

平成15年最高裁判決以降の継続賃料判決 事情変更、考慮事情等と鑑定（1）

(R5.6.8 不動産鑑定士 小川 隆文)

① 判決年月日 事件番号 掲載誌 ポイント	② 用途 契約形態 請求内容 現行賃料	③ 請求事由 ないし 主な争点	④ 判決要旨 判決	⑤ 事情変更、 考慮事情	⑥ 鑑 定	⑦ 備 考
<p>名古屋地裁判決 令1.7.26 平29(ワ)1057 賃料増額等請求 判例秘書</p> <p>名古屋高裁で確定 令2.1.31</p> <p>ワンルーム一括賃 貸のサブリース事 業家賃（一括賃賃 料）の賃料増額</p> <p>サブリース報酬</p>	<p>ワンルーム不動産 サブリース一括借上 賃料</p> <p>原告(賃貸人)請求 月77万7,800円 当初賃料と同額の 確認</p> <p>現行賃料(H23.11.1～) 月67万6,200円に減額 賃貸借開始(H17.1～) 月77万7,800円 30年契約当初10年間 は賃料固定 価格時点 H28.11.1</p>	<p><原告></p> <ul style="list-style-type: none"> ・23年の減額は被告の経営状況の悪化という事情を基礎として被告の業績回復の一助が目的。 ・本件建物の賃料は事業計画書の年間回りの達成が目的。 ・当初も減額時も近隣相場についての説明や考慮はない。 <p><被告></p> <ul style="list-style-type: none"> ・一括借上比率は80% ・近隣相場と比べ高額 	<p><判決></p> <p>原告請求を棄却</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公的鑑定、被告鑑定のいずれも現行賃料を下回る。 ・近隣相場を踏まえて賃料額を設定したものと認められる。 ・契約条項上も、賃料変更の可能性が予定されていた。 ・減額合意は有効に成立していた。 	<p><賃料額決定の要素とした事情></p> <ul style="list-style-type: none"> ・原告の収支計画が賃料額決定の考慮要素の一つ。 ・被告の転貸差益（転貸収入、空室リスク等を踏まえた一括借上比率80%として設定）を踏まえた賃料額設定、及び近隣相場等を踏まえた賃料算定は通常。 	<p><公的鑑定></p> <p>月64万7,000円</p> <p>差額配分法：適用せず 利回り法：△11.9% スライド法：+3.1%</p> <p><私的鑑定></p> <p>月66万円 新規賃料：月66万円 差額配分法： 月64万7,000円 利回り法： 月60万3,000円 スライド法： 月64万3,000円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公的鑑定は、サブリース契約に基づく正常実質賃料が査定できないとして、差額配分法を適用せず。 ・私的鑑定は、エンドテナントの比準賃料合計（賃貸可能総収益）から、空室損失、必要諸経費、サブリース業者の利益を控除して新規賃料を算定。継続賃料は新規賃料を下回らないので、新規賃料を採用。
<p>東京地裁判決 令1.12.4 平30(ワ)23254 建物賃料増額確認 請求 判例秘書</p> <p>銀座中央通高度商 業地の家賃 スライド法を考慮 外として賃料決定</p>	<p>ビル1階店舗の建物賃 貸借</p> <p>原告請求 月214万円</p> <p>現行賃料 月82万9,791円 直近合意時点 H20.2.15 賃貸借開始 S37～ 価格時点 H30.6.1</p>	<p><原告></p> <ul style="list-style-type: none"> ・私的鑑定 214万円 <p><被告></p> <ul style="list-style-type: none"> ・私的鑑定は現行賃料の2.6倍 ・建物の老朽化等が考慮されていない ・直近合意時点はH26.1.23 契約書が作成され従前と同額で合意 	<p><判決></p> <p>月123万2,000円 (+48.5%)</p> <p>直近合意時点 H20.2.15</p> <p>従前と同一の契約内容による契約更新で、賃料についての協議や現実の合意があったとはいえない</p>		<p><公的鑑定></p> <p>月123万2,000円 (+48.5%)</p> <p>差額配分法(+57.5%) 130万7,000円 利回り法 (+38.1%) 114万6,000円 スライド法 (+8.9%) 90万4,000円</p> <p>差額配分法を標準 スライド法は参考</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・スライド法は銀座地域の実態ないし特殊性を正確に反映していないとして鑑定人の判断を採用

