

1. はじめに

土地の生産性が低い地域においては、土地は単純に平面的に分割して利用されることが普通である。例えば、農業や林業の用に供される土地では、地表を中心として一定の上下空間のみが利用されている。もう少し都会的な土地の有効利用が進んだ地域における青空駐車場や資材置き場としての利用も、これと同じである。一方、経済活動が集中する大都市の中心部においては、土木建築に関する技術の進歩に支えられて、商業系か住居系かを問わず土地の立体的高度利用が進行しており、土地の上下にわたって建物や地下鉄の軌道、モノレールなどが建設された結果、同一垂直線上の上下の空間において、権利者を異にすることも多くなってきている。そのような土地の立体的高度利用を前提として、鑑定評価の実務においては、土地の価格を立体的階層別に把握することが求められることがあり、その手法には、階層別効用比率と地価配分率を用いるものがある。しかしながら、鑑定評価基準においては、地価配分率に関する規定がなく、その概念が必ずしも明確に整理されていないと思われた。そこで、今回は、地価配分率について概観し、その応用的な話題として借家権評価における割合方式について纏めてみた。

2. 階層別効用比率とは

「階層別効用比率」は、次のように説明されている。

日経文庫 日本不動産研究所編「不動産用語辞典」

「一棟の建物でも、収益性、快適性は各階層によって異なる場合がある。基準階(通常は地上1階の部分)を基準として各階層の単位専有または専用面積当たりの経済的価値の割合を示した比率を階層別効用比率といい、同一階層内での位置による価値の割合を示した比率を位置別(部分別)効用比率という。これらの比率は貸ビルの各賃貸部分の賃料の鑑定評価あるいは区分所有建物の鑑定評価の場合等に用いられる。」

<http://www.vs-net.jp/index.jsp>「不動産用語辞典」

「一棟の建物において、基準階を設定して各階層の単位専有または専用面積当たりの経済的価値の割合を示したもの。通常、基準階となるのは地上1階の部分。貸しビルやマンションなどは、各階層によって収益性や快適性が異なる場合があるため、このような比率が賃料の鑑定評価や区分所有建物の鑑定評価などに用いられる。なお、同一階層内における、位置による価値の割合は位置別(部分別)効用比率という。」

鑑定評価理論研究会編著「要説不動産鑑定評価基準」

「第2部 各論>第1章 価格に関する鑑定評価>第2節 建物及びその敷地>4 区分所有建物及びその敷地」の部分で、まず、「階層別効用比とは、一棟の建物の基準階(鑑定主体が判定した基準となる階層)の専有部分の単位面積当たりの効用に対する各階層の専有部分の単位面積当たりの効用の比をいう。位置別効用比とは、同一階層内において基準となる専有部分の単位面積当たりの効用に対する他の各専有部分の単位面積当たりの効用の比をいう。」とし、次に「階層別効用比率とは、階層別効用比に各階層の専有面積を乗じて得た階層別効用積数の、一棟の建物及びその敷地全体の階層別効用積数の合計値に対する割合をいう。位置別効用比率とは、位置別効用比に各戸別の専有面積を乗じて得た位置別効用積数の、同一階層全体の位置別効用積数の合計値に対する割合をいう。」と説明している。

上記のとによる「階層別効用比率」の説明は、言葉の順序が異なっているが、その内容は、ほぼ同一である。そして、それは、でいうところの「階層別効用比」または「位置別効用比」に該当する。でいうところの「階層別効用比率」または「位置別効用比率」は、でいうところの「階層別効用比」または「位置別効用比」に各階層または各戸の専有面積を乗じて得た積数のレベルの概念によるものである。本稿では、を公式見解と考えて、これに従って、「効用比」を単位面積当たりの概念として捉え、「効用比率」を「効用比」に面積を乗じて得た積数のレベルの概念として捉えることにする。

3. 地価配分比率とは

地価配分比率については、従来からの一般の辞典等には用語として掲載されていないようなので、熟成した用語としては認知されていないと考えられる。

「要説不動産鑑定評価基準」では、「第2部 各論>第1章 価格に関する鑑定評価>第2節 建物及びその敷地>4 区分所有建物及びその敷地」の部分で、「階層別地価配分比率とは、階層別効用比から各階層の建物に帰属する効用比を控除して各階層の敷地利用権の効用比（【筆者注】この効用比のことを上記「2. 階層別効用比率とは」の及びの考え方に準じて「地価配分率」ということがある。しかし、上記「2. 階層別効用比率とは」で決めたルールによれば、単位面積当たりの効用比なので、「階層別地価配分比」というべきである。）を求め、これに各階層の専有面積を乗じて得た階層別地価配分積数の、敷地全体の階層別地価配分積数の合計値に対する割合をいう。位置別地価配分比率とは、位置別効用比から当該階層に応じた建物に帰属する効用比を控除して各戸の敷地利用権の効用比（【筆者注】上記「2. 階層別効用比率とは」で決めたルールによれば、単位面積当たりの効用比なので、「位置別地価配分比」というべきである。）を求め、これに各戸の専有面積を乗じて得た位置別地価配分積数の、同一階層全体の位置別地価配分積数の合計値に対する割合をいう。」と説明している。

そして、さらに、区分所有建物及びその敷地の積算価格を求めるについて、階層別効用比率による方法と地価配分率による方法があるとしてそれぞれの積算過程を計算式で次のように示している。

