

## 継続地代の鑑定と判例、基礎価格(更地or底地)と期待利回り(H26以降)(出典:判例秘書)

(注) 建物や賃貸借開始時期等について、判決書に記載がなく不明であった事件が一部にあり、判決書全体から分かるものは推定した。

(不動産鑑定士 小川 隆文)

	裁判所 判決年月日 事件番号	事件の特徴	所在地 地上建物	賃貸借開始時期 直近合意時点 価格時点 直近合意時点賃 料	判決(対直近合意賃料倍 率) 判決要旨	差額配分法基礎価格 (更地・底地・その 他) 差額配分法期待利回り 差額配分法配分率	備考
1	東京地裁 R3. 9. 15 R1(ワ)31741	長期間地代末 改定事件	東京都練馬区 非堅固の居宅、 共同住宅	S23、24頃開始	月額5万8000円(1.93倍)	更地価格ー建付減価	遺産分割審判の確定まで賃借人が確定しな かったため、地代が低廉なまま維持されてき た事情がある。 差額の配分率や継続賃料利回りは現行地代に 対する増減率と標準的な継続賃料利回りを考 慮している。(判決は公租公課の2.77倍)
	H2. 1. 1			公的鑑定採用	1.0%		
	H31. 1. 1				1/3		
	月額3万円						
2	東京地裁 R3. 9. 14 H31(ワ)5819	基礎価格は借 地権価格を考 慮すべき	東京都新宿区 木造瓦葺2階 建、事務所、居 宅、共同住宅	S38. 9. 1	請求棄却(1.00倍)	底地価格(割合不明)	土地を目的とする賃貸借契約が存在している 以上、土地については借地権価格を考慮する ことが合理的であり、原告の鑑定書で鑑定評 価基準に基づいて借地権の負担のない更地と することは合理性を欠くとした。(公租公課 の3.18倍) 原告は競売で底地割合20%で取得、原告鑑定 は前回(H17)評価では底地割合35%で評価 している。
	H17. 10. 1			原告鑑定が借地権を考慮 していないことを理由に 棄却	ー		
	H31. 2. 1				ー		
	月額10万1000円						
3	東京地裁 R3. 9. 8 R2(ワ)29138	借地条件変更 に伴う賃料増 額	東京都世田谷区 木造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建、 コンビニ、店舗	H15. 12. 26以前 (不明)	年額360万円(1.74倍)	底地価格(割合30%)	地代の上昇の内、居宅から店舗への建替えに 伴う公租公課の大幅な上昇分(2.28倍)が占 めている。(判決は公租公課の2.27倍)
	H27			鑑定委員会意見310万円 を修正	3.5%		
	H30. 1. 1			310万円と公租公課の3倍	1/2		
	年額206万6799円			475万2165円を加重平均 (70:30)			
				承諾料の支払や賃貸人の 純賃料の増加率(1.47 倍)も考慮			
4	東京地裁 R3. 9. 6 R2(ワ)2976	前回和解から 短期間での増 額請求	東京都中央区 鉄骨造陸屋根10 階建、店舗事務 所	H15. 9. 1以前(30 年以内)	月額69万1000円(1.19倍)	更地価格	直近合意時点から3年間、和解成立時点から 7ヶ月でも現行賃料が不相当であれば足りる とした。契約の開始日がバブル期以降と推定 される。(判決は公租公課の4.43倍)
	H28. 11. 1			公的鑑定採用	1.5%		
	R1. 11. 1				1/2		
	月額58万1000円						

## 継続地代の鑑定と判例、基礎価格(更地or底地)と期待利回り(H26以降)(出典:判例秘書)

(注) 建物や賃貸借開始時期等について、判決書に記載がなく不明であった事件が一部にあり、判決書全体から分かるものは推定した。

(不動産鑑定士 小川 隆文)