平成15年最高裁判決以降の継続賃料判決 事情変更、考慮事情等と鑑定（2）

(R5.6.8 不動産鑑定士 小川 隆文)

① 判決年月日 事件番号 掲載誌 ポイント	② 用途 契約形態 請求内容 現行賃料	③ 請求事由 ないし 主な争点	④ 判決要旨 判決	⑤ 事情変更、 考慮事情	⑥ 鑑 定	⑦ 備 考
<p>大阪高裁判決 H30.6.28 平29(ネ)1278 賃料増額確認請求 判例秘書</p> <p>売上歩合が一度も 発生しなかった賃 貸借契約の賃料増 額</p> <p>同一施設内の他の テナント借賃も近 傍同種の建物の借 賃に含まれ、別の 施設や建物の賃料 以上に類似性がある。</p>	<p>ショッピングセンター の一部の建物賃貸借</p> <p>固定賃料(月270万円) +売上歩合(これまで 一度も歩合発生せず)</p> <p>控訴人(賃貸人)請求 月422万円(+56.3%) 直近合意時点 H22.6.1 固定賃料を 300万円から270万円 に引下げ 賃貸借開始 H13.5~ 価格時点 H27.11.23</p>	<p><控訴人(賃貸人)></p> <ul style="list-style-type: none"> ・H22の減額改定は3年間の限定 ・予測外の売上不振の継続 ・他テナントとの賃料の不均衡 ・共益費の増大 <p><被控訴人(賃借人)></p> <ul style="list-style-type: none"> ・集客力を考慮して過去の合意 ・他のテナントは近傍同種の建物の借賃に該当しない ・地価の下落 	<p><判決></p> <p>月386万円(+43.0%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・H22の減額合意は3年間の限定 ・従前歩合賃料は不相当 ・新規賃料(月733万円)との不均衡 ・近隣建物賃料との不均衡(同一施設の他のテナントも近傍同種の建物の借賃に含まれる) 	<p><事情変更></p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩合発生の下限売上すら達成できない状況の長期間の継続は想定外で、従前賃料は不相当 ・H22賃料の減額は3年間の限定 ・同一施設の他のテナント(B1Fスーパー)賃料とかなりの不均衡 	<p><公的鑑定></p> <p>月386万円(+43.0%) 差額配分法(+42.9%) 385万7,500円 (配分率25%) スライド法(+3.4%) 279万1,800円 利回り法(△4.9%) 256万8,298円</p> <ul style="list-style-type: none"> ・差額配分法を採用 ・スライド変動率で賃料剥離の程度に応じた水準是正は困難 ・利回り法は元本価値の変動をそのまま反映したものにすぎない 	<ul style="list-style-type: none"> ・売上歩合に到達しないことは想定外で、従前賃料は不相当とした ・他のテナントの賃料は別の施設や建物の賃料以上に類似性があるとした
<p>東京地裁判決 H29.1.17 平26(ワ)22984 地代増額確認請求 判例秘書</p> <p>銀座高度商業地の 継続地代増額</p> <p>基礎価格は底地で 直近合意時点から 若干下落、公租公 課は上昇</p>	<p>地代</p> <p>S53.4 契約締結</p> <p>原告請求 月495万1,000円(+7.6%) (月18,481円/㎡)</p> <p>現行賃料 月460万円 (月17,171円/㎡) 直近合意時点 H21.7.1 価格時点 H26.7.1</p>	<p><原告></p> <ul style="list-style-type: none"> ・当初月550万円の請求を公的鑑定結果に従い月495万1,000円の請求 <p><被告></p> <ul style="list-style-type: none"> ・H21からH26まで基礎価格10%下落 ・経済変動率 △2% ・私的鑑定 月445万円 	<p><判決></p> <p>月495万1,000円 公的鑑定を採用</p>	<p><賃料の経緯></p> <p>平成8年4月1日までは月530万7,531円増額改定、平成12年4月1日から月462万1,839円、平成21年7月1日以降月460万円に減額改定。</p>	<p><公的鑑定></p> <p>月495万1,000円 月1万8,481円/㎡ 差額配分法 月1万7,808円/㎡ スライド法 月1万7,669円/㎡ 賃貸事例比較法 月2万675円/㎡ 利回り法 月1万9,239円/㎡</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公的鑑定は更地価格に底地割合15%を乗じ、利回り3.7%に公租公課と維持管理費1%を加算して正常実質賃料を評価 ・公的鑑定の基礎価格は1.2%下落 ・公租公課は年680万2113円増額、地代の増額は年421万2000円で純賃料は減額

