

継続賃料評価における差額配分法の適用に関する考察

不動産鑑定士 鈴木雅人

1 はじめに

地価下落が長らく続いていた近年から今日に至るまで、継続賃料の評価方法について各所で議論が繰り返されているのは周知の通りである。特に最近になって議論がより一層盛んに行われていると感じられる。その理由としては以下の様な事情がある。

- ①平成 14 年 7 月 3 日の不動産鑑定評価基準等の改正（施行は平成 15 年 1 月 1 日）において、賃料評価に関する事項に殆ど修正が加えられなかったこと。
- ②サブリース契約について、賃料自動増額特約等が付された賃貸借契約においても、借地借家法第 32 条 1 項の規定（賃料の増減請求）が適用されるという最高裁判決（平成 15 年 10 月 21 日第三小法廷判決など）が相次いで下され、注目されたこと。
- ③継続賃料を求める場合の従来からの鑑定評価手法を否定する高裁判決（東京高判平 14. 10. 22 第 19 民事部判決など）が下され、注目されたこと。

いずれも「継続賃料評価手法は、地価・賃料上昇期を背景として考え出された今までの方法では充分ではない。どのような評価方法が適当だろうか？」という基本的・根本的な議論を生じさせる事象である。要するに、評価技術が社会のニーズに対して充分には追いついていないと解釈してほば間違いないであろう。

なぜ評価技術の進歩が遅れ気味なのであろうか。例えば③の東京高裁での判決内容は筆者も大いに不満な点があるが、平成 14 年の鑑定評価基準改正も含めて、我々不動産鑑定士による評価手法についての考察、提案、提言が充分でなく、全体的に見て評価技術の向上に対して積極的であったとは言えない点は反省すべきではないだろうか。

確かに、継続賃料評価は案件毎の個別性が非常に強く、検討項目も多く、評価は難解である。そのため批判を恐れて新たな又は独創的な工夫・アイデアを加えて評価を行うことにはためらいも感じるものである。しかし、各所で躊躇せず自分のアイデアを発信することは意義があると考ええる。

まず継続賃料評価は、案件の個別性の強さや定性的な要因分析の多さに鑑みて「コンサルティング」に近い作業であると以前から筆者は考えている。すなわち結果に至るア

アプローチや考え方は鑑定評価基準にとらわれず複数あってよい。それに加えて前記した通り鑑定手法を否定する東京高裁の判決がいくつか下されたことは無視できない事実である。つまり、東京高裁の判決も「コンサルティング的な一つの意見」であると筆者には見える。従って、正解は一つではなく、この判決は大いに批判されてよいし、同調されてもよい。筆者は概して東京高裁の判決内容に対しては批判的な立場を取るが、不動産鑑定士に緊張感を与えた事象として意義深いと思う。そもそも裁判官は不動産の専門家ではない。本来は我々不動産鑑定士がもっと盛大にやらなければならなかったことであろう。

このような背景から、今回、議論の絶えない継続賃料評価手法に関して積極的に自己の有する意見やアイデアを発信しようという動機から筆を取ったものである。

具体的には、本稿では継続賃料評価における差額配分法の適用方法、とりわけ賃料差額の配分方法について考察を加え、いくつかのアイデアを提示する。

2 継続賃料評価に係わる鑑定評価基準の問題点

不動産鑑定評価基準では、「継続中の建物及びその敷地の賃貸借の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価は、宅地の継続賃料を求める場合の鑑定評価に準ずるものとする」と規定されているが、この点に批判的な意見は多い。

鵜野氏は、Evaluation No. 17『地価・賃料の低落期における継続家賃の評価のあり方について』において、「継続家賃の評価は継続地代の評価に準ずるといっても、(中略)、(家賃と地代の)性格の差異、また、それを取り巻く市場性の相違、需給関係等の経済的環境の違いを考慮して適用しなければならない」と述べており、継続家賃の評価は継続地代の評価に準ずるという基準の規定に否定的である。また吉野氏も、Evaluation No. 17『賃料下降期における継続家賃の評価』において、類似した主張をおこなっており、筆者も同意見である。

