

# 互換的開発利益享受型の不動産利用の対価

研究理事・調査研究部長 周藤 利一

はじめに

- 1 事案の概要
- 2 共同性の意味
- 3 投資の配分と収益の分配
- 4 対価の考え方
- 5 借地借家法32条1項適用問題

おわりに

## はじめに

他人の不動産を利用して営まれる事業にはさまざまな類型があり、経済社会の変化に応じ、ますます多様化、複雑化している。そこで、他人所有の不動産の利用関係を規律する借地借家法の法理のみによっては、これらの事業により生じる私法上の紛争を処理することが困難になりつつある。

借地借家関係における法律上の紛争の中で、期間到来時の紛争（更新、立退き、原状回復、一時金の返還等）と並んで多いのが地代、家賃といった対価に関する争いであり、特に、地代、家賃という名称であっても純然たる不動産利用の対価以外の要素が含まれている場合に、その増減をめぐる処理は複雑になる。

古くは、浴場用建物の賃貸借契約と浴場経営による営業利益の分配契約との混合契約に対し、解約申入に関しては旧・借家法1条の2（正当事由）の適用を認めながら、賃貸人

の賃料増額請求に関する主張に対しては、その増額は当事者協議の上これを決定すべきものであって、賃貸人の一方的意思によりこれをなすことをえないとし、同法7条の適用を否定した原審を違法とした最三小判昭和31・5・15民集10巻5号496頁がある<sup>1</sup>。

その後、最高裁及び下級審は、サブリース、オーダーメイド型といった典型的・古典的な賃貸借の枠組みをはずれる新たな類型の賃貸者に対しても借地借家法の適用を認め、借地借家法の法理をベースとしつつ、個々の契約の特性に応じてアレンジを加えた判断を下しているのが現状である<sup>2</sup>。

本稿で検討の対象とした事案も、そうした既定路線上の事例判決であるが、「純粋な賃貸借契約ではなく、賃貸借契約に両当事者の百貨店の共同事業的な側面が付加された契約」<sup>3</sup>に関するものである。そして、タイトルに示したように、互換的開発利益享受型と名づけるべき特有の事情が問題となっている。そこで、本稿では、この特有の事情に着目して、共同事業の側面を反映した対価のあり方について検討を加えることとしたい。

## 1 事案の概要

### (1) 当事者

原告は百貨店事業者であり、被告は鉄道

事業者である<sup>4</sup>。原告は被告から本件建物を賃借し、百貨店として営業しているところ、本件は、原告が被告に対し、本件建物賃貸借契約の賃料の減額を請求した上、賃料額の確認を求めたところ（本訴）、被告が原告に対し、その主張する賃料額と原告の支払賃料との差額の支払を求めた（反訴）事案である（横浜地判平19.3.30本訴一部認容・一部却下、反訴一部認容、確定、金判1273号44頁）<sup>5</sup>。

## (2) 経緯

被告は、昭和27年11月28日、本件土地を購入し、昭和28年12月ころから、駅前の総合繁華街の形成に向けて大規模開発事業に着手し、総合繁華街の中心施設として百貨店の誘致を計画し、昭和29年5月、原告に駅前開発の総合計画を説明し、出店を正式に要請した。しかし、当初、原告は、進出に難色を示し、出店には相応のリスクがあると判断していた。

被告は、駅前開発事業の遂行には多額の資金を要することから、リスクの分散を図り、新規事業の経営に機動性を持たせるため、昭和30年8月22日、資本金5000万円で不動産子会社を設立した。この会社と原告は、昭和30年12月27日、原告の出店に関する基本契約を締結した。その契約書の冒頭には、「甲乙は将来本土地上に本建築による本格的百貨店を経営することを相互に了承し、この精神に基づき乙が甲の指定する設計により〇〇駅西口に建設する仮設建物及び同附属設備を営業用店舗として甲に賃借するにあたってその基本契約を左の通り締結する。」と書かれてあり、第1条は、「甲乙は互助共栄の精神を以つてこの契約を締結することにより相互に〇〇駅西口地帯発展のため緊密に協力する。」というものであって、その趣旨に基づいて、原告と被告との間で「仮設店舗賃貸借契約」を締結することが合意された（第2条）。そして、

