

6. 更新料がある場合の実質賃料の計算

① 計算表の概要

今回は、より実務に近いものとして、建物賃貸借契約書に月額支払賃料の他に、更新料の支払いが約定されている賃貸事例について、実質賃料を計算してみます。貸しビルの評価において、収益還元法を適用する場合に、色々なパターンの計算表が作成されますが、ここでは説明を簡略化するため、敷金、礼金は考慮外とします。

下の計算表の例では、月額支払賃料、更新料月数、契約期間、想定入居期間は入力事項で、更新回数、更新料の運用益及び償却額、月額実質賃料は、計算の結果求めました。なお、H10のセルに枠を付したのは、この値について後で検算するため目印を付けておく趣旨です。以下、セルに入れてある計算式を説明します。

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2			一時金利回り=		0.02				
4		階層	月額支払賃料	更新料	契約期間	想定入居期間	更新回数	更新料運用益償却額	月額実質賃料
5			(円/㎡)	(月)	(年)	(年)	(回)	(円/㎡)	(円/㎡)
6	1	6,000	1	2	2	0	0	6,000	
7	2	6,000	1	2	3	1	167	6,167	
8	3	6,000	1	2	4	1	126	6,126	
9	4	6,000	1	2	5	2	200	6,200	
10	5	6,000	1	2	6	2	168	6,168	
11	6	6,000	1	2	7	3	214	6,214	
12	7	6,000	1	2	8	3	189	6,189	
13	8	6,000	1	2	9	4	222	6,222	
14	9	6,000	1	2	10	4	202	6,202	
15									

② 更新回数の計算

例えば、契約期間が2年で想定入居期間が4年の場合、2回目の更新はなされずに退去するので、更新回数は、1回です。契約期間が2年で想定入居期間が5年の場合、2回目の更新後、1年経過して退去するので、更新回数は、2回です。このような考えに基づきG6のセルに入力すべき計算式を下記のとおり組み立ててみました。その下のセルには、計算式をコピーします。

$$=ROUNDDOWN((F6-0.001)/E6,0)$$

なお、ここでは、一見して、=ROUNDDOWN(F6/E6-1,0)

という計算式を入力すれば良さそうに思えますが、

正しい計算結果は得られません。本件では、適切な計算式を作成するために時間を使うよりは、頭で計算した実際の数字を、セルにキーボードからタイプした方が早いのですが、研究ということで、このような計算式を組み立てたものです。

③ 更新料の現在価値の計算

更新料を将来にわたって1とし、契約期間をm年、利回りをrとすると、1回目の更新料の現在価値は、 $1/(1+r)^m$ になります。同様に、2回目の更新料の現在価値は、 $1/(1+r)^{2m}$ 、3回目の更新料の現在価値は、 $1/(1+r)^{3m}$ 、・・・同様に、n回目の更新料の現在価値は、 $1/(1+r)^{n*m}$ になります。

これらn回分の更新料の合計Sは、初項： $1/(1+r)^m$ 、公比： $1/(1+r)^m$ 、個数：n個の等比数列の和ですから、次の通り式を組み立てて、整理しました。

$$S = \text{初項} * (1 - \text{公比}^{\text{個数}}) / (1 - \text{公比}) \cdots \cdots (\text{注})$$

$$= 1/(1+r)^m * [1 - \{1/(1+r)^m\}^n] / \{1 - 1/(1+r)^m\}$$

$$= \{1 - 1/(1+r)^{m*n}\} / \{(1+r)^{-m} - 1\}$$

$$= \{(1+r)^{m*n} - 1\} / (1+r)^{m*n} / \{(1+r)^{-m} - 1\}$$

なお、計算式の整理の過程においては、混同し易い点ですが、

$$\{(1+r)^m\}^n = (1+r)^{(m*n)}$$

$$(1+r)^m * (1+r)^n = (1+r)^{(m+n)}$$

であることに留意すべきです。

(注) 初項：a、公比：i のn個の等比数列の和をSとすると、下記の式が成り立ちます。

$$S = a + ai + ai^2 + ai^3 + ai^4 + \cdots + ai^{(n-1)}$$

この式の両辺に公比：iを乗じると、下記の式が成り立ちます。

$$Si = ai + ai^2 + ai^3 + ai^4 + ai^5 \cdots + ai^n$$

上の式から下の式を引き算すると、「 $ai + ai^2 + ai^3 + ai^4 + \cdots + ai^{(n-1)}$ 」の部分は共通なので、消去し、整理すると、

