



あいき不動産鑑定

神戸商工会議所

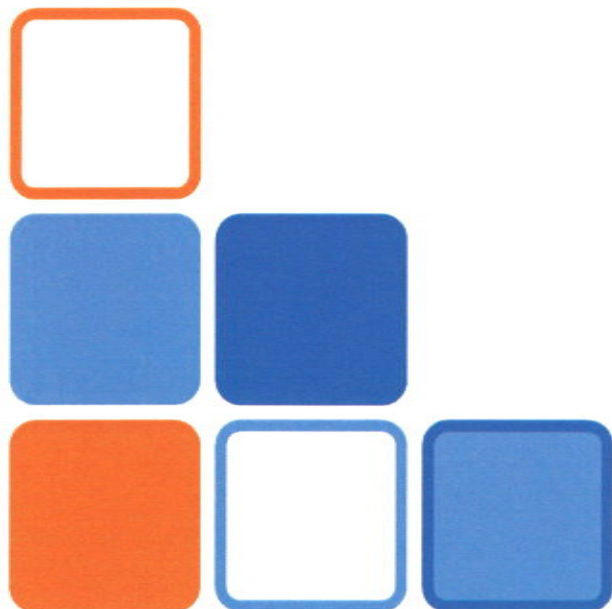
頑張る企業応援！セミナー

消費増税に伴う賃料改定、家賃・地代の考え方

2014年12月12日

あいき不動産鑑定(株)

代表・不動産鑑定士 土田剛司





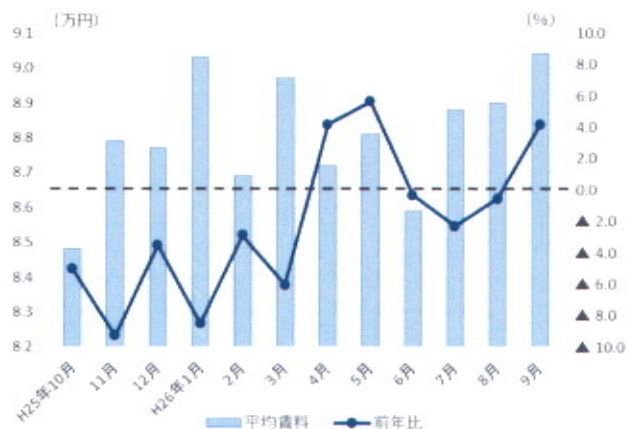
消費増税の賃料転嫁

- H26.4.1 消費税引上げ
- 事業用物件について大方、トラブルなしに転嫁できた。テナントについては消費税による縮小移転もなかった。
- 今回は公正取引委員会による「消費税転嫁対策措置法」に基づく処分があった。



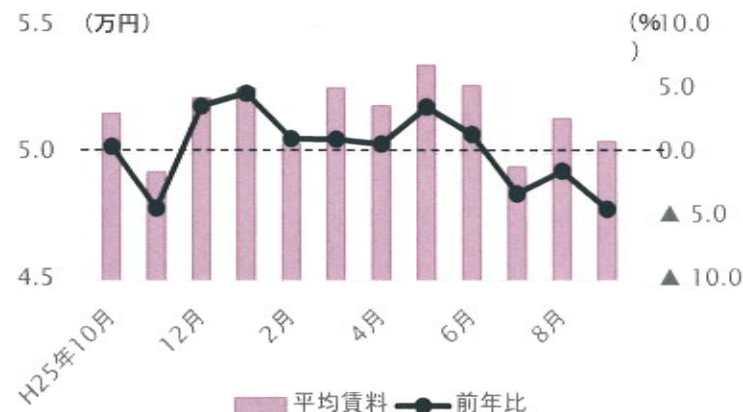
消費増税の新規 賃貸市場への影響

神戸市の1R・1K以外賃貸マンションの
平均賃料・前年比推移



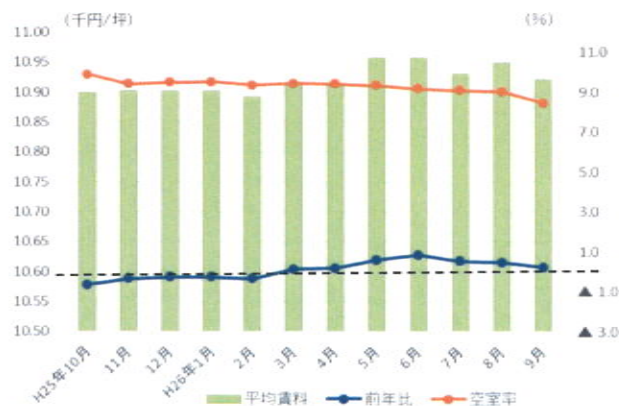
出典:近畿圏不動産流通機構発表の「近畿圏不動産市場動向マンスリーレポート」をもとに
あいき不動産鑑定が作成