将来百貨店を実現するためのテストケースとして、昭和31年4月2日、仮設店舗によるスーパーが開店した。

原告と被告は、昭和31年12月27日、基本契約に基づいて、被告が百貨店事業用建物等を建設して原告に賃借することを確認し、原告が営業許可申請をするための基本的条件を定めた契約を締結した。その契約書の内容は、「甲乙は互助共栄の精神を以つて双方の営業の円滑なる運営に永く協力する。」（第1条）、「甲乙は左記条項を基本とする建物賃貸借契約を締結するものとする。一、甲乙協議の上定額賃料、支払期日並にその方法を定め乙は之を甲に支払う。二、前項定額賃料の外比例賃料として基準額を定め乙の月間売上総額が之を超過する場合に於てその超過額に一定率を乗じて計算した金額を定額賃料と共に乙より甲に支払う。基準額及超過額に乗ずる率は別途協議の上決定する。」（第4条）というものであった。

昭和33年6月14日、原告と被告は建物の百貨店営業用店舗としての賃借についての基本契約書を締結した。その契約書の内容は、「甲乙は互助共栄の精神をもつてこの契約を締結することにより相互に双方の事業の運営を円滑に遂行することに永く協力する。」（第1条）、「甲乙は前条の精神に則り建物賃貸借契約を締結する。」（第2条本文）というものであった。

原告は、昭和34年10月1日、被告が建設した大規模な百貨店事業用建物を賃借する形態で開店した。被告は、昭和35年11月1日、〇〇駅前への買物客の利便を図るため、ダイヤ改正により「オカイモノでんしゃ」を運行し、日中1往復、主要ターミナル駅と〇〇駅を結ぶノンストップの急行電車を走らせた。

被告は、昭和36年10月1日、本件建物の増築工事を完成させた。その後も、別の商業ビ

ル建設等を中心とする駅前再開発計画を推進し、駅前地域の発展に寄与した。原告と被告は、昭和60年2月28日、原告の店舗改装や契約面積を増加させるための工事を相互に協力して完成させるに当たり、原告が被告に対して工事協力金を預託することを合意した。また、ライバル百貨店の進出に当たって、原告の売上高の減少に歯止めをかけるだけでなく、売上高を増加させるために、被告は、本件建物に関し、昭和60年及び平成3年から平成4年にかけて改装工事を行った。さらに、被告は、原告と協議を行った上で、その要望に応じて、平成10年から平成15年にかけて本件建物の工事を行い、また、平成14年には、本件建物の8階レストラン街の改修工事を行った。これらの工事の際、原告は、被告に対して保証金を預託した。

### (3) 本件契約の賃料の仕組み

原告と被告が昭和34年10月1日に締結した契約書には、使用目的が百貨店業用店舗であること、賃貸借期間が同日から昭和49年9月30日までの15年間であること、賃料として定額賃料及び比例賃料を支払うこと等に関する規定があった。その後、本件契約は更新され、契約期間は、平成5年10月1日から平成20年9月30日までの15年間となった。

賃料の仕組みは、次のとおりである。

#### ア 定額賃料及び比例賃料

本件契約の賃料は、翌年以降の本件建物における原告の推定売上高を設定し、その $a\%$ を売上基準額として定め、その $\beta\%$ を定額賃料とし、さらに、現実の売上高のうち、売上基準額を超過した部分の $\gamma\%$ を比例賃料とするという形で定められている。

定額賃料は、契約期間中であっても、付近の土地建物の価格の変動、公租公課の増減、被告が入居保証金を返還したとき、その他経済情勢の変動及び税制体系の変更等により、

当事者が必要と認めるときは、協議の上、改定することができる。

原告の売上高の推移により、原告又は被告は、比例賃料の増減額につき申し出ることができ、これに対しては、当事者が協議の上、決定するものとする。

また、本件契約では、改定期以降の定額賃料と比例賃料の合計額が改定期前年度の定額賃料と比例賃料の合計額を下回らないとの合意がされている。

なお、定額賃料及び比例賃料の額は1年間を基準に定められているが、原告は、実際には、定額賃料については年間定額賃料の12分の1を、比例賃料については月間の売上高のうち年間売上基準額の12分の1を超えた部分の $\delta\%$ の金額を、それぞれ毎月支払っている。

#### イ 精算賃料

上記合意では、本件建物における原告の売上高が改定期前年度よりも減少した場合、年度末（毎年9月30日）に当年度の既払の定額賃料と比例賃料の合計額を計算し、改定期前年度の定額賃料と比例賃料の合計額に不足する分を精算する必要がある。原告と被告は、この不足分賃料のことを「精算賃料」と呼んだ。