$$S - Si = a - ai^n = a(1 - i^n)$$

$$S = a(1 - i^n) / (1 - i)$$

$$= \text{初項} * (1 - \text{公比}^{\text{個数}}) / (1 - \text{公比})$$

③ 運用益及び償却額の計算

②で求めた更新料の現在価値の合計を、期間配分することにより、運用益及び償却額を計算します。更新料の性格としては、賃料の前払い説、後払い説などがありますが、ここでは想定入居期間で均等に配分することとし、更新料の現在価値の合計に年賦償還率を乗じ、さらに12月で割って1ヶ月当りの更新料の運用益及び償却額を求めました。

一時金の運用利回りは、E2のセルに入力されており、上記のような考えに基づき、H6のセルに入力すべき計算式を下記のとおり組み立ててみました。その下のセルには、計算式をコピーしますので、運用利回りは絶対参照として\$E\$2としています。

$$=ROUND(C6*D6*((1+E$2)^(E6*G6)-1)/((1+E$2)^(E6*G6))/((1+E$2)^(E6-1))*E$2*((1+E$2)^F6)/((1+E$2)^F6-1)/12,0)$$

#### ④ 検算

上記の計算式は複雑なので、確認のため、想定入居期間が6年の場合について、更新の度ごとに更新料の現在価値を計算する方法によって検算すると下表のようになり、更新料の運用益及び償却額の計算結果について、先に掲げた表のH10のセルの値168と一致したことが確認されました。

	A	B	C	D	E	F
1						
2		更新回数	1回目 (2年後)	2回目 (4年後)	3回目 (6年後)	合計
3		更新料の額(円)	6,000	6,000		
4		複利現価率	0.9612	0.9238		
5		更新料の現在価値(円)	5,767	5,543		11,310
6		年賦償還率			0.1785	
7		更新料の運用益償却額(円)				2,019
8		月額換算(円)				168

なお、このシートのセルの中身は次のとおりです。

$$0.9612=ROUND(1/1.02^2,4)$$

$$0.9238=ROUND(1/1.02^4,4)$$

$$5,767=ROUND(C3*C4,0)$$

$$5,543=ROUND(D3*D4,0)$$

$$11,310=SUM(C5:E5)$$

$$0.1785=ROUND(0.02*(1.02^6)/(1.02^6-1),4)$$

$$2,019=ROUND(F5*E6,0)$$

$$168=ROUND(F7/12,0)$$

#### ⑤ 実質賃料の計算

最後に、月額支払賃料と更新料運用益償却額を合計して、月額実質賃料を計算します。単純な足し算なの

で、説明は不要でしょう。

#### 7. 更新料に関する法的考察

上記では、更新料を取り扱ったので、これを機会に、更新料に関する法的考察をしておきます。

最近では、インターネットで様々な情報が提供されていて、非常に便利な世の中になったものです。専門用語でも、検索をかければ、多数の有益な情報を即座に入手することができます。更新料の意義を確認するため、「更新料」で検索をかけたところ、横浜市戸塚区のHPの中に「暮らしの法律メモ」というページ(<http://www.city.yokohama.jp/me/totsuka/homemo/67.pdf>)があり、更新料について簡単な説明がありましたので、以下に引用し、若干の補足説明を加えます。

Q 借家契約の更新にあたり、更新料を請求されました。支払う必要がありますか。

A 更新料は、借家契約更新に応ずる対価として支払われる一時金をいいます。その法律的性質は、更新拒絶または使用継続に対する異議放棄権の対価または家賃の前払いの性質があるといわれています。