近年の賃貸市場においては、継続賃料が新規賃料を上回る現象が生じた。居住用・事務所用などの借家契約の場合は、代替物件も多いことから、移転費用等との損得計算を行って、なお経済的に有利と判断される新規の貸家があれば転居すればよく、貸主も借家人を転出させたくないため新規家賃に近い水準まで継続家賃を下げるることとなる。一方、借地契約の場合は借地人が建物を建設しており、代替物件も少ないため移転は困難であり、継続地代が新規地代を上回る例は多く見られ、上記の様な借家とは異なる市場環境となっている。借家でも、ホテルなど立地条件が限られる商業用不動産や、家賃固定型の特約がついた契約などは、借地契約と同様に賃借人の移転が困難なケースに該当する。

この様に、借家と借地、また借家の中でも居住用・事務所用と立地条件の限られる店舗等では市場環境が異なることから、継続賃料を求める場合に同一の評価手法・評価手順で行うのは限界があることが指摘できる。

3 差額配分法の適用における留意点

具体的に差額配分法について、案件により適用方針は異なるという例を挙げてみる。

差額配分法の適用において、賃料差額（対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料と実際実質賃料との差額）を賃貸人・賃借人に配分する場合には、折半法（1/2法）が用いられることが多く、裁判における鑑定でも古くから行われていた。

しかし、実際支払賃料が新規賃料を上回る例（賃料差額がマイナスの例）が見られるようになった近年では、安易に折半法を用いてはならない点に留意しなければならない。

吉野氏は、建物の賃貸借の場合、代替物件が多いため新規家賃より継続家賃が高ければ賃借人は移転することを視野に入れることから、賃料差額がマイナスの場合には、移転費用・原状回復費用等を査定し、ある一定期間の元利均等償還率を乗じた価額（すなわち1年間当たりの負担額）をもって配分率を判定する方法を提案している。田原氏も『賃料〔地代・家賃〕評価の実際』において、これと同様の提案を行っている。

なお、この場合には何年間をもって移転費用等を償却するかは論点となる。代替物件の賃貸市場を分析する等により期間を判定することとなると考えられる。

一方、賃借人がそのまま占有し続けることを前提とした場合、すなわち前章で挙げた移転が困難な借地契約の場合や立地条件が限られた商業用不動産の借家契約等の場合には、従来型の折半法でも有効性が認められる。

さて、この従来から多く用いられてきた折半法は何を根拠としているのか、賃料差額がマイナスの場合でも有効であるのか、また他に説得力のある配分方法はないだろうか。

次章では、この賃料差額の配分方法について考察する。

4 賃料差額の配分方法について

1. 折半法

折半法の基本的な考え方は「喧嘩両成敗」である。賃貸人・賃借人ともに平等に痛み分けをせよというものである。

この基本的考え方は、非常に人間くさく、物語的・文学的であり、客観性が乏しいという批判の声も聞かれることがある。

但し、文学的・人間くさい考え方でよいと筆者は考える。なぜなら、配分率の判定は、契約締結からその後現在に至るまでの経緯や貸主・借主の近隣地域の発展に対する寄与度等の、定性的な、数量化が容易ではない事項を分析した結果行われるものであり、定量性を追求することに限界があるからである。また、継続賃料は民法、借地借家法といった法律の支配下にある賃貸借契約の下で形成されるものであり、「契約当事者の信頼関係」といった人間くさい要因が背景にあるため、更地やビルの価格評価などと違って文学的な評価になるのはむしろ自然であるからである。

定性的・文学的な判定が求められることは、筆者が継続賃料評価は「コンサルティング」に近い作業であると考えた根拠にもなっている。

この折半法は、考え方は確かに「喧嘩両成敗」で文学的ではあるが、以下の様な賃貸人・賃借人の両者の要請を公平に受け入れる配分方法であり、理解されやすく、受け入れられやすいものであり、優れていると考えられる。

①従前の地位の安定性確保

賃貸人側：収入の安定性が維持される

賃借人側：支出の安定性が維持される

②資本的機能のバランス回復

賃貸人側：元本価値に見合う収入へ近づく

賃借人側：元本価値に見合う支出へ近づく

これを考察すると、折半法は、賃料差額がプラスの場合もマイナスの場合も、契約当事者の要請を受け入れる配分方法であると考えられ、いずれの場合でも有効である。

折半法は、従来から差額配分法の適用において採用されている手法であり、本稿でも中心的手法として位置づけたい。

なお、継続賃料評価は文学的で「コンサルティング」に近い作業であると述べたが、「結果に至るアプローチや考え方が複数あってよい」、「評価における新たな又は独創的な工夫を躊躇する必要はない」という「評価手法の幅広さ」を指摘したかったのであって、安易に評価主体の主観を入れて良いという意味ではなく、公平性を保ち、出来る限りの客観性を追求することは当然に必要であることは付け加えておく。

