

諸物価や地価の変動を理由として地代の変額を請求することができるか

紛争の概要 期間の定めがない建物所有目的の土地の賃借において、賃料改訂の調停がいったん成立し値上げがなされたが、その後3年が経過した。その間の諸物価の値上がり激しく、地価も相当上昇したことを理由に、賃借人から賃借人に対して、再度賃料の増額を請求したが賃借人がこれに応じない。

問題の所在

◆地代の増減請求に、経済事情の変動はどの程度考慮されるか

借地はしばしば存続期間が長期に及び、その間の地価・資産税等の保有コスト・他の種類の資産からの収益率・地価以外の物価などの変動によって、当初の地代に関する約定が経済的に不合理になる場合が生じます。これに対して借地人としては、しばしばそこが生活の基盤であるため、このような経済的変動をストレートに地代に反映させることは、生活の安定という社会的な要請に反すると主張することになります。借地借家法は、こうした利害調整のため当事者の権利として、「地代又は土地の借賃が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。」(借地借家111)と定め、それについて当事者間で協議ができなければ、裁判所で解決する(ただし調停前置主義)としています。しかしこのように、地主側の事情と借地人側の事情が真向から対立する場合において、具体的ケースにど

のファクターをどの程度勘案し、結論を出すかの判断は容易ではありません。そこで過去に蓄積された多くの判例を検討し、そのミニマム・スタンダードを探る試みが数多くなされていますが(渡川・大系借地借家239、山本・実務民訴講座4・4131、篠塚・注釈民法(15)423)、それぞれの判例は、そのケース固有の事情のほかに、その判決がなされた当時の経済的事情を反映しており、これらの要素をどのように考えるかがポイントとなります。

旧法及び旧法下の判例との関係

借地借家法は、地代の増減請求について「地代又は土地の借賃が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。」としました(借地借家11 I)。これに対して、旧借地法12条1項は、「地代又ハ借賃カ土地ニ対スル租税其ノ他ノ公課ノ増減若シクハ土地ノ価格ノ高低ニヨリ又ハ比隣ノ土地ノ地代又ハ借賃ニ比較シテ不相当トナルニ至リタルトキハ契約ノ条件ニ拘ラス当事者ハ将来ニ向テ地代等又ハ借賃ノ増減ヲ請求スルコトヲ得」と定めていました。これらの条文の文言上の大きな違いは、新法において「その他の経済事情の変動」なる文言が加わったことです。しかし、ここにおける「その他の経済事情の変動」は、土地に対する租税その他の公課の増減や土地の価格の上昇若しくは低下などのファクターを総括的に表現した記載にすぎず、旧法下においても、これらの要素を中心としながらも、これら以外の要素も勘案されて解釈されてきたのですから、新法の規定と旧法の規定は基本的に異ならず、旧法下の判例は、新法下においてもそのまま妥当するものと考えられます。

紛争解決の指針

1 地代が不相当となるという意義

地代が不相当となるということは、一般的には、当事者の予期しなかった経済事情の変動が生じたため、既定の地代で当事者を拘束することが公平の理念に反するようになったことを意味するとされています(渋谷・前掲241)。しかし、売買などの一時的契約関係と異なり、借地契約は、極めて長期的な継続的契約関係であり、しかも更新が原則という実情があります。このような性質を有する借地契約においては、将来の経済事情に関する当事者の予期は極めて困難であり、契約締結に当たってこれらが必ずしも十分に吟味されず、契約条件にも反映されない場合が多いものと考えられます。したがって、契約締結時における将来の変動の事情について、当事者の予期の有無・内容を過大に評価することは妥当ではありません。また、ここにいう事情の変更とは、通常のインフレーションの継続のような事情も含み、必ずしもいわゆる講学上の事情変更の原則に当たるような場合に限られるものではないと解すべきです。