	裁判所 判決年月日 事件番号	事件の特徴	所在 地上建物	賃貸借開始時期 直近合意時点 価格時点 直近合意時点賃 料	判決(対直近合意賃料倍 率) 判決要旨	差額配分法基礎価格 (更地・底地・その 他) 差額配分法期待利回り 差額配分法配分率	備考
5	東京地裁 R2. 10. 29 H31(ワ)1453	比隣の賃料と 比較して安く 合意された場 合の相当賃料 と地価下落	東京都新宿区 木・RC造B1F付2F 店舗、居宅、共 同住宅	S30	月額20万円(1.6倍)	底地価格(割合30%)	駅から徒歩2分の商業地に存するにも関わら ず、現行地代が賃貸事例と比較してやや安価 に設定されている場合、利回り法やスライド 法では補正できないという短所を指摘して、 利回り法とスライド法の中庸値と賃貸事例比 較法を等しく重視して相当賃料とした。(判 決は公租公課の3.78倍)
	H23. 3. 11			公的鑑定採用	2.5%		
	H30. 8. 18				1/2		
	月額12万5000円						
6	東京地裁 R2. 10. 7 H29(ワ)39387	長期間地代未 改定事件、地 価下落と地代 増額改定	東京都品川区 非堅固建物(事 業用)	S31以前	月額61万6000円(1.25倍)	底地価格(割合30%)	更新料2178万円(更地の6%)。直近合意時点 から地価は若干下落しているの、地代上昇 (年147万8400円)の大半は公租公課の上昇 (約134万円)によると思われる。底地利回 りは4.3%程度と推定される。(判決は公租 公課の3.07倍)
	H8. 6. 1			公的鑑定採用	不明		
	H28. 1. 1				不明		
	年額49万2800円						
7	東京地裁 R2. 9. 23 H29(ワ)2398	長期間地代未 改定事件(住 宅地)	東京都板橋区 RC造(住宅地)	S15. 6. 28	物件1、2合計	更地価格(一部建付減 価)	物件2については、公的鑑定の賃料(相当賃 料月6万0034円)が、請求額(月5万0220円) を上回っていたので、請求額が上限(明示し た金額の限度)となる。(判決は公租公課の 2.09倍)
	S58			月額15万8349円(2.25倍)			
	S23. 6. 1			公的鑑定採用	物件1:0.95%、物件 2:1.24%		
	物件1、2合計年 額70万3440円 (月額5万8620 円)				1/2		
8	東京地裁 R2. 9. 11 H30(ワ)38487	長期間地代未 改定事件(公 租公課上昇、 地価下落と地 代増額改定)	東京都江東区 鉄骨造2階建、 木造2階建(非 住宅)	S37. 9. 20以前	月額14万9900円(1.36倍)	更地価格	直近合意時点以降、公租公課+38.7%、地価 △33.7%、賃料は23年間にわたって改定され ておらず経済事情等の変動ありと認定。期待 利回りは最有効使用5階に対し、現況2階建を 考慮して5%×2/5=2.0%としており、契約 減価ではなく利回りで補正している。(現行 賃料は公租公課の1.202倍であり、判決は公 租公課の1.63倍)
	H8. 1. 1			公的鑑定採用	2%		
	H31. 1. 1外				1/2		
	月額11万240円						

## 継続地代の鑑定と判例、基礎価格(更地or底地)と期待利回り(H26以降)(出典:判例秘書)

(注) 建物や賃貸借開始時期等について、判決書に記載がなく不明であった事件が一部にあり、判決書全体から分かるものは推定した。

(不動産鑑定士 小川 隆文)

