

# 適正継続建物賃料に対する鑑定意見の信用性を争う方法

Hiroki Takahashi  
弁護士 高橋 弘毅

## 第1 はじめに

建物賃貸借契約における当事者はいずれも、①土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、②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により、又は③近傍同種の建物の賃料に比較して、不相当となったこと、及び不増額特約がないなどの一定の要件を満たせば、相手方に対し賃料増減請求を行うことができる（形成権<sup>1</sup>、借地借家法32条1項<sup>2</sup>）。借地借家法（以下「法」という。）が当事者にかかる権利を認めたのは、当事者にとって最大の関心事である賃料については、その多寡をめぐり当事者間に争いが起こることが数多くあり、また、経済情勢に変動があった場合などに、当初の合意をもって当事者を拘束することはおよそ不公平というべき事態が発生することも想定されたためである。

しかし、賃料の「相当額」（適正継続賃料額）をめぐり当事者間に争いが生じた場合、賃料の増減を求めた当事者は、調停手続を経て訴訟手続により自らの権利の確定を図る必要がある（民事調停法24条の2第1項）。かかる場合に主たる争点となるのは適正継続賃料額であり、実務においては、当該当事者が、適正継続賃料額につき不動産鑑定士作成の不動産鑑定評価報告書（以下「私的鑑定書」という。）を基に主張・立証を展開した後、裁判所

に鑑定を申立てることが一つのモデルケースとなっている。

本稿では、裁判所が鑑定意見<sup>3</sup>を尊重する傾向にあることから、自己に不利な鑑定意見の信用性を争う方法を論じる。

## 第2 鑑定意見の信用性に対する評価

### 1 判例

① 東京地判平成4・2・26（判例時報1444号96頁）

「鑑定人は、裁判所が選任した両当事者に利害関係を持たない不動産鑑定士であり、現地を確認の上、近隣地域の概況、対象不動産の状況を把握し、昭和49年3月16日の当初の契約から賃料の推移を確認した上、通常継続賃料の鑑定に採用される差額配分法、スライド法、賃貸事例比較法のすべてを評価の基礎として考慮しており、その結果、・・・その内容には不合理な点はなく、結論においても相当なものと認められる。」

② 東京地判平成8・6・13（判例タイムズ933号266頁）

「本件鑑定によると、同鑑定は、当裁判所が選任した両当事者に利害関係を有しない不動産鑑定士・・・が対象不動産の現況を確認し、近隣地域の状況、地価及び不動産市況等を具体的に調査・分析して評価、判定したものであること、同鑑定は、その上で、右時点における適正賃料（月額）につき、差額配分方式による試算賃料として金344万円、利回り方

<sup>1</sup> 権利者の一方的意思表示によって法律関係の変動を生じさせることができる権利。

<sup>2</sup> 賃料増減請求権が行使された場合、賃料は、その意思表示がなされた時から将来に向かって客観的に相当な額に増減することになる（稲本洋之助・澤野順彦編「コンメンタール借地借家法（第2版）」240頁）。

<sup>3</sup> 鑑定書には鑑定主文のほかに鑑定理由を付せられるのが通例であるが、法律上の鑑定意見となるものは、このうち鑑定主文のみとするのが通説である（司法研修所編「四訂 民事弁護における立証活動」115頁）。

式による試算賃料として金 245 万円、スライド方式による試算賃料として金 347 万円及び賃貸事例比較方式による試算賃料として金 336 万円を各算定し、総合的見地から、差額配分方式と賃貸事例比較方式を重視するのが相当であるとして、右適正賃料を最終的に金 340 万円と判定したことが認められる。

そして、本件鑑定の具体的内容を検討してみるに、そこで採用された手法や基礎数値等はいずれも合理的なものであって、格別不相当な点は見当たらないから、同鑑定が判定した右金額は一応妥当なものというべきである。」

③ 東京地判平成 11・6・30 (判例タイムズ 1056 号 213 頁)