しかし、借地借家法では借家人に不利な特約はこれを定めなかったものとし、借家人の保護を図っていますので、この不利益にあたるかが問題となります。この点に関して、判例は借家人が更新料を支払えば更新前の契約と同じ賃貸契約が確保されるから、法定更新と比べて一方的に借家人に不利とはいえない、としています。

もし、更新料支払いの特約がないなら支払う必要はありません。

さて、あなたの場合には、この特約があったかどうかによって結論が異なります。

#### ① 異議放棄権の対価

上記の引用文中に、「異議放棄権の対価」とあります。これは、賃貸借契約の「期間満了に当り賃貸人が更新を拒絶し又は異議のあるときは正当事由の存否につき法的結着をつけるために訴訟上の紛争にもち込まれるおそれがあるので、かかる紛争に発展するのを未然に防止するため更新をめぐる拒絶権ないし異議権を事実上放棄せしめる対価ないし代償」(東京高裁昭48(ネ)

248号 昭51.3.24民七部判決)として更新料が授受されるということを示しているのだから、「異議権の放棄の対価」という言い方もできるのではないかと考えられます。

## ② 家賃の前払いと過去の地代の補充

また、ここでは、更新料の経済的側面について、「家賃の前払いの性質がある」としていますが、契約時に礼金の授受があり、更新時に更新料を支払うという契約内容であれば、更新料は更新後の契約期間中の家賃の前払いであると考えるのが契約当事者の意思に沿う解釈でありましょう。

一方、借地の更新料については、若干、異なった見方もあります。地代の増額が、地価の高騰に追いつかず、適正地代と現行の支払地代との差額が拡大傾向にあり、借地期間の満了時において更新料の名目で過去の不足分を回収するという実態があれば、更新料は地代の後払いの要素も含んでいると考えられます。更新時期に近接する期日を価格時点とする継続地代、借地権、底地の評価においては、更新料の性格をどう解釈し、どのように扱うかは、不動産鑑定士にとっては悩ましい問題です。

更新料の授受の趣旨は、契約の更新を円滑にするための代償、あるいは賃料の補充を目的とするなど区々多様であって、その性格を一義的に捉えることは困難です。更新料は、その借地契約の内容、性格及び当事者の支払能力、意識、力関係などの事情如何によって、支払いの有無とその金額が定まっているうえ、これが支払われる場合であっても、その趣旨、性格は一様でないのが実情でしょうから、個別具体的な案件に応じて処理するのが適切であると考えられます。

## ③ 更新料支払いの特約がない場合の扱い

更新料の法的性質は上記のとおり一義的ではありませんが、そもそも更新料の支払い義務があるのかが問題となります。現在、民法、借地法、借家法、借地借家法いずれにおいても更新料の支払い義務に関する規定はありません。そこで、賃貸借契約において更新料を支払うというような特約がない限りは更新料を支払う義務はないとするのが一般的な考えです。

賃貸人(多くの場合は、借地契約における地主)は、

契約で更新料の支払い義務を定めていなくても、更新料を支払う慣習法、ないしは、事実たる慣習があると主張しますが、裁判では認められません。参考までに、この点に関する最高裁の判例を挙げておきます。

なお、慣習法は、「法例2条 公ノ秩序又ハ善良ノ風俗ニ反セサル慣習ハ法令ノ規定ニ依リテ認メタルモノ及ヒ法令ニ規定ナキ事項ニ関スルモノニ限り法律ト同一ノ効力ヲ有ス」、事実たる慣習は、「民法92条 法令中の公の秩序に関しない規定と異なる慣習がある場合において、法律行為の当事者がその慣習による意思を有しているものと認められるときは、その慣習に従う。」が根拠条文です。