階層別効用比率による方法

一棟の建物及びその敷地の積算価格 × 階層別効用比率 × 位置別効用比率 = 区分所有建物及びその敷地の積算価格

地価配分比率による方法

一棟全体の敷地価格 × 階層別地価配分比率 × 位置別地価配分比率 = 対象不動産の敷地利用権価格・・・A

一棟全体の建物価格 × 専有面積比等による配分率 = 対象不動産の建物価格・・・B

A + B = 区分所有建物及びその敷地の積算価格

分譲マンションのように一棟の建物全体が単一の用途に供されている場合にはの方法が多く採用されており、多目的ビル等のように階層により用途が異なり、その用途ごとに内外装等の資材、仕様が異なることによりその建築費等に差異が認められる場合等においては、の方法が適しているといわれている。

4. 補足的説明

上記の引用部分では、明確には説明がされていないようであるが、鑑定実務においては、階層別効

用比及び地価配分比は、もう少し限定的な意味で使われていることが多いように思う。

区分所有建物の鑑定評価を念頭において、鑑定評価額の土地建物の価格の内訳を考えた場合、階層別効用比率による方法を採用したときは、上記「3.地価配分比率とは 階層別効用比率による方法」の計算式は、実は、下記の計算式なのである。

$\begin{aligned} & \text{一棟全体の敷地価格} \times \text{階層別効用比率} \times \text{位置別効用比率} = \text{対象不動産の敷地利用権価格} \cdots A \\ & \text{一棟全体の建物価格} \times \text{階層別効用比率} \times \text{位置別効用比率} = \text{対象不動産の建物価格} \cdots B \\ & A + B = \text{区分所有建物及びその敷地の積算価格} \end{aligned}$

土地及び建物の双方に同じ階層別効用比を適用して、一棟全体の価格を配分するのである。このような計算方法を採用すると、試算された区分所有建物の積算価格の土地建物の内訳価格の構成割合は、その区分所有建物が一棟の建物のどこに位置しようとも、同じ値になる。

また、上記「3.地価配分比率とは 地価配分比率による方法」では、階層別効用比を基礎として地価配分比を求めるために階層別効用比から建物に帰属する効用比を控除するについて、区分所有建物が同一の設計・仕様・構造であれば、その区分所有建物が一棟の建物のどこに位置しようとも、 m^2 当たりの建物の単価は常に同じコストであると考えるのが普通である。

5. 階層別地価配分比の求め方

階層別地価配分比を求める方法は、下記の簡単なモデルによる表計算の通りである。論旨を簡略化するため、位置別地価配分比は求めないものとした。

階層	床面積 (m^2)	有効率	専有面積 (m^2)	階層別 効用比	建物帰属分 階層別 効用比	土地帰属分 階層別 効用比	地価配分比
4	100	0.80	80	60	50	10	20
3	100	0.80	80	60	50	10	20
2	100	0.80	80	80	50	30	60
1	100	0.80	80	100	50	50	100
合計	400		320	300	200	100	200

(1) 階層別効用比の査定

対象不動産が居住用の建物である場合には、類似するマンションの分譲事例を収集し、分譲価格を専有面積で割って、単位面積当たりの分譲価格を求め、これを指数化して階層別効用比を求めることができる。

事務所や店舗の場合には、一般には適切な分譲事例は得られないので、各階層の単位面積当たりの実質賃料を求め、これを指数化して階層別効用比を求めることができる。なお、価格と相関関係があるのは純賃料だから、実質賃料に代えて、純賃料を使用して効用比を査定すべきであるという見解もある。必要諸経費の内訳項目には、純賃料に比例するものだけでなく、貸室の床面積に比例するものがあるので、このような考え方がある。地価配分比を求めるに当たって不動産鑑定士が行う実質賃料の計算は、賃料及び敷金または保証金の運用益だけで計算して、なぜ、共益費を入れて計算しないのかという疑問に対して明確な答えがないのなら、純賃料ベースで計算する方法が適切なのかもしれない。しかし、実務として、そこまで細かく分析して処理している鑑定評価書は少ないのではないか。

(2) 建物帰属分階層別効用比の合計の計算

の階層別効用比を土地帰属部分と建物帰属部分に分解して建物帰属部分のみを把握するには、次の算式による。

土地価格 40,000,000 円、建物 80,000,000 円、合計 120,000,000 円とした場合、

階層別効用比の合計 × (全体建物価格 / (全体建物価格 + 全体土地価格))

= 欄合計 300 × 80,000,000 円 / 120,000,000 円 = 欄合計 200

ここでは、階層別効用比を土地帰属部分と建物帰属部分に分解するについて、土地建物の価格構成比によったが、土地に帰属する賃料部分と建物に帰属する賃料部分の比率を採用する手法もある。

(3) 建物帰属分階層別効用比の計算

次の算式による。

欄合計 200 / 階層数 4 = 50

なお、階層によっては、仕様・構造が異なり、単位面積あたりの建物価格に差異が認められるときは、適正に修正する必要がある。例えば、ある階層の階高が高い場合、材料、仮設及び作業の手間が余計に掛かる。そのようなときは、その階層の容積(床面積×階高)をベースに躯体工事費を配分することも共同ビル開発事業における実務では行われている。また、ホールのような無柱空間の部分については、柱・梁のコストが多く掛かることが考えられ、建築士等専門家の意見を十分に聴取する必要がある。

例えば、1階部分が他の階に比べて10%建築費が割高だとした場合、次のように計算することができる。

2階部分の効用比をXとおくと、1階部分の効用比は1.1Xであり、

$1.1X + 3X = 200$ を解いて、 $X = 48.8$ と求められる。

よって、1階部分の効用比 = $48.8 \times 1.1 = 53.7$ 、他の階層の効用比 = 48.8 となる。

(4) 土地帰属分階層別効用比の計算

各階層ごとに次の算式による。

階層別効用比 - 建物帰属分階層別効用比

(5) 階層別地価配分比の計算

1階を100として の各階層の指数を計算しなおす。

6. 地価配分比を求める必要性

地価配分比は、再開発に関連して従後資産である区分所有建物の最終的な鑑定評価額を求めるための過程において必要があって求めることがあるが、その他にどのような場合に必要となるかについて概観してみよう。

