

第 12 回実務修習 基本演習（第四段階）講評

<p>価格形成要因分析</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・継続賃料なので、継続賃料市場の分析が基本になります。もちろん書きにくいですし、新規賃貸市場・借地権付建物の売買市場等を書く必要のある部分も多いです。 ただ、基本が継続賃料市場であることを意識し、他の市場の分析をする際は、「〇〇のため、△△市場の分析を行う」等と書いておくと、読み手に優しいです。
<p>利回り法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・従前基準では、継続賃料利回りは「直近合意利回りを標準とする」としていました。 これが H26 年改正で「色々見る」になったのは、従前の発想では利回り法が『元本価格スライド法』になって、賃料の遅行性・粘着性を反映できない点にあります。 とすると、元本上昇期には、直近合意利回りを下方修正するのが基本になります。 このような基本構造は意識した上で、補正を行ってください。 <補足> なお、経済変動とは別に、「諸般の事情」を十分に考慮して、この直近合意時点の利回りで当事者を拘束することが著しく正義に反する（公平を害する）といえる場合には上方修正も例外的にあり得るかもしれませんが、例外規定を適用する以上、諸般の事情については十分に説明しておく必要はあります。 もっとも、地代の場合は、実務指針 254 頁「ケ 賃料改定の経緯賃貸借等の契約は、一般的に長期にわたる継続的な関係であり、社会・経済情勢の変動等により賃料改定がなされることが多い。しかし、賃料改定の経緯に係る事情によって必ずしも現行賃料が適正な継続賃料として改定されていない事情が生じることがある。この場合、賃料改定の経緯に係る諸事情を適切に考慮する必要がある。」という留意事項に引っかかってきます。 こういった諸事情がある場合には、基準改正の目玉である「公平な賃料」を得るための工夫（補正）が必要になり、例外規定である諸般の事情を評価に反映せざるを得ないという考えもあります。その際は契約全体を俯瞰して公平の観点から利回りを調整することが肝要かも。
<p>調整</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・継続賃料の場合、各試算賃料とともに、現行賃料・正常実質賃料・各賃料の変動率を一覧にしておくと、読み手に優しいと思います（好き嫌いはあるかもしれませんが）。

(林 達郎)

H26 改正基準の捉え方については鑑定士仲間でも認識の違いはあるのですが、私は H26 年賃料評価の基準改正は法曹界の立場から「継続賃料と相当賃料の関係を整理し、相当賃料に関する最高裁等の判例の蓄積を踏まえて、継続賃料評価に係る留意点の明確化、評価過程の可視化を行うために改正が行われた。」のが中心であって、これまでの旧基準によって得られる「継続賃料水準」自体を根本から変えるべきという趣旨の改正ではないと認識しています。

改正の目玉はむしろ「現行賃料を前提として、直近合意時点から価格時点までの事情変更のほか、契約締結の経緯、賃料改定の経緯、契約内容等の諸般の事情を総合的に勘案し、契約当事者間の公平に留意の上決定する」ことが明確化されたことであり、これに沿って評価を行うことの重要性を再認識しています。

もし公平を害するような評価手法があれば、最終的に当事者にとって公平な評価となるように手法の中で考慮する努力が必要なのでは？という理解です。（皆さんも経済学の勉強で、経済理論はあれど、実態に即応しない結論が導かれることを経験済みと思います。実態に即応した答えが出ないとなれば、論理モデルを再構築し、より正しい論理を構成していく訓練を積んできたと思います。）

【過去に直面した**極端**な例を挙げますので勉強材料にして下さい。】

・契約当初は良くわからないものの、中盤は公租公課の 3~4 倍程度の地代を授受していたのですが、地主と賃借人が地代でもめ続け話し合いができない状態となり、地代の増額だけはずっと請求してきたが、合意には至らず、高度成長・インフレ等を経て公租公課が増長した結果、公租公課の 1 倍を下回るくらいに地代が不相当になった。僅かでも上げろとの交渉の中で、取合えず公租公課の 1. ?倍程度の地代を授受するようになった。地主はまだまだ不満なので裁判所に適切な地代をきちんと決定してもらえよう裁判所に訴えを起こしたケースがありました。