平成15年最高裁判決以降の継続賃料判決 事情変更、考慮事情等と鑑定（3）

(R5.6.8 不動産鑑定士 小川 隆文)

① 判決年月日 事件番号 掲載誌 ポイント	② 用途 契約形態 請求内容 現行賃料	③ 請求事由 ないし 主な争点	④ 判決 判決要旨	⑤ 事情変更、 考慮事情	⑥ 鑑 定	⑦ 備 考
<p>大阪地裁判決 平27.3.6 平23(ワ)1087、7468 賃料増額請求・ 賃料減額反訴請求 金商1487号18頁</p> <p>大規模テーマパークの継続賃料(地代)と考慮事情及び事情の変更</p> <p>地価、物価下落時の事情変更による賃料増額改定</p>	<p>大規模テーマパーク(U S J) 事業用借地権(20年)及び一般定期借地権(50年)</p> <p>原告請求 月516円/m²(+33%) 被告請求 月372円/m²(△4.1%) 現行賃料 月388円/m²</p> <p>直近合意時点 H19.6.1外 価格時点 H22.4.1</p>	<p><原告> ・民間地権者の賃料(平均516円/m²)と比べ不相当 ・原告の事情の変更(経営参画、資本関係等の解消) ・被告の経営状況の変化(自立、安定) ・民間地権者賃料と均衡を保つ旨の文書 ・公租公課の増額</p> <p><被告> ・地価下落 ・消費者物価下落 ・原告が誘致し、経済効果、地域経済の活性化に貢献している。</p>	<p><判決> 月442円/m²(+13.9%) 公的鑑定を採用</p> <p>・資本関係及び経営への関与が完全に解消 ・被告の黒字継続、安定的な経営可能 ・民間地権者との賃料格差を妨げる事情消滅</p> <p>・原告が誘致 ・公共性、公益性があり経済へ貢献 ・民間地権者と同一にすべきであるとまではいえない(当初から開差あり)。</p>	<p><事情変更> ・直近合意時点以降資本関係の解消、被告経営の安定</p> <p><考慮事情> ・当初の合意(開業後5年間は500円/m²その後3年間は700円/m²を上回らない) ・路線価×50%(底地割合)×6%=388円/m²で賃料決定(市貸付において一般的) ・開業後は経営が安定していないため減額した。 ・民間地権者賃料と均衡を保つ旨の合意文書の存在 ・当初は土地を取得予定 ・民間賃料は民事調停により現行賃料500円から516円へ3.2%増額当初合意(800円の自動増額契約)からは減額</p>	<p><公的鑑定> 442円/m²(+13.9%) 期待利回り3.5% 差額配分法:500円(+28.9%) 積算法:387円(△0.3%) スライド法:380円(△2.1%) 2:1:1でウェイト配分</p> <p><私的鑑定> <原告>520円/m² 期待利回り5.4% 差額配分法:利回り法:スライド法=85%:7.5%:7.5% <被告>372円/m² 新規賃料のみ評価 期待利回り3.0%</p>	<p>地価下落、物価下落局面の賃料改定で、スライド法、利回り法は減額、差額配分法は増額の場合において、事情の変更と諸般の事情を考慮し試算賃料の調整による増額。</p>
<p>大阪高裁判決 平27.12.11 平27(ネ)1245 金商1487号8頁</p> <p>上記の控訴審</p>	<p>同上</p>	<p><原告> ・民間地権者より低くする合理的な理由がない。 ・当初から公共性公益性は考慮していない。</p> <p><被告> ・直近合意時点で事情は既に解消しており事情の変更はない。 ・公的鑑定の標準画地価格が突出して高い。</p>	<p><判決> 月442円/m²(+13.9%) ・各控訴を棄却 ・継続的な賃貸借関係と公共公益的側面を考慮 ・直近合意時点以降に資本関係等が完全に解消され、民間地権者の賃料も判明した。</p>	<p><事情変更> ・民間地権者との間で賃料を顕著に低く決めるべき事情は消滅している。</p>	<p>・1審公的鑑定の試算賃料の調整は妥当 ・考慮事情(これまでの継続的な賃貸借関係のほか、U S Jの公共公益的な性格)から差額配分法を重視しつつ他の手法も考慮すべき。</p>	