(1) 区分地上権を設定する場合の対価の判定

地下または空間は上下の範囲を定めて工作物を所有するためこれを地上権の目的となすことができる(民法269条ノ2)。例えば、地下鉄のトンネルを他人の土地の地中に通すには区分地上権を設定することとなるが、その設定対価を求めるには、当該土地の立体的利用が阻害される程度を把握する必要があり、その阻害の程度を数量化する際に地価配分比が必要となる。

(2) 取引事例比較法の格差率の判定

比較的容積率の高い地域に所在する対象不動産の比準価格を求めるに際して、容積率の異なる取引事例との格差率を判定するために、地価配分比が必要となる。例えば、容積率が500%の事例と400%の事例の格差について、 $500\% \div 400\% = 1.25$ だからということで単純にそのまま25%の格差を付けることは一般的ではないであろう。

地元精通者へのヒヤリングということで街の不動産屋さんにお話を伺うと、土地の取引相場を表現するときに容積1種当たり坪何百万円(何十万円)という言い方を耳にすることもあるが、土地の価格が立体的に把握できることを前提とすれば、普通の商業地の場合には1階が最も価値が高く地表から離れるに従って価値は逡減していく。また、対象不動産の所在する場所によっては、公法上の規制による住宅付置義務を履行することも考えなければならず、400%を超えて500%に達するまでの100%分の価値を単純平均的に扱うことはしないのが普通である。そのための格差率の判定基準は、主として担当する不動産鑑定士の実践の積み重ねによる経験値と地価配分比の考え方によっていることが多いと思われる。

(3) 余剰容積率売買の対価の判定

都市における容積率移転のための制度は、特定街区、高度利用地区、特例容積率適用区域、連担建築物設計制度などがあるが、異なる画地間で余剰容積率を売買あるいは賃貸するための対価の判定については、契約に際して区分地上権あるいは地役権の設定契約など、どのような法形式を採用するにしても、容積率の移転を行う側とその移転を受ける側の双方の利害得失の金額を判定するについて、それぞれの画地に係る地価配分比が有効な指標となる。

(4) 借地条件変更承諾料の判定

旧借地法の適用のある借地権で、借地契約により非堅固建物所有目的に限定されているものについて、借地条件を非堅固建物所有目的から堅固建物所有目的に変更する際の賃貸人に支払われるべき対価の判定には、借地条件変更により土地の立体的高度利用が可能となることから、借地人が追加的に利用可能となるであろう高層階部分に対応する土地価格相当額を把握するため、地価配分比が有効な指標となる。

(5) 賃料を求める場合の基礎価格の判定

基礎価格とは、積算賃料を求めるための基礎となる価格をいい、原価法及び取引事例比較法により求めるものである。そして、地代を求める場合の基礎価格は、その敷地の最有効使用が可能な場合は、更地の経済価値に即応した価格であるが、借地契約により最有効使用が制限されている場合、例えば、高層建物が最有効使用であるにも拘わらず、非堅固建物所有目的に制限されている借地権では、その契約条件を前提とする経済価値に即応した価格である。その基礎価格を求める場合、借地契約によって実現を阻まれている高層階部分に対応する土地価格相当額を把握するため、地価配分比が有効な指標となる。

家賃を求める場合の基礎価格は、建物及びその敷地の現状に基づく利用を前提として成り立つ当該建物及びその敷地の経済価値に即応した価格である。但し、低層賃貸住宅の賃料を求める場合において、公法上の規制及び周辺地域の状況から判断して、当該土地を高層建物の敷地として利用すべきであると判断されるときは、その基礎価格を求めるには、敷地部分の価格について過大な配分を行うことのないよう留意すべきである。具体的には、敷地の最有効使用を前提とした建物を想定し、その建物について地価配分比を求め、これを基礎として土地価格を各階層に割り付けることを基本的な考え方として処理すべきである。賃貸人が利用していない高層階部分に対応する土地価格相当額についてまで基礎価格に含めて積算賃料を試算して、その負担を借家人に求めるのは酷であろう。

(6) 借家権価格を求める場合の土地価格の判定

借家権とは、借地借家法(廃止前の借家法を含む。)が適用される建物の賃借権をいう。借家権の

取引慣行がある場合における借家権の鑑定評価額は、当事者間の個別の事情を考慮して求めた比準価格を標準とし、自用の建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除し、所要の調整を行って得た価格を比較考量して決定するものとする。借家権割合が求められる場合は、借家権割合により求めた価格をも比較考量するものとする。この割合方式で借家権価格を求める場合、階層別地価配分比が有効な指標となる。

なお、借家権の価格といわれているものには、賃貸人から建物の明渡しの要求を受け、借家人が不随意の立退きに伴い事実上喪失することとなる経済的利益等、賃貸人との関係において個別的な形をとって具体的に現れるものがある。この場合における借家権の鑑定評価額は、当該建物及びその敷地と同程度の代替建物等の賃借の際に必要とされる新規の実際支払賃料と現在の実際支払賃料との差額の一定期間に相当する額に賃料の前払的性格を有する一時金の額等を加えた額並びに自用の建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除し、所要の調整を行って得た価格を関連づけて決定するものとする。

7. 地価配分比を使った計算例

それでは、地価配分比を使って、割合方式により借家権価格を求めてみよう。割合方式とは、建物賃貸借契約の目的である建物価格に借家権割合を乗じて得た金額とその賃貸建物の敷地価格に借地権割合と借家権割合を乗じて得た金額の合計額をもって評価額とする手法である。この考え方は、相続税課税のための相続財産の評価、市街地再開発事業における借家権補償、建物賃貸人側の正当事由を補強する立退料などの金額の算定に当たり取り入れられている。