2 地代が不相当となる原因

借地借家法11条1項は、地代の増減請求の前提たる地代が不相当となる原因について、①経済事情の変動又は、②近傍類似の土地の地代との比較を挙げ、①の経済事情の変動の例として、土地に対する租税その他の公課の増減及び土地の価格の上昇若しくは低下を挙げています。しかし、これらは1つ1つが独立した要件事実となるのではなく、地代の不相当性を認定する際に証明の対象となる要件事実、地代が「不相当となった」事実です。この

ことは、逆にいえば土地に対する租税その他の公課の増減、土地の価格の上昇若しくは低下、近傍類似の土地の地代の値上げ・値下がりなどがあつたとしても、それが現在の地代を不相当にする程度でなければ、地代の増減請求はできないということを意味します。

3 地代が不相当となる要件

地代の不相当性を認定する際の要件として、一般的に考慮されるのは以下の3点です（水本・契約大系Ⅲ・118、大阪地判昭41・5・30⇒[判1](#)）。

- ① 前回の地代決定以来相当の期間を経過していること
- ② その間の経済事情の変動があること
- ③ 増減請求がなされたときに従来の地代が不相当となっていること

(1) 前回の地代決定以来相当の期間を経過していることという要件は、事情変更の原則の一般的適用というよりも、借地人の生活保護の立場から地代の頻繁な変更は望ましくないという要請に由来するものです。そこで、このような安定の実を上げるため、営業用の借地については3年から5年だが、住宅用の借地については5年から7年程度をめどにするのが適当であるとする説があります（篠塚・前掲422）。もちろん、これは、ケースごとの具体的事情及びその当時の経済的事情によって変わるでしょうし、経済事情の変更の激しいときにはより短い期間でも改訂が認められるべきでしょう。

(2) 経済事情の変動の具体例としては、以下のような事情が考えられます。

イ 租税など公租・公課の増減

土地・建物に対する公租、公課として、固定資産税・土地保有税・都市計画税・水利地益税などがあります（地税4V・5II②・6・342・702・703、特別土地保有税）。これらのうち固定資産税や土地保有税は、土地の利用ではなく所有にかかる税金であり、これを利用者である借地権者に転嫁ないし分担させしめるべきではないという説もあります。しかし、現実には底地より借地権の方が高額に評価され交換価値もあるのですから、借地権者も土地の部分的所有者といえること、所有のコストも究極的には利用により賄われることになることなどから、固定資産税や土地保有税の変動部分の一部を地代増減額請求の要件として考慮し、借地権者に一部転嫁ないし分担させしめることも不当ではないと考える説が多数説です。

ロ 土地価格の高騰・下落

相当地代算定の根拠として、利回り算定方式（積算式評価法）、スライド方式（騰貴率比例法）などがあります。前者は土地（の価格）を地主の投下資本とみて、これに適正利潤率（期待利回り）をかけて得られる額（純地代）に、公租・公課、管理費などの必要経費を加え、更に必要な修正を施して適正地代を算出するものです。地代の算定に当たってこの方式をとる場合、土地価格の高騰・下落は地代算定にとって最も重要なファクターとなります（仙台地判昭35・1・29判時219・27、松山地判昭37・1・17判時306・22）。また固定資産税・土地保有税なども地価に連動するもので、一層の変動要因となります。もともと土地を株式や投資商品・設備などの資本財と同様にみれば、取得価格と収益が連動しなければならないからです。しかしかかる地価の変動をストレートに地代に反映さ

せるのは、借地関係の安定を損なうおそれがあるといわれま
す（金沢地判昭38・9・18下民14・9・1840）。そのため地価の高
騰・下落をどのように反映させるべきかは極めて困難であり
判例も確立していません。なおスライド方式によれば、経済
事情の変動割合を地価ではなく一般の物価に求めるのが通常
ですから、地価の上昇は地代に反映されにくくなります。

また、これら以外では、地価下落過程において多く採用さ
れるようになった、土地残余方式があります（東京高判平14・
10・22⇒判13）。国土庁の「新手法による土地残余法」に規定さ
れたものなどが代表例です。

