

最近の判例から

(10)

地上建物の賃料収入をもとに継続地代を

算定すべきとした事例

(東京高判 平一四・一〇・三三 判時一八〇〇―三三) 倉橋 秀夫

商業ビル敷地の地代について、賃借人が土地の市場価格の下落や公租公課の減少を理由に減額請求権を行使し、その額の確認を求めた事案において、土地の継続地代は、土地の市場価格の下落や公租公課の額が減少したということだけでは、直ちに減額されるべきではなく、地上建物の賃料収入をもとに土地残余法などによって算出される地代の額と現在の地代の額とを比較検討すべきであるとして、賃借人の請求を棄却した事例（東京高裁 平成一四年一〇月二二日判決 原判決取消・確定 判例時報一八〇〇号三頁）

一 事案の概要

XはYから賃借していたA市中心部にある土地について、平成二年及び五年にそれぞれ所有していた木造建物を取り壊し、一〇階建て及び六階建ての商業ビルを建築した。これ

により、地上建物によってXが上げうる収益は飛躍的に増大した。他方で、借地の公租公課は急激に増加したため、Yはそれまでの地代収入では税の支払いができなくなることから、平成二年、三年、四年、六年と、当事者間の交渉あるいは調停訴訟により、地代が大幅に増額され、平成元年に五六万円余であった地代は平成六年には月額一七六万円余となった。しかし、土地の市場価格（公示地の価格）は、平成三年に一㎡当たり四五〇万円であったものが、一貫して下がり続け、平成一二年には六二万円となった。また、公租公課の額は、平成六年に月額八三万円余であったものが、平成一二年には月額五一万円余に減少した。そこでXは、平成一二年五月、地代額を一一三万円余に減額する旨の意思表示をして、その確認を求める本訴を提起した。

一審判決は、不動産鑑定士に命じた鑑定結

果に従い、月額一三五万円余に減額されたことを確認して、Xの請求を一部認容した。これに対して、Yは控訴した。

二 判決の要旨

控訴審は以下のように判示して、原判決を取り消し、Xの請求を棄却した。

(1) 土地の市場価格が将来の値上がり益を織り込み、収益還元価格と異なる水準にあるときは、市場価格の下落は、値上がり期待部分の下落に過ぎないこともありうるから、土地の市場価格の下落をもって、地代を減額するべきであるとは即断できない。また、固定資産税は、現実には、行政指導による経済外的な要因により増減が行われており、固定資産税の増減を理由に、直ちに地代を増減するべきものでもない。

(2) 原判決の鑑定の手法として採用された利回り法、比準賃料、スライド法及び差額配分法には次のような疑問があり、その鑑定結果は採用できない。

まず、利回り法において、利回りを乗ずるべき基礎価格は、収益還元価格とするべきで、値上がり期待部分を含む土地の市場価格から借地権価格を控除した金額とするべきではない。次に、比準賃料においては、

収集された継続地代の事例は少数にとどまり、しかも非堅固建物の例ですましており、その鑑定結果に信をおくことはできない。

そして、スライド法は、地代のうち固定資産税を除いた部分を、他の地代の変動率で変動させ、その結果に変動後の固定資産税を加算する方式をとるが、固定資産税は経済的な理由で増減しており、固定資産税の変動をそのまま地代に反映させるべきではない。最後に、差額配分法は、土地の市場価格を基礎にして算定される地代と実際支払い地代との差額を、賃貸人と借借人で配分する方法であるが、その正当性を検証することは極めて困難である。

(3) 適正な地代の額が、現在の地代の額を下回っていることを証するには、地上建物の賃料収入をもとに土地残余法（土地の収益還元価格を算定する上で必要な土地の適正な地代の額を算出する方法）などにより、適正地代の額を算出し、これと現在の地代の額とを比較検討すべきである。しかし、Xは、裁判所の勧告を無視し、地上建物の賃料収入額の開示を拒み、適正な地代額の計算の道を閉ざした。したがって、当裁判所は、適正な地代の額は、現在の地代の額を下回っておらず、かえって上回っている可

能性も否定することはできないものと認定判断する。

### 三 まとめ

本判決は、継続地代の算定について、右肩下がりの現在では、従前の鑑定方式を採用できず、結論として、地上建物の賃料収入から土地残余法などによって適正地代を算出すべきとの立場を示しているが、この裁判所の判断は、鑑定評価理論上からはいろいろと議論の余地があると思われる。しかし、地代の適正化の問題は、今後の借地借家関係の正常化と、これを基礎とした固定資産税などの課税の適正化につながる重要問題のひとつであり、この問題についてなされた一つの提言として、検討に値するものと思われる。