鑑定実務Q & A第6集(社団法人日本不動産鑑定協会東京会)26頁に簡単なモデル事例が掲載されていたので、計算の基礎となっている数字を借用する。

【価格及び係数】

土地価格	100,000,000 円
2階建の建物価格	7,500,000 円
4階建の建物価格	15,000,000 円
借地権割合	70%
借家権割合	30%

なお、土地価格については、更地価格か建付地価格かという問題があるが、原文では、論点が不明確になるのを避けるという配慮からであろうか、特に言及されていない。

【階層別地価配分比】

階数	現況建物	最有効使用の想定建物	備考
4		50	
3		50	
2	50	50	対象不動産
1	100	100	
合計	150	250	

なお、本稿では「階層別地価配分比」と記載したが、原文では「地価配分」としか記載されていない。原文の著作者は、おそらく、各階層は同一面積と考え、階層別地価配分比とこれに面積を乗じて得た積数比は結局、同じ値をとることになるから、両者を厳密に区別することなく、「地価配分」という言葉を使ったのだと推測する。

【借家権価格の試算】

現況建物の借家権価格

土地：100,000,000 円 × 50 / 150 × 0.7 × 0.3 = 7,000,000 円

建物：7,500,000 円 × 1 / 2 × 0.3 = 1,125,000 円

合計：8,125,000 円

最有効使用の想定建物の借家権価格

土地：100,000,000 円 × 50 / 250 × 0.7 × 0.3 = 4,200,000 円

建物：15,000,000 円 × 1 / 4 × 0.3 = 1,125,000 円

合計：5,325,000 円

【コメント】

上記の計算結果に対して、次のとおり結論を出している。

「同じ2階部分を同じ規模で賃借していて、このように差異が生ずるのは合理的でない。そこで、次のように考えるべきであろう。借家権価格を割合方式で求める場合、最有効使用の建物を想定して、その中での当該賃借部分の借家権価格を求めることとする。即ち、最有効使用でない建物を賃借している場合、最有効使用に満たない部分は、借家人の権利は及ばないと解するのが妥当である。」

8. 比較的最近の立退料に関する判例

鑑定実務Q & A第6集のモデル事例は、土地が1億円であるのに対して、建物価格が異常に低価格であることがやや気になるが、もっと本質的な部分の基本的な考え方については、異論はないのだろうか。積算法で家賃を試算するときの基礎価格を求めるについては、上記「6. 地価配分比を求める必要性(5) 賃料を求める場合の基礎価格の判定」で述べたとおり、敷地の最有効使用を前提とした建物を想定し、その建物について地価配分比を求め、これを基礎として土地価格を各階層に割り付けるべきあると考えるが、借家権価格を求める場合の土地価格の判定については、必ずしも同じように考えるべきものではないようである。ここで、参考としてこの点について判断を示した平成10年9月30日東京高裁判決(判例時報1677号71頁、澤野順彦「借地借家の正当事由と立退料」346頁、澤野先生のコメントも掲載されている。)を紹介する。

(1) 事案の概要

本件建物の所在する場所は、東京都港区麻布十番のメインストリートに面し、平成11年ころには近くに二つの地下鉄駅も新設される予定で、商業地域、容積率500パーセントで、周囲には中高層のビルが少なからず建築され、土地の再開発、高度利用が徐々に進んでいる。本件建物は、昭和21年建築(昭和34年改築)の2階建て建物で、今すぐに朽廃するわけではないとしても老朽化はかなり進行し、賃借部分の1階については借家人が平成5年2月に施した天井の補強工事などにより営業に支障はないとしても、2階は現状のままでは不陸傾斜により生活に適さない状態となっていて、社会的な観点からは建物敷地の有効利用が図られているとは到底いえない。

そのような状況下で、家主は現存する建物を取り壊して、その跡地に7階建て程度の事務所ビルまたは賃貸マンションの建築を計画しており、借家人に対して解約申し入れの正当事由を補完すべく金500万円または裁判所が相当と認める金額の立退料の提供と引き換えによる本件建物の明渡しなどを求めたものである。

(2) 結論

これに対して、裁判所は、借家人側の本件建物使用の必要性及び賃貸人側の建替えの必要性を分析、検討したうえで、賃貸人の解約申し入れは、そのみでは正当事由を具備しているとは認め難いが、しかし、賃貸人において本件建物部分明渡しによって賃借人に生ずる不利益をある程度補填することができれば、賃貸人の解約申し入れは正当事由を備えるに至ると解するのが相当であるとし、「本件建物

部分の明渡しによる控訴人（【筆者注】賃借人を指す。）の不利益は、単に借家権の喪失に止まらず、今後他の新規の店舗を確保しても固定客の喪失等による営業上の損失が大きく、営業不振ないし営業廃止の危険性があること、代替店舗確保に要する費用、移転費用等が多額に及ぶことなどの諸点を勘案すれば、被控訴人（【筆者注】家主を指す。）の解約申入れの正当事由を具備するための立退料としては少なくとも金 4000 万円の提供を要するものと認めるのが相当である。」として、借家人は家主に対し、家主から金 4000 万円の支払を受けるのと引換えに、別紙物件目録記載の建物部分を明け渡せとの内容の判決を下した。なお、この立退き料金 4000 万円は、最終合意家賃（月額約 26 万円）の約 13 年分に相当する。