こういった場合、直近合意時点の賃料≒公租公課なので、合意時点の純賃料利回りが 0. ?%付近になるイメージ。地価上昇期にあったので、利回りは減額補正する？との見解も理論上はないとはいえませんが、現在の割安な賃料に、賃料の遅行性を更に反映させて利回りを低下させる補正を行ったならば、この場合は客観的に見て、不公平という見方がなされるように思います。

・法律構成を厳格に考え、「公租公課の 1. ?倍付近で合意しており、それが直近合意ですから、そこから経済変動等が小さいなら僅かな賃料増額で終わり」という鑑定意見もあるかもしれませんが、理屈としてはあつ

でも、本当に法曹界や当事者が期待する専門家としての「公平」な鑑定評価になっているかは考えてみる必要があるように思います。

結局、この事案の判決は、「公租公課の1倍付近となっている現状は、著しく公平でない。せめて公租公課の**2倍以上**には上げなければ」といった判断が下りました。

改正鑑定評価基準の一部の文言を重視した査定では出しにくい金額かもしれませんが、裁判所の判決の方が法曹界の考え方、あるいは一般当事者の感覚として妥当な賃料の在りどころを示しているのかもしれませんが。（中盤は**公租公課の4倍**近かったのですから、**2倍**に改定しても賃貸人はまだ大幅に譲歩しているくらい？）

このように長い年月の契約の間に、一旦公租公課の1倍付近にて合意したと認定されてしまうと、鑑定理論の文言だけを使ってテクニカルに賃料を査定しても、利回り法やスライド法は、微増・横ばいの査定しか出てこない傾向はあります。

こういった試算賃料を重視し、結論を導くと一見基準に従っているように見えるものの、本当の意味で「基準が求める公平妥当な結論になっていない」ということが起こり得ます。

世の中の大多数の当事者は不動産鑑定評価基準??実務指針??全く知らずに交渉し、地代が決まっていますので、我々の評価の考え方も現実社会で受け入れられるものかどうか?常に当事者、裁判例を研究し、問題解決に資する鑑定評価ができるように研鑽していきましょう。

(確井 敬三)

継続賃料の難しさは、訴訟になるとガチガチの法律的枠組み（私的自治・契約の自由の原則と契約の拘束）が支配するフィールドで戦う必要が有ることです。

個人的には、この枠組みが正しいとは思っていないのですが、「あるべき」論と「勝つための方法」論は別のところに有ります。

勝つためには、フィールドの不合理性を認識したうえで、そのフィールドでどのように戦っていくのかを考える必要が有ります。

努力と研鑽が必要な世界であると同時に、実力の発揮できる面白い世界だと思います。

この機会に、継続賃料の世界、深掘りしてみてください。

(豊田 理恵子)

今回の基本演習は継続賃料の評価だけでなく、コンサル的な要素も含み、盛りだくさんだったと思いますが、基本的にはみなさんとともによく考えて作成されていたと思います。継続賃料という非常に閉鎖的なマーケットの

評価において、誰に向けて書いているのか？を意識しないと、各試算価格を機械的に調整した、独りよがりの評価書になってしまうことになりかねません。

1 点気になったのは、普段なかなか手書きで書くことがないからだと思いますが、書かれた式と答えがあっていないもの、四捨五入や有効桁が試算によりバラバラなもの、数字の転記ミス等が散見されました。自分の書いたものを再度客観的な目で精査することはとても大切です。

(柳原 秀彦)

今回の基本演習を通じて感じられたかと思いますが、継続賃料の評価には「色々な考え方」があります。色々な考え方を知識として吸収し、自分の考え方を整理することはとても大切なのですが、その際に、それらの考え方が「どうしてこの様に考えることが合理的と考えたのだろうか？」と、一度立ち止まって考えてみてください。

そうすることにより、相手側の言い分を理解することができるようになりますし、自らの懐も広げることができると思います。

今回採点していて気になったのは、転記ミスです。時間が無い中、手書きで課題を作成しているので仕方ない部分もありますが、これから鑑定士登録するに当たって、「自分の成果品には責任を持つ」ということを意識して頂けたらと思います。

皆さんの今後の活躍を祈念しております。

(久下 武男)

継続賃料については依頼者側に付いた内容の鑑定評価になり易いが、相手側が認めざるを得ない内容の鑑定評価にしなければ、依頼者の本当の満足は得られません。