2. 折半法の応用（その1）

前節で、折半法は公平性が保たれ、理解されやすい優れた手法であると述べたが、採用する場合に条件がある。それは「価格時点が賃料改定の時期として十分に熟している」という条件である。

不動産の賃料は、経済情勢の変動、近傍同種の不動産賃料の推移、公租公課の推移等を勘案し、一定の期間（2～5年など）毎に見直しがなされるという例が一般的に多い。継続賃料評価の際には、前回賃料改定時からこの一定の期間が経過しており、賃料改定の時期として十分に熟していると判断されれば折半法を用いて良いと考えられる。しかし、例えば前回改定から1ヶ月というわずかな時間しか経過していないにも係わらず折半法を用いるのは適当ではない。すなわち折半法を思慮なく機械的に適用するならば、短期間で頻繁に賃料改定を行えば行うほど継続賃料は新規賃料に急速に接近するという奇妙な現象が生じ、賃料の継続性が崩壊する。

ここで前回賃料改定時から短期間しか経過していない場合の評価例をあげてみる。

< 賃貸借契約の内容等（詳細は略） >

対象不動産	土地 1,000 m ²
契約の目的	堅固建物所有
契約始期	昭和 60 年 1 月 1 日
現行の賃料	平成 17 年 1 月 1 日から 月額 5,000,000 円 (①)
一時金	なし

価格時点	平成 18 年 1 月 1 日
新規賃料	月額 3,500,000 円 (②)
賃料差額	月額△1,500,000 円 (②－①)

この例の評価で、現行賃料はやや高位な水準ではあるが、価格時点が前回賃料改定から 1 年しか経過しておらず、価格時点が賃料改定の時期として十分に熟していないと判断されたとする。また、過去の賃料改定の経緯や周辺の賃貸借市場の実態等を分析した結果、賃料改定の時期として十分に熟するために必要な経過期間を 3 年間と判断したとする（つまり賃料改定の時期として十分に熟するためにはあと 2 年間の経過が妥当と判断）。

この場合には、折半法の配分率である賃貸人：賃借人＝1/2：1/2 を基礎として、時間概念に着目し、1 年÷3 年＝1/3 の補正率を乗じて配分率を判定し、試算賃料を求めると以下の通りとなる。

賃貸人への配分率：1/2×1/3＝1/6

よって賃貸人：賃借人＝1/6：5/6

試算賃料＝現行賃料＋賃料差額×1/6

＝5,000 千円－1,500 千円×1/6

＝月額 4,750,000 円

（もちろん案件に即して判断すべきであり、例え前回賃料改定時から 1 年間しか経過していなくとも折半法が妥当な場合があることに留意すべきである）

不動産鑑定評価基準でも、賃料差額の配分（貸主に帰属する部分の判断）については、契約上の経過期間と残存期間、契約締結及びその後現在に至るまでの経緯について分析することと示されているが、この様な時間概念は上記の例の様に数量化が可能であるため、評価手法に工夫の余地がある。

3. 折半法の応用（その 2）

では、逆に前回賃料改定時点から長期の期間が経過している契約の場合に、時間概念

を用いて折半法に工夫を加えることはできないだろうか。

< 賃貸借契約の内容等（詳細は略） >

対象不動産	土地 1,000 m ²
契約の目的	堅固建物所有
契約始期	昭和 60 年 1 月 1 日
現行の賃料	平成 3 年 1 月 1 日から 月額 3,500,000 円 (①)
一時金	なし

価格時点	平成 18 年 1 月 1 日
新規賃料	月額 5,000,000 円 (②)
賃料差額	月額 1,500,000 円 (②－①)

これは、現行賃料は低位な水準であるにも係わらず、15 年間も賃料の改定がなされずに据え置きが続いたという例である。価格時点は賃料改定の時期として十分に熟していると判断されるとともに、過去の経緯等を分析した結果、それまでも何度か賃料の改定が行われていた方が契約当事者間の公平感が維持されたと判断できたとする（つまり賃借人は低廉な賃料支払いにより長期間経済的な利益を得ていたため、契約当事者間でやや不公平感が生じていると判断される様なケース）。