	裁判所 判決年月日 事件番号	事件の特徴	所在 地上建物	賃貸借開始時期 直近合意時点 価格時点 直近合意時点賃 料	判決(対直近合意賃料倍 率) 判決要旨	差額配分法基礎価格 (更地・底地・その 他) 差額配分法期待利回り 差額配分法配分率	備考
9	東京地裁 R2. 9. 7 H31(ワ)4238	基礎価格に更 地価格を採用 し、差額の配 分率を1/5とし た。	東京都杉並区 木造瓦葺2階建 店舗・居宅	S41頃	月額4万7000円(1.12倍)	更地価格	基礎価格が更地価格か底地価格か争点になっ たが、「差額配分法の正常実質賃料は借地権 を設定されていない更地を新たに賃貸する際 の賃料」という鑑定人の回答を採用。差額の 配分率は、賃料差額が大きいこと等の理由に より1/5を採用している。(判決は公租公課 の6.5倍)
				H14. 3. 1	公的鑑定が請求額を上 回っているので、請求額 を採用	2.5%	
				R2. 3. 1		1/5	
				月額4万2000円			
10	東京地裁 R2. 2. 26 H30(ワ)39930	S59契約開始の 大規模商業施 設敷地	東京都台東区 大規模商業施設	S59. 9. 1外	月額886万6000円(1.24倍)	更地価格	更地価格の採用は積算法において排除されて いない。公示価格との乖離(28%)は実勢価 格との開差が大きいので、許容限度の範囲 内。利回りを建物込の利回り3.1%から土地 のみであることによるリスクの低減1.5%を 控除して利回りを決定したことを不合理とは いえないとした。
				H14. 1	公的鑑定採用	1.6%	
				H30. 9. 1		1/2	
				月額715万3900円			
11	東京地裁 R2. 2. 12 H30(ワ)34116	更地価格を採 用し差額の配 分率1/7	東京都北区 木造瓦葺2階建 居宅(長屋方 式)	不明(古いと推 定される)	月額5万7900円(1.12倍)	更地価格	差額配分法の配分率を借地権割合70%である ことから1/7としている(底地割合30%×1/2 に近似)。※公的鑑定は底地価格が継続地代 を前提とする価格であるため更地価格を採用 しているが、底地割合を基準に差額配 分しているため実質は底地価格採用と同じで ある。(判決は公租公課の3.43倍)
				H18. 4. 10	公的鑑定採用	4.0%	
				H31. 1. 1		1/7	
				月額5万1480円			
12	東京地裁 R2. 1. 31 H30(ワ)11968	基礎価格につ いて更地か底 地か争われ た。	東京都中野区 居宅・共同住宅	S29. 4. 8頃	月額3万8000円(1.23倍)	底地価格(表面上は更 地価格)	不動産鑑定評価基準では基礎価格を更地とす べきという原告の主張に対し、借地権自体が 取引の対象とされ得ることを無視した独自の 見解で、原告が土地を処分する際には底地相 当額の対価しか得られないので、底地価格を 基礎価格とすることは合理的とした(原告は 平成19年に土地を公売により推定更地価格の 12%で取得。(判決は公租公課の4.94倍)
				H20. 1. 1	公的鑑定採用		
				H29. 12. 1		3.0%	
				月額3万0900円		1/2	

## 継続地代の鑑定と判例、基礎価格(更地or底地)と期待利回り(H26以降)(出典:判例秘書)

(注) 建物や賃貸借開始時期等について、判決書に記載がなく不明であった事件が一部にあり、判決書全体から分かるものは推定した。

(不動産鑑定士 小川 隆文)

	裁判所 判決年月日 事件番号	事件の特徴	所在 地上建物	賃貸借開始時期 直近合意時点 価格時点 直近合意時点賃 料	判決(対直近合意賃料倍 率) 判決要旨	差額配分法基礎価格 (更地・底地・その 他) 差額配分法期待利回り 差額配分法配分率	備考
13	東京地裁 R2. 1. 24 H29(ワ)30009	鑑定人候補者 から現行賃料 を上回ること はないとの意 見	東京都足立区 普通建物(住 宅)	S31. 9	請求棄却	私的鑑定はいずれも更 地価格 原告鑑定3.0%、被告 同1.07% —	調停委員会の心証開示は適正賃料は本件賃料 よりも低額であった。鑑定人候補者から現行 賃料を上回ることはないとの意見が出され、 原告は公的鑑定の申立てを取り下げている。 (現行賃料は公租公課の5.77倍)
	H21. 1. 1			原告被告両私的鑑定の検 討、調停委員会の心証開 示、鑑定人候補者の意見 を踏まえた。			
	R1. 12. 1						
	月額4万4730円						
14	東京地裁 R1. 12. 16 H28(ワ)44014 外	区分所有建物 の敷地、直近 合意時点はバ ブル期	東京都文京区、 台東区 SRC16FB1F区分 所有建物 店舗、居宅	S44. 12	月額348万円(1.86倍)	底地価格	直近合意時点のH2. 4. 1～価格時点の間で更地 価格は22.9%に下落(△77.1%)している が、26年間に著しい経済事情の変動があるの で、利回り法、スライド法の信頼性は低いと して差額配分法を重視して1.86倍の増額を決 定。
	H2. 4. 1			公的鑑定採用	不明		
	H28. 1. 1				1/2		
	月額186万7051 円(総額)						
15	東京地裁 R1. 11. 28 H30(ワ)22238	基礎価格が更 地か底地かに ついて争点	東京都荒川区 木造瓦葺2階建 旅館(簡易宿泊 所)2棟	S53. 4. 1以前(建 築はS31以前)	月額53万1500円(1.14倍)	—(決定せず)	基礎価格は原告更地、被告底地であるが、底 地価格を基礎価格としていることに収益還元 法で地代を求めている手法や鑑定協会の研修 テキスト記載内容をもとに不合理とまではい えないとした。(判決は公租公課の2.38倍)
	H18. 7. 1			原告、被告の私的鑑定の 平均値を採用	—		
	H29. 7. 1				—		
	月額46万7200円						
16	東京地裁 R1. 9. 19 H30(ワ)20359	直近合意時点 以降の経過時 間短い、 周辺賃料と比 べ低廉(公租 公課の2.2倍)	東京都世田谷区 2階建共同住宅	S42. 5. 10	月額6万1700円(1.34倍)	更地価格	公的鑑定の差額配分率について、更地価格に 3~4%程度の高い利回りを乗じて求めた場合 1/2法を適用すると継続賃料は極めて高額と なるので、借地権取引もかなり熟成しており 割合も60%と高い地域であることを考慮して 1/10を賃貸人に配分することは、公平かつ妥 当とした。(判決は公租公課の2.88倍)
	H28. 9. 1			公的鑑定採用	3.5%		
	H30. 1. 1				1/10		
	月額4万6200円						