（３）判決理由のうち特に注目すべき部分

「当審鑑定人不動産鑑定士 〇〇〇 は、賃借期間を 2 年とした場合の賃料差額補償方式により借家権価格を約 1607 万円、今後の賃借期間を 10 年とした場合の控除方式によるそれを約 1338 万円（控除方式による借家権価格の金額自体は 2675 万円と算定されるが、その二分の一ずつを家主と借家人で分け合うべきとする。）借家権割合方式によるそれを約 1459 万円と算定し（ただし、敷地割合については更地価格に借地権割合 80 パーセントと借家権割合 30 パーセントを乗じ、それにより得られた数値に対して現存建物の階層別効用積数を最有効使用を前提とした階層別効用比率の積数で除するという方法を採用している。）これらを総合して本件の借家権価格を 1468 万 5000 円と算定するのが相当であるとしている。

しかし、〇〇〇 鑑定中、賃料差額補償方式において賃借期間を 2 年としている点は、公共事業の施行に伴う損失補償基準を参考にしているが、本件のように長期にわたる賃貸借契約において更新拒絶により明渡しを求める場合に直ちにその基準を用いることについては疑問の余地があるし（本件建物は比較的簡単な修理により少なくとも 10 年寿命は延びるとする前記乙三八の 〇〇〇 作成の鑑定書や当審における 〇〇〇 証言に照らせば、借家権価格算定に当たり賃借期間を 2 年とするのは適当でない。）控除方式により得られた数値も階層別効用比を含め計算の根拠には数多くの仮定的数値が用いられており、それによる借家権の価格 2675 万円を借家人と家主で二分の一ずつ分け合うとしている点も必ずしも十分な根拠を見出せず、借家権割合方式による計算も前記のように土地については更地価格に借地権割合 80 パーセントと借家権割合 30 パーセントを乗じることにより得られた数値に対して、更に現存建物の階層別効用積数を最有効使用を前提とした階層別効用比率の積数で除するという方法を採用しているが、このことは、結果的に最有効利用のうち現存の借家部分のみの効用積数比を借家人に配分し、残余の大部分を占める建築可能な空間の効用積数比を家主に配分することとなって、本件のような家主から借家人に対して敷地の有効利用などを理由として明渡しを求めている事案にその方式が適切かどうか衡平上疑問の余地がある。したがって、〇〇〇 鑑定中の借家権価格を直ちに採用することは躊躇せざるを得ず、むしろ諸般の事情から借家権価格としては右鑑定中控除方式から得られる（配分前の）2675 万円程度を参考とすべきと思われる。」

（４）私見

ここでは、割合法式により借家権評価をする場合を念頭において、3 つの論点に絞って考えてみたい。第 1 は、敷地利用権価格を立体的に配分するには、階層別効用比によるべきか、地価配分比によるべきかという点であり、第 2 は、最有効使用が高層建物である場合において、現況建物が低層建物であるときに、敷地利用権価格を立体的に配分する基準となる建物は、現況建物か最有効使用を想定した高層建物かという点であり、第 3 は、割合方式において建物の敷地価格が計算基礎となっている理由は何かという点である。

敷地利用権価格を立体的に配分するには、階層別効用比によるべきか

判決文によれば、本件鑑定評価では、階層別効用比が採用されているようだが、鑑定評価の実務及びいくつかの参考文献の内容によれば、地価配分比によることが一般的であるように思う。しかし、公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第12別記2「土地利用制限率算定要領」別表第2「建物階層別利用率表」の(注1)では「本表の指数は土地価格の立体分布と建物価格の立体分布とが同一であると推定したことが前提となっている。」と記載されており(改訂7版不動産評価ハンドブック33頁)、階層別効用比でもって土地価格を立体的に配分する方針をとっているため、本件鑑定評価でもこれに準拠した扱いをしたということであろうか。評価手法に関する説が分かれている状況において、裁判の鑑定評価となれば、「私はこのように判断しました。」というよりは、「権威のある規定によれば、このようになっています。」と説明したほうが望ましいという現実的な配慮があるのかもしれない。

この点については、判決文は何も論評していないが、地価配分比と階層別効用比の理論的な差異について関心がないのか、自分の専門的分野でないので論点として深入りしなくなかったのか、立退料の申し渡し金額にはあまり影響がないと判断したのか、想像の域を出ない。

なお、公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱は、かつては閣議決定であったが、土地収用法改正に伴い政令として平成14年7月10日施行された(http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha02/01/010701_2_.html)。

配分する基準となる建物は、現況建物か最有効使用を想定した高層建物が

本件鑑定評価では、最有効使用を想定した高層建物を基準として敷地利用権価格を配分したが、その考え方は、先に示した鑑定実務Q&A第6集のものと同じであると思われる。鑑定実務Q&Aは、社団法人日本不動産鑑定協会東京会実務相談室担当委員会による著作編集であることから、通説的見解に近いものと考えられる。ところが、裁判所はこれを否定したのである。その理由は、本件鑑定評価によれば、「結果的に最有効利用のうち現存の借家部分のみの効用積数比を借家人に配分し、残余の大部分を占める建築可能な空間の効用積数比を家主に配分することとなって、本件のような家主から借家人に対して敷地の有効利用などを理由として明渡しを求めている事案にその方式が適切かどうか衡平上疑問の余地がある。」というのである。

問題は、端的にいえば、当初建物を賃貸の用に供した後、地価が上昇して敷地の立体的高度利用が期待できる状況になった場合、その未利用空間に相当する土地の価値を賃借人と賃貸人にどのような基準で配分すべきかということである。土地の効用が増加した部分については、賃借人、賃貸人いずれの寄与、貢献もないのが普通であるから、折半するというのも1つの考え方ではないか。鑑定実務における継続賃料評価の「差額配分法」の計算過程において、差額部分を折半して賃借人と賃貸人に配分することが行われることがあるが、これと同じであると考えれば折半することに対して特に違和感はないと考える。そのような方針により、鑑定実務Q&A第6集のモデル事例について試算すると次のようになる。