神戸市の1R・1K賃貸マンションの
平均賃料・前年比推移



出典:近畿圏不動産流通機構発表の「近畿圏不動産市場動向マンスリーレポート」をもとに
あいき不動産鑑定が作成

神戸地区の1000坪以上オフィスビルの
平均賃料・前年比・空室率推移

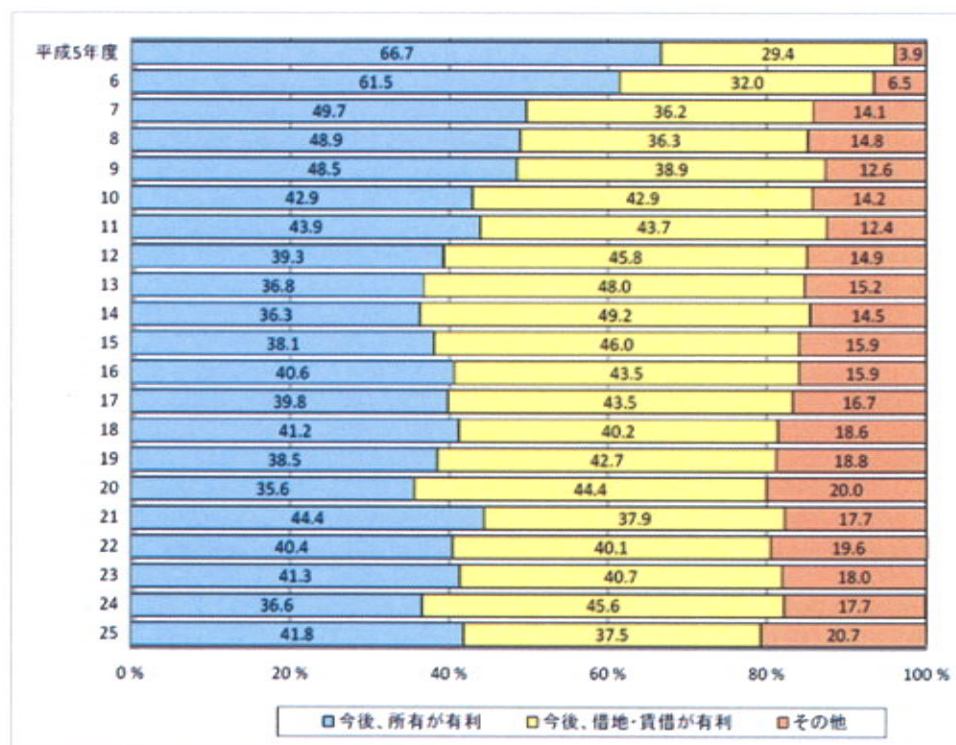


消費税含まず



国土交通省 「土地所有の有利性についての意識調査」

図表1 今後の土地所有の有利性についての意識



出典：国土交通省 土地・建設産業局 平成25年度「土地所有・利用状況に関する意向調査」の概要について



借地の見直し機運

- 企業活動における借地、賃借に対する評価も大分高まっている。
- J-REITの底地取得額は全体取得額に占める割合としては小さいが、徐々に伸びており、2013年上期までの取得累計額は1907億円となった。
- 一般投資家の間でも最近、底地投資が注目されるようになってきている。