土地残余法による適正な地代とは、簡単にいえば、次のよ
うなものです。すなわち、建物を賃貸して利用した場合の収
益は、建物とその敷地によって生み出されるということを前
提として、建物と敷地で構成された不動産（複合不動産とい
います）が生み出す総収益から、修繕費、維持管理費、固定
資産税・都市計画税等の複合不動産にかかる総費用を控除す
れば、複合不動産が生み出す純収益が得られます。複合不動
産が生み出す純収益は、建物の所有者と敷地の所有者に公平
に分配されるべきものですが、敷地の所有者に分配されるべ
きものは、複合不動産が生み出す純収益から建物が生み出す
純収益を控除して得られるところの、敷地が生み出す純収益
です。適正な地代は、このように算出される「敷地が生み出
す純収益」に相当するものであると考えるわけです。

ハ 維持・管理・改良費

借地について、権利内容が賃借権である場合には、地主は
目的物を完全なものとして継続的に給付する義務がありま
す。したがって維持・管理費は地主が負担すべきものであり、

原則として借地人には転嫁できません。ただし、災害など予測できない事情によって修繕をした場合には、ある程度地代に転嫁できるとする立場が有力です。また、改良費については、その分だけ使用価値も上がるから転嫁可能と考えられます。しかし、その算定方法は、土地の価格が上昇したと考えられる分だけにとどまるものであり、工事費分ないしこれを元本として利率により単純に計算した額ではありません。他方権利内容が地上権である場合には、地主は引渡し時に目的物を給付するをもって足りるから、維持・管理・改良費は地上権者の負担になると考えられます。これを土地所有者の負担とした場合には、特約のない限り地代増額の理由になります。近傍類似の土地の地代との比較については、地価の変動と同様土地を資本財的にみれば、権利の流通価値を反映する近傍類似の土地の地代は重要なファクターとなりますが、借地関係の安定性を重視すれば、そうではなく、従来との関係が重要となります。最高裁昭和40年11月30日判決（判時430・27）は、「相当な賃料がなに程かは、同条（借地法12条1項）所定の諸契機を考慮して裁判所が合理的に判定すべきものであって、同条に『比隣の土地の地代又は借賃』が考慮すべき一契機として明示されている以上、所論のように、従来との賃料にその後における地価高騰率のみを乗じて算出しなければならぬものではない。」としました。

4 その他の考慮すべき要因

ここにいう事情の変更とは、いわゆる講学上の事情変更の原則に当たるような厳格な場合に限られるものではないこと、及び契約締結時における将来の変動の事情について、当事者の予期の有無・内容を過大に評価することは妥当ではないことは、前述したとおりです。しかし、この事情変更と地代が不相当になったことの間には、因果関係が必要であり、その立証責任は地主にあります。

す。これらの事情としては、改訂されるべき賃料と密接な関係がある経済的事情はすべて含まれますが、例えば判例では次のような事情が挙げられています。

(1) 地代が決められた時の特殊事情

従来低額であった地代を変更するのに、そのいきさつを考慮して急激な増減は避けるべきであった事例（大判昭10・10・29⇒[判2](#)、大判昭7・2・17⇒[判3](#)、大阪地判昭39・8・5判時399・38、大判昭10・8・10新聞3881・7、大阪高判昭40・11・17判時445・32）

(2) 借地人の契約締結に当たっての出捐（大判昭12・6・1⇒[判4](#)）

(3) 権利金支払いの有無（大判昭15・8・30⇒[判5](#)、大判昭9・7・9法学3・1452、旭川地判昭40・3・23下民16・3・469）、権利金の授受がなされなかったことを理由として、それがなされていた例に基づく鑑定結果より、減額の幅を小さくした例（東京地判平15・8・25⇒[判15](#)）

(4) 当事者間の特殊な関係が終了した事情を考慮した事例（東京高判平12・7・18⇒[判11](#)）

(5) その他の事情（東京地判昭13・7・26⇒[判6](#)、松山地判昭38・1・8⇒[判7](#)、東京地判昭52・6・30⇒[判8](#)、東京高判平13・1・30⇒[判12](#)、東京地判平16・8・31⇒[判14](#)）