2階部分に相当する土地価格： $100,000,000 \text{円} \times 50 / 250 \times 0.7 \times 0.3 = 4,200,000 \text{円}$

未利用空間(3、4階)に相当する土地価格： $100,000,000 \text{円} \times 100 / 250 \times 0.7 \times 0.3 = 8,400,000 \text{円}$

これを折半した土地価格： $8,400,000 \text{円} / 2 = 4,200,000 \text{円}$

建物： $15,000,000 \text{円} \times 1 / 4 \times 0.3 = 1,125,000 \text{円}$

合計： $4,200,000 \text{円} + 4,200,000 \text{円} + 1,125,000 \text{円} = 9,525,000 \text{円}$

なお、鑑定実務Q&A第6集のモデル事例では、現況建物と最有効使用建物の低層部分の地価配分比が同一の値として設定されているが、本件裁判事件のように典型的な事例においては、現況建物は

老朽化した木造2階建て建物であり、一方、最有効使用の建物は、堅固な高層建物であることから、現況建物と最有効使用の建物の低層部分の地価配分比は異なった値をとることになると思われる。したがって、より現実的な状況を想定して鑑定実務Q & A第6集のモデル事例を次のとおり現況建物の2階部分の指数を50から80に変更してみる。

【階層別地価配分比】

階数	現況建物	最有効使用の想定建物	備考
4		50	
3		50	
2	80	50	対象不動産
1	100	100	
合計	180	250	

この地価配分比を基に、借家権の価格を割合方式で試算すると次のようになると考える。

現況利用空間（1、2階）に相当する土地価格： $100,000,000 \text{円} \times 150 / 250 \times 0.7 \times 0.3 = 12,600,000 \text{円}$

その内、2階部分に相当する土地価格： $12,600,000 \text{円} \times 80 / 180 = 5,600,000 \text{円}$

未利用空間（3、4階）に相当する土地価格： $100,000,000 \text{円} \times 100 / 250 \times 0.7 \times 0.3 = 8,400,000 \text{円}$

これを折半した土地価格： $8,400,000 \text{円} / 2 = 4,200,000 \text{円}$

建物： $15,000,000 \text{円} \times 1 / 4 \times 0.3 = 1,125,000 \text{円}$

合計： $5,600,000 \text{円} + 4,200,000 \text{円} + 1,125,000 \text{円} = 10,925,000 \text{円}$

割合方式において建物の敷地価格が計算基礎となっている理由は何か

割合方式は、借家人が賃貸借契約の目的である建物のみならず、その敷地に対しても何らかの権利を有しているということが基礎になっていると思われる。私ごとで恐縮だが、鑑定を始めたばかりのころ、やはり土地の有効利用に伴う借家人の立退きに関連して、敷地上の建物の借家人の話を伺う機会があった。その借家人は、自分の借家権は極めて借地権に近いものであり、借地権と紙一重であると主張していた。確かに、建物を賃借していれば、間接的に土地を使用しているのだから、土地に対する何らかの権利はあるのだろうが、借地権というほど強固な権利ではない。

なお、建物賃貸借契約でなく、「土地・建物賃貸借契約」の例はかなりあるという（上原由紀夫「借家の法律相談」第3版補訂版149頁）。その具体的な例は、倉庫を賃借するが、荷物の出し入れにトラックが何台か入るから、建物敷地部分以外の土地も賃借するという内容のものである（同146頁）。この場合は、明確に建物敷地部分以外の土地が賃貸借契約の目的とされている。

では、建物賃貸借契約の目的となっている建物の敷地に対する借家人の権利は、いかなるものであろうか。賃貸借契約の目的となっている建物の敷地に余裕がある場合において、借家人がその空き地部分を家庭菜園、駐車場として利用し、あるいは、物置・倉庫など小規模建物（法的な評価は動産の場合もある）を設置・建設したりすることがあり、そのような借家人の行為が問題となる。そのような状況に関して、昭和34年4月23日東京高裁判決は、「元来住宅に使用するための家屋の賃貸借契約において、その家屋に居住し、これを使用するため必要な限度でその敷地の通常の方法による使用が随伴することは当然であって、この場合その敷地の占有使用につきことさらに賃貸人の同意を得る必要はない。然しながらその使用占有は飽迄も賃借家屋の使用占有に伴うもの、言い換えれば本来の目的たる家屋の使用占有する上において常識上当然とされる程度に限られるものと言わなければならない。そこで本件の場合であるが、前記のように本件家屋は、建坪十七坪七合五勺の住宅であり、控訴人が建築した本件工場は建坪五坪で、これを建てるため右住宅の敷地の空地を殆ど余さず利用し

ていること、しかもその構造及び使用状況は前記の如く専らプラスチック製造のためのものであって社会通念上本件家屋の使用に必然的に随伴する程度のものとは言い難いところであり、賃貸人の承諾がない限り、かゝる行為は賃貸人たる控訴人の賃借家屋（ならびにその敷地）の保管義務に違反し、且賃貸借契約について存する両者の信頼関係を破壊するものであるから、これを理由として右賃貸借を解除し得るものといわねばならない。」と判示した。

一方で、経済的な側面から考えると、建物を使用収益するには、間接的に建物の敷地を使用収益していることになるので、建物賃貸借契約は、土地の使用収益を取り込んでいると考えられる。

このように考えると、借家人は法的にも経済的にも、建物の敷地に対して何らかの権利あるいは法的に保護されるべき利益を有しており、敷地の価値が顕在化する時点では、その顕在化した価値のうちの適正な部分の分配を受けるべきであるということになる。このような考え方により、割合方式は賃借建物の敷地価格を計算基礎に含んでいるのであろう。「借家権価格は、目的不動産の元本価値に対する権利価格との認識から、敷地利用権及び建物価格に一定割合を乗じて求める方式である。」（関修「不動産鑑定訴訟法」168頁）という見解は、以上のことを指しているものと思われる。