法律制定経緯

明治42年

「建物保護に関する法律」制定

大正10年

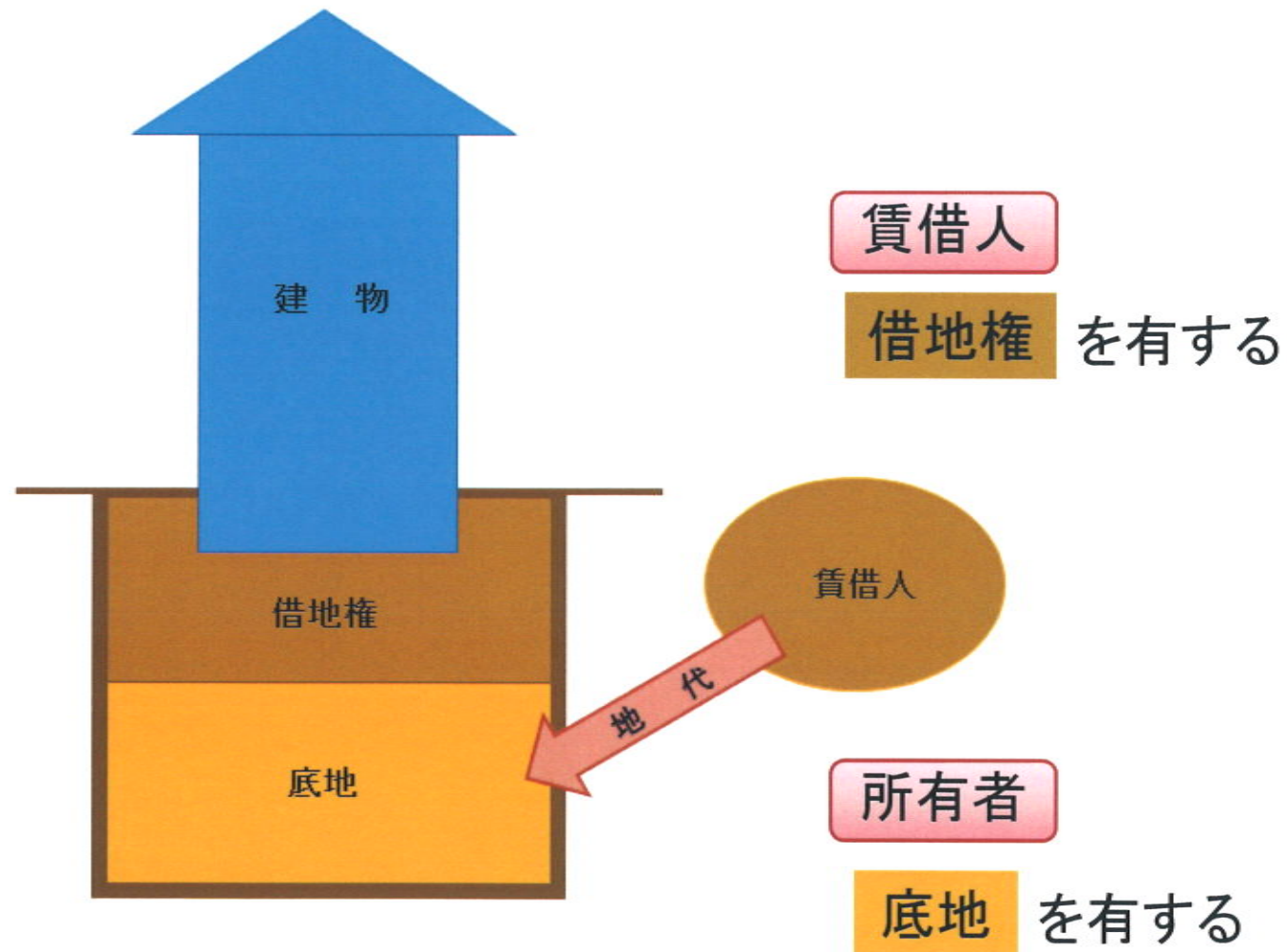
「借地法」「借家法」制定

平成3年10月

「借地借家法」制定



地代は何を借りる対価か？





借地権とは？

「建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権」
のことをいう。

(借地借家法第1章第2条-1)

メリット

購入するより安い金額で土地を安定的に利用できる。

デメリット

- 地代を払続けても土地が自己所有になることはない。
- 譲渡性が低い反面、課税評価額が大きい。

企業では・・・

財務戦略として土地の利用を継続したまま、事業用定期借地権と底地に分離して、自己が借地し、底地を売却する(セール&リースバック)で利用されている。



底地とは？

「借地権が設定されている土地の所有権」の俗称である。

メリット

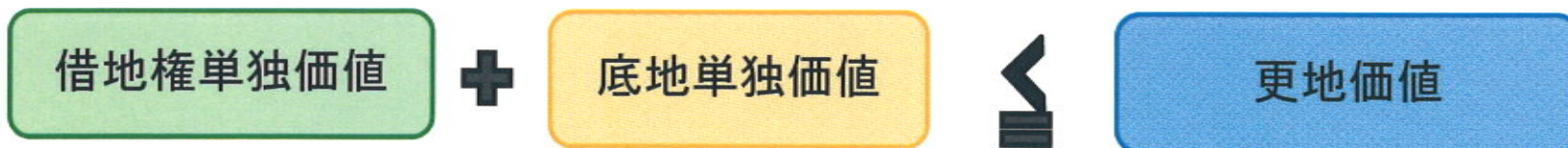
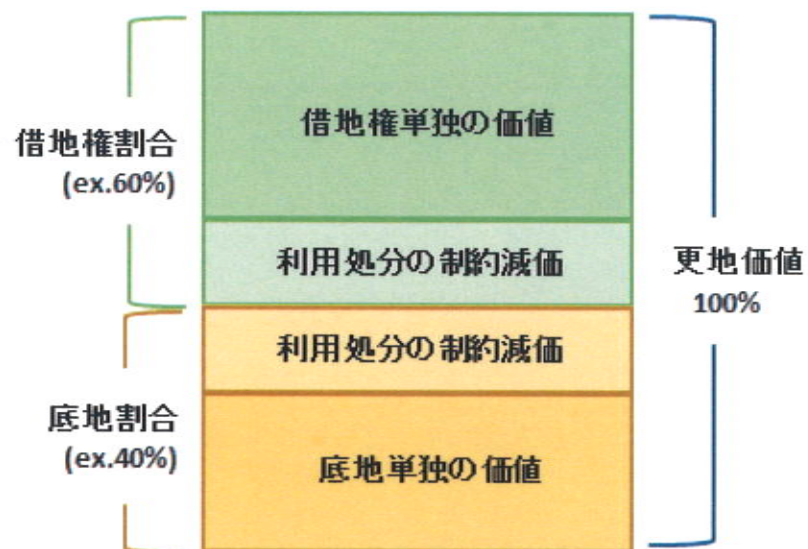
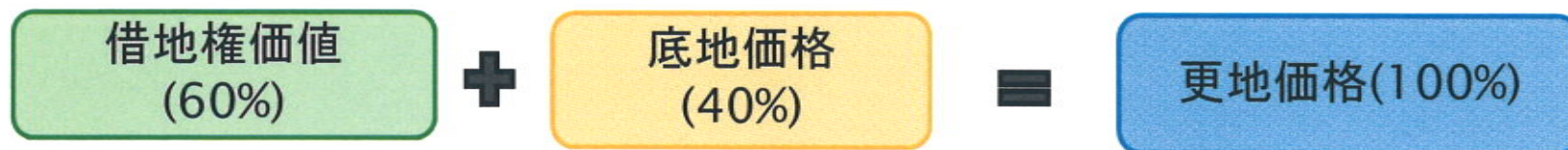
- 地代滞納リスクは家賃に比較し少なく安定的に賃料収入が見込まれる。
- 地代・家賃からコストを引いた純収益ベースで比較すると底地の利回りはそれ程低いというわけではない。
- 事業用定期借地の場合には存続期間満了後に更地として土地が却って来る。

