

最近の判例から (17)

賃料確認請求において、鑑定結果よりも 値上げ幅を緩和した事例

(名古屋簡判 平19・3・30 ホームページ下級裁主要判決情報) 岡野 弘

土地の賃貸借契約において、貸主が借主に賃料の値上げを求めたところ、借主が値上げ幅が多すぎるとして適正賃料を争った事案において、当事者間の賃貸借契約の経緯や個別事情等を総合的に斟酌して、鑑定結果よりも値上げ幅を緩和した事例（名古屋簡易裁判所平成19年3月30日判決 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

訴外亡Aは、訴外亡Bとの間で、昭和38年10月1日、土地を木造建物所有の目的で、期間の定めなく、賃料月額金2200円（当初賃料はその後逐次改定）で賃貸借契約を締結し、同日、同Bに対し上記土地を引き渡した。

Xは、訴外亡A（昭和53年3月14日死亡）から相続により、上記土地所有権を取得し、賃貸人の地位を継承した。他方、Yは、訴外亡B（平成15年5月23日死亡）から同じく相続により上記建物所有権を取得し、本件土地の賃借権を承継取得した。

本件土地の賃料は、平成15年10月当時、月額金1万4000円であったが、長年低額に据え置かれ、租税等の増加や地価の上昇等近隣地代との均衡を欠き不相当となったことから、XはYに対し、平成15年10月6日、口頭で本件土地の賃料を平成16年1月1日から月額4万円ないし5万円に増額（その後月額金1万9510円に減縮）するとの意思表示をし、更に、平成18年7月29日到達の書面で本件土地の賃

料を平成18年8月1日から月額金4万円（その後月額金2万2024円に減縮）に増額するとの意思表示をした。

Yは、Xとの話し合いでは賃料値上げ額に合意できず、平成16年1月以降、引続き従前の賃料月額金1万4000円を現実に提供し、Xは賃料内金として受領していたが、同年12月末頃、Xに賃料持参の際、領収証交付を求めたことから争いとなった。そこで、Yは同年12月分賃料から以後毎月、月額金1万4000円を弁済供託し、本件土地を賃借している。

このことから、XはYに対し賃料確認と未払賃料の支払いを求め、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xが求めた値上げ額を一部減額した。

(1) 改定継続賃料の算定方式は、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法が存する。鑑定結果によれば、本件土地の賃料について、差額配分法、利回り法及びスライド法の3方式を併用し、各方式による平成16年1月1日時点及び平成18年8月1日時点の試算賃料を比較考量し、3方式の長所短所を考慮し諸要因による調整として4：1：1の加重平均により算出すると、平成16年1月1日時点及び平成18年8月1日時点の適正な改定継続賃料はそれぞれ月額金1万9510円、月額金2万2024円が相当であるとしている。鑑定内容における各資

料の数値の採用や計算結果も適正なもの認められ、各試算資料の数値調整としての加重平均方式も、諸要因の調整割合の評価は別として合理的なもの認められる。

- (2) Yは、本件鑑定結果が、賃貸人側に有利な差額配分法を過度に重視して、差額配分法、利回り法、スライド法の3方式による各試算資料の加重平均を4：1：1で改定継続賃料を算出するのは不合理であると主張する。また、Yは、仮に不合理でないとしても、本件事案の和解案として裁判所から提示された金額（平成16年1月1日時点で月額金1万7400円、平成18年8月1日時点で月額金1万9500円）と比較しても増加額が大きく、合理的とみなされる複数の適正地地に関する意見があればその結果等を平均調整するのが相当であり、Yが来年以降、定年退職による収入減で家族を扶養する経済環境にあることも斟酌されたいと主張する。

しかし、本件審理中の和解案との比較は、和解提示額が根拠に基づく計算結果であったとしても鑑定結果と平均調整することは相当でなく、Yの今後の経済状況の斟酌も事情として理解はできても、本件の適正改定継続賃料を算定する要因として考慮するのは相当ではない。

- (3) 本件で、適正な改定継続賃料を算定するには、鑑定の結果も踏まえ、本件賃貸借契約の経緯や当事者間の個別事情も総合的に斟酌する必要がある。証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件土地の貸借は、昭和23年頃の使用貸借で始まったが、昭和38年頃、訴外亡Bが木造建物を新築した際、賃貸借契約に改められ、賃料については、期間の長短はあるものの当時1000円刻みの増加に止められ、訴外亡Bが生存中は比較的低額に抑えられてきた。そして、Yが賃借人と

なった後は5ヶ月程で、直近の改定時期から1年後の大幅な増額改定要求を受けたこと、本件土地は市街地の住宅地域で最有効使用も住居等であること、本件現行賃料が、鑑定結果では、本件土地の経済的価値に基づく理論上の適正賃料とされる差額配分法による試算資料数値と大きく乖離していること等が認められる。さらに、数値調整をするに当たっては、経済的価値に即応した性質の強い差額配分法を加重する必要性は認められるものの、現行賃料を基準要因の一つとする利回り法やスライド法による数値とも応分の均衡を保つ必要性も認められる。このことから、3方式の加重平均は2：1：1で算出した額が相当であると認められ、適正な改定継続賃料は、平成16年1月1日時点は月額金1万8000円、平成18年8月1日時点は月額金2万円であると認められることができる。

3 まとめ

本件では、適正な改定継続賃料を算定するには、適正賃料の鑑定を踏まえ、本件賃貸借契約の経緯や当事者間の個別事情も総合的に斟酌する必要があるとしている。契約更新時等に、貸主から賃料の値上げ要求がなされることがあるが、基本的には、税負担の増減、経済事情の変動、近傍賃料との比較等を総合的に判断して、適正家賃が決められる。本件は賃料値上げ額の算定について考え方を示した一事例として、同種の事案の参考となると思われる。

(企画調整部調整第一課長)