平成15年最高裁判決以降の継続賃料判決 事情変更、考慮事情等と鑑定（4）

(R5.6.8 不動産鑑定士 小川 隆文)

① 判決年月日 事件番号 掲載誌 ポイント	② 用途 契約形態 請求内容 現行賃料	③ 請求事由 ないし 主な争点	④ 判決 判決要旨	⑤ 事情変更、 考慮事情	⑥ 鑑 定	⑦ 備 考
<p>東京地裁判決 平27.7.9 平26(ワ)30623 賃料減額確認請求 判例秘書</p> <p>7 事情の変更や諸般の事情はないが、近隣同類型の家賃と比べ高額であることを理由として継続賃料を減額</p> <p>公的鑑定は、差額配分法マイナス、利回り法プラス、スライド法ほぼ横ばいで差額配分法を重視して決定</p>	<p>歯科医院(店舗事務所 ビルの2階、13.8坪)</p> <p>建物賃貸借</p> <p>原告請求 管理費含む賃料月21万1780円(△34.3%)</p> <p>現行賃料 賃料月25万3258円 管理費月6万9000円 合計月32万2258円</p> <p>現行賃料合意時点 H23.10.4</p> <p>価格時点H26.8.1</p>	<p><原告></p> <ul style="list-style-type: none"> 近傍同類型の賃貸ビルと比較して非常に高額である。 高額の管理費に見合った管理がされていない。 <p><被告></p> <ul style="list-style-type: none"> 減額すべき事情はない。 	<p><判決></p> <p>賃料月24万2000円 (△4.4%) 管理費月3万9000円 (△43.5%) 合計月281,000円(△12.8%)</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃料は公的鑑定を採用 公的鑑定の管理費は類似物件の管理費と比べ高額であるとして、判決では類似物件の管理費をもとに公的鑑定から減額。 	<ul style="list-style-type: none"> 借地借家法第32条第1項により近傍同類型の賃貸ビルと比較して高額 <p><事情変更> なし</p> <p><考慮事情> なし</p>	<p><公的鑑定></p> <p>賃料24万2000円 (△4.4%) 管理費5万円 (△27.5%)</p> <p>正常賃料:21万1733円</p> <p>差額配分法:23万3000円(△8.0%) 利回り法:26万1000円(+3.1%) スライド法:25万4000円(+0.3%)</p> <p>差額配分法とスライド法を重視して決定、利回り法は土地価格の変動がそのまま試算賃料に反映されるとして参考。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 継続賃料の鑑定評価で典型的にみられるパターン(近傍同種の賃料と比べ、割高若しくは割安を原因とする請求)である。 賃貸借開始は昭和49年4月(当初20万)で、所有者変更に伴い平成13年10月頃から現行賃料で契約している(詳細不明)。

平成15年最高裁判決以降の継続賃料判決 事情変更、考慮事情等と鑑定（5）

(R5.6.8 不動産鑑定士 小川 隆文)

① 判決年月日 事件番号 掲載誌 ポイント	② 用途 契約形態 請求内容 現行賃料	③ 請求事由 ないし 主な争点	④ 判決 判決要旨	⑤ 事情変更、 考慮事情	⑥ 鑑 定	⑦ 備 考
<p>東京地裁判決 平成25.9.27 平23(ワ)7659、 17269</p> <p>賃料増額、減額 の各請求</p> <p>判時2213号70頁</p> <p>8 事情の変動がない (むしろ増額要因) 場合でも、近傍同 種の借賃との比較 等諸般の事情を斟 酌した上で不相当 要件を判断して賃 料減額</p> <p>建設協力金が継承 されなくなった事 情有</p>	<p>店舗用建物一棟の建 物賃貸借</p> <p>原告請求月1,040万円 ($\Delta 21.2\%$)</p> <p>被告請求月1,483万 1,400円(+12.4%)</p> <p>現行賃料月1,320万円</p> <p>直近合意時点 H14.5.1</p> <p>賃貸借開始 H2.8.4 月額1,650万円、保証 金19億円</p> <p>価格時点 H22.2.17</p>	<p><原告> ・地価は平成20年頃か ら急激に下落</p> <p><被告> ・地価は最終合意時点 から20%上昇</p> <p>(注)本件対象地が地価 公示地点、直近合意時 点から公示価格は+ 42.9%上昇。</p>	<p><判決> 月1,160万円 ($\Delta 12.1\%$)</p> <p>公的鑑定採用</p> <p>・経済的事情の変動 や公租公課の推移か らは不相当になった とはいえない。</p> <p>・近傍同種の建物の 借賃との比較におい て、不当に高額であ り不相当。</p>	<p><事情変更> ・なし、経済変動率0%、 公租公課もほぼ同じ。</p> <p><考慮事情> ・近傍同種の建物の借賃と の比較において、不当に高 額。</p> <p>・賃貸借開始以降18年間に わたって賃料減額は平成9年 5月の一度のみという特殊性 を考慮している。</p>	<p><公的鑑定> 1,160万円($\Delta 12.1\%$) ※以下は実質賃料 ベース</p> <p>差額配分法:$\Delta 11.8\%$</p> <p>利回り法:$+31.7\%$</p> <p>スライド法:$+0.7\%$</p> <p>・新規賃料より高水 準にあった最終合意 賃料をもとに求めた 利回り法とスライド 法は、信頼性に欠け るとして差額配分法 のみ採用。</p>	<p>・不動産競売とその 後の転売によって、 賃借人が契約当初に 差入れた保証金19億 円の内、15億6,300 万円は建設協力金と して承継されなく なったという特殊事 情があり、公平性の 点から考慮されたと 推定される。</p>