5 考慮しなくてもよいとされた事情

逆に次のような事情は、特に考慮しなくても不当とはいえないとしています。

(1) 更新料の授受がなかった事実（東京地判昭56・3・25⇒[判9](#)）

(2) 地上建物の増改築の制限や土地の目的外使用の禁止（大阪地判昭38・7・3⇒[判10](#)）

(3) その他（東京高判昭47・9・23判時683・95、最判昭45・2・27判時588・73、大判昭17・4・30民集21・9・472）

6 不相当とされた具体例

各基準との比較に言及したもの（東京地判平24・9・21⇒[判17](#)）

7 その他の特殊ケース

自治体が貸主である事例（最判平25・3・28⇒[判18](#)、名古屋高判平26・5・15⇒[判19](#)）

紛争予防のために

これらの紛争を避けるため賃料の増減に関する契約がなされることがあります。

借地借家法11条ただし書によりますと、「一定の期間地代を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う」とされています。これは、旧借地法12条ただし書の、「一定ノ期間地代又ハ借賃ヲ増加セサルヘキ特約アルトキハ其ノ定ニ従フ」という規定と同旨です。この反対解釈として期間の定めのない不増額特約、期間の定めがあっても減額しない旨の特約は無効です。一定期間経過後増額する旨の特約や一定期間増額も減額もしない旨の特約は、一定の期間増額しないという限りで有効で、他の部分は無効です。値上げ幅の合意については、判例は分かれます。ただし、増額について期間と金額が明示してある特約はもちろん有効です。したがって、これらを勘案して契約を定める必要があります。また増額・減額請求に当たっては、十分な証拠を用意することが必要であることはいうまでもありません。

借地紛争七三

関連する問題点

家賃の増減額請求についても基本的には地代と同様に考えられます。しかし、土地価格の騰落などは地代に比べて考慮すべき主要な要因とはいえ、逆に家屋の老朽化などが考慮すべき要因という事になるでしょう。他の点については、第2編第3章第2節「家賃増減額請求における適正家賃算定の具体的な方式にはどのようなものがあるか」を参照してください。また、事情変更の原則の適用については東京地裁平成22年7月7日判決を参照してください（⇒[判20](#)）。

〔名越秀夫〕

紛争の概要に用いた判例**判1** 大阪地判昭41・5・30 (判時473・172)

(事案) 原告は、昭和22年ごろ、被告らの被相続人甲に対し、A・Bの土地を建物所有のため、期限の定めなく貸し渡した。甲はAの土地に鉄筋4階建てのビルを建築した。原告は甲が同土地にかかるビルを建てたことを契機として、昭和37年12月17日地代値上げの調停を申し立て、昭和37年7月1日以降の土地賃料が月64,800円、月21,000円に、それぞれ値上げされ、また39年2月1日以降の賃料は、相当額に改訂する旨の調停が成立した。同ビルは商業地域に位置し、会社の事務所として使用されていた。

(判旨) 借地法2条による賃料増額請求権の行使が認められるためには、これが事情変更の原則そしてこの原則を支配する公平の観念ないし信義則に基づくものであることを考慮すれば、(イ)既定賃料の決定時期以後増額請求権行使の時期までに相当期間が経過し、(ロ)前者の時期以後、後者の時期までの間に賃貸土地の価格の高騰、土地に対する租税等の増徴又は比隣の土地の地代賃料の増額といった経済事情の変動(地価の高騰等波形材事情の変動の事由の例示にすぎない。)があり、(ハ)その結果経済事情の変動があった増額請求権行使の時点において既定賃料が取引観念上相当でなくなったことが必要である。

参考判例**判2** 大判昭10・10・29 (新聞3909・15)

契約で定めている地代は、原則として、一方の当事者の意思で増減することはできないものであるが、公租公課の増減、土地の価格の高低等の事由に因り約定の地代が不相当となっても当事者は従来の契約に拘束されるところとは、借地関係の当事者双方を適当に保護することにはならず、借地法12条は、このような場合においては、一定の期間、地代を据置きこれを増加しない特約のある場合を除いて、将来においては増減を請求することを許したものであって、その増減の割合は同条所定の事由に応じて従来のものを適当に修正するということであり、従来、特に低額であったものを変更する際であっても急速な増減は避けるべきであって純客観的な相当賃貸価格を標準として地代を増減するという趣旨でないことは明白である。