現実に、いわゆるバブル経済崩壊後の平成4年度以降、本件建物における原告の売上高が減少し、当年度の既払の定額賃料と比例賃料の合計額が改定期前年度の定額賃料と比例賃料の合計額を下回る状況となり、不足分の賃料を補填する必要があるが生じた。そして、精算賃料が実際に支払われるようになった際、精算賃料の定め解釈につき、改定期前年度の「定額賃料と比例賃料の合計額」とは、定額賃料、比例賃料及び精算賃料の合計額であることが、当事者間で確認・合意され（本件特約）、それ以降、原告は、本件特約に基づいて、被告に賃料を支払った<sup>6</sup>。

(4) 調停

原告と被告は、平成14年8月以降、同年10月1日以降の本件建物の賃料額やその算定方法について協議を重ねたが、合意に至らなかった。

そこで、原告は、平成15年7月14日付け申立書により、被告を相手方として、保土ヶ谷簡易裁判所に対し、同年5月1日以降の本件建物の賃料が月額A円であることの確認を求める調停を申し立てた。これに対し、被告は、平成16年1月30日付け申立書により、原告を相手方として、同裁判所に対し、賃料が年額B円であることの確認を求める調停を申し立てた。両調停事件は、併合され、以後7回にわたって原告と被告との間で話し合いが続けられたが、同年6月4日をもって不成立とされた。

これを受けて、原告が賃料の確認を求め本訴を提起し、被告が自己の主張する賃料の支払を求める反訴を提起したものである。

(5) 裁判所の判断

① 借地借家法32条1項の適用の有無について

本件契約の契約書の表題は、「建物賃貸借契約書」あるいは「建物賃貸借契約改定契約書」である上、これには、賃貸借の物件及び使用目的、賃貸借期間、賃料、敷金、入居保証金、保守、解除原因、原状回復義務等に関する規定が置かれており、その文言や内容も通常の賃貸借契約と変わらないことからすれば、本件契約は、基本的には、被告が原告に対して本件建物を使用収益させ、原告が被告に対してその対価として賃料を支払うという賃貸借契約としての性質を有するものであると認められる。

被告は、本件契約は、典型契約としての賃貸借契約ではなく、共同事業を遂行するためのリスクの分担を定めた一種の無名契約であ

り、その賃料は本件建物の使用収益の対価ではないので、借地借家法の規定の適用を排除すべき特段の事情がある、と主張している。

確かに、原告と被告が、共に駅前開発事業を遂行する中で、相互に協力し合うという合意をし、それに基づいて本件契約を締結したという経緯があること、本件契約の賃料が、定額賃料、比例賃料及び精算賃料から構成されるものであること、本件建物に関する設備投資等が原告と被告との協議の上で行われ、工事協力金や保証金が預託されていること、その他にも、原告と被告との間には駅前開発を中心とする事業等が存在すること等からすれば、原告と被告との間で駅前開発事業の一環として本件契約が締結され、同事業を通じて原告と被告とが密接な協力関係にあったといえることができるから、本件契約には、賃貸借契約としての性質以外に、原告と被告との百貨店の共同事業的な側面があると考えられる。しかし、このような本件契約における共同事業的な側面ないし被告が主張する共同事業を遂行するためのリスクの分担という性質は、賃貸借契約という性質と両立し得ないものではなく、本件契約の契約書の内容からしても、本件契約から賃貸借契約としての性質が排除されていると解することはできない。

また、被告は、本件契約の賃料の仕組みについて、これには賃料減額請求権の不行使の合意が含まれており、賃料についての協議条項は、当事者間の合意に基づいて算定される賃料が著しく不相当である場合に限って協議の余地を認めたものであると主張している。

しかし、借地借家法32条1項は、賃料不増額の特約がある場合を除き、契約の条件にかかわらず賃料等増減請求権を行使できると規定しており、強行法規としての実質を持つものであるから（最判昭和31年5月15日・民集10巻5号496頁、最判昭和56年4月20日・民

集35巻3号656頁参照)、本件契約の賃料の仕組み(定め方)を理由として同条項の適用を排除することはできないというべきである。

## ② 賃料減額請求の当否について

本件契約は、純粋な賃貸借契約ではなく、賃貸借契約に原告と被告との百貨店の共同事業的な側面が付加された契約であると認めるのが相当であり、本件契約の賃料は、単に本件建物の使用収益の対価であるだけではなく、原告の百貨店事業の利益分配としての性質も有しているものと判断される。