9. 新しい方向性

そもそも昭和46年11月25日最高裁判決が、判決文の中で「それ（【筆者注】立退料を指す。）がいかにして損失を補償しうるかを具体的に説示しなければならないものでもない。」と説明を放棄しているかのような表現をしていることから判るように、立退料に関する判例は、「しばしば『諸般の事情を総合的に比較・考量して』という『どんぶり勘定』でしかなされていない」（篠塚昭次「判例評論」158号25頁）のであり、「借家権価格なるものの根拠は、極めて曖昧なものである」（判例タイムズ1037号226頁の解説）。

一方で、立退料の構成要素は、移転に要する実費、借家権価格相当額及び営業用建物の場合の営業上の利益の喪失相当額であるとする見解（澤野順彦「借家の法律相談」第3版補訂版361頁）がある。そして、その構成要素の1つである借家権価格相当額については、「昭和50年代半ば以降の市街地再開発事業の進展につれ、借家権の対価補償が一般化」して、「次第に借家権価格が認識され、裁判においても採用されるようになってきている。判例上、借家の立退料の算定に際し借家権が考慮されるようになったのは、昭和50年代後半以降のこととあってよい。」（澤野順彦「借地借家の正当事由と立退料」10頁）

本稿では、借家権価格を割合方式で試算する点について述べたが、賃貸人側に正当事由がある場合には、借家権価格相当額を不要とするかのような趣旨を述べる判例がある。平成12年3月23日東京高裁判決（判例タイムズ1037号226頁）は、次のとおり判示して、立退料の額が不満であった賃借人の控訴を棄却した。「本件共同住宅が建築されてから四〇年を経過していること及び本件共同住宅が存する土地の地理的条件からすると、被控訴人が本件共同住宅及び隣接する建物の改築計画を持つことには十分な合理性がある。そして、控訴人らの本件建物の使用の必要性は、住居とすることに尽きている。そのような場合の立退料としては、引越料その他の移転実費と転居後の賃料と現賃料の差額の一、二年分程度の範囲内の金額が、移転のための資金の一部を補填するものとして認められるべきものである。それ以上に、高額な敷地権価格と僅かな建物価格の合計額を基に、これに一定割合を乗じて算出されるいわゆる借家権価格によって立退料を算出するのは、正当事由があり賃貸借が終了するのに、あたかも賃借権が存在するかのような前提に立って立退料を算定するもので、思考として一貫性を欠き相当ではない。被控訴人は、昭和六三年一〇月以降賃料を据え置くなどの措置を採り、また、控訴人らが本件建物より高額な賃料の住居に移転するために当面必要な資金として十分と思われる立退料二〇〇万円を提供する意思を示している。これらの賃料の据え置きと立退料の提供は、正

当事由の補完たりうるるのであって、被控訴人の解約申入れには正当の事由があり、解約の申入れは、その効力を生じたものというべきである。そして、被控訴人の明渡しの請求を権利の濫用ということとはできない。」

そして、これに続いて、同じく借家権価格によらないで立退料を算定した判例が現れた。平成 12 年 12 月 14 日東京高裁判決(判例タイムズ 1084 号 309 頁)は、次のとおり判示して、立退料と引き換えに建物の明渡しを認容した。「控訴人(【筆者注】賃貸人を指す。)と被控訴人(【筆者注】賃借人を指す。)らとの間の賃貸借は、それぞれの前主ないし前々主からの期間を通算すると、五〇年以上にも及んでいる。したがって、賃貸借の目的は十分達したともいえるものである。被控訴人らが本件建物を使用する必要性のうち、住居としての必要性についてみれば、引越料その他の移転実費と一定期間の転居後の賃料と現賃料との差額が、必要性を補填するものとして認められるべきものである。また、店舗としての必要性についてみると、本件建物の一階店舗部分にかけた改装工事費と一定期間の所得の補償が、必要性を補填するものとして認められるべきものである。これ以上に、高額な敷地権価格とわずかな建物価格の合計額を基に、これに一定割合を乗じて算出されるいわゆる借家権価格によって立退料を算出するのは、正当事由があり賃貸借が終了するのに、あたかも賃借権が存在するかのような前提に立って立退料を算定するもので、思考として一貫性を欠き相当ではない。先のような観点から算定すると、立退料としては、六〇〇万円を上回ることはないものと認められる(改装工事費のうち二四〇万円(一部は償却済みでありその残額)と一〇〇万円の所得の二年分に移転実費(四〇万円)、賃料差額を一か月五万円としてその二年分(一二〇万円)を合計したものである。)。したがって、六〇〇万円を提供することによって控訴人の解約申入れは正当事由を具備するものと認められるべきである。」