## 継続地代の鑑定と判例、基礎価格(更地or底地)と期待利回り(H26以降)(出典:判例秘書)

(注) 建物や賃貸借開始時期等について、判決書に記載がなく不明であった事件が一部にあり、判決書全体から分かるものは推定した。

(不動産鑑定士 小川 隆文)

	裁判所 判決年月日 事件番号	事件の特徴	所在地 地上建物	賃貸借開始時期 直近合意時点 価格時点 直近合意時点賃 料	判決(対直近合意賃料倍 率) 判決要旨	差額配分法基礎価格 (更地・底地・その 他) 差額配分法期待利回り 差額配分法配分率	備考
17	東京地裁 R1. 8. 27 H29(ワ)41757	駅徒歩1分の商 業地	東京都渋谷区 鉄骨造陸屋根5 階建 店舗付住宅	S45以前	月額8万2705円(1.36倍)	更地価格	期待利回りとスライド指数等について原告被告間で主張が展開されたが、公的鑑定は期待利回り2%とし、差額を底地割合30%で配分している。直近合意時点の更新料500万円については、その運用益、償却額では賄いきれない程度に相当賃料額が上昇したと認めた。(判決は公租公課の3.68倍)
	H19. 10. 1			公的鑑定採用	2.0%		
	H29. 8. 1				3/10		
	月額6万0600円						
18	東京地裁 R1. 7. 18 H30(ワ)15903	期待利回りを 収益分析法で 判定	東京都武蔵野市 木造2階建 居宅及び共同住 宅	S21. 2. 1	月額8万8700円(1.44倍)	更地価格	期待利回りは最有効使用の建物(住居又は共同住宅)の建築を想定して求めた収益分析法(賃貸事業分析法)で求めている。(判決は公租公課の3.72倍)
	H24. 6. 1			公的鑑定採用	1.0%		
	H29. 8. 1				1/2		
	月額6万1579円						
19	東京地裁 H31. 2. 21 H29(ワ)5151	期待利回りが 争点の一つ	東京都目黒区 普通建物(住宅 地)	H18. 3. 3以前 (古い)	月額8万円(1.46倍)	底地価格(割合30%)	公的鑑定の期待利回り5.0%の根拠(土地建物一体の利回り4.6~4.7%をもとに、標準的な利回り4.5%+マイナス要因と査定)、利回り法不適用の理由等について補充書等を提出させている。
	H22. 4. 1			公的鑑定採用	5.0%		
	H28. 10. 1				1/2		
	月額5万4759円						
20	東京地裁 H30. 4. 13 H28(ワ)27549	借地条件変更 承諾料、更新 料と地代	東京都港区(表 参道) 鉄筋コンクリート造、 4階建地下1階校 舎	S22頃~S40頃	月額39万円(1.49倍)	底地価格(割合30%)	更新時の借地条件変更承諾料4000万円は条件変更の対価、更新料2248万2500円は借地権の基礎強化のための資本的支出であり、賃料減額の要因ではないとした。(現行賃料は価格時点で公租公課の1.30倍に低下しており、改定後でも1.93倍)
	H18. 11. 1			公的鑑定採用	3.0%		
	H28. 1. 1				1/3		
	月額26万1990円						
21	東京地裁 H30. 2. 26 H28(ワ)24934	建替承諾料、 更新料を賃料 の前払的性格 を有するとし て実質賃料か ら控除	東京都目黒区 木造建物(住宅 地)	S59. 7. 1以前	月額29万5000円(1.17倍)	底地価格(割合30%)	公的鑑定が建替承諾料と更新料の運用益及び償却額を賃料の前払的性格を有するとして実質賃料額から控除したことを認容した。(更新料の性格はH23. 7. 15最高裁第二小法廷判決を引用)
	H17. 12. 1			公的鑑定採用	2.0%		
	H27. 12. 1				不明		
	月額25万2021円						