デメリット

- 売買の際、担保適格性を有せず現金での売買となり流動性が低い。
- 課税評価額が大きい。

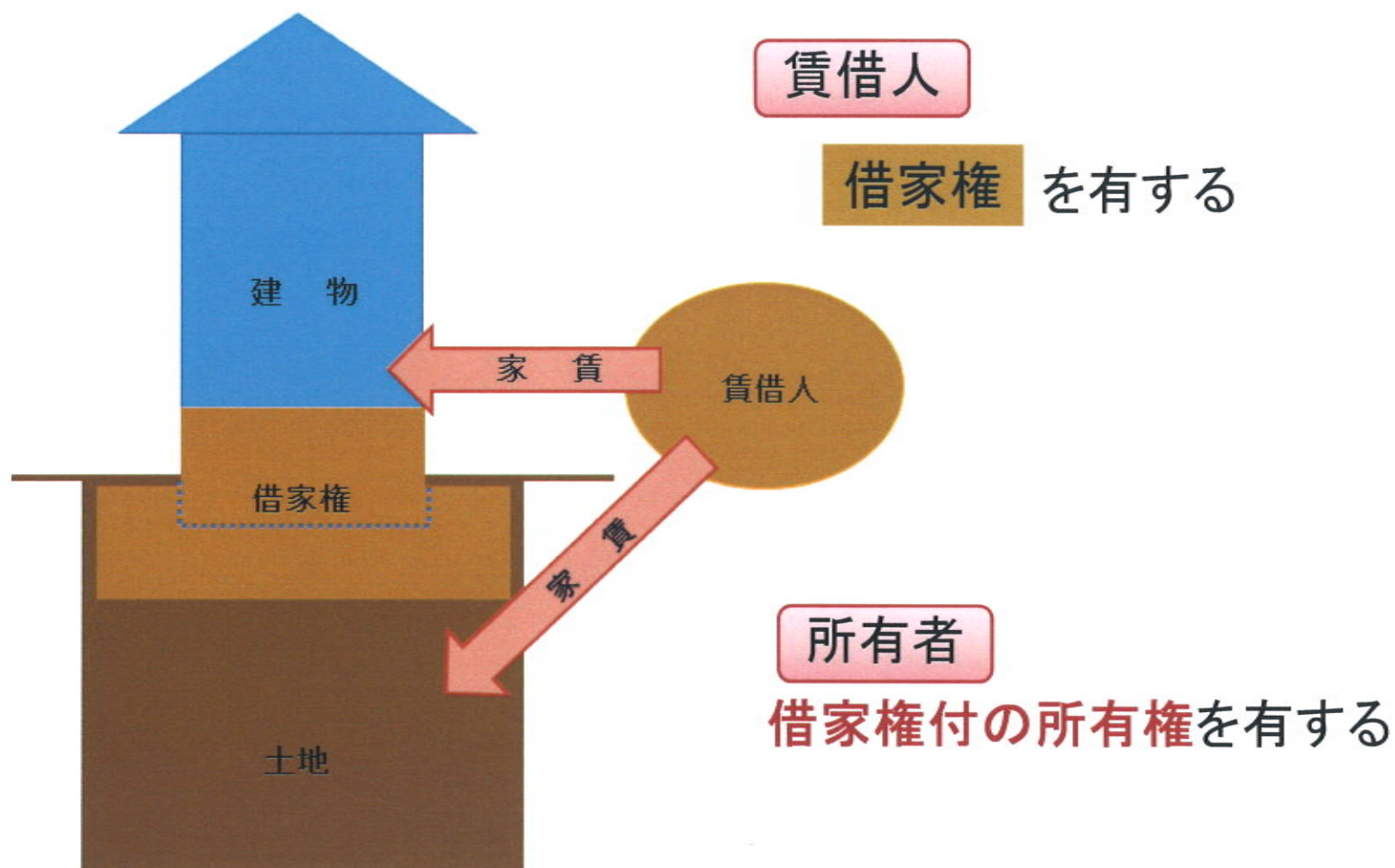


借地権底地価値(更地に対する割合)





家賃は何を借りる対価か？





賃料にも色々あります

賃料の種類

■ 地代、家賃 ■ 新規賃料⇔継続賃料 ■ 支払賃料、実質賃料

一時金

■ 敷金、保証金 ■ 敷引、権利金、礼金 ■ 更新料
■ 譲渡承諾料、条件変更承諾料、建替承諾料、増改築承諾料

賃料を考える場合、全ての経済的対価を含めて考える方が合理的

実質賃料 = 支払賃料 + 一時金の運用益又は償却額

一時金
敷金、保証金 → 運用益
敷引、権利金、礼金、更新料 → 運用益及び償却額

支払賃料 ≤ 実質賃料

賃料の構成

純賃料 + コスト = 実質賃料



賃料増減請求権

借地借家法11条1項	借地借家法32条1項
地代又は土地の借賃（以下この条及び次条において「地代等」という。）が、 <u>土地に対する租税その他の公課の増減</u> により、 <u>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</u> により、又は <u>近傍類似の土地の地代等に比較</u> して不相当となったときは、 <u>契約の条件にかかわらず</u> 、当事者は、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。ただし、 <u>一定の期間地代等を増額しない旨の特約</u> がある場合には、その定めに従う。	建物の借賃が、 <u>土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減</u> により、 <u>土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動</u> により、又は <u>近傍同種の建物の借賃に比較</u> して不相当となったときは、 <u>契約の条件にかかわらず</u> 、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、 <u>一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約</u> がある場合には、その定めに従う。