### 【最高裁昭51(オ)657号 昭51.10.1 二小法廷判決】

#### <上告理由>

東京都区内・横浜地区内では、戦後借地関係が落付いたとみられる頃から借地契約の更新に際し、借地人から地主に対し相当額の更新料を支払う例がみられるようになり、昭和三〇年ごろから更新料支払が慣習化されるにいたり、而して更新料の額も当初は借地権価格の二乃至三%であったものが、二、三年後はその五%前後、最近では借地権価格ないし更地価格の五乃至一〇%と次第に増額している。そして、昭和三〇年代頃は、更新料の支払について、借地人の抵抗がみられたが、昭和三〇年以降は地代の増額請求に対して強く抵抗する借地人も、二〇年に一回支払えば済むということで、ほとんど抵抗を示さずに支払われる例が多くなり、最近においては更地価格の五乃至一〇%の更新料を支払うという慣習が醸成され、少くも東京附近の大都市に於ては借地契約の更新時期には殆んど全部の借地が地主に対し更新料を支払う例が全般的に確立して少くとも事実たる慣習が成立していると謂うことができる。このことは、裁判所に顕著な事実であるばかりか、少くとも本件全証拠から明らかである。即ち、かかる更新料を認める事実たる慣習乃至慣習は、司法の領域では無視することができなくなっておるのであって、調停調書、非訟事件の裁判等において更新料支払義務を容認している例が枚挙に遑がないのである。・・・しかるに原審は、いとも簡単にかかる商慣習ないし事実たる慣習はないとして上告人の主張を排斥しているが、これが存在することは厳然たる事実であ

るのみならず、なに故かかる商慣習ないし事実たる慣習の存在が認められないかについて、その理由が全く付せられていない。原審が借地契約の賃貸期間満了に当り、当事者の合意に基づき更新料を支払う事例が多いことは当裁判所に顕著なところであると判示する以上、なに故に前記商慣習ないし事実たる慣習の存在が認められないかについてその理由を説示すべきが当然で、これを欠く原判決には前記のとおり事実誤認があるのみならず、理由を付さない違法がある。

<判決理由>

宅地賃貸借契約における賃貸期間の満了にあたり、賃貸人の請求があれば当然に賃貸人に対する賃借人の更新料支払義務が生ずる旨の商慣習ないし事実たる慣習が存在するものとは認めるに足りないとした原審の認定は、原判決挙示の証拠関係に照らして、是認することができ、その過程に所論の違法はない。

そして、その後の下級審でも最高裁の判断に従った判決がなされています。

【東京地裁平5(ワ)第23965号 平7.12.8民事第37部判決】

1 更新料の支払いに関する合意

・・・したがって、原・被告間において、本件賃貸借契約の更新に際して、更新料の支払いに関する協議がなされたとしても、被告が、本件賃貸借契約の更新時に更新料を支払うことを約したと認めることは困難であり、本件全証拠を精査するも、原告主張の事実を認めることはできないし、他にこれを認めるべき適切な証拠もない。

2 更新料の支払いに関する慣習

土地の賃貸借契約の更新に際して、賃料を補完するものとして更新料の支払いがなされる事例の存することは否定し得ないところであり、東京都内、特に銀座地区においては、賃貸借契約の更新に際して、更新料が支払われる例が多くみられるが、これらの更新料の支払いは、賃貸借契約の更新時における更新条件等の協議に基づいた合意の結果、支払いがなされるに至ったもので、原告が主張するように、当事者間の更新料の支払いに関する合意が存しないにも関わらず、慣習あるいは慣習法に基づいて当然に更新料の支払いがな

されたという事例は散見することはできない。したがって、東京都内、特に銀座地区においては、賃料の増額が地価の高騰に追いつかず、適正賃料額と現実の賃料額との差額が拡大する傾向にあることから、更新料の支払いが一般的に行われているとしても、右更新料の支払いが、慣習あるいは慣習法に基づいてなされているという事実を認めることはできない。

3 右のとおりであるから、原告の更新料の支払いの請求に関する主張は理由がない。

④更新料支払いの特約がある場合の扱い

上記で引用したHPのQ&Aでは、賃貸借契約書に更新料支払いの特約がある場合には、その支払い義務があるかのように読めますが、法定更新の場合には、更新料の支払い義務を否定する裁判例もあって、下級審では判断が分かれており、また、この点に関する最高裁の判断は示されておらず、結論は、はっきりしていないようなので、留意すべきでしょう。ここでは、肯定説と否定説双方の裁判例を挙げておきます。まずは、借家契約における否定説の裁判例です。