「鑑定人は、裁判所が選任した両当事者に利害関係を持たない不動産鑑定士であり、現地を実査した上、近隣地域の状況、対象不動産の状況を把握し、通常継続賃料の鑑定に採用される差額配分法、賃貸事例比較法、利回り法、スライド法のすべてを評価の基礎として考慮しており、本件鑑定は、評価の手法等について特に不合理な点は認められない。・・・以上の検討の結果によれば、本件鑑定は、その鑑定手法、採用した基礎数値、評価の過程、評価額等に格別不合理な点は見当たらず、これに、原告鑑定及び被告鑑定には、前記 2 及び 3 に指摘したような問題点が含まれていることを総合勘案すると、いずれも採用することができず、本件鑑定の結果を相当なものとして是認するべきである。」

## 2 考察

確かに賃料増減請求に関する判例の中には、裁判所が、鑑定書と当事者が提出した私的鑑定書の内容を仔細に検討し、それぞれの合理性・信用性を判断したうえで、鑑定意見に示された適正継続賃料額をもって適正継続賃料額とはせず、各鑑定書の内容及びその余の事情を総合的に勘案して自ら独自に適正継続賃

料額を判断している場合も散見される<sup>4</sup>。

しかし、前掲の判例にも見られるように、多くの場合、裁判所は、適正継続賃料額を判断するにあたり、鑑定意見を原則信用できるものとして扱い、これに反する私的鑑定書については、その内容につき、鑑定意見の合理性を左右するに足りるかという観点から検討し、畢竟、鑑定意見の減点要素として扱っている。

かかる鑑定意見と私的鑑定書の扱いを見れば、裁判所においては、鑑定意見には一般的に信用性の推定（事実上の推定）が働いていると言わざるをえない。この背景には、明言こそされていないものの、私的鑑定書は当事者の意向を汲んだものであり必ずしも公平な立場から鑑定が行われた結果が記載されたものではないとの考えがあるのだろう。

## 第 3 鑑定意見の信用性を争ううえでの着目点

### 1 総論

鑑定意見も不動産鑑定の結果であるから、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準に従って導出しなければならない。そして、不動産鑑定評価基準によれば、適正継続賃料額は、差額配分法<sup>5</sup>による賃料、利回り法<sup>6</sup>による賃

<sup>4</sup> 大高判平成 20・4・30 (判例タイムズ 1287 号 234 頁) など。

<sup>5</sup> 対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料（価格時点において想定される正常賃料）又は支払賃料（実質賃料から敷金等の一時金の運用益及び償却額を控除したもの）と実際実質賃料又は実際支払賃料との間に発生している差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち貸主に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料又は実際支払賃料に加減して試算賃料を求める手法。

<sup>6</sup> 価格時点の基礎価格（建物とその敷地価格）に継続賃料利回り（最終合意時点の基礎価格に対する純賃料の割合を基準として、類似賃貸事例における利回りなどを総合的に比較考量して求められる。）を乗じて得た額に必要諸経費等（減価償却費、修繕費、維持管理費、公租公課等）を加算して試

料、スライド法<sup>7</sup>による賃料及び比準賃料（賃貸事例比較法<sup>8</sup>による賃料）を関連づけ<sup>9</sup>、各試算賃料が有する説得力にかかる判断を行い調整のうえ決定しなければならないとされている。

かかる判断の過程は、鑑定理由中に記載されているが、前述したとおり、裁判所が鑑定意見に事実上信用性の推定をみている現状においては、その中に不動産鑑定評価基準に照らして不合理な点が格別なければ鑑定意見の合理性・信用性を争うことは難しい。しかし、逆に不合理な点があり、その点を説得的に指摘することができれば鑑定意見の合理性・信用性を揺るがすことはできるはずである。

したがって、鑑定意見の信用性を争うにあたっては、鑑定意見がかかる不動産鑑定評価基準に従って導出されているかどうかを鑑定理由から検討することが肝要であり、検討にあたっては次項に挙げる点に着目し主張を加えるべきと考える。

## 2 各論

### (1) 手法選択

適正継続賃料額を求める鑑定において、差額配分法、利回り法、及びスライド法による

---

算賃料を求める手法。

<sup>7</sup> 最終合意時点における純賃料に変動率を乗じて得た額に価格時点における必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法。

<sup>8</sup> 近隣地域、同一需給圏の賃貸借事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらにかかる実際実質賃料に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた賃料を比較考量し、これによって対象不動産の試算賃料（比準賃料）を求める手法。