平成15年最高裁判決以降の継続賃料判決 事情変更、考慮事情等と鑑定（6）

(R5.6.8 不動産鑑定士 小川 隆文)

① 判決年月日 事件番号 掲載誌 ポイント	② 用途 契約形態 請求内容 現行賃料	③ 請求事由 ないし 主な争点	④ 判決 判決要旨	⑤ 事情変更、 考慮事情	⑥ 鑑 定	⑦ 備 考
<p>東京高裁判決 平23.3.16 平22(ネ)6377 賃料減額等・建物 賃料請求 金商1368号33頁</p> <p>サブリース契約で 当初の賃料自動増 額特約が複数回に わたり減額改定さ れたが、依然とし て大幅な逆ザヤの ある場合の継続賃 料</p> <p>賃貸人のキャッ シュフロー（賃料 収入から保証金の 返還金や公租公 課・保険料等を除 いた金額）に地価 下落分の修正をし た額を指標として 減額</p>	<p>商業施設(ファッション モール) サブリース 全額建設協力金方式</p> <p>請求月663万5,135円 (△27.3%)</p> <p>現行賃料(暫定合意賃 料)月913万5,135円</p> <p>直近合意時点 H17.5.1(暫定賃料合 意時点)</p> <p>H16.8.23契約の約定 合意賃料は価格時点 で月1,062万2,094円</p> <p>一審判決は850万円 (約定合意賃料から△ 20%、暫定合意賃料か らは△7%)</p> <p>価格時点H18.4.1</p>	<p><一審被告(賃貸人)></p> <ul style="list-style-type: none"> ・サブリース収支の逆 ザヤのリスクは、賃料 の支払い保証をしてい る賃借人が引き受ける べき。 ・収益試算表による収 益保証を考慮すべき。 <p><一審原告(賃借人)></p> <ul style="list-style-type: none"> ・原審は自動増額特約 によって増額された当 初の約定合意賃料を基 準に減額判断しており 誤り、最終合意時点は H17.5.1であり、最終合 意時点を基準に減額す べき。 	<p><判決></p> <p>月910万円(暫定合意 賃料とほぼ同じ、約 定合意賃料からは△ 14.3%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・約定賃料は不相当 ・契約当初からの地 価下落と賃貸人の収 益性の確保を考慮し て、暫定的な合意賃 料を基に決定(第一 審判決額より引下げ 額を縮小)。 ・諸事情(地価下落、 公租公課の減少、逆 ザヤ)によっても賃 貸人の賃料から収益 (賃料から保証金・敷 金の返済、公租公 課、保険料を控除し た残額)を相当程度 確保するものでなけ ればならない。 	<p><考慮事情></p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人の収益確保(建設協 力金方式による賃貸借のも と多額の収益が生じること を予測した収益試算表によ る交渉経過) ・当初(H6)契約後、自動改 定特約が複数回減額改定さ れている。 <p><事情変更></p> <p>直近暫定合意時点からの事 情変更はなし。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約当初からの地価下落 ・固定資産税等の減額による 賃貸人の負担軽減 ・長期間に及ぶ賃料の逆ザヤ (賃料の約35%)の継続と拡大 	<p><第一審公的鑑定></p> <p>745万円(△18.4%)</p> <p>差額配分法:△18.4%</p> <p>利回り法:△3.1%</p> <p>スライド法△3.0%</p> <p>第一審の公的鑑定は 差額配分法を重視し て決定しているが、 契約の経緯や賃料額 決定の要素とした事 情を考慮していない として第一審で850万 円に修正、原告私的 鑑定は同上理由で不 採用。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・契約当初の約定賃 貸収入から賃貸人が 確保しなければなら ない必要的経費を控 除して求めた粗利益 (キャッシュフロー)に地価下 落分(△38%)の修正 をした額を賃料の減 額分の指標として決 定。 ・サブリース契約