積算賃料に関する特約も、原告の売上高の減少によるリスクを原告が一定の範囲で引き受け、賃料という形で百貨店事業の利益を分配することを約したものととらえることができる。したがって、本件特約には、原告の百貨店事業のリスクを分担する方法の一つの形態として相応の合理性を認めることができる。

しかしながら、他方、本件契約の賃料を一定の固定化された定額の賃料とせず、あえて定額賃料及び比例賃料といった原告の売上高に連動させる仕組みにして、原告の百貨店事業に伴うリスクを相互に分担し合うこととした当事者の意思を更に合理的に解釈するならば、本件特約が定める精算賃料の算定方法は、本件契約の共同事業的な側面を考慮して原告に一定の範囲でリスクを負担させたものであって、将来生ずべき事情のいかんにかかわらず、常にこの方法によって精算賃料を算定して原告に一方的にすべてのリスクを負担させ、被告にリスクを一切負担させないものとして定めた趣旨ではないと考えるのが相当である。換言すれば、原告としては、将来にわたって継続的に賃料が一定額で高止まりし続けることまで了承したものではないと解される。

そこで、現在の支払賃料が原告の引き受け

たりリスクの範囲内のものかどうかについて検討するに、このような状況が継続することは、少なくとも原告の想定外のものであったと考えられるし、本件特約を含めた本件契約の賃料の仕組みを前提とするならば、原告の売上高が大幅に増加しない限り、精算賃料が発生しない状況や定額賃料及び比例賃料の合計額が現在の支払賃料額を上回る状況は生じず、それは、現在の経済事情にかんがみると、原告と被告の営業努力によっても極めて困難であろうと予想され、現在の支払賃料は、原告の百貨店事業に伴うリスクの分担として原告が引き受けたリスクの範囲を超えるものであり、もはや当事者間の衡平を保つことができない状態になったものと判断されるので、借地借家法32条1項の趣旨に照らして、本件特約を含めた本件契約の賃料の仕組みを当事者に強制する基礎は失われており、これをそのまま適用する前提を欠くに至っているものというべきである。

以下、相当な賃料額の算定については、略す。

## 2 共同性の意味

原告と被告は、それぞれの立場で駅前開発事業を担ってきたが、この事業の性格について、原告百貨店事業者は、原告は百貨店事業を、被告は商業ビル賃貸業をそれぞれ営んでいたことに尽きるとし、本件契約は典型的な賃貸借契約であり、原告と被告との間で駅前地域の発展に協力する旨の精神条項や道義条項があるものの、これをもって駅前開発に関する共同事業の文書合意があると評価することはできないと主張した。他方、被告は、本件契約は、典型契約としての賃貸借契約ではなく、共同事業を遂行するためのリスクの分

担を定めた一種の無名契約であり、その賃料は本件建物の使用収益の対価ではないので、借地借家法の規定の適用を排除すべき特段の事情があると主張した。

これに対し、裁判所は、本件契約には、賃貸借契約としての性質以外に、原告と被告との百貨店の共同事業的な側面があるとしつつ、このような共同事業的な側面ないし共同事業を遂行するためのリスクの分担という性質は、賃貸借契約という性質と両立し得ないものではなく、本件契約の契約書の内容からしても、本件契約から賃貸借契約としての性質が排除されていると解することはできないとした。

本稿では、これらの主張の当否を論じることを目的とせず、客観的状況に着目して本件に共同事業の性質を認め、そこに焦点を当てて考察することとしたい。

それでは、本件における「共同」の意味は何であろうか。それは、自己の事業が外部に経済効果（開発利益）をもたらす性質を有することに着目し、相互にその外部効果を最大限享受できるように約定することであると解する<sup>7</sup>。

すなわち、原告は駅前に立地する百貨店事業者であるから、鉄道が存することにより、多くの客を呼び込むことができるという商圈拡大効果を享受する立場にある。他方、被告は鉄道事業者であり、駅前に百貨店が存することにより、買物客が鉄道を利用するという乗客増大効果を享受することができる。

さらに、鉄道の存在により百貨店周辺地域の人口・産業の立地がそうでない場合より促進されるから、百貨店事業者にとっては鉄道を利用しない買物客や法人需要の増加も期待できる。他方、百貨店の存在により地域の利便性やイメージが高まり、駅周辺地域の人口・産業の立地がそうでない場合より促進さ

れるから、鉄道事業者にとっては沿線地域の発展による鉄道需要の増加も期待できる。

そして、百貨店事業者は鉄道事業者が建設した建物を賃借して営業しているのであるから、このような相互依存的関係を互換的開発利益享受型の不動産利用関係であると言うことができよう。