この場合には、例えば、契約当事者の信頼関係を維持するために支払賃料の見直しを少なくとも 1 回行うべき期間を 10 年間、また賃料改定の時期として十分に熟するために必要な経過期間を 3 年間と判断したとすると、

$$15 \text{ 年} - 10 \text{ 年} = 5 \text{ 年} > 3 \text{ 年}$$

すなわち 15 年間のうちに 1 回は賃料の見直しを行った方が公平性が維持されたとともに、価格時点は更に 2 回目の賃料改定の時期としても十分に熟していると判断

この判断に基づくと、折半法の配分率である賃貸人：賃借人＝1/2：1/2 を基礎として、配分率を判定し、試算賃料を求めると以下の通りとなる。

$$\text{賃貸人への配分率} : 1/2 + 1/2 \times 1/2 = 3/4$$

$$\text{よって 賃貸人 : 賃借人} = 3/4 : 1/4$$

$$\begin{aligned} \text{試算賃料} &= \text{現行賃料} + \text{賃料差額} \times 3/4 \\ &= 3,500 \text{ 千円} + 1,500 \text{ 千円} \times 3/4 \\ &= \underline{\underline{\text{月額 4,625,000 円}}} \end{aligned}$$

（もちろん案件に即して判断すべきである。特に長期間賃料が据え置かれたケースでは、改定されなくても賃料の授受そのものが当事者の合意事実と解釈でき、逆に賃料の膠着性が強いと判断できることがある。言うまでもなく長期間賃料が据え置かれた理由を分析することが最も重要であり、例示した様な手法を思慮浅く濫用することは避けるべきであると思われる）

4. 賃料自動増額特約付き等の場合

賃料自動増額特約や賃料保証特約等の賃料固定型の特約がついている契約の場合には、どの様な賃料差額の配分方法が考えられるだろうか。

この様な賃料固定型の賃貸借契約の場合でも、借地借家法第 32 条 1 項の規定（賃料の増減請求）が適用されるという最高裁判決（平成 15 年 10 月 21 日第三小法廷判決など）が相次いで下され、注目された。今までにない賃料相場下落という経済環境がもたらした新しい判決であるが、判決の中で「減額請求がされた場合において、その請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約当事者が賃料額決定の要素とした事情を総合的に考慮すべきであり、契約において賃料額が決定された経緯や特約が付された事情等を考慮すべきである」との主旨の指摘がなされていることから、賃料差額の配分も安易に折半法を用いるのではなく、工夫が必要であると思われる。

賃料固定型の特約が付けられる場合には、単にバブル期の賃料相場高騰の時代背景を受けただけのものから建物の投下資本の回収、銀行融資の負担利息を考慮したもの等、様々な事情があるが、シンプルな一つの考え方として、契約当事者の要請を考慮した次の様な賃料差額の配分方法が提案できる。

契約当事者の要請

賃貸人側：賃料固定型の特約の厳守を要請

すなわち賃貸人：賃借人＝0：1

賃借人側：特約のない一般的契約と同様の賃料改定を要請

すなわち賃貸人：賃借人＝1/2：1/2

公平の観点からこの中間値をとると、

賃貸人への配分率： $(0 + 1/2) \div 2 = 1/4$

よって賃貸人：賃借人＝1/4：3/4

もちろん種々の事情を考慮すると、折半法が妥当な場合もある。賃料固定型の特約が付いた契約では、長期間特約が厳守されてきた場合も多く、前記 3 節（折半法の応用（その 2））で解説した様な工夫を加える余地もある。

また、賃料改定を機会に、付されていた特約がどうなるのか（特約が抹消されるのか、維持されるのか）、新たな別の性格の特約が付されるのか、評価条件によって賃料差額の配分方法も変わることにも留意すべきであろう。

5. 複雑化した賃貸借契約の場合

例えば、締結時に賃料の自動増額特約が付されていた契約があり、一度既に賃料の改定がなされたとする。その際に特約が取り消されたり、賃料水準をスライドさせただけで自動増額特約は維持されたり、また自動増額特約ではなく賃料を増減させない保証特約に変更されたなどのケースも考えられる。

この様に複雑な事情・経緯を有する賃貸借契約に係わる継続賃料評価も今後増えてくると予測される。

この様な評価案件では、前記した2～4節の組み合わせにより対応することも一つの考え方である。例えば、賃料固定型の特約が付された賃貸借契約においては、賃料改定（契約見直し）の時期として十分に熟するために必要な経過期間は、特約のない一般的契約と違って長期的（例えば5～10年など）であると思われる。