9

平成15年最高裁判決以降の継続賃料判決 事情変更、考慮事情等と鑑定（7）

(R5.6.8 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 ポイント	用途 契約形態 請求内容 現行賃料	請求事由 ないし 主な争点	判決 判決要旨	事情変更、 考慮事情	鑑 定	備 考
10 広島地裁判決 平22.4.22 平20(ワ)2418 家賃増額請求 金商1346号59頁 当初から低額で あった大規模商業 施設の賃料増額請 求の棄却	大規模商業施設 建物賃貸借 高額の敷金・保証金 請求+32.5%の増額 現行賃料月3576万 6666円 直近合意時点(開店 時)H16.10.2 価格時点H19.8.31	<原告> ・当初賃料は不相当 (低額)で必要諸経費に も不足する。 ・他のテナントと比べ 現行賃料は著しく低廉 である。 <被告> ・地価は16年連続で下 落している。 ・公租公課は減額 ・H20年秋からの不況 により売上高は減少し ている。	<判決> ・請求棄却 ・事情変更により不 相当となったもので はない ・当初賃料が不相当 であってもそれのみ では増額の理由とな らない。 ・賃貸人は契約自由 の原則の下での契約 賃料に対する責任を 負う。	<考慮事情> ・長期間(25年間)における 極めて取引規模が大きい賃 貸借契約であり、敷金及び 保証金17億6,840万円、中途 解約の制限(10年を超えるま では敷金及び保証金の放棄 が必要)があることから賃借 人は不確定なリスク負担は できない。	なし	・都市再開発事業の 施設建築物で、当初 取得予定のマイカル が倒産したという予 定外の事態により、 賃料が著しく低額に 設定された。 ・当初の契約から3 年未満での大幅増額 請求事件である。