【東京高裁昭55(ネ)第1066、1094号 昭和56.7.15】

建物の賃貸借契約においては、借家法第一条の二、第二条により、これらに定める要件の認められない限り、特に賃貸人のした更新拒絶ないし異議に正当事由の存しない限り、賃貸借契約は従前と同一の条件をもって当然に継続されるべきものと規定されている(法定更新)うえに、同法六条によれば右規定に違反する特約で賃借人に不利なものは無効とされていることを考えると、法定更新の場合、賃借人は、何らの金銭的負担なくして更新の効果を楽しむことができるのが借家法の趣旨であると解すべきものであるから、たとえ、建物の賃貸借契約に更新料支払いの約定があっても、その約定は、法定更新の場合には、適用の余地がないと解するのが相当である。

上記の裁判例は借家契約のものでしたが、下記は、借地契約における否定説の裁判例です。

【東京地裁昭49(ワ)8816号 昭51.9.14民13部判

## 決】

・・・合意更新と法定更新とは借地法上も区別された存在であって、・・・借地法第四条第一項本文、第六条第一項本文等の規定が適用される場合には、賃借人に何らの金銭的負担を負わせることなくして、即ち原告が主張するような更新の対価を問題とすることなくして更新の効果を賃借人に享受させるのが右各法条の趣旨であるから、契約当事者間で合意に達することができずに法定更新したのに、更新の効果だけはあるとして更新料は請求するというのは解釈上到底許されないところであるからである。また賃貸借契約書に仮に更新料支払の条項があっても強行規定たる借地法第一条の精神に照らしてその効力を認めるに由ないと解すべきものである・・・

-----  
上記の二つの否定説の裁判例は、更新料の支払い義務を定める条項が、賃借人に不利な特約として借家契約の場合は借家法6条、借地契約の場合は借地法11条に反して無効であるとするものです。しかし、下記の裁判例は若干、理由付けが異なっています。

## 【東京地裁昭63(ワ)12161号 平2.7.30民13部判決】

・・・合意更新の場合には少なくとも更新契約の定める期間満了時まで賃貸借契約の存続が確保されるのに対し、法的更新の場合には、じ後期間の定めのないものとなり、正当事由の有無はともかく、いつでも賃貸人の側から解約の申し入れをすることができ、そのため賃借人としては常時明渡しをめぐる紛争状態に巻き込まれる危険にさらされることになるのであるから、この面をとらえると、更新料の支払は、合意更新された期間内は賃貸借契約を存続させることができるという利益の対価の趣旨を含むと解することができる。なお、契約期間を経過した後においても、当事者間の交渉次第では期間満了時から期間を定めて合意更新したものとすることも事実上可能であろう。このようにしてみると、更新料の支払は更新契約の締結を前提とするものと解するのが合理的である。

そもそも法定更新の際に更新料の支払義務を課する旨の特約は、借家法第一条の二、第二条に定める要件の認められない限り賃貸借契約は従前と同一の条件を

もって当然に継続されるべきものとする借家法の趣旨になじみにくく、このような合意が有効に成立するためには、更新料の支払に合理的な根拠がなければならぬと解されるところ、本件において法定更新の場合にも更新料の支払を認めるべき事情は特に認められないから、この点からしても本件賃貸借契約における更新料支払の特約は合意更新の場合に限定した趣旨と解するのが相当である。

-----  
合意更新の場合には、賃借人と賃貸人との間で合意があり、その合意の中身の一項目として一定の契約期間が確保されます。一方、法定更新の場合には、前賃貸借と同一の条件を以ってさらに賃貸借を為したものとみなされます(借家法2条)が、最高裁判例(最判昭28.3.6)は、法定更新後は、期間の定めのない賃貸借になるとしています。この点については、平成4年の法律改正時に、借地借家法26条1項但書きにおいて明文化されました。そして、期間の定めがない賃貸借になると、各当事者は、何時にても解約の申し入れを為すことができる(民法617条)ので、借家人は法的に不安定な状態に置かれることとなります。上記の理由は、このような賃借人の法的安定性に関する状況の相違を論じているものと思われます。

