

## 第13回実務修習 基本演習（第四段階）講評

<p>異なる基礎価格からのアプローチ (更地価格からのアプローチ、当事者が認識している元本の経済価値を基礎価格としたアプローチについて)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 初学の方は、一つのアプローチしか存在しないと思いがちですが、基礎価格の捉え方・差額の配分割合の捉え方で、それぞれの数値は大きく変わることが考えられます。しかしいずれを採用しても、それに応じてしっかりと事情分析を行った補正を行えば、いずれの方法からも目指すべき借地権や経緯・金銭授受を考慮した賃料にアプローチすることは一応可能であります。その点を学んでいただきたいと思います。</li><li>・ 多角的なシミュレーションを繰り返すことによって、本当の意味で、借地権の性質を理解し、当事者の事情分析を経た「相当賃料」にアプローチすることができるようになってきますので、こんな考えによつたらどのように査定されるだろうか？と様々なシミュレーションを実践されることを推奨します。</li><li>・ ただ、そうはいつでも地域によっても、時代の変化によっても、アプローチ方法の優位性は変わるはずです。例えば今回は更地・底地の両方を出して検証しましたが、借地権の取引慣行もなく一時金等の金銭の授受もないような事案では、今回のやり方はそもそも底地⇌更地なので迂遠かもしれません。といたしますのは、今回は借地権の取引慣行の強い都内で、多額の金銭の授受している場合の継続賃料ということでしたが、反対に首都圏以外ではこのようなケースはあまり見かけないので、更地価格からのみアプローチすればよいケースも多いでしょう。</li></ul>
<p>講師から一言</p>	<p>(林 達郎)</p> <p>今回は積算賃料のほか、賃貸事業分析法も経験してもらいました。賃貸事業分析法はまだ都内では旧借地が多いため、その評価方法が浸透していませんが、時代によって見方も変わってくるのかもしれない。ただ、現段階ではこの賃貸事業分析法を都内で採用する場合、その後の差額配分法では、それなりの工夫が必要となります。</p> <p>賃貸事業分析法は、賃借人が建物賃貸経営を通して、これ以上はなかなか支出できない賃料という「新規賃料」の交渉ラインと認識されるでしょうが、本件の賃借人の事情をよくよく分析するとそのような賃料を払い続けることが果たしてできるだろうか？という疑問が湧いてきます。</p> <p>少し前に皆さんが第二段階で提出した鑑定評価書はだいたい更地価格の70%位の方が多かったと認識しています。当時はまだ階層等の契約の制約がある状態で買い取る前提でしたが、今後条件変更料として、これに加えて更地価格の10%の支出予定が決定し、より強</p>

固な借地権を、金銭を支出して確保したことになります。

実質更地価格の80%支出済みの賃借人が、先ほど求めた賃貸事業分析法の「新規賃料」を払っていただけるかどうか？あるいは払う意思があると思うか、そういったことが主張できる環境にあるかを検討することになります。

当事者や買主は何かしらの理由で割安な地代が続くのでは？という認識があるため、借地権売買が成り立っているわけで、その意味ではなんらかの形でそういった環境を前提にした支出相当や環境を考慮してあげないと、当の借地人の立場に立った事業分析をしたことにはならないことになります。

こういった事情分析による新規賃料の「補正」を差額配分法の始めにやるか、補正せずに配分率の計算で後から織り込むかは自由であります。先に事情分析を一定程度することを今回は試行しました。（テキストと同じ平仄）

一旦正常賃料を求めてから、当事者の経済価値に対する認識度合いを事情分析し、過去の支出等を考慮すると、思った以上に今の賃借人は払えない、むしろ場合によってはこれからの支出も踏まえると、もはや値上げの余地のないアップアップの状態という状況ではないかとも分析した方も出てきたでしょう。

それを把握していただくために、正常賃料とは、別の視点からの経済賃料を求めて頂きました。名称は「経済賃料」でも「賃貸の経緯を考慮し、賃貸人が実質的に保有する元本に即応した適正な賃料」でも構いませんが、そういったものを一旦求めてみました。地代交渉においては、単純な正常賃料のみならず、これまでの借り得から構成される借地権割合が交渉における重要な要素を占めるわけですから、地代交渉においても、その権利を前提に、既に払い済みである部分や、これから払うことになる元本は賃料交渉のテーブルからは除外するよう交渉するのではというシミュレーションをしておくことは、取引慣行のある地域では有用となります。

また賃貸人の立場からみても、今まで割安で貸してきた経緯もあり、1年半前に現行賃料でよいと上昇改定の合意をしたばかりであるし、今回結構な名義変更料と、今後更なる条件変更承諾料をもらう予定となっているのであるから、借地人の言い分をそれなりに聞く土壌が出来上がっているという分析も可能です。

もちろん、こんな借り得がいつまで維持されるべきではない！という疑問を持つことも必要で、時代の変化によっては、そんな考え方の優位性も高まってくることでしょう。

ただ、一つ想像して頂きたいのは、仮に今回のような査定をせ

ず、更地から求めた積算賃料や賃貸事業分析法から求めた新規正常賃料だけをもとめて、「公平」だからと現行賃料と「折半」とするとどうなるでしょう？

本件だと、依頼者が買ったばかりの億単位の「借地権」の価格が一気に半分になってしまいます。（借り得が半分になるわけですから。）

借地権取引慣行が成熟しているからこそ、皆さんは鑑定評価をした際に相応の安定的な借地権価格があると認識して鑑定していたものが、1年も経たずに一気にその価値が半分に値崩れすることになるわけです。

