する営業基盤の喪失その他の事情を総

合的に勘案して、それでも別の場所で新たに建物を借りた方がフリーレントも享受できるし、長い目で見れば得だと判断して、現契約の建物から退去することはあろうが、借地においては、建物に多額の資本を投下してその回収にはまだこれから相当の期間が必要だったり、あるいは、借地権に交換価値が発生している場合には、土地から出て行くことを借地人が交渉の道具として使用することは考えにくい。

また、新規地代の事例から比準して継続地代を求めるとするのは、鑑定の実務で一般的に広く行われているのだろうか。新規地代の事例といっても、借地借家法により借地権の種類が増えただけでなく、当該地域における慣行的借地権割合に相当する設定権利金を授受することにより借地権価格を発生させる内容の契約もあれば、設定権利金を授受する代わりに高額地代を授受する内容の契約もあるだろう。稀には、土地の造成費等を借地人が負担するような特殊な内容の契約もある。一方、評価対象の継続地代に係る借地権の価格には、大なり小なり自然発生的な部分が含まれていると思われる。したがって、新規地代の事例から、適切に比準するのは容易ではないように思われる。

スライド法について

「乙3号証によれば、平成9年から平成12年までの間の、東京都23区及び周辺地域における商業地の地代の実態調査によると、この間土地の市場価格は、ごく一部の例外を除き、大きく下落しているにもかかわらず、大部分の事例(77.4%)で地代に変動がない。そして地代が下落したのものもあるが、その割合は13%程度であり、地代の値上げがあった事例も約9%ある。これらの調査結果を見ると、地代は、地価の動向とは必ずしも比例するものではないことが判明する。」「・・・そうすると、地代の世間相場の変動率は、広い地域でみれば、ほとんど0に近いということになる。ところが、本件鑑定では、スライド法の結果として、18.43%下落させている。これは、固定資産税額の変動をそのまま反映させた結果であるが、固定資産税は、前述のように、経済外的な理由で増減しているものであり、固定資産税の増減があっても、そのことは地代を増減すべき経済的諸条件があることを意味しない。・・・以上のことを考慮すると、このような算定方法には疑問があって採用することができない。」

鑑定評価基準によれば、スライド法は、現行賃料を定めた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。ここで判決文は、「固定資産税額の変動をそのまま反映させた結果である。・・・このような算定方法には疑問があって採用することができない。」と述べているが、固定資産税額の変動率を重視してスライド指数を査定するのが不適當であるという趣旨なのか、あるいは、適切な指数でスライドさせた後の純賃料の額に固定資産税額を加算する計算方法だと、試算された賃料の額に固定資産税額の増額分が100%反映されるので、それが不適當であるという趣旨なのか、判然としない。前者であれば、スライド指数の選択、査定の問題であり、後者であれば、純賃料スライド方式の計算構造の問題である。

前の点については、実務で実践されているとおり、対象不動産の地域的特性及び個別性を考慮した上で、市街地価格指数、消費者物価指数、卸売り物価指数、企業向けサービス価格指数、賃金指数、GNP、GDP等を総合的に検討し、ウェイト付けを行って適切なスライド指数を査定すればよいと考える。

後の点について鑑定評価基準では、「なお、現行賃料を定めた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。」としており、純賃料スライド方式に代えて、実際実質賃料又は実際支払賃料スライド方式によることを認めている。もし、この計算方式によれば、仮に、スライド指数が100/100で横這いの場合においては、試算されたスライド賃料は従前の賃料と変更がなく、固定資産税・都市計画税が増額しているときには、地主に帰属する純賃料がその分だけ減少

するということになる。

差額配分法について

「差額配分法は、土地の市場価格が収益価格と乖離して変動していた過去の時代に、土地の市場価格を基礎にして算定される地代と実際支払い地代との差額を、賃貸人と賃借人間で配分するという思想で作られていた。しかし、それがなにゆえに正当なのかを検証することは、極めて困難であった。現在は、土地の市場価値のうち将来の値上がり期待部分が減少し、次第に収益還元価格に近づこうとしているのであって、そうであれば、土地の収益還元価格を計算して、それによって適正な地代を算出すればたりのるのであり、差額配分法の存在意義を認めることは困難である。」

上記引用で、「土地の収益還元価格を計算して、それによって適正な地代を算出す」というのは、判りにくい表現であるが、おそらくは、一連の判決で示された手法のことを指しているものと思われる。