最高裁判例①

	判決 年月日	分類	最高裁判決の概要
1	H15. 6.12 第1小法廷	借地	①地代等自動改定特約の効力、②地代等増減請求権(11条)と改定特約の関係が問題となった。判旨は特約の地代等の改定基準を定める基礎となっている事情が失われることにより、特約により地代等の額を定めるのが11条の趣旨に照らして不相当な場合、特約に拘束されず、地代等増減請求権の行使は妨げられないとした。
2	H15.10.21 第3小法廷	借家	2、3、4は、有名なサブリース契約によるマスターリースの賃料減額訴訟である。いずれも賃借人が有名な大手不動産会社である。 論点は、①サブリース契約の法的性質、②賃料減額請求権(32条)の法的性質、③減額請求の当否及び相当賃料額の判断である。
3	H15.10.21 第3小法廷	借家	判旨は、①は賃貸借契約、②は強行法規、③は当初の賃料額を決定した諸事情をも考慮するとし、いずれも破棄差戻しされた。 なお、2、3は藤田宙靖裁判官の補足意見が付されている。③の諸事情として、判例2では、「本件契約において賃料額が決定されるに至った経緯や賃料自動増額特約が付されるに至った事情、とりわけ、当該約定賃料額と当時の近傍同種の建物の賃料相場との関係(賃料相場とのかい離の有無、程度等)、第1審被告の転貸事業における収支予測にかかわる事情(賃料の転貸収入に占める割合の推移の見通しについての当事者の認識等)、第1審原告の敷金及び銀行借入金の返済の予定にかかわる事情等をも十分に考慮すべきである」とした。
4	H15.10.23 第3小法廷	借家	
5	H16. 6.29 第1小法廷	借地	賃料自動改定特約の効力と地代等増減請求権(11条)の関係が問題となった。判旨は、11条は強行法規であり、特約によって適用を排除できないとし、減額請求の当否及び相当賃料額の判断にあたり、特約の存在が当初賃料額を決定する際の重要な要素となった事情であるから考慮すべきであるとし、2～4のサブリース判決と同様の判示をした。