<sup>9</sup> 決定にあたっては、①契約の内容及び契約締結の経緯、②契約上の経過期間及び残存期間、③賃料改定の経緯、④更新料の必要性、⑤近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における建物の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料、その改定の程度及びそれらの推移・動向、⑥賃料に占める純賃料の推移・動向、⑦建物に対する利回りの推移・動向、⑧公租公課の推移・動向を総合的に勘案しなければならないとされている。

試算賃料を算出していない鑑定を見ることはないが、賃貸事例比較法による試算賃料が算出されていない鑑定は散見される。そして、その多くは賃貸事例比較法を採用しない根拠として、概ね「継続賃貸借の賃貸事例はその経緯に個別性が強く、適切な分析が困難」という理由を述べる。

しかし、賃料増減請求を視野に入れる者が通常比較対照するのが需要と供給の緊張関係の中で成り立つ市場賃料相場すなわち比準賃料であることを考えると、安易に賃貸事例比較法の採用を断念することについては違和感を拭えない。また、差額配分法が正常賃料と実際実質賃料との間をとるいわば「痛み分け」の手法であること、後述のとおり、利回り法及びスライド法が最終合意時点の賃料に大きく左右される手法であることを考えると、賃貸事例比較法による試算賃料を考慮しなければ、最終合意時点の賃料が市場賃料相場から乖離している場合などには、その状態が是正されないままとなり、ときに市場を無視した賃料額をもって適正賃料額ということにもなりかねない。もちろん、継続賃料とは不動産の賃貸借等の継続にかかる特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料をいい、競争原理の働く新規賃料とは異なり、第三者の介入する余地がなく競争原理が働かない中で形成されるものであるから、かかる事象の発生はやむをえないともいえるが、法が近隣同種の建物の賃料に比較して不相当となった場合に賃料増減請求を認めている以上、その趣旨を貫徹するには、賃貸事例比較法による試算賃料は参考指標の一つとしてできる限り採用すべきと考える。

したがって、手法選択において賃貸事例比較法が採用されていない場合は、同一需給圏の類似建物の賃貸事例を豊富に取り上げ、適切な分析が可能であることを積極的に主張していくべきである。

## (2) 基礎数値等

鑑定を行うにあたって上記4手法が適用されていたとしても、試算賃料は、各手法において用いられる基礎数値・資料（たとえば、差額配分法における基礎価格、必要諸経費等、及び期待利回り、利回り法における必要諸経費等及び継続賃料利回り、スライド法における変動率、賃貸事例比較法における賃貸借事例）次第で大きく変動する。

しかるに、基礎数値・資料の選択、採用、並びに査定（以下「査定等」という。）は鑑定人の知識・経験に基づく裁量に委ねられているため、裁判所は、鑑定人が形式上概ね不動産鑑定評価基準に従っている限り、数値の内容にかかわらずその鑑定意見の導出過程は合理的であると判断している場合が多くある。

しかし、鑑定書、私的鑑定書を問わず形式上は概ね不動産鑑定基準に従って試算賃料を算出しているのであり、その合理性・信用性を判断するうえで問われるべきは、本来、採用等した基礎数値・資料自体の内容であるべきである。

次の例を見ていただきたい。

### ①利回り法

#### [試算方法]

試算賃料＝価格時点の基礎価格×継続賃料利回り＋必要諸経費

#### [事案例]

- ・ 価格時点の基礎価格：1億円
- ・ 必要諸経費等：500万円（内減価償却費：200万円）＋0.12A（維持管理費：年額支払賃料の1%、A：月額支払賃料）
- ・ 継続賃料利回り：7%

#### [試算例<sup>10</sup>]

$$12A = 1 \text{ 億円} \times 7\% + (500 \text{ 万円} + 0.12A)$$
$$A \approx 101 \text{ 万円}$$

- i 上記事案例で必要諸経費等に減価償却費を計上しなかった場合の試算賃料

#### [試算例]

$$12A = 1 \text{ 億円} \times 7\% + (300 \text{ 万円} + 0.12A)$$
$$A \approx 84 \text{ 万円} (-17\%)$$

- ii 上記事案例で継続賃料利回りを6%とした場合

#### [試算例]

$$12A = 1 \text{ 億円} \times 6\% + (500 \text{ 万円} + 0.12A)$$
$$A \approx 93 \text{ 万円} (-8\%)$$