平成15年最高裁判決以降の継続賃料判決 事情変更、考慮事情等と鑑定（8）

(R5.6.8 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	用途 契約形態 請求内容 現行賃料	請求事由 ないし 主な争点	判決要旨 判決	事情変更、 考慮事情	鑑定	備考
11 東京地裁 平20.6.24 平18(ワ)17570 建物賃料減額請求 判例秘書 高額の逆ザヤが残るサブリースで過去2回の賃料減額改定がされた後の更なる賃料減額	オフィス サブリース 請求△25.3%の減額 現行賃料月2789万6320円 直近合意時点 H9.8.1 価格時点 H18.1.13 賃貸借契約開始 H5.4.1～20年	<原告> ・高額かつ長期間にわたる逆ザヤ(賃料の約60%)があり、現行賃料は新規賃料を大幅に上回るとして25.3%の減額請求 <被告> ・最高裁判決後の裁判例からみると当初約定賃料の5.9%～15.0%の減額しか認められておらず、前回交渉時に15.8%減額しており更なる減額は許されない ・不動産市況の悪化後にも最低支払い賃料の保証をしている	<判決> 月2676万5940円 前回(減額)合意時点以降の賃貸人の公租公課と金利負担軽減額月額45万円と借入金の返済や敷金の償還予定等を考慮して4.1%減額	・サブリース契約で最低支払賃料の保証条項有 ・契約締結時に若干減額 ・前回(H9.8.1)の減額交渉では15.8%の下落で合意 ・前回合意時以降金利は横ばいで地価や賃料の下落はあるものの比較的緩やか ・借入金の返済、将来の敷金返還予定、資金繰り等	<公的鑑定> 月2060万円 公的鑑定はサブリース契約であることを考慮外として評価(△26.2%の減額)しているが、判決は賃料額決定の要素とした事情を考慮すべきであり、賃貸人の借入金返済計画にも配慮が必要として公的鑑定結果は採用せず	現行賃料が新規賃料と大幅な開差がある場合に誰が投資のリスク(賃貸人による高額の借入れ)を負うべきか。賃貸人は税務申告書や決算書等を提出して賃借人に減額可能分を回答している
12 大阪高裁判決 平20.4.30 平19(ネ)2138 賃料増額確認請求 判例タイムズ 他のテナント賃料と比べ相当低額であった飲食店の賃料増額	飲食店ビルの8階 高度商業地 建物賃貸借 原告請求+100%の増額 一審判決+52.8%増額 現行賃料月58万3800円 直近合意時点 H12.11 賃貸借開始時点 H12.11～ 価格時点 H16.2.1	・賃料は契約当時において相場(同一ビルの他のテナント賃料)と比べかなりの低額であるが低額であることについて当事者の認識が不一致 ・高額の共同管理費の性格(賃料に該当するか) ・借地借家法32条1項賃料増額請求の可否	<判決> 月77万8400円(+33.3%) ・公的鑑定で求めた各方式による試算賃料を均等配分して決定。鑑定結果から減額修正 ・現行の継続賃料利回りは0.53%で本建物の経済価値を反映していない。	<考慮事情> ・経済事情や賃料相場の変動はない。 ・現行賃料が低額であったことについて当事者の認識が一致せず、契約開始時の事実認定は困難 ・賃料を建物の経済価値を反映した水準にするのは、今後の経済情勢の変動を踏まえて段階的に行われるべき	<公的鑑定> 月89万2000円 <私的鑑定> 原告:月138万1000円 被告:月61万6000円 原告鑑定、被告鑑定、公的鑑定間で評価額に大幅な開差がある 差額配分法、スライド法、利回り法による配分率(公的鑑定は8:1:1)の妥当性を検証して判決で修正、判決は1:1:1	現行賃料は適正でないで代替不動産の利回りを考慮して、利回り法の継続賃料利回りを公的鑑定の0.53%から2%に修正して採用

平成15年最高裁判決以降の継続賃料判決 事情変更、考慮事情等と鑑定（9）

(R5.6.8 不動産鑑定士 小川 隆文)

① 判決年月日 事件番号 掲載誌 ポイント	② 用途 契約形態 請求内容 現行賃料	③ 請求事由 ないし 主な争点	④ 判決 判決要旨	⑤ 事情変更、 考慮事情	⑥ 鑑 定	⑦ 備 考
<p>東京地裁判決 平17.3.25 平15(ワ)2526 建物賃料返還請求 判タ1219号346頁</p> <p>賃料の大幅下落局面で現行賃料が正常(新規)賃料を上回る場合の継続賃料</p> <p>13 正常賃料と継続賃料の違い</p>	<p>オフィスビル 港区虎ノ門地区の大規模ビル 建物賃貸借</p> <p>請求:他の賃借候補物件(月坪31000円、7,151万2,296円、管理費込)までの減額と過払い賃料及び利息の返還</p> <p>現行実質賃料月8259万4900円</p> <p>直近合意時点H12.2.1 価格時点H14.2.1</p>	<p><原告></p> <ul style="list-style-type: none"> 継続賃料額は市場原理によって決定された正常(新規)賃料額を上回る分の賃料過払い分の返還請求。 差額配分法は下落局面の評価手法としては不適切である。 <p><被告></p> <ul style="list-style-type: none"> 近隣の賃料相場はほとんどない。 継続賃料を新規賃料に一致させる市場慣行は存在しない。 相当賃料は正常賃料に移転費用(受認)コストを加えたものである。 	<p><判決></p> <p>△約10.8%の減額</p> <ul style="list-style-type: none"> 原告と被告は経済力や交渉力において対等の立場に立っており、衡平性の観点から差額の50%を貸主に帰属させる差額配分法(折半法)で決定(公的鑑定結果を修正)。 不動産鑑定評価基準では、正常賃料が継続賃料の上限を画し、現行賃料が正常賃料を上回っている場合には、個別事情を一切考慮せずに、画一的に正常実質賃料を継続賃料と決定すべきとの考え方は採用する余地がないと判示。 	<p><事情変更></p> <ul style="list-style-type: none"> 賃料と地価の下落(新規賃料、平均募集賃料の下落と公示価格の下落)。 <p><考慮事情></p> <ul style="list-style-type: none"> 賃借人は世界的な金融グループ会社の一つ、賃貸人は大手の貸ビル業者である。 	<p><公的鑑定></p> <p>正常賃料6,343万2,144円</p> <p>公的鑑定は正常賃料を上回る継続賃料は経済的実態を伴わないとして、正常賃料を基準として継続賃料を決定すべきとの考え方に立って正常賃料を適正継続賃料とし、スライド法、差額配分法による賃料は採用せず、利回り法は適用していない。</p>	<p>・バブル崩壊以降の賃料の大幅下落局面のなかで、新規正常賃料<現行賃料の場合に、経済合理性の観点から正常賃料を継続賃料とすべきという考え方が一部の不動産鑑定士の間で主張されていた。</p>