### 3 投資の配分と収益の分配

互換的開発利益享受型の不動産利用関係において投資の配分と収益の分配をどのように行うことが合理的であろうか。

#### a 共同出資型

百貨店事業者と鉄道事業者が共同出資して開発主体を設立し、この開発主体が鉄道と百貨店を建設、運営する方式を採用する場合には、出資比率がどのような割合であれ、収益を出資比率に応じて配分する限り、投資と収益の関係は両当事者とも同一である点で衡平である。また、それぞれの開発利益も均霑されるから、互換的な開発利益享受関係が保証されており、合理的であると言える。

#### b 独立出資型

百貨店事業者は百貨店を、鉄道事業者は鉄道をそれぞれ自己の出資により建設、運営する方式を採用する場合には、自己の出資に対する損益はすべて自らに帰属するという意味においては、均衡がとれているが、開発利益の相互還元はなされない<sup>8</sup>。互換的な開発利益享受関係を保証するためには、収益の一部を相互の開発利益に応じて清算する調整メカニズムが必要になる<sup>9</sup>。

#### c 賃貸借型

鉄道事業者が百貨店向けの建物も建設し、百貨店事業者がこれを借り受け運営するという本件の方式である。投資については非対称

な関係であるから、投資の回収と開発利益の調整は、賃料という名目での対価の支払を通じて実現させることとなる。

そこで、この賃貸借方式において対価をどのように設定すべきかという問題について、次節で考察する。

#### 4 対価の考え方

本件のような賃貸借方式において互換的開発利益享受型の不動産利用関係の対価をどのように定めることが合理的であろうか。

本件では、定額賃料と比例賃料とが組み合わせられており、比例賃料の基準となる売上高（ただし推定売上高）は開発利益が反映した数字であると見られるから、開発利益の還元の要素を見出すことができる。しかし、必ずしも明示的ではないし、開発利益の相互調整の程度が妥当であるかは不明である。

いずれにせよ、単一の賃料設定方式によっては、両当事者にとって衡平で合理的な結果をもたらすことができないのは明らかであるから、何らかの複合的な賃料設定方式が必要である。そこで、考えられる方式は次のとおりである。

##### ① 利益比例方式

米国のオフィスビル賃料の設定スタイルであるトリプル・ネット・リースあるいはダブル・ネット・リース<sup>10</sup>の考え方にならい、諸経費は実費清算あるいは定額にする。そして、百貨店事業の収益の一定割合を定率で支払うものである。

百貨店事業者が受ける開発利益は百貨店事業の収益に含まれているので、その一定比率を鉄道事業者が提供する建物を利用することに対する対価とすることにより、対価の相当部分は開発利益の還元部分に該当すると考え

ることができる。他方、鉄道事業者が受ける開発利益の還元については、対価の比率を設定する際に、百貨店事業者が受ける開発利益と相殺すると観念することにより調整を図ることができる。

この方式の欠点は、百貨店事業が赤字の際の処理が問題となることである。

本件では、精算賃料の導入により売上高減少に対応しているが、同様に事後的な精算メカニズムを組み込んでおくことや<sup>11</sup>、赤字の場合は収益をゼロとみなし、諸経費部分のみを受領することなどが考えられる。

##### ② 混合方式

諸経費と定額の開発利益相当賃料、さらに売上高に連動する賃料による組み合わせとする方式である。ここでの開発利益相当賃料は、相互の開発利益を調整した後の水準として設定する。また、売上高に対する連動は、本件のような一定額（基準額）を超過した部分の一定割合とする定め方もあれば、単純に売上高全体に対する一定割合とする定め方もある。

この方式によれば、本件のようにピーク時の賃料水準を維持することにこだわらない限り、百貨店事業が赤字になっても鉄道事業者としては賃料収入を確保できる。

#### 5 借地借家法32条1項適用問題

前記で提案した対価決定方式のうち①の利益比例方式によれば、通常の賃貸借における対価である賃料の概念、決定方法とは異なるものである。とりわけ、諸経費も固定せずに実費清算することとした場合には、典型的な賃料とはかけ離れたものと言える。このような対価について借地借家法32条1項を適用すべき理由は見出し難いであろう。仮に、適

用するとしても実費弁償的な諸経費までも割り込んだ水準にまで減額を認めることは現実的ではないので、適用の有無を論ずる実益はないことになる。

これに対し、②の混合方式の場合、売上高に連動する賃料の部分については、商業用店舗の賃貸借における賃料決定方式として比較的多用されている手法であるので、借地借家法32条1項の適用を排除することは困難であろう。