さらに、ごく最近では、個別性の強い事件であるが、立退料の支払いを不要とする趣旨の判決が出された。平成 15 年 1 月 16 日東京高裁判決(<http://courtdomino2.courts.go.jp/kshanrei.nsf/Listview01/4D634C7EB3BE14B149256CD10025CC45/?OpenDocument>)は、次のとおり判示して、借家人の控訴を棄却した。「本件建物を含む A の建物は、慶応年間以前に建築された建物で、昭和 37 年に増築されたものの、昭和 47 年以降、控訴人(【筆者注】賃借人を指す。)が居住している本件建物部分以外は、住居としては利用されなくなり、老朽化が進み、床材にも沈みが認められる状態にある。現在、本件建物は、物理的な老朽化がはなはだしく、また、経済的効用も既に果たされ、市場価値も無くなっているものと認められ、その建替時期が到来していることが明らかである。本件建物の敷地は 440 平方メートルに及んでおり、被控訴人(【筆者注】賃貸人を指す。)は、本件建物の明渡しを受けられないことによって、本件敷地全体の有効利用が図れない状態にある。このような本件建物の老朽化に係る事態は、控訴人が本件建物を賃借するようになった昭和 47 年当時から容易に予測できたものと思われる。これまで控訴人が本件建物を低廉な家賃で賃借してこれたのは、被控訴人の経済的損失の上に成り立っていたということができる。控訴人が営む工場も、本件建物でなければならないということもないのである。そして、本件建物のように老朽化した建築物を建て替えることは、被控訴人や近隣住民の利益であるだけでなく、国民経済的観点からも是認されるべきものである。本件建物のように老朽化した建物は、これを賃貸すること自体が経済的に採算がとれなくなっているのである(控訴人が低廉な賃料で本件建物を賃借し続けてこれたのは、このような背景事情によるのである。)。そうすると、被控訴人が控訴人に本件建物の明渡しを求め、これを建て替えて新たな建物で収益を得ようとするには合理性があるというべきであるから、被控訴人の本件解約申入れには正当事由があるものと認められる。当裁判所は、本件において、被控訴人において立退料の支払いをする必要はないと判断する。しかしながら、この点については、被控訴人から不服の申立がなく、これを是正することができない。そこで、当裁判所も、控訴

人に対し、被控訴人から金 363 万円の支払を受けるのと引換えに、被控訴人に対し、本件建物を明け渡すよう命ずることとする。」東京高裁が、賃貸人において立退料の支払いをする必要はないと判断したにもかかわらず、立退料を支払わせることとしたのは、賃貸人が原審の認定した 363 万円の立退料について争わなかったため、東京高裁は、当事者の申し立てていない事項について判決をすることができなかった（民事訴訟法 246 条）ためであろう。賃貸人が原審の認定した立退料を争わなかったのは、立退料に関する最近の東京高裁の判例の動向を見落としていたからであろう。

バブル期に見られた借家権価格を基礎とする高額な立退き料は、定期借家制度の普及とともに、裁判所の考え方にも変化が生じて、次第に減額されていくのだろうか。正当事由の判断基準の類型化・明確化と借家権あるいは立退料の評価手法の確立が望まれる。

10. おわりに

最後に、鑑定評価の実務とは離れてしまうが、賃貸人の立退料支払義務の存否について言及しておく。賃貸人が賃借人の立退を求めて訴訟を提起し、立退料の支払と引換えに建物の明渡しを命ずる判決が確定したにもかかわらず、賃貸人が明渡しを求めず、かつ、立退料を支払わない場合において、賃借人側から、建物の明渡しと引換えに裁判で確定した立退料を支払うよう請求できるかという問題である。

このような事態が生じる原因としては、判決で支払いを命じられた立退料が、賃貸人の申し出た金額を大幅に超過するものであったため賃貸人が支払う意欲を喪失した、あるいは、何らかの理由、例えば、訴訟継続中に不動産市況が低迷したために、建物の建替えによる事業の採算が悪化した、建物を改築するための金融機関の融資が実行されない、対象不動産の隣接地の買収ができなかった、などの理由により開発計画が頓挫したというようなことが考えられる。

このような状況下における賃貸人の立退料支払義務の存否については、あまり議論されてこなかったとのことであり、平成 8 年 5 月 17 日福岡地裁判決（判例タイムズ 929 号 228 頁）はこの点に関する判断を示したものと注目される。この事件では、建物明渡請求事件において賃貸人の申し出た立退料 4000 万円に対して、裁判所が 7000 万円を認定したものであり、その判決が確定した後、賃貸人が立退料を支払わないので、賃借人が賃貸人に対して建物の明渡しと引換えに立退料の支払いを請求したものである。これに対して、裁判所は次のとおり判示して、原告（賃借人）の請求を棄却した。

「立退料の支払と引換えに建物の明渡しを命じる判決があっても、判決により認定された立退料額が賃貸人が提供を申し出た金額と格段の相違がある場合には、賃貸人に実体法上の立退料支払義務は発生しないものと解するのが相当である。立退料の支払と引換えに建物の明渡しを命じる判決が確定した後は、信義則上、賃貸人は立退料支払の申出を撤回できず、少なくとも賃借人の受領又は明渡しの際に承諾の成立があり、このような無名契約の成立により賃貸人には実体法上立退料支払義務が発生すると解すべきである。しかしながら、このような法理は、賃貸人が申し出た金額と同額又はこれと格段の相違のない範囲内の金額（この範囲内では賃貸人に支払意思があったものと推定される。）の立退料が認定された場合に当てはまることであって、その範囲を越えた金額が判決により認定された場合には、それは賃貸人の意思の範囲を越えた金額であるから、信義則上賃貸人がこれに拘束されるいわれはないと考えられる。もし、賃貸人の意思を超える額の立退料の支払義務を発生させることになると、引換給付を命じる判決に非訟的な機能を認めることになるが、非訟的裁判によって義務を課すためには実定法上の根拠を要すると考えられるところ、旧借家法一条の二の規定をもってその根拠法条とするのは無理がある。したがって、このような場合には、賃貸人の申出と賃借人の承諾との一致をみることはできないから、立退料支払に関する無名契約は成立せず、賃貸人に実体法上の立退料支払義務は発生しないものと解すべきである。」

以上を整理すれば、裁判所によって認定された立退料の金額が賃貸人の申し出た金額と同額またはこれと格段の相違のない範囲内の金額の場合、賃貸人にその支払義務があり、これを超える金額の場合にはその超える部分の金額についての支払義務はないということであろう。また、裁判所に認定された立退料の金額に不服がある原告（賃貸人）は、「処分権主義(民事訴訟法 246 条) 違背」を理由とする上訴を尽くしておくべきである。