出典:公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会「継続賃料」



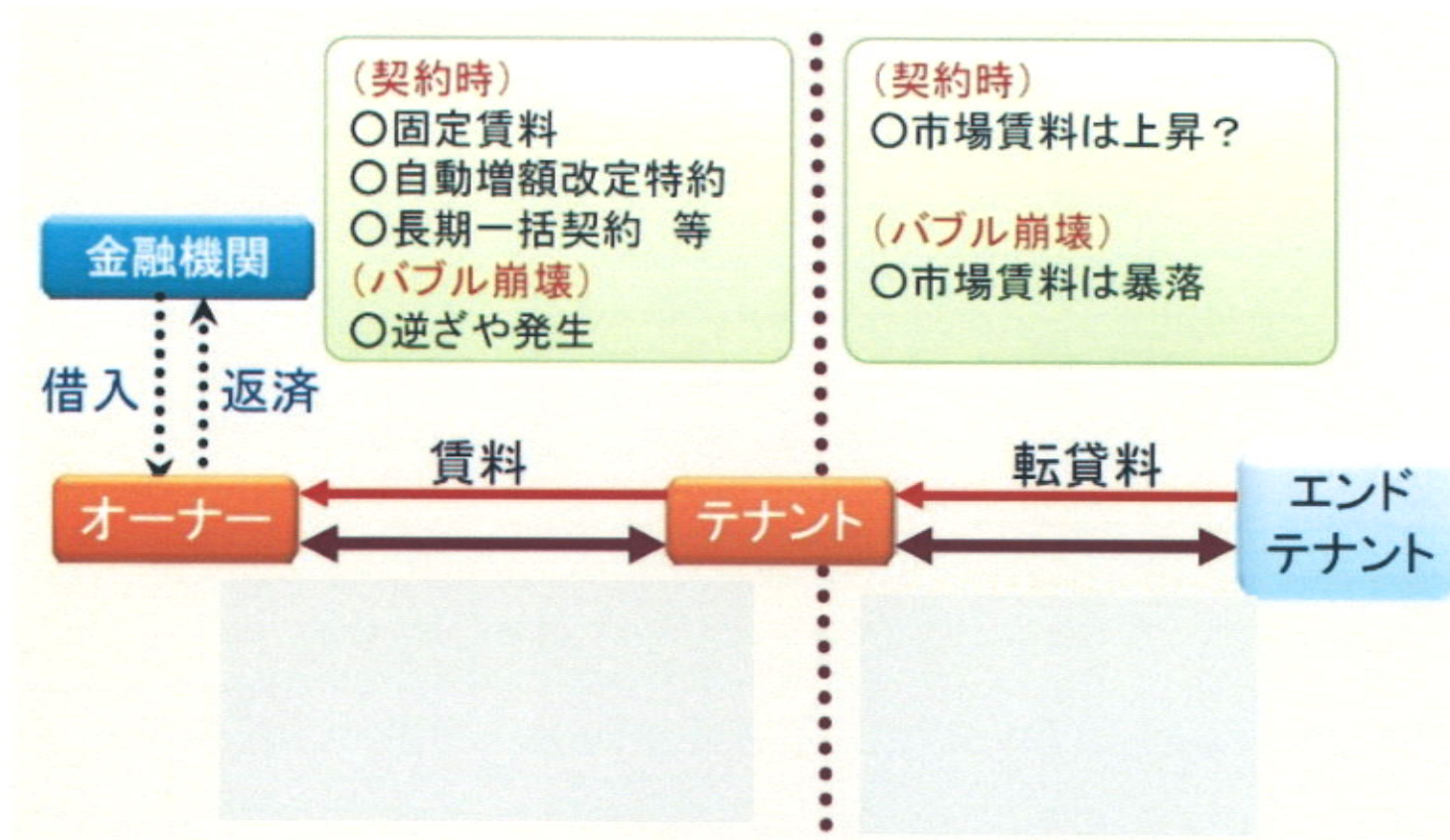
最高裁判例②

	判決 年月日	分類	最高裁判決の概要
6	H16.11.8 第1小法廷	借家	論点は、2～4と同じ①サブリース契約の法的性質、②減額請求権(32条)の法的性質、③減額請求の当否及び相当賃料額の判断である。 判旨は、①は賃貸借契約、②は強行法規、③は当初の賃料額を決定した諸事情をも考慮するとした。なお、福田博裁判官の反対意見、滝井繁男裁判官の補足意見が付されている。
7	H17.3.10 第1小法廷	借家	オーダーメイド賃貸による賃料減額訴訟であり、論点は①オーダーメイド賃貸の法的性質、②減額請求権(32条)の法的性質、③減額請求の当否及び相当賃料額の判断である。 判旨は、①は賃貸借契約、②は強行法規、③は当初の賃料額を決定した諸事情をも考慮するとし、サブリース判例と同様の立場に立ち、判例理論の射程範囲が拡大した。
8	H20.2.29 第1小法廷	借家	オーダーメイド賃貸による賃料減額訴訟である。オーダーメイド賃貸の法的性質については控訴審(大阪高裁H17.10.25金融・商事判例1299号40頁)で、建物賃貸借契約であり、32条の適用がある旨を判示した。最高裁の論点は、①減額請求権(32条)の法的性質、②減額請求の当否及び相当賃料額の判断、③②に事情変更に係る判断の期間の捉え方である。 ①は1～7と同様に強行法規とし、②③は賃料自動増額特約のある建物賃貸借契約の賃借人からの賃料減額請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たり、当該特約による増額賃料を基にして、増額日から当該請求日の期間に限定して経済事情の変動等を考慮した原審を違法とし、減額請求の直近の合意賃料は賃貸借契約締結時の賃料を基にし、減額請求日までの間の経済事情の変動等を考慮して判断されなければならない。その際、本件自動増額特約の存在及びこれが定められるに至った経緯等も重要な考慮事情になるとした。③の事情変更の期間の捉え方は、自動増額特約により増額された賃料は、賃貸借契約締結時における将来の経済事情等の予測に基づくものであり、自動増額時の経済事情等の下での相当な賃料として当事者が現実合意したものではないから、減額請求の当否及び相当賃料額を判断する際の基準となる直近合意賃料と認めることはできないと判示した。

出典：公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会「継続賃料」



サブリース契約



出典:公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 「継続賃料」



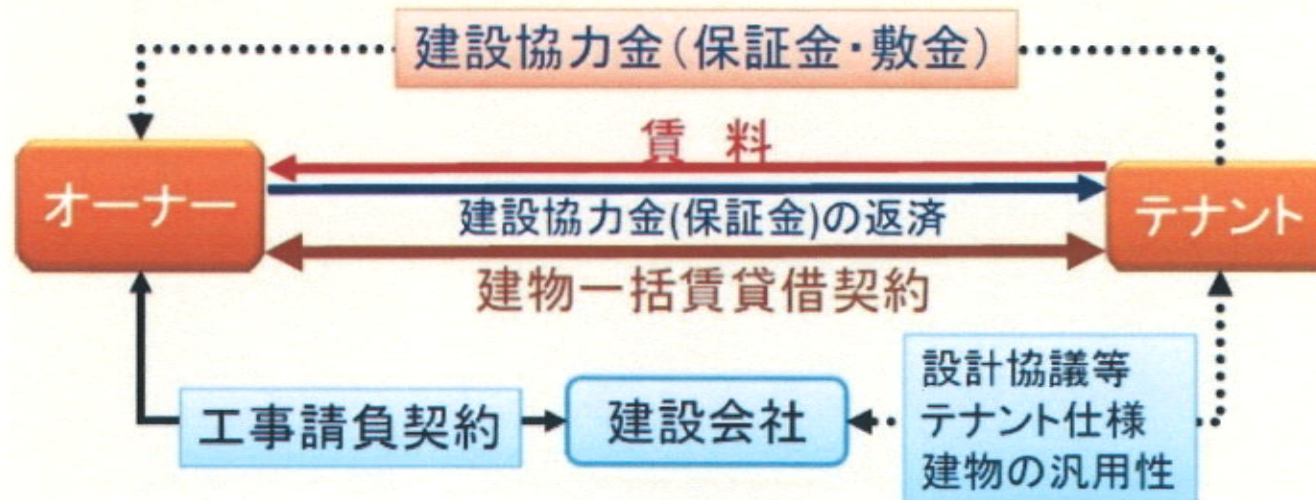
オーダーメイド賃貸

(契約時)

固定賃料、賃料改定特約、長期一括契約、解約禁止、
建設協力金(通常、10年据置き10年返済)

(バブル崩壊)