また、定額の開発利益相当賃料の部分についても、開発利益を反映させることは定額賃料の算定方式の一つの考え方に過ぎないと解すれば、やはり借地借家法32条1項の適用を排除することは困難であろう<sup>12</sup>。

ただし、仮にこの部分について減額するとしても、その場合の考え方としては、近傍の賃料水準の変動のような一般的な考慮事項ではなく、開発利益の発生メカニズムの構造的変化<sup>13</sup>といった互換的開発利益の享受関係に影響を及ぼす事項について考慮して判断すべきである<sup>14</sup>。

## おわりに

本件のような鉄道事業と百貨店事業による共同事業が今後新規に出て来ることはあまり見込めない。しかし、ミックスト・ユース<sup>15</sup>と呼ばれる複数の用途を組み合わせた大規模な不動産開発は今後とも持続的に行われるものと見込まれる。

そこでは、私的な開発利益を相互に享受することにより採算性を確保したり、利益を最大化することが追求される。その場合、他者が所有する不動産を利用する関係が含まれていれば、本稿で論じた互換的開発利益享受型の不動産利用関係における対価の問題が発生

するはずである。

そして、借地借家法32条1項の適用問題もまた論じられることになろうが、その適用の有無のみならず、本稿で考察したように、適用するとしても考慮要素について共同事業的な側面を重視した判断が求められるものと考えられる。

(以上)

- 1 別冊NBLno.15「借地・借家法関係判例集」193頁。
- 2 最三小判平15・10・21民集57巻9号1213頁、判時1844号37頁ほか。
- 3 本件判決文より。
- 4 正確には、鉄道会社の子会社が本件不動産を所有していたが、昭和37年9月1日に親会社に吸収合併され、親会社はその権利義務を承継した。その後、平成16年10月1日、鉄道会社の会社分割により、被告会社が本件建物についての鉄道会社の権利義務を承継した。本稿では、被告鉄道事業者と総称する。
- 5 本判決の評釈として、原田純孝・判タ臨時増刊1256号26頁（民法判例レビュー99）、澤野順彦「判例にみる借地・借家における特約の効力」225頁、新日本法規。
- 6 原告と被告との間では、平成4年12月28日に建物賃貸借契約改定契約書が交わされて以後、平成7年2月13日、平成9年1月20日、平成12年4月15日とほぼ2年単位で改定がなされ、また、事務所割引、外商出張所割引との名目による賃料減額と覚書による減額もなされたが、仕組み自体は本文で述べた内容が維持された。
- 7 開発利益に関する論考、研究論文は数多いが、法学を中心に総合的に論じた代表的なものとして「開発利益還元論—都市における土地所有のあり方—」日本住宅総合センター、1993年がある。
- 8 開発利益の公的還元については、一部の分野では法制度も整備されている。ここでの開発利益は私的なものであり、その還元はあくまでも任意である。本稿では、共同事業を約すという当事者の合意に私的還元の根拠を求めている。
- 9 調整メカニズムの具体的内容は本稿の目的ではないので詳しくは立ち入らないが、協力金のような一時金による還元、出資や融資による還元等が考えられる。

- 10 純賃料、共用経費、公租公課に三分するのがトリプル・ネット・リース方式、純賃料と諸経費に二分するのがダブル・ネット・リース方式である。
- 11 赤字であっても、開発利益は恒常的に享受しており、開発利益がなければもっと赤字が拡大していたと考えれば、赤字の際にも一定水準の純賃料を受領することには相当の理由があると言える。
- 12 建物賃貸借契約が営業利益分配的要素を具有しているというだけでは、直ちに旧借家法7条の適用を否定する理由となるものではないとした判例（最一判昭46・10・14、裁集民104号51頁、判時648号63頁）など、古くから適用ありとしている。
- 13 例えば、道路事情の画期的な改善により自動車を利用した買物客が卓越するようになり、鉄道による顧客誘発効果が著しく低下した場合等である。
- 14 本件判決も、「本件契約の賃料は、その仕組みの特殊性からすれば、固定資産税額や近傍同種の建物の賃料との関連性が薄弱であるということが出来るため、これらが減少した事実が直ちに本件契約の賃料額に影響を与えるものではない」とし、鑑定による相当な賃料額の算定方法は適切ではないとしている。
- 15 米国から導入された概念である。Harold R. Snedcof「都市開発と文化施設－複合用途開発の新たな戦略」鹿島出版会ほかを参照されたい。