例を示してみよう。

< 賃貸借契約の内容等（詳細は略） >

対象不動産	ビル一棟・契約面積 2,000 m ²
契約の目的	店舗ビルとしての使用
契約始期の賃料等	契約始期：平成 2 年 1 月 1 日 契約期間：20 年間 特約：3 年毎に 10% 増額の自動増額特約付き 当初実質賃料：月額 6,000,000 円
過去の契約変更内容	平成 14 年 7 月 1 日に賃借人から賃料減額請求がなされ、賃料が見直された。 特約：変更なし(3 年毎に 10% 増額) 実質賃料：月額 8,784,600 円から月額 7,000,000 円に変更
現行の賃料	平成 17 年 7 月 1 日から 実質・月額 7,700,000 円 (①)
一時金	略

価格時点	平成 18 年 7 月 1 日
新規賃料	実質・月額 6,500,000 円 (②)
賃料差額	月額△1,200,000 円 (②－①)

バブル期に賃料自動増額特約が付されて締結されたビル一棟の賃貸借契約の想定例である。当初は周辺相場から見ると比較的低廉な賃料であったが、3 年毎に 10% の増額が続いた結果、賃借人の賃料負担が大きくなり、平成 14 年 7 月に一度契約の見直しがなされ、賃料は月額 700 万円に引き下げられた。見直し時には特約は維持され、平成 17

年 7 月からは特約に従って月額 770 万円の賃料となったが、再び賃借人から賃料減額請求がなされた案件である。

現行賃料はやや高位な水準ではあるが、価格時点が前回の契約見直し(平成 14 年)から 4 年しか経過しておらず、価格時点が賃料改定(契約見直し)の時期として十分に熟していないと判断されたとする。また、過去の経緯や賃貸借市場の実態等を分析した結果、賃料改定(契約見直し)の時期として十分に熟するために必要な経過期間を 6 年間と判断したとする(昨今の経済環境の変遷状況から見て経済情勢の変化を予測しえない範囲の期間として認定。特約のない一般的契約の賃料改定の時期として十分に熟するために必要な経過期間を 3 年間と判断し、その倍の 6 年間を採用)。

また、契約締結の経緯や前回契約の見直しがなされた時点の経緯等を勘案し、賃貸人が賃料自動増額特約の厳守を要請する合理的な一定の根拠があると判断できたとする。

この場合には、前 4 節の配分率である賃貸人：賃借人＝1/4：3/4 を基礎として、時間概念に着目し、 $4 \text{ 年} \div 6 \text{ 年} = 2/3$ の補正率を乗じて配分率を判定し、試算賃料を求めると以下の通りとなる。

賃貸人への配分率： $1/4 \times 2/3 = 1/6$

よって賃貸人：賃借人＝1/6：5/6

試算賃料＝現行賃料＋賃料差額 $\times 1/6$

＝7,700 千円－1,200 千円 $\times 1/6$

＝月額 7,500,000 円

これはあくまでも一つの例である。折半法が妥当な場合もあれば、賃貸人：賃借人＝0：1 の配分率が妥当な場合もある。また、前回合意時点を平成 14 年 7 月 1 日とせず、平成 17 年 7 月 1 日と考える余地もあるであろう。

5 結 び

今回、示した差額配分法の適用における賃料差額の配分の考え方は、折半法を基礎として、時間概念や契約当事者の要請に着目して工夫を加えてみたものであるが、一つの考え方にすぎない。

できるだけ公平性・客観性を維持しようと努力したがまだまだ充分ではないだろう。筆者の「コンサルティング的な一つの意見・提案」であり、従って大いに批判されてよいし、同調されてもよい。

今後、継続賃料評価に関して、議論が盛り上がり、各所で様々なアイデアが提案され、評価技術が向上してゆくことが理想的であると考えている。

<参考文献>

『地価・賃料の低落期における継続家賃の評価のあり方について』 Evaluation No.17,
鵜野和夫著, (株)プログレス

『賃料下降期における継続家賃の評価』 Evaluation No.17, 吉野伸著, (株)プログレス

『賃料〔地代・家賃〕評価の実際』 田原拓治著, (株)プログレス

『バブル経済の崩壊と鑑定評価上の諸問題』 社団法人日本不動産鑑定協会監修, (株)住宅
新報社

以 上

注：本稿は株式会社プログレス発行の「Evaluation No.22」（2006年8月15日発行）に掲載された論文である。