5. その後の継続地代の判決

東京高裁の一連の判決がその後の下級審判決にどのような影響を及ぼしたかという点については、非常に興味のあるところである。筆者にはこの点について網羅して調査するだけの能力はないが、ごく簡単に、ネット上の最高裁のHP > 下級裁主要判決情報 > 検索ページ (<http://courtdomino2.courts.go.jp/home.nsf>)で検索・調査したところ、継続地代に関連する次の2つの判決を発見した。

(1) 東京高裁平成 13 年 9 月 19 日判決

(<http://courtdomino2.courts.go.jp/kshanrei.nsf/Listview01/FE55B9956C4D886F49256B5A0000F96B/?OpenDocument>)

「当裁判所も、C 鑑定の結果は正当なものとして採用することができ、本件特約がなかったとした場合の、
、
双方の増減額の意味表示に係る時点における相当賃料額については、C 鑑定によるのが相当と判断する。」

この判決では、上記のように鑑定結果を正当と評価しているが、その鑑定の内容が明示されていないので、評価人が継続地代の評価にあたってどのような評価手法を適用したのか、全く不明である。

なお、この事件の判決文を書いた裁判官については、判決文の末尾に「東京高等裁判所第 5 民事部 裁判長裁判官 魚住庸夫 裁判官 飯田敏彦 裁判官菅野博之は、差支えにつき、署名押印することができない。裁判長裁判官 魚住庸夫」とある。ここには、新手法を打ち出した一連の判決文を書いた裁判官は、含まれていない。「すべて裁判官は、その良心に従ひ独立してその職権を行ひ、この憲法及び法律にのみ拘束される」(憲法 76 条 3 項)ので、裁判官が別なら、別の方針によるということであろうか。

(2) 旭川地裁平成 14 年 10 月 30 日判決

(<http://courtdomino2.courts.go.jp/kshanrei.nsf/Listview01/1777DBB67EB573E349256C7100066658/?OpenDocument>)

「・・・本件賃料の相当額につき、本件鑑定は、月額 1 6 5 万円と評価しているので、まず、その妥当性について検討する。

ア 一般的信用性について

本件鑑定は、裁判所が選任した両当事者に利害関係を持たない不動産鑑定士が現地を実査し、近隣

地域の状況，対象不動産の状況を把握した上で行われたものであるから，一般的にその信用性は高いものである。

イ 鑑定手法の妥当性について

相当な賃料とは，土地に対する租税その他の公課の増減，土地の価格の高低，近傍類似の土地の地代，その当時の経済事情及び従来の契約関係その他諸般の事情を斟酌して具体的事実関係に即して合理的に定めることが必要であるところ，本件鑑定は，差額配分法及び利回り法を適用して求められた各試算賃料について，諸般の事情を総合的に勘案して評価額を算出しているから，その評価手法は，妥当である。

ウ 差額配分法により求めた試算賃料について

本件鑑定は，取引事例比較法を適用して算出した標準価格に本件各土地の個性率を乗じて算出した基礎価格2億6732万円に一般の金利動向に不動産の投資対象としての危険性，流動性等を勘案して算出した期待利回り3パーセントを乗じ，これに必要諸経費として固定資産税及び都市計画税の合計額164万4000円を加算し，これから敷金運用益150万円を控除したものを12か月で除して，本件各土地の経済価値に即応した適正賃料（以下「本件適正賃料」という。）を68万円と算出しているが，この算出方法に不合理な点は認められない。

この点，原告は，本件時点の各種利回りに鑑みれば，期待利回りは，せいぜい2パーセントないし2.5パーセントであり，これを3パーセントとした本件鑑定は不合理である旨主張する。しかしながら，証拠（甲5，8）によれば，本件時点の長期プライムレートは，2.4パーセント，事業用借地権の実質地代利回りが約2.0パーセントないし3.0パーセントであったことが認められるし，期待利回りは，一般の金利動向に不動産の投資対象としての危険性，流動性等を勘案して算出するものであるから，本件鑑定が期待利回りを3パーセントとしたことが不合理とはいえず，原告の前記主張は採用できない。

また，本件鑑定は，上記のようにして算出した本件適正賃料68万円から実際の支払賃料250万円を控除した差額182万円について，貸主に帰属する部分を一般的な底地割合に基づき50パーセントと算出し，これを実際の支払賃料に加減した結果，差額配分法に基づく試算賃料を159万円と算出しているが，この算出方法に不合理な点は認められない。