判3 大判昭7・2・17 (法学1下・121)

土地賃料増額の請求はその約定賃料が約定後当該土地に対する租税その他公課が増加し、若しくは地価が騰貴したため不相当に低廉となり又は約定後の事

情の変遷に因り、比隣地賃料との比較上不相当に低廉となった場合に限り許されるものであることは当該規定上明白であると共に、永年間同一土地の賃借を継続してきた者殊にいわゆる草分けと称する賃借人の賃料が通常の賃借人のそれよりも低廉であることはよく見られることであり、もし当該賃料が特別な事情があるため比隣地賃料よりも特に低廉に協定されたものであるときはその後の事情の変遷に因り比隣地賃料に比し不相当となったかどうかを判定する場合には当該賃料が特別な事情に依り協定されたものであることも参酌することが必要であり、単に、比隣地賃料よりも低廉であることを理由として直ちにこの問題を肯定すべきものではないことは当然で、これを肯定した場合果して幾千に増額すべきかを判定するに付ても特別な事情を考慮しないわけにはゆかないことは当然である。

判4 大判昭12・6・1（裁判例（11）民49）

上告人が原審において主張した処は、本件土地は元沼地であって、これを宅地として使用するには適さないものであったが、訴外Aは、当時の土地所有者であった被告人の甲より之を賃借するに当たり坪当たり金4円を投じて全地域にわたり高さ平均5尺の地盛を行った結果、ようやく現在のような宅地に改良されたものであって、上告人はその後Aより地上建物を譲り受け、賃貸借を承継するに当たってこの改良工事の対価として金800円をAに支払ったと主張している。もし、上告人の主張するような各事情が存在する場合は、之を参酌しないことを相当とする特別の事情がない限り、これら各事情を参酌した上、本件土地の改正賃料を判定せざるを得ないことは当然である。

判5 大判昭15・8・30（法評30・民法73）

借地権の性質に関する争点を考慮に入れて判断したものに判断遺脱の違法はないだけでなく、以上のような事情の下で行った権利金の支払ははまだ公序良俗に反するものとはいえず、しかもその後の賃料協定に当たっては、その地上に震災前には土蔵があった事実や権利金の支払の事実を参酌考慮の上相当賃料額を定めたことが明らかであり、原判決に違法はない。

判6 東京地判昭13・7・26（新聞4316・5）

本件宅地附近に環状線道路が開通し、並びにガラス工場が設置されたことにより、これらの騒音の為に却って住宅地として価値が減じた事実は認められないだけでなく、現在、我国は未曾有の難局に直面し挙国時かん克服に努むるに付ては官民共力して諸物価の騰貴を戒め、社会生活の安定を計っていることは

顕著な事実であり、このような際に人の生活の基礎を為すべき地代家賃をいたずらに自然の昂騰に放任盲従すべきものではない。このような事情と前示の地代低廉なる事実とを総合するに、本件賃料が昭和12年3月1日以降は1月坪当たり金18銭を妥当とすべきことは当裁判所の疑はざる所であり、この限度における原告の値上の意思通知はその効力が生じているものといえる。

判7 松山地判昭38・1・8 (判時326・28)

賃料増額の請求は請求時に賃料がいかに修訂されたかを判断するものであって、その後の事態を考慮すべきものでないから、一面その主張自体失当とみられようが、他面その主張を善解すれば賃料増額が認められた場合を仮定して返還部分の生じた結果敷地利用権の対象の減少に伴い本件不動産の価格が激減したのでこれに基づき賃料を減額すべき旨の意思表示をなすから、その後はその相当額を超える請求には応ぜずとの趣旨の主張に採り得るといべく、かかる事由は賃貸借契約自体の変更ではないが、賃料額決定上において極めて密接な相関関係を及ぼす事由であること明白であるから、借家法7条によりその主張は許容されるというべきである。