## 継続地代の鑑定と判例、基礎価格(更地or底地)と期待利回り(H26以降)(出典:判例秘書)

(注) 建物や賃貸借開始時期等について、判決書に記載がなく不明であった事件が一部にあり、判決書全体から分かるものは推定した。

(不動産鑑定士 小川 隆文)

	裁判所 判決年月日 事件番号	事件の特徴	所在 地上建物	賃貸借開始時期 直近合意時点 価格時点 直近合意時点賃 料	判決(対直近合意賃料倍 率) 判決要旨	差額配分法基礎価格 (更地・底地・その 他) 差額配分法期待利回り 差額配分法配分率	備考
22	東京地裁 H30. 2. 14	地価下落と地 代増額改定	東京都新宿区 堅固建物 RC造5階建店舗	H1. 4. 14以前 (推定)	月額14万円(1.31倍) 公的鑑定採用	底地価格(割合20%) 3.0% 1/2	直近合意時点から地価は13.2%下落している が、周辺地域の利便性の上昇、公租公課の負 担の増加、近隣土地の地代の増額改定から不 相当と認定。地代増額分年39万6000円の内公 租公課18万7980円、純地代20万8020円であ る。
	H28(ワ)43559			H7. 9. 1			
				H28. 7. 1			
				月額10万7000円			
23	東京地裁 H29. 1. 17	日本有数の高 度商業地銀座 の地代改定、 地価若干下落	東京都中央区 (銀座地区) RC B1F9F 事務 所・店舗	S53. 4. 28以前 (相当古い)	月額495万1000円(1.08倍) 公的鑑定採用	底地価格(割合15%) 3.7% 1/2	地価は若干下落、公租公課は増額(年680万 2113円)。地代の増額分は年421万2000円、 判決は公租公課の2.16倍であり、賃貸人の純 賃料額は減額である。
	H26(ワ)22984			H21. 7. 1			
				H26. 7. 1			
				月額460万円 (1万7171円/ 月・m <sup>2</sup> )			
24	東京地裁 H28. 9. 29	地価下落で差 額配分賃料と スライド賃料 は逆方向	東京都新宿区 堅固建物(住 宅)	S30. 6. 1	月額8万8900円(1.30倍) 別件訴訟鑑定をもとに修 正	底地価格(割合40%) 3.0% 1/2	地価は大幅下落(前面路線価で△37.5%)で あるが、別件訴訟鑑定をもとに増額判決。更 新料500万円、新築承諾料591万4000円は賃料 額の計算において考慮されていない。差額配 分賃料は8万8900円(現行賃料の1.3倍)、ス ライド賃料は5万6200円(0.82倍)と逆方 向。(判決は公租公課の3.01倍)
	H26(ワ)20444			H7. 2. 1			
				H24. 1. 1			
				月額6万8600円			
25	東京地裁 H27. 1. 15	バブル期以降 長期間地代未 改定事件	東京都中野区 木造亜鉛メッキ 鋼板葺 2階建共同住宅	S42. 8. 29	月額4万1900円(1.28倍) 公的鑑定は基礎価格、期 待利回りに誤りがあり、 不当で採用できないとし て修正	底地価格(割合35%) 3.0% 1/3	公的鑑定の新規賃料(更地価格×0.8%)を 底地価格×3.0%に修正し、配分率1/3で差額 配分賃料を算定。スライド法、利回り法は直 近合意時点が地価狂騰期で適用できないと し、公的鑑定の比準賃料と2:1で案分して決 定。直近合意時点の公租公課は不明で、最一 小S44. 9. 25に従い、諸般の事情を考慮して決 定した。
	H25(ワ)20399			S62. 9. 1			
				H19. 9. 1			
				月額3万2670円			