エ 利回り法により求めた試算賃料について

本件鑑定は，前記ウの方法で算出した基礎価格2億6732万円に現行賃料を定めた平成3年9月1日時点における基礎価格に対する純賃料の割合を標準として算出した継続賃料利回り7.5パーセントを乗じ，これに前記ウの必要諸経費164万4000円を加算し，これから敷金運用益150万円を控除したものを12か月で除して，利回り法に基づく試算賃料を168万円と算出しているが，この算出方法に不合理な点は認められない。

この点，原告は，本件鑑定は継続賃料利回りの算出に際し，敷金運用益を6パーセントとしているが，本件賃貸借契約の期間30年間にわたって一律に高率の6パーセントの敷金運用益を想定するのは妥当でない旨主張する。しかしながら，原告提出の不動産鑑定評価書（甲5，以下「原告鑑定」という。）においても，敷金運用益は，現行賃料を定めた当時の平均的な金融資産利回り，貸出金利，投資利回り等を勘案して算出しているところ，この当時は，例えば，長期プライムレートが7.7パーセントであるなど，本件時点に比して各種金利は高率であり（弁論の全趣旨），本件鑑定が6パーセントの敷金運用益を採用したことが妥当でないとはいえないから，原告の前記主張は採用できない。

オ 試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定について

本件鑑定は，継続賃料については，契約締結の時期，契約の目的，賃貸人及び賃借人の個々の事情

により個別性が強く、それに応じて賃料も著しく異なるところ、本件各土地については、契約時に貸主、借主が合意した賃料が比較的高額であることから、賃貸事例比較法は採用できないとした上、差額配分法による試算賃料と利回り法による試算賃料の調整につき、利回り法は、地価水準の変動の影響を直接反映するものであるところ、本件各土地については、現行賃料を定めた時点から本件時点までの地価水準の下落率が大きいことも勘案して、利回り法を主とし差額配分法を従として鑑定評価額を165万円と算出しているが、この算出方法に不合理な点は認められない。

この点、原告は、本件鑑定が利回り法を主とし差額配分法を従とした根拠が不明である旨主張するが、本件鑑定は、前記認定のとおり、本件の地価水準の下落率が大きいため、地価水準の変動の影響を直接反映する利回り法を主としたものであるから、採用できない。・・・」

この判決では、裁判所が選任した不動産鑑定士の鑑定評価の内容について検討し、その結果を全面的に採用し、鑑定評価額をもって適正賃料の額としている。その評価手法に、東京高裁の一連の判決の影響は見られない。

なお、本件鑑定は、差額配分法の適用において、取引事例比較法を適用して算出した標準価格に本件各土地の個性率を乗じて算出した基礎価格を採用していることが特徴であり、東京高裁平成14年10月22日判決(D判決)の内容に近いものであるが、両判決の時期から判断すると、その影響を受けたものではないと思われる。

6. 継続家賃の判決

継続地代に関する新手法は、継続家賃の評価にどのような形で現れるのか、というのが次の問題である。A判決の約4カ月後に、全員同じ裁判官による東京高裁平成12年11月2日判決(金融商事判例1118号34頁)が下された。

建物質料改定請求事件において控訴人は、「1 原判決は、控訴人が原審で主張した本件再開発事業や控訴人による本件建物の取得及び本件賃貸借契約締結に至る経緯に関する特殊事情を無視し、所得保障の趣旨を含み、かつサブリース契約である本件賃貸借に借地借家法32条の適用を認めたが、その判断は誤りである。2 原判決は、原審での鑑定の結果を採用したが、同鑑定は右のような本件賃貸借契約に至る経緯を全く考慮に入れていないもので採用すべきでなく、証拠の評価を誤ったものである。」と主張した。

これに対して裁判所は、まず「控訴人は、本件賃貸借契約が被控訴人による使用を前提としておらず、転貸が自由であることから、いわゆるサブリース契約に該当するとして、借地借家法32条の適用は否定される旨主張している。しかし、前述のとおり、本件賃貸借における賃料には所得保障の趣旨は認められず、賃料の据置保証や自動増額などに関する特約もないのであるから、いわゆるサブリース契約の範ちゅうに属するとはいえない。」と事実認定をした後、「原審における鑑定の結果は、積算法や利回り法では相当低額な賃料になるのを差額配分法による修正を施すことにより、本件賃貸借契約における従前賃料額決定の際の事情にも配慮して継続賃料を求めており、それぞれの基礎資料の内容や結論を導く過程も相当と認められ、十分に採用できるものである。」と説示した。