判8 東京地判昭52・6・30 (判時888・104)

もしもX主張のとおり、④の部分の通行は賃貸借契約の内容になっていたわけではなく被告が事実上通行し得たにすぎず、元来通路として予定されていたのは⑤部分だけであったとすれば、本件土地の経済的価値、効用はもともと少なかったものというべきである。もっとも、地上建物の建替えの必要が生ずる以前は、通路の狭いことはYにとってそれほど重大な問題ではなかったであろうから、本件土地の経済的価値、効用の少ないことは現実的にYに不利益を及ぼすものではなく、適正地代の算定に当たって通路の狭いことを考慮に入れる必要はないといえようが、本件土地上の建物が老朽化してその建替えの必要が生じたのに通路が狭いためにそれが法律上不可能であるとするならば、Yはこのような建物に引続き居住することを余儀なくされるのであって、この時点に至って本件土地の経済的価値、効用が乏しいことが現実化したものというべきである。したがって、地上建物の建替えができないという事情は、④部分についての合意の内容のいかにかわりなく、適正地代の算定に当たって当然考慮されなければならない。

判9 東京地判昭56・3・25 (判タ449・109)

Xは、本件土地賃貸借契約が、昭和49年12月1日法定更新された際、更新料

の授受がなかったから、このような場合、適正賃料額の算定に当たっては、更新料を支払った賃借人との関係で不公平が生ずることのないように更新料の授受がなかった事実を考慮に入れて、賃料額の決定がされるべきである旨主張する。

確かに、土地賃貸借契約の更新に際し、更新料の授受がみられることは当裁判所に顕著な事実であるけれども、本件の全証拠によっても、法定更新の際に、賃借人が賃貸人に対し、更新料を支払うという事実たる慣習が存在することを認めることはできない。

そうすると、賃貸人は、賃借人に対して当然に更新料を請求できる権利を有するものではない以上、いわゆるスライド方式を用いて賃料の相当額を算定する場合には、更新料を支払った賃借人との関係で不公平を生ずるかどうかのしんしゃくを要しないから、更新料の授受がなかった事実を、適正賃料額決定について考慮に入れるべき筋合いはないと解すべきである（もっとも、これとは異なり、更新料が授受された場合には、具体的諸事情に応じ、適正賃料額の決定について、授受のあったことが考慮されることは十分にあり得る。）。

〔判10〕 大阪地判昭38・7・3（判時379・41）

Yは本件賃貸借契約上XにおいてY等が空地部分を材木置場以外の目的に利用することや本件地上建物の増改築をなすことを禁止する旨の条項を設け、Y等が空地部分を材木置場以外の目的に利用し、かつ本件地上建物の増改築をしたい旨申し出てもXはこの申出を承諾しない意向であるから、普通の場合に比較して本件土地の利用は著しく制限されており、このため賃借人の受ける土地利用の収益率は普通の場合の半分以下に減少しているので賃料も普通の場合の半額以下が相当であると主張し、Xも前記禁止条項が存すること及びXにおいてY等が空地部分を材木置場以外に利用したり、また本件地上建物の増改築をしたりすることを承諾しない意向であることについては争わないところであるが、この争いない事実をもって直ちにY等のような土地利用を著しく制限する場合として賃料を低額に算定すべきものとは解し難い。すなわち建物所有を目的とする土地賃貸借契約締結当初地上建物が、その賃借土地面積に比較して甚だしく狭小であるとか、あるいは材木置場としての土地賃貸借において材木置場として通常認められる効果的使用方法が特に制限されていたなどの特段の事情のない限り、たとえ地上建物の増改築が制限され、また土地を材木置場以外の目的に使用することが禁止されていたとしても、元来賃借人側において賃借の目的を一応達成し得べき状態にあるものとして借り受けたものと推認されるからである。

判11 東京高判平12・7・18（金商1097・3）

賃貸人と賃借人とが実質上同一人格とはいえないこととなった場合他人同士の関係として、賃貸条件が改定されることを受け入れねばならないものというべきである。

賃貸人と賃借人との間に良好な親族関係が築けない他人に準じる関係となった場合には、これに応じて、賃貸条件も、他人間の賃貸借に準じて改定されることが予定されていたものと認められる。