しかしながら、借家契約では、正当事由がないと解約申し入れをすることができず(借地借家法28条)、裁判においては、その正当事由がなかなか、認められにくいことを考えると、この理由付けには、若干の違和感を覚えます。

-----  
次は、肯定説の裁判例です。

## 【東京地裁平3(ワ)11411号 平5.8.25民23部判決】

・・・《証抛略》によると、本件賃貸借の契約書には、二条二項として、「契約期間満了の場合は甲乙協議の上更新出来るものとし、更新の場合は更新料として新賃料の参か月分を甲に支払う。」と記載されていることが認められ、右文言のみからすれば、合意による更新を念頭に置いたものとみられないこともないが、しかし、1、賃貸借が期間満了後も継続されるという点では、法定更新も合意更新も異なるところはなく、右文言上も、更新の事由を合意の場合のみに限定しているとま

では解されないこと、2、本件賃貸借の契約書では、契約期間が満了しても更新条件についての協議が調わないときは、「引続き暫定として本契約を履行する」ものとする旨定め（一六条三項）、法定更新の場合にも、契約書の定めが適用されるものとしていること、3、本件賃貸借が期間を三年と定め、三年ごとの更新を予定して、新賃料を基準とする更新料の支払いを定めていることなどからすると、右更新料は、実質的には更新後の三年間の賃料の一部の前払いとしての性質を有するものと推定されること、4、本件のように、当事者双方とも契約の更新を前提としながら、更新後の新賃料等の協議が調わない間に法定更新された場合には、賃借人が更新料の支払義務を免れるとすると、賃貸人との公平を害するおそれがあることなどを総合考慮すると、本件賃貸借においては、法定更新の場合にも更新料の支払いを定めた前記条項の適用があり、被告はその支払義務を免れないと解するのが相当である。

## 8. セルに名前を付ける

前記「6. 更新料がある場合の実質賃料の計算 ③ 運用益及び償却額の計算」においては、長々とした計算式を作成しました。このような計算式は、暫く経って改めて見てみると、自分でも理解しにくいという問題があります。

また、一つの処理案件に関するブックの中では、例えば、スライド法、利回り法、差額配分法などの鑑定評価手法ごとに別のシートを作成するのが普通でしょう。その際、対象不動産の土地面積、更地価格、建物面積、再調達原価、公租公課などは、頻繁に複数のシートにおいて共通に使用するものですが、他のシートのセルを参照すると、そのセルに元のシート名が付加されてしまい、計算式が長く、かつ、理解し難いものになるという問題があります。

このような問題は、セルに名前を付けることで解決できます。

ここでは、単純な説明として、「基本設定」という名称のシートに、r と n の値を設定しておきます。

	A	B	C	D
1				
2		利回り	r	0.05
3		年数	n	20
4				

この数値を使って、「年賦償還率」という別のシートで、年賦償還率の値を計算するものとします。セルの名前を使用しないで、普通のやり方で計算式を組み立てると、下記のようになります。

$$=(\text{基本設定!D2}*(1+\text{基本設定!D2})^{\text{基本設定!D3}})/((1+\text{基本設定!D2})^{\text{基本設定!D3}}-1)$$

ここでは、「基本設定」という名称のシートのセルを「年賦償還率」という別のシートで参照しているので、いちいち、セルの前に「基本設定!」という修飾が付いており、計算式は長く、読みにくいものになっています。