- iii 上記事案例で必要諸経費等のうち維持管理費を0.6A（年額支払賃料の5%）とし、継続賃料利回りを7.5%とした場合

#### [試算例]

$$12A = 1 \text{ 億円} \times 7.5\% + (500 \text{ 万円} + 0.6A)$$
$$A \approx 110 \text{ 万円} (+9\%)$$

## ②スライド法

#### [試算方法<sup>11</sup>]

試算賃料＝現行月額支払賃料×変動率

#### [事案例<sup>12</sup>]

- ・ 現行月額支払賃料：100万円
- ・ 家賃指数：＋1%、市街地価格指数（6大商業地）：＋10%、建物価格指数：＋3%、消費者物価指数：－1%、賃金指数：0%、GDP：0%、企業物価指数（総平均）：－1%、企業向けサービス価格指数：－5%

#### [試算例]

- i 変動率につき、消費者物価指数、企業向けサービス価格指数、企業物価指数を考慮して－1%とした場合

$$A = 100 \text{ 万円} \times 99\%$$
$$= 99 \text{ 万円} (-1\%)$$

- ii 変動率につき、消費者物価指数、市街地価格指数（6大商業地）、建物価格指数を考慮して＋5%とした場合

$$A = 100 \text{ 万円} \times 105\%$$
$$= 105 \text{ 万円} (+5\%)$$

不動産鑑定評価基準によれば、利回り法に

<sup>10</sup> 本稿では、一時金の運用益は考えない。

<sup>11</sup> 前掲注10。

<sup>12</sup> 各指数は最終合意時点から価格時点までの変動率であるが、いずれも仮の数字である。

おける必要諸経費等には、減価償却費、維持管理費（維持費、管理費、修繕費等）、公租公課、損害保険料、貸倒れ準備費、空室等による損失相当費が挙げられており、スライド法における変動率は、土地及び建物価格の変動、物価変動、所得水準等を示す各種指数（家賃指数、市街地価格指数、建物価格指数、消費者物価指数、賃金指数、GDPなど）等を総合的に勘案して求めるべきとされている。これらの例は、必要諸経費等に減価償却費を挙げていない①iの場合を除きいずれの場合も形式上は不動産鑑定基準に従って試算賃料を算出したものであるが、基礎数値を少し変動させただけで試算賃料に大きな差ができているのである。

したがって、鑑定人が採用等した基礎数値・資料の内容に疑義がある場合は、この特性を踏まえたうえで一つ一つの妥当性を検証し、当然挙げるべき項目が挙げられていないときはもちろん、その他それらが妥当性を欠く内容となっている、あるいはより妥当なものがある場合には、文献や類似事案をできる限り豊富に収集し、それを基に基礎数値・資料として採用等すべき数値・資料を主張すべきである。

### (3) 各手法による試算賃料の配分比率

適正継続賃料額は、各手法による試算賃料が有する説得力にかかる判断を行い調整のうえ決定するものである。そして、この説得力にかかる判断においては、下記の各手法の長所と短所を考慮するのが通常である。

#### 記

##### I 差額配分法

【長所】 対象不動産の経済価値に着目して求められた賃料であり、鑑定主体の恣意的な判断の入り込む余地が少ない。

【短所】 画一的である。

##### II 利回り法

【長所】 最終合意時点における当事者間の

経済的背景を適切に反映する。

【短所】 最終合意時点において不合理性があつた場合にはこれをそのまま引き継ぐ結果となる。

##### III スライド法

【長所】 最終合意時点から価格時点までの経済諸指標の推移を基礎にしている点で両時点間の経済事情の変動を充分考慮している。

【短所】 最終合意時点に不公平さがあれば、これが是正されることなく半永久的に存続する。

##### IV 賃貸事例比較法

【長所】 市場の実情を反映したもので実証的である。

【短所】 各賃貸事例の契約内容と対象不動産の契約内容を適切に比較・検討できたとは必ずしもいい切れない。

このため、鑑定人も通常かかる決定方法に従い試算賃料を調整して鑑定意見を導出しており、裁判所も、手法選択、基礎数値等に不合理な点が格別なければ、試算賃料の調整についても、鑑定人の判断を尊重している。次の表は、近時の判例から、裁判所が試算賃料の調整において採用した各手法の比率を参考までにまとめたものであるが、ほぼすべての場合において各試算賃料・比率ともに鑑定人の判断に従っており、その妥当性について独自の判断をしていることは少ない。