判12 東京高判平13・1・30（判タ1059・227）

収益は、土地と建物双方が揃い、さらに建物賃貸という営業が加わって初めて挙げられるのである。したがって、公平に考えれば、土地への資本投下、建物への資本投下、そして建物賃貸という営業それぞれに収益を分配すべきものである。

判13 東京高判平14・10・22（判タ1105・272）

建物の賃料を基準にして土地残余法により地代を算定したもの。

判14 東京地判平16・8・31（平13（ワ）16423）

判決は、次の鑑定結果を合理的なものとして採用した。

本件鑑定は、差額配分法において、積算賃料によって求めた正常実質賃料と実際賃料の差額部分であるマイナス586万7,557円の配分について、〈1〉当初合意された契約を反映した最終合意賃料を契約自由の原則との関係でいかに捉えるべきか、また、〈2〉その後の経済事情の変化を賃料改定に当たっていかに取り入れるべきかの両側面から検討し、本件賃貸借契約締結の経緯、賃貸借契約における合意の意義、事情変更の原則の適用の可否等について詳細に検討を加え、地主にとって有利な条件の下に合意された賃料はたとえ高水準なものだとしても原則として尊重され、その後の改定賃料にも影響を及ぼすものと解するのが契約自由の原則に合致するとした。そして、その後の経済事情の変化を踏まえた現実的な解決策としては、地主及び借地人両者において経済変動による損失を分担し合うことが考えられるとし、その際の考慮事項として、経済変動の規模・程度、借地人の本件賃貸借契約締結に当たっての誘引・関与の程度、当事者の賃料減額に対する対応、地主の資金事情及び借地人の財政的事情等を掲げ、本件においては、契約自由の原則により合意された最終合意賃料を尊重するのを原則とし、近時の経済事情変化をも考慮に入れるのが妥当と判断し、3分の1法を採用し、試算賃料を605万円とした。また、本件鑑定は、スライド

法における変動修正率を消費者物価指数、国内企業物価指数及び地価変動指数を総合的に考慮の上査定し、試算賃料を634万円とした。そして、本件鑑定は、鑑定評価額の決定に際し、各試算賃料の特徴を検討し、差額配分法における正常実質賃料の数値は妥当と判断されるものの、差額部分の配分における貸主帰属部分を厳密に判定し得るかは問題が残るとし、また、スライド法においては賃貸借契約の個別性を反映することができたかはやや問題が残るとし、最終的に、両手法には一長一短が認められることから各試算賃料の平均値を採用し、鑑定評価額を619万5,000円とした。

判15 東京地判平15・8・25（平14（ワ）10799）

権利金の授受がないことを考慮しても公租公課に比して、賃料が若干高額であることは否めないところであり、現行賃料の2割減額をするのが相当である。

判16 東京地判平22・5・20（平20（ワ）15326・平20（ワ）29747）

賃料が3年ごとに改定するのは、借地借家法11条1項が賃料増額請求の要件としている「経済事情の変更」に応じて既定の賃料を改定する趣旨に合致し、賃料の変更について、本件契約書及び本件覚書の文言上において、相続税路線価の変更のみが前提としても、継続的契約関係にある土地賃貸借契約を締結している原告と被告との間において、賃料の増額請求をおよそ許容せず、同項の適用を全面的に排斥することは、不動産利用関係を合理的に調整する見地から、公平の理念に基づいて設けられた同項の立法趣旨に反することになり、相当ではないと解される。