本件では、おそらくは従来どおりの評価手法で行われたと思われる鑑定結果を正当と認めている。「積算法や利回り法」という辺りは、やや気になる言い回しであるが、継続家賃の評価に関しては、新手法は影響がないということなのだろう。

7. 終わりに

継続地代の鑑定評価は、評価依頼者が地主か借地人かを問わず、多くの場合、地代の減額又は増額

について何らかの形でトラブルが発生している状況下で依頼される。その地主と借地人との争いは、場合によっては、調停や訴訟に発展する可能性がある。あるいは、既に調停や訴訟になっている場合もある。そのような状況を念頭におくと、今回ご報告した一連の東京高裁判決には、従来の立場とは異なった評価手法を積極的に打ち出そうとした姿勢が明確に現れており、その内容を知らなければ情報不足であるとのそしりを受けないとも限らない。

継続地代の鑑定評価を行なう際の具体的な評価手法の適用においては、基本的には鑑定評価基準で規定されている手法によりつつも、細部に至っては、種々の方法が実践されており、未だ意見の一致をみない部分が多々残されている状況であるところ、一連の東京高裁判決が示した右肩下がりの経済下に即した地代評価の新技术は、不明な点や未解決の問題を含んでいると思われ、今後新たな議論を引き起こすことになると思われる。

- *1 「地代改定の時点における公租公課(通常、固定資産税及び都市計画税)の実額に、対象不動産の存する近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における契約内容の類似する賃貸事例の公租公課に対する実際支払賃料の倍率を乗じて試算賃料を求める手法」(足木茂「不動産鑑定訴訟法」68頁)である。但し、一つの試算賃料を算出する手法としての位置付けは低く、寧ろ、公租公課に対する現行地代または試算された地代の倍率を計算して、借地人が、現行地代が不当に高額であると主張するため、地主が、現行地代が不当に低額であると主張するため、鑑定士が、裏資料として試算された地代の額の妥当性を検証するために使われるという性格が強いと思われる。
- *2 平均的活用利子率とは、「東京 23 区における継続地代事例のうち、その土地の客観的な時価(近隣公示地等の価格を規準とした価格)が判明したものについて、その土地価格(更地価格)に対する継続地代(支払地代の年額)の割合を求め、それらの平均値を算定したもの、即ち、土地を元本としたときの地代との比率で」(<http://www.yokosuka.jp/knt/tpc/b/tpc-b0101.htm>)あり、この率を土地の更地価格に乗じて試算賃料を求める簡便的な手法である。利回り法では、最終合意時点における利回りまたはこれを修正したものが計算の基礎となるのに対して、平均的活用利子率は、価格時点に近い利回りを採用することが特徴である。
- *3 建物の一部の無償使用及び、土地所有者の生活費を支払うという約束があり、経済的対価の支払があるのだから、法的には使用貸借であるかどうかは疑問であると考えられる。裁判所も「特殊な契約関係」と表現しており、「使用貸借契約」であるとは判断していない。
- *4 生活費等の「等」は、 が生存中に建物の一部を無償使用していたことによる賃料相当額を指しているものと思われる。
- *5 判決文では、敷金の運用益は、含まれていないように読める。建物の無償使用部分及び自己使用部分については、抜かりなく賃料を計上している。
- *6 賃貸事例比較法は、 そもそも借地に係る適切な賃貸事例が少なく、 事例が存在しても、適切に比準しうるに足るだけの情報を収集することが困難であり、さらに 賃貸事例は、個別性が強く、契約内容などの差異を数値化して比較しにくい部分があり、比準賃料を一つの試算賃料として自信を持って鑑定評価書に記載するまでに至らず、実際にはその適用を断念してしまうことが多いと思われる。
- *7 各判決における土地利回りの差異は、それぞれの土地が所在する地域の特性によるものと考えられる余地があるのではないかと。A判決では住宅地域であるため収益性に着目して市場価格が決定されることは限らないことから 2%、B判決では高度商業地であるため 5%、C判決ではおそらく郊外の空き地も多い土地柄であることから 0.5%が適切であるという理由付けもできるのではないかと。

*8 全国的に統一性を確保するためにこのように基本利率を固定しているわけだが、土地の還元利回りは上昇率 g による修正もあるし、算出された収益価格は比準価格との調整もあるので最終的には妥当な結論を導くようになっている。

以上