売上不振→賃料減額請求



出典: 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 「継続賃料」



下級審判例

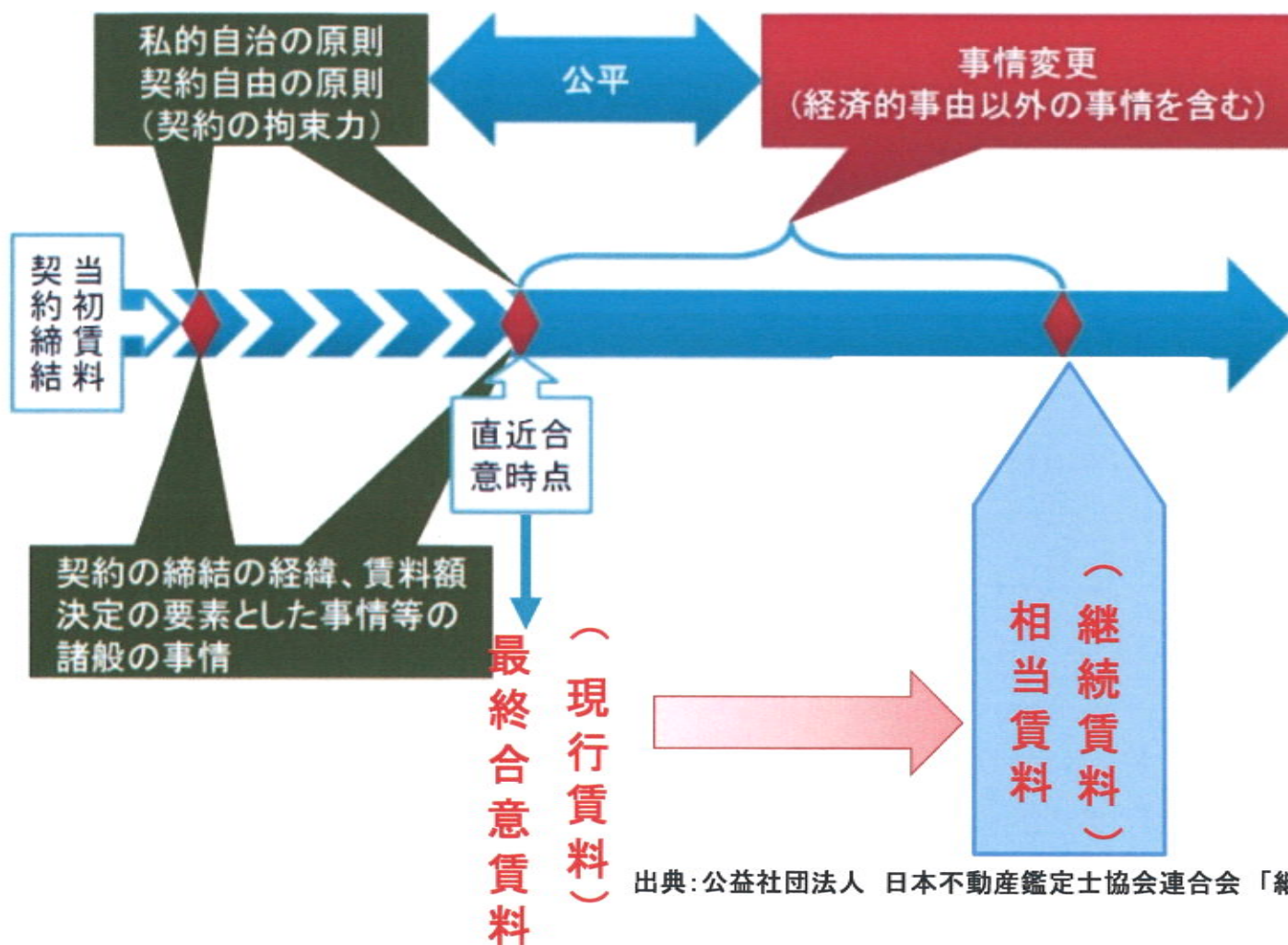
符号	裁判所	判決年月日	対象	増減請求	出典	備考
判例①	さいたま地裁	H22.8.26	商業施設のサブリース	減額請求	金商1368号33頁	②の1審
判例②	東京高裁	H23.3.16	商業施設のサブリース	減額請求	金商1368号33頁	①の控訴審
判例③	東京地裁	H22.2.15	特定優良賃貸住宅	減額請求	判タ1333号174頁	
判例④	広島地裁	H22.4.22	大型商業施設のサブリース	増額請求	金商1346号59頁	
判例⑤	千葉地裁	H20.5.26	特定優良賃貸住宅	減額請求	最高裁HP	
判例⑥	東京高裁	H18.10.12	百貨店	減額請求	金商1265号46頁	⑦の控訴審
判例⑦	東京地裁	H18.3.24	百貨店	減額請求	判タ1219号346頁	⑥の1審
判例⑧	大阪高裁	H20.4.30	繁華街の飲食店	増額請求	判タ1287号234頁	⑨の控訴審
判例⑨	大阪地裁	H19.6.15	繁華街の飲食店	増額請求	判タ1287号244頁	⑧の1審
判例⑩	東京高裁	H18.11.30	パチンコ店等	増額請求	判タ1257号314頁	
判例⑪	東京地裁	H17.3.25	超高層オフィスビル	減額請求	判タ1219号346頁	
判例⑫	東京地裁八王子支部	H15.2.20	百貨店	減額請求	判タ1170号217頁	⑬の1審
判例⑬	東京高裁	H16.1.15	百貨店	減額請求	金商1184号31頁	⑫の控訴審