このように、表面的な鑑定評価基準の理解だけで差額配分法を適用すると、裁判所が本来求める「相当賃料」とも乖離した結論を導きかねず、依頼者にも「大損害」を与えるかもしれないということを体験する機会となったと理解いただければと思います。

もちろん、反対に、もともと借り得がないような契約では、更地価格を使用するべきで、こんな大金を控除してしまっただけはおかしいケースもあり得ます。

このように、経緯・契約内容によって、実施すべき計算方法は変わってくるわけです。

皆さん、鑑定士試験では経済学も勉強してきたわけですから、基準の本当の意図することを理解し、当事者が主張する状況をきちんとモデル化し、当事者の利益衡量を図るのにはこのようにモデル化して評価したほうが「当事者の意思」と「公平性」を両立できるのではないかとシミュレーションしてみて、よりよい評価方法を確立していただければ幸いです。

(確井 敬三)

今回は、教科書どおりには行かない『東京ならではの題材』で戸惑われた方が多かったのではないかと思います。

ただ、不動産の地域慣行というのは、思った以上に大きいものですので、これをきっかけに「その種の物件に対する対応法」を考えてみていただければと思います。

その他、私が採点していて思ったのは、以下の2点です。

#### 1. 鑑定評価の条件の整理

今回は、依頼者さんが「こうしたい」というシナリオを前提とする評価で、条件変更承諾料の支払・変更契約の内容ともに「依頼者がこうしたい」というだけのものであって、これらは鑑定評価の想定条件になります。

この辺りの整理が出来ていない方も多かったようですので、再整理してみてください。

## 2. 自分のシナリオとの整合

今回は、差額配分で比べるべき「経済賃料」を概念しました。この中で、答案を拝見しますと、これを定義しながら、鑑定評価額がこの上を行く評価書が多く見られました。

もちろん定義の仕方次第ではありますが、「これっておかしくないですか？」と言われた際に、答えにくくないですか？

講義でも言いましたが、試算価格の調整は、単なるウエイト付けではなく、さまざまな要素を相互勘案すべきです。

その際にはもちろん、自分の評価書の中でのストーリーが破綻のないものにする必要があります。

これは重要なことですので、是非是非今回の課題を振り返ってみてください。

(豊田 理恵子)

今回の課題は、継続賃料なかでも地代の評価ということでなかなかとつきにくい上に、一時金によって前提条件がどのようにかわるのか？それをどのように試算賃料を求める過程で織り込んでいくのか？と、迷うところが多くて大変だったと思いますが、作成いただいた評価書は皆さんが一生懸命考えたことが伝わるものが多かったです。

継続賃料の評価が他の評価と大きく違うのは、当事者間においてのみ成立する、非常に閉鎖的なマーケットの評価であるということにつきます。どちらかというとコンサルに近い評価であり、「誰のため」であるかを意識しないと、依頼者の求めているものとずれ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。鑑定評価すべてに言えることですが、ただ機械的に数値を当てはめて試算をするのではなく、一つ一つの過程を依頼者に説明して、公平妥当の観点から納得してもらえるか？を考え、最後に自分の書いたものを再度客観的な目で精査し、理論矛盾していないか？を意識することを大切にしてください。

皆様には、是非、鑑定評価を楽しめる鑑定士になっていただきたいと思います。

(萩原 岳)

継続賃料は、広く公開された市場において自由競争により契約が交わされる新規賃料とは異なり、既存の賃貸借契約を前提とした特定当事者間において成立する賃料を求めるため、個別的な事情に大きく左右されます。特に、今回の題材となった継続地代は借地契約が土台となることから、複雑

に入り組んでしまった個別的事情を紐解く作業が実務では必要となります。

借地権価格が生じているということは賃借人による借り得部分が存在しているわけですから、どうしても賃借人側の立場としては苦しくなります。しかし一方で、地主側にとってみても自己利用と比べて収益性が劣るケースが多いため、手をこまねいてはいたずらに資産を毀損させることとなります。

大量の情報が容易に入手可能な現代ですし、その傾向にはこれから一層拍車がかかりますが、本件のような複雑で難解な案件にこそ専門家としての存在意義があるように思います。

(柳原 秀彦)

今回の基本演習だけでなく、日々の業務を通じて感じられているかと思いますが、鑑定評価を行う上では、「複数の考え方」が存する場合があります。複数の考え方を知識として吸収し、自分の中で「最も合理的と考えられる考え方」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「そもそも、この様な考え方が唱えられるようになったのは何故だろう？」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、理解を深めることができますし、対象不動産の実態や依頼者の事情等によって「最も合理的と考えられる考え方」を柔軟に選択することができるようになるかと思います。

皆様が書き上げた評価書を見ていて感じたのは、計算ミスや転記ミスといったケアレスミスが多いということです。

時間がない中、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。