判17 東京地判平24・9・21（平23（ワ）22665）

差額配分法による実質賃料が正常実質賃料月額9,170円を前提として月額8,670円と査定され、また、利回り法による実質賃料が月額8,830円と、スライド法による実質賃料が月額7,830円と、賃貸事例比較法による比準賃料が月額8,460円とそれぞれ査定された上、平成23年5月26日時点における本件賃貸借契約に係る適正継続賃料額が月額8,490円と鑑定されているところであって、上記各手法による各試算賃料のうち、スライド法によるものが現行賃料月額8,160円を下回るものの、その余の手法によるものがいずれもそれを上回り、上記適正継続賃料もそれを上回るものとして鑑定されていることなどからすれば、地価の下落傾向、主要経済指標の悪化傾向等の被告主張に係る事情を勘案しても、本件賃貸借契約に係る現行賃料については、同日時点において不相当

となったものと認めることができる。

【判18】 最判平25・3・28（裁集民243・241、裁時1577・1）

地方公共団体の長がその代表者として一定の額の賃料を支払うことを約して不動産を賃借する契約を締結すること及びその賃料の額を変更する契約を締結することは、当該不動産を賃借する目的やその必要性、契約の締結に至る経緯、契約の内容に影響を及ぼす社会的、経済的要因その他の諸般の事情を総合考慮した合理的な裁量に委ねられており、当該契約に定められた賃料の額が鑑定評価等において適正とされた賃料の額を超える場合であっても、上記のような諸般の事情を総合考慮した上でなお、地方公共団体の長の判断が裁量権の範囲を逸脱し又はこれを濫用するものと評価されるときでなければ、当該契約に定められた賃料の額をもって直ちに当該契約の締結が地方自治法2条14項等に反し違法となるものではないと解するのが相当である。

借地
紛争
七三

【判19】 名古屋高判平26・5・15（平25（行コ）38）

旧H町の区域内にし尿中継槽の用地を確保するという本件土地を賃借する目的やその必要性、前記認定の本件賃貸借契約の締結に至る経過、契約の内容に影響を及ぼす社会的、経済的要因としての当該施設の性質に伴う用地確保の緊急性や困難性といった事情、本件賃貸借契約を締結することが本件広域連合の議会で承認されていること、本件広域連合がし尿等の中継槽用地として賃借しているN町の土地の協力費を含めた年間賃料が〇〇〇円/m²であることを考慮すると、本件賃料の額が本件土地の適正賃料の額よりも2倍余り高額であったことを踏まえても、本件賃貸借契約を締結した本件広域連合の長の判断がその裁量権の範囲を逸脱し又はこれを濫用するものであったということとはできないとされた例。

【事情変更の原則の適用が否定された例】

【判20】 東京地判平22・7・7（平21（ワ）35685）

サブプライムローン問題を契機とした経済状態の変動が生じたことは公知の事実である。しかしながら、経済状況については、絶えず変動が伴うものであり、上記の経済状態の変動くらいでは、その程度の変動が生じることについて予見可能性がなかったとは認められないから、事情変更の原則が適用され、あるいは、賃料変更合意に基づく被告らによる賃料の受領が信義則に反するとは認められない。

地代増減額請求における適正地代を算定するための具体的算定方式としてどのようなものがあるか

紛争の概要

建物所有を目的とする土地の賃貸借の地代増減額請求において、賃貸人側は、相当額算定のための具体的算定方法として、公租・公課の増額、消費者物価の上昇、市街地価指数の騰貴などを主張している。賃借人側は、近隣の地代との比較、賃貸人と賃借人との間の特殊事情などを主張している。

問題の所在

◆地代の増減額請求において適正地代はどのように算定されるか

地代をめぐる紛争において最も困難な問題は、その増減が認められる金額が実際にいくらとなるべきかという問題です。もともと土地の新規借地の例は、極めて少ないものの、その算定は経済的原則にのっとり比較的客観的に算定することができます。これに対して、既存の借地における地代の改定では、新規地代の算定方式をそのまま適用することはできません。なぜなら、継続地代の額の決定に際しては、借地人保護という社会法的要請の下に、契約の自由がそのまま適用されず、貸主・借主の主観的事情を相当考慮に入れるべきとされているからです。この算定をめぐるっては、様々な方式が提示されているものの、実際にはケースバイケースに判断されています。しかし、権利の存否の問題に比べて、利用の対価としての地代の決定には、借地人保護の社会法的要請をそれほど前面に出さず、