1. 特殊な契約(サブリース、特優賃、不動産変換ローン)も賃貸借とする。
2. 借地借家法32条は強行法規(①②③⑤)であることを判示。しかし、賃料特約(①②⑥⑦)等の諸般の事情を増減請求の当否と相当賃料額で判断している。
3. 直近合意賃料からの事情変更がなければ増減請求は否定(②④⑤⑧⑬)。事情変更が生じても諸般の事情の考慮を前提に増減請求の当否を判断。
4. ⑨は増額要因となるような経済事情の変動はないが、諸般の事情を考慮して増額を認める。
5. ⑩は事情変更により親族間関係の解消による主観的個人的な事情を取り込むことを肯定。
6. ⑪は賃料下落時は、継続賃料＝新規賃料とする鑑定結果を否定し、諸般の事情を考慮し、現行賃料と新規賃料の差額を折半し、現行賃料に加算して、相当賃料を判示。

出典：公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会「継続賃料」



賃料改定の重要概念



出典：公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会「継続賃料」



新規賃料の求め方

■ 賃貸事例比較法

■ 積算法

- ・ 元本価格 × 利回り = 果実（純利益）
- ・ 土地・建物価格 × 期待利回り = 純賃料
- ・ 純賃料 + コスト = 実質賃料

■ 収益分析法

事業売上高 → 負担可能賃料



継続賃料の求め方 (相当賃料)

■ 賃貸事例比較法

■ 利回り法

増減請求時の土地(建物)価格 × 継続賃料利回り + コスト

■ スライド法

現行賃料(純賃料) × スライド率 + コスト

■ 差額配分法

経済賃料と現行賃料の差額の一定額を現行賃料に加減する

※地代については公租公課倍数法



ご清聴ありがとうございました





借地権価値

借地権価値は地代を支払って土地を安定的に利用できる当該借地人に帰属する経済的利益である。

□ 割合法

□ 収益還元法

□ 賃料差額還元法

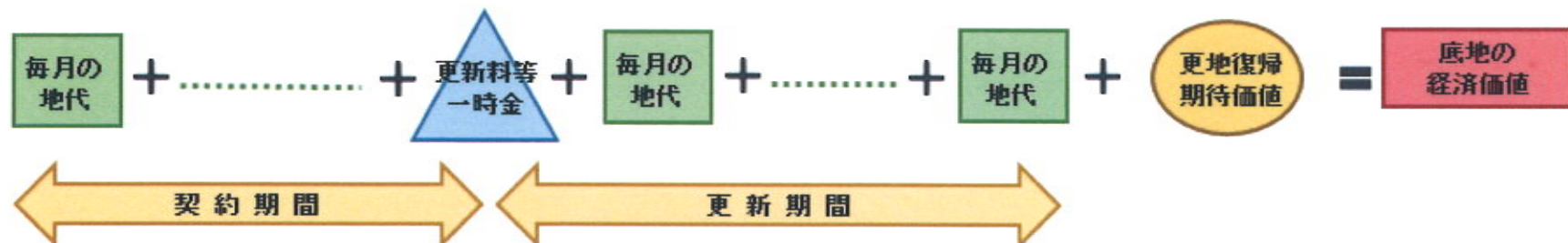


底地価値

底地の経済価値の本質は毎月の地代及び将来の更新料等一時金収授権と更地復歸の期待価値を併せたものである。

□割合法

□収益還元法





賃料評価の留意点①

- 継続賃料の鑑定評価額は、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更のほか、賃貸借等の契約内容、契約締結の経緯等の諸般の事情を総合的に勘案して契約当事者の公平性に留意の上決定するもの。
- 賃貸借等の契約内容の確認は、継続賃料固有の価格形成要因でもあり重要である。

確認資料	確認に当たっては、確認方法は書面によるものか、口頭によるものかを区別するなど、後日疑義が生じることがないように努めなければならない。
① 契約の目的	・ 借地権の種類 ・ 借家権の種類 ・ 借地借家法の適用の有無 用法等（住居、事務所、店舗など）
② 契約当事者	・ 親族間関係の恩恵的賃貸借などの契約当事者の地位が諸般の事情として斟酌される場合がある。
③ 契約期間	・ 契約期間の長短 ・ 経過期間 ・ 残存期間
④ 契約数量	・ 賃貸形式 ・ 賃貸借の範囲の明示 ・ グロス、セミグロス、ネットなどの契約数量の根拠



賃料評価の留意点②

⑤ 月額支払賃料	- 賃料改定の経緯 - 賃料に占める内容として、共益費と維持管理費の関係 等	
⑥ 一時金の有無とその内容	(継続地代) 権利金、保証金、前払地代、更新料 など (継続家賃) 敷金、保証金、礼金、権利金、建設協力金、更新料など	
⑦ 賃貸条件等に係る特約	継続地代	- 利用方法に関する特約 - 賃料改定特約 - 賃借権の譲渡・転貸特約 - 契約締結後に支払われる一時金に関する特約 (定期借地権の場合) - 定期借地権の成立要件を充足する特約 など
	継続家賃	- 賃料改定特約 - 修繕特約 - 維持管理特約 - 共益費特約 - 資産区分特約 - 賃借権の譲渡・転貸特約 - 解約禁止特約 - 原状回復特約 など

出典:公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会「継続賃料」