	差額配分法	利回り法	スライド法	賃貸事例比較法
大高判 H20・4・30	33%	33%	33%	
東京地判 H19・6・28	70%		30%	
東京地判 H19・6・21	45%	45%	10%	
東京地判 H19・3・9	30%	20%	30%	20%

東京地判 H19・2・26	25%	25%	25%	25%
東京地判 H19・2・1	50%			50%
東京地判 H18・11・10	25%	25%	25%	25%
東京地判 H18・10・24	50%		50%	
東京地判 H18・9・26	50%	25%	25%	
甲府地判 H18・9・12	30%	30%	20%	20%
東京地判 H18・7・18	25%	25%	50%	
東京地判 H18・2・6	50%	25%	25%	
東京地判 H17・12・15	40%	40%	20%	
東京地判 H17・3・18	10%	25%	35%	30%

しかし、上記4手法はいずれも長所と短所を併せ持っているものであり、特定の手法による試算賃料を偏重するなど明らかにバランスを欠いている場合には、対象物件の特性や契約経緯（主に賃料に関するもの）に即した調整判断がなされていない可能性がある。

そこで、かかる場合には、対象物件の特性や契約経緯を分析し、対象建物において各手法による試算賃料が有する説得力を論じて合理的な配分比率を主張すべきである。例えば、賃料を当初低廉に設定しなければならなかった事情がある事案において、利回り法及びスライド法による試算賃料を偏重していた場合に、当該事情がなくなったこと、並びに利回り法及びスライド法の短所を詳細に論じたうえで、試算賃料の調整においては、賃貸事例比較法及び差額配分法による試算賃料に比重を置くよう主張することなどが考えられる。

#### 第4 鑑定意見の信用性を争う方法

不動産鑑定評価基準によれば、鑑定評価報告書は、「鑑定評価報告書を通じて依頼者のみならず第三者に対しても影響を及ぼすものであり、さらには不動産の適正な価格の形成の基礎となるものであるから、その作成に当たっては、誤解の生ずる余地を与えないよう留意するとともに、特に鑑定評価額の決定の理由については、依頼者その他第三者に対して十分に説明し得るものとするように努めなければならない。」ものである。

したがって、鑑定書には鑑定主文のみならず鑑定理由が記載されているのが通例であり、これを前述の着目点から検証すれば、鑑定意見の信用性を争う糸口が見つかるはずである。

ところが、実際提出された鑑定書の鑑定理由を見れば、判断結果のみ示され、その判断に至る経過、判断の前提となる基礎数値・資料の採用等については検証に足る説明がなされていない場合がある。

かかる場合には、判断の基礎となった数値等の採用理由も含めて判断過程を仔細に検討することができないから、鑑定意見の合理性・信用性を判断することができず、本来その信用性を認めるべきではないが、鑑定意見には前述のとおり合理性・信用性の推定が事実上働いているため、手を拱いたままでいると、かかる場合でも鑑定意見に示された適正継続賃料額と判決主文に示される賃料額が同一となる可能性が高い。

そこで、当事者においては、鑑定意見の信用性を争うため、鑑定書に検証に足る鑑定理由が記載されていれば、相反する論文資料を付し書面をもって不合理な点を指摘し、かつ、これが記載されていない場合でも、鑑定人から詳細な説明を得るために裁判所に対して鑑定人の出廷を求め（民事訴訟法215条1項）、その説明に対して尋問（民事訴訟法215条の2）をすることにより鑑定意見の証明力の減殺に努める方法をとるべきである。

## 第5 最後に

本稿では、鑑定意見の信用性を争う方法について述べたが、自己が提出した私的鑑定書の内容に不合理な点があり信用性に欠ける場合は、鑑定意見の信用性を争う前提を欠く。

したがって、私的鑑定書の提出にあたっては、将来の批判に耐えうる説得的な内容となっているかを、手法選択、基礎数値・資料の採用等、及び各手法による試算賃料の配分比率に着目して慎重に検証しなければならない。このことが結果的に鑑定人に対しプレッシャーをかけることとなり、有利な鑑定意見へつながるものとする。

以 上