そこで、下記の手順に従い、セルに名前を付け、その名前を使用することによって、計算式を簡潔明瞭化することにします。

① 「基本設定」のシートの利回りの値 0.05 が入っている D2 のセルを選択し、メニューバーから、挿入>名前>定義を実行します。



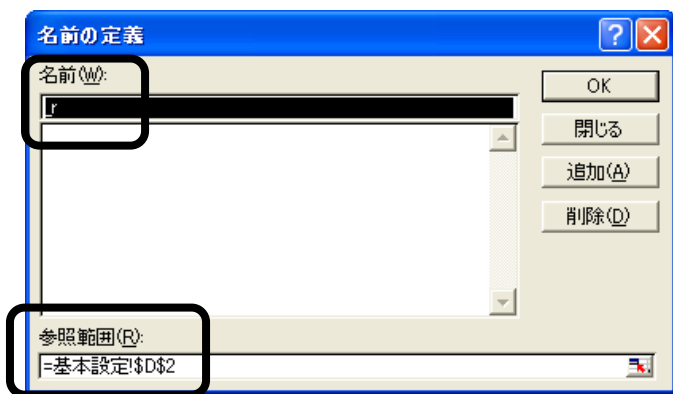
② すると、下記の状態です。「名前の定義」ボックスが開きます。ここでは、C2 のセルに「r」と記入してあるので、「r」が自動的に名前ボックスに読み込まれています。

なお、名前を付ける条件として、名前の先頭が、文字、「¥ (円のマーク)」、「\_ (アンダーバー)」の何れかでなければなりません。さらに、アルファベットの「R」、「r」、「C」、「c」は先頭文字として使用できません。従って、下の名前ボックスをよく見ると「r」は使用不可につき、自動的に「\_r」となっているのです。

また、①で D2 のセルを選択しているため、やはり「\$D\$2」が絶対参照形式で自動的に参照範囲ボックスに読み込まれています。

表現されているので、先に示した計算式よりは、ずっと解り易いものになりました。

⑥ そして、実際の画面では、下の様になっています。

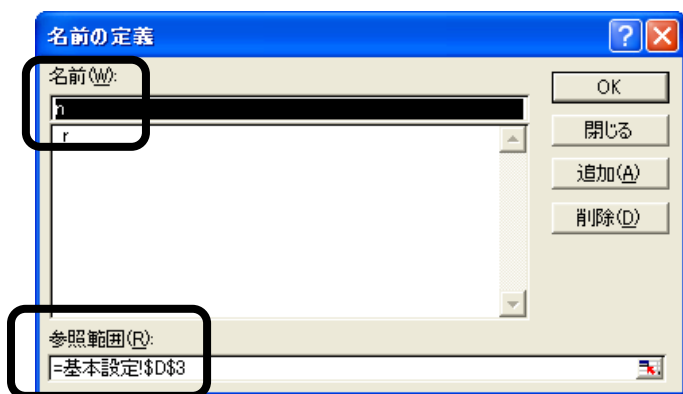
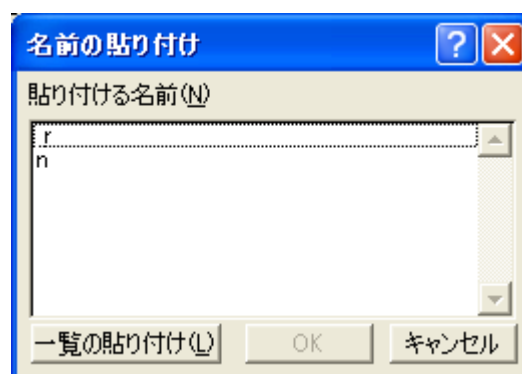


③ 上記②の状態を確認したら、OK ボタンを押して内容を確定します。

④ 同様の手順で、D3 のセルについては「n」という名前を付けます。下記の状態を確認したら、OK ボタンを押して内容を確定します。



⑦ なお、計算式を入力する際に、キーボードから( )などの記号とともに、名前をタイプしますが、メニューバーから、挿入>名前>貼り付けを実行しますと、下記の「名前の貼り付け」ボックスが開いて、定義済みの名前がリストで示されるので、この中から名前をマウスで選択すると便利ですし、タイプミスも防げます。



⑤ 以上でセルに名前を付ける手順が完了しました。さて、「年賦償還率」という別のシートで、今、定義した名前を使って、計算式を組み立てると下記ようになります。

$$=(_r*(1+_r)^n)/((1+_r)^n-1)$$

計算式の中身がセル番号でなく、意味のある記号で

⑧ 上記の説明においては、単一のセルに名前を付けて、一つのブックの中の複数のシートにおいて共通に使いまわしをしましたが、複数のセルを範囲として名前を付けることもあります。その具体的な用途は、別途、項目を立てて説明をする予定です。