平成15年最高裁判決以降の継続賃料判決 事情変更、考慮事情等と鑑定 (10)

(R5.6.8 不動産鑑定士 小川 隆文)

① 判決年月日 事件番号 掲載誌 ポイント	② 用途 契約形態 請求内容 現行賃料	③ 請求事由 ないし 主な争点	④ 判決 判決要旨	⑤ 事情変更、 考慮事情	⑥ 鑑 定	⑦ 備 考
<p>東京高裁判決 平16.12.22 平15(ネ)5399 建物質料改定等外 判タ1170号122頁</p> <p>サブリース最高裁 差戻し判決後の高 裁判決</p> <p>一審判決:請求棄却 控訴審判決:控訴 棄却 最高裁破棄差戻し 判決(平15.10.23 第一小法廷)判タ 1140号79頁</p> <p>契約開始日以 降の事情変更はな いが、契約締結時 からの事情変更あ り 直近合意時点は契 約開始時</p>	<p>オフィスビル サブリース(一定期 間の賃料保証)かつ共同 事業</p> <p>原告請求月509万 7,735円(△52.1%)</p> <p>現行賃料月1064万 0840円</p> <p>H5.3.19(確認書時点) H7.3.22(賃貸借開始 時点)</p> <p>価格時点H7.11.1</p>	<p><原告> ・転賃賃料額が当初想 定より大幅下落</p> <p>・経済事情の変動等又 は近傍同種の建物質料 に比較して不相当</p> <p><被告> ・賃料保証の約定</p> <p><争点> ・借地借家法32条の「不 相当性の有無」 ・相当賃料額</p>	<p><判決> 月940万円(△11.7%)</p> <p>・経済事情の変動等 により、又は近傍同 種の賃料と比較して 従前の保証賃料は不 相当。</p> <p>・保証賃料から公租 公課と金利の軽減額 を控除した金額を上 回る額である交渉過 程での賃貸人の提案 額で決定。</p> <p>・逆ザヤであるが、 賃料保証特約の存在 があった経緯等を考 慮。</p>	<p><考慮事情> ・賃料保証特約(10年分)の 存在と保証額決定の経緯 ・当初の賃料補償額が相場賃 料より高額であったが、賃 貸人の予想収支の確保と建 築資金の銀行融資の返済計 画等を考慮して契約</p> <p><事情変更> ・公租公課の当初予測からの 減額(H5分から計算) ・融資後の借入れ金利負担の 軽減(H5分から計算) ・適正賃料は賃料保証額の約 56.7%で乖離 ・転賃料は保証額の約50.5% で逆ザヤ (なお、賃貸人は借入返済 予定表や残高明細を提出し ない。)</p>	<p>第一審の公的鑑定は サブリース契約でな い通常の賃貸借契約 であったと仮定した 場合の新規適正賃料 額(年603万5,000円) を鑑定。</p>	<p>・賃貸借の経緯をみ ると平成5年3月19日 最終合意、平成5年 融資、平成7年3月ビ ル竣工賃貸借開始、 平成6年頃から減額 交渉開始、平成7年7 月賃料保証の確認 書、平成7年10月減 額意思表示という流 れであり、賃貸事業 開始から減額的意思 表示まで短期間であ る。</p> <p>・直近合意時点以降 の事情の変更はほぼ ないが、契約締結時 からの事情変更はあ る。</p> <p>※直近合意時点は契 約に基づく使用収益 開始時点とした。</p> <p>・考慮した公租公課 と金利負担の減額分 は合意当初時から10 年間分(マスター リース期間が10年 であった)の平均値 であり、減額請求さ れた平成7年以降の減 額分も含んで計算さ れている。</p>