

同族関係解消に伴う継続賃料改定の際の事情変更と賃料額の決定

(不動産鑑定士 小川 隆文)

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
判決年月日 事件番号 掲載誌	種類・用途 契約形態 事情変更の内容	請求事由 ないし 主な争点	判決要旨	考慮事情	鑑 定	備考、疑問点
<p>東京高裁 平12.7.18 平11(ネ)5198 不当利得返還等 請求控訴 金商1097号3頁</p> <p>相続により賃貸人 賃借人間の事実上 の同一性が消滅した 共同住宅敷地の 地代増額</p>	<p>地代、共同住宅の 敷地 相続により土地の 賃貸人と賃借人間 の事実上の同一性 が消滅</p> <p>請求 月201万7,971円</p> <p>現行賃料 他の土地も含め 月23万円</p> <p>一審判決 月24万777円</p>	<p>控訴人(一審原告) 相続税基本通達の相当 地代(6%)を請求</p> <p>(借地権の負担のない土地 の評価で相続税を納付し ているため)</p> <p>一審判決は継続地代とし て算定した</p>	<p>・相続により賃貸人 と賃借人の事実上の 同一性が消滅すると きは他人同士の土地 を賃貸する場合に準 じて地代額を改定</p> <p>・共同住宅の収益を 土地への資本投下、 建物への資本投下、 建物賃貸営業に配分 して地代を決定(収 益配分法による新規 賃料で決定)</p> <p>判決月49万4,756円</p>	<p>・従前の地代額は親族関係 を前提とする特別扱いで 低廉</p> <p>・更地としての評価で相続 税を支払い</p> <p>・土地の価格が収益還元法 価格を大きく上回る</p> <p>・相続税の相当地代は建物 の賃貸収入を上回る高額 の地代となり、採用出来 ない</p> <p>・賃貸営業のリスク負担を 考慮</p>	<p>鑑 定</p>	<p>・建物は建物投資額 ×1/2×7%</p> <p>・賃貸事業リスクは 建物投資額×1/2× 4%</p> <p>・土地は取引価額× 2%(土地公租公課分 含む)</p> <p>・減価償却費は費用 として控除</p> <p>・結果として建物× 5.5%、土地×2% 建物(7%+4%)× 1/2</p> <p>・賃貸営業リスクと 建物投資リスクは重 複する部分があり、 賃借人有利</p>
<p>東京高裁 平18.11.30 平18(ネ)2098 建物賃料改定請求 控訴 判タ1257号314頁 原審判タ1257号 316頁</p> <p>特殊事情(親子関 係)により著しく 低額であった賃料 について特殊事情 の変更による賃料 増額</p>	<p>家賃、パチンコ店</p> <p>賃貸人、賃借人会 社の代表者が親子 であったため著しく 低額であった賃料 について、売却 (2回目)により取 得した賃貸人から の増額請求</p> <p>請求(共益費込) 月511万8,000円 現行賃料(共除) 月159万5,830円 一審判決(共込) 月323万6,829円 一審判決(共除) 月261万0,789円</p>	<p>控訴人・被控訴人(一審 原告)</p> <p>・親子という特殊事情により、他の賃借人の賃料より低額であった</p> <p>・建物の所有権移転(2回)により特殊事情に変更が生じた</p> <p>被控訴人・控訴人(一審被告)</p> <p>・当初の賃料は相当</p> <p>・本件事情の変更は借地借家法第32条第1項の増額理由とならない</p> <p>・スライド指数はマイナス</p>	<p>・借地借家法が定める事情の変更は例示に過ぎず特殊事情の変更も要件となる</p> <p>・新規賃料と現行賃料の中庸値を相当賃料額と決定(現行の1.65倍)、一審判決を採用</p> <p>・共益費は実費負担的要素が強く、他の賃借人の負担額と同額(1.61倍)</p> <p>判決(共込) 月323万6,829円 判決(共除) 月261万0,789円</p>	<p>・適正賃料と現行賃料には倍以上の乖離が存在し、個人的な特殊事情が消滅したとはいえ直ちに賃料を一般的な水準まで増額させるのは相当でない</p> <p>・従前が著しく低額に求められたものであるとしても合意されて求められたものである以上無視することは相当ではない</p> <p>・社会的経済的な事情の変更を理由とするものであり、スライド法は適切ではない</p> <p>・相当期間の経過は独立の要件ではなく不相当性判断の事情として斟酌すれば足りる</p>	<p>公的鑑定と私的鑑定あり(公的鑑定採用)</p> <p>公的鑑定は積算賃料と比準賃料(新規)を求めその中庸値月362万5,748円を適正実質賃料(新規賃料)としている</p> <p>実質賃料と現行賃料との間には倍以上の開差があるので中庸値を相当賃料額としている</p>	<p>・何故に1/2法なのか、公平の観点から他の手法は考えられないか</p> <p>・折半法にしても純賃料と経費部分に分け純賃料部分について折半法とする方が合理的かつ公平ではないか</p>