

不動産賃料増額マニュアル

1 賃料管理の重要性

(1) 利回りの確保

賃料の増額を確実にこなせば、土地又は建物の価値に対し、適正な利回りを確保することが可能となります。

これにより、固定資産税及び都市計画税を大幅に上回る収入を確保することができます。

(2) 資産の有効活用

賃料を適正に管理することは賃貸管理の第一歩といえます。低廉な賃料を放置し、賃貸管理が甘くなりますと、賃借人による賃料滞納、無断増改築や無断転貸などの契約違反を誘発することになります。賃料を適正に管理することにより、これらを防止することができます。

また、賃貸管理を適切に行なうことによって、適時に貸地、貸家の返還を受けたり、適時に賃借人に貸地の底地や貸家の敷地を売却したりすることが容易になるなど、資産の有効活用につながります。

(3) 物納要件の充足

貸地を相続税納税のために物納するためには、賃料が適正であることが必要です。したがって、貸地を相続に際し物納するためにも、賃料を適正な額にまで増額しておくことが必要です。

(4) 明渡し又は売却交渉のための準備

貸地、貸家の明渡し又は貸地の底地、貸家の敷地を売却したい場合に、直接的に明渡し又は売却交渉をすると、交渉が不利になることがあります。

この場合、弁護士を通じて賃料の増額請求を行ない、将来にわたって、適正な賃料に増額していくという意向を示したうえで、借地人又は借家人から、明渡し又は土地の買取りをする意向がないかどうかをさぐるという方法をとれば、交渉がスムーズかつ有利に進められることがあります。

2 賃料増額の要件

(1)はじめに

借地借家法上は、賃料増額巾や増額のための経過期間に関する規制はありません。当事者間の合意によって、自由に賃料を増額できるのが原則です。

これに対し、賃料増額の合意が成立しない場合に、貸地、貸家の貸主が借主に賃料の増額を請求するための要件が借地借家法に規定されています。

(2)賃料増額の要件

(イ)貸地の場合（借地借家法第 11 条）

(a)地代が不相当に低くなったこと

地代が不相当となる事情について、借地借家法第 11 条は、

- 1)土地に対する租税その他の公課の増大
- 2)土地の価格の上昇その他の経済的事情の変動
- 3)近傍類似の土地の地代等との比較

の三つの事情を掲げています。

(b)一定期間、地代を増額しない旨の特約（不増額特約）がないこと

地代増額のためには、以上(a)(b)の要件が必要です。

(ロ)貸家の場合（借地借家法第 32 条）

(a)家賃が不相当に低くなったこと

家賃が不相当となる事情について、借地借家法第 32 条は、

- 1)土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増大
- 2)土地若しくは建物の価格の上昇その他の経済事情の変動
- 3)近傍同種の建物の借賃との比較

の三つの事情を掲げています。

(b)一定期間、家賃を増額しない旨の特約（不増額特約）がないこと

家賃増額のためには、以上(a)(b)の要件が必要です。

3 賃料増額の具体的方法と手続

(1) 当事者の合意による賃料増額

賃料の増額は、まず当事者間で交渉が行なわれ、当事者間の合意で適当な賃料額が決定されるのが通常です。賃料額は、当事者間において全く自由に決めることができます。

(2) 裁判所の手続を利用した賃料増額

賃料増額請求権の行使は、まず貸地、貸家の貸主が借主に賃料増額請求の意思表示をします。この意思表示は口頭でもかまいませんが、実務上は、後日の証拠のために内容証明郵便によってすることが望ましいといえます。

借主がこれに応じない場合には貸主は訴えを提起し、裁判所において賃料の適正額について判断をしてもらうこととなります。平成3年の借地借家法の制定と同時に民事調停法の一部が改正され、賃料増額の訴えを提起する場合には、あらかじめ賃料増額の調停を申し立てなければならないこととなりました。

(イ) 調停手続

調停手続とは、裁判官のほか民間の調停委員を加えた調停委員会の仲介によって民事上の紛争を話し合いで解決しようとする手続です。

東京や大阪の賃料増額の調停では調停委員会に不動産鑑定士の資格を持った人が加わるのが通常です。不動産鑑定士の資格を有する調停委員が当事者から言い分を聞き、資料を提出させて相当な賃料額の試案を出すのが通常です。当事者が右試案で合意すれば、調停が成立することとなります。

東京では、右試案で調停成立の見込がない場合には、原則として民事調停法第17条に基づいて、当事者双方の衡平を考慮して調停に現われた一切の事情を勘案したうえで事件解決に必要な決定（調停に代る決定）がなされることが多いようです。この決定に対し、当事者は異議の申立をすることができますが、異議のないまま決定が確定する割合は高いようです。

大阪では、右試案で合意が成立しない場合は、当事者が調停手続の中で相当な賃料額の鑑定申請をするか、調停を不成立にして訴訟を提起するかどちらかを選ぶこととなります。調停手続で相当な賃料額の鑑定申請をする場合には、当事者双方が鑑定結果に従う旨の同意書を当事者双方からとるのが一般的です。

(ロ) 訴訟手続

調停が不成立になったり、調停に代わる決定に対する異議申立があれば、貸主は賃料増額の訴訟を提起することになります。賃料増額訴訟においては、通常、訴状、答弁書、準備書面による応答を2、3回行なった後、当事者の申し出により賃料の鑑定がなされるのが通常です。多くの場合、右鑑定結果に基づいて裁判上の和解や判決がなされます。

4 適正賃料算定方法

適正な賃料の算定方式としては、積算（利回り）方式、スライド方式、差額配分方式、賃貸事例比較方式、総合方式などがあります。

以下では、各算定方式の要点を説明します。

(1) 積算（利回り）方式

（算式）

基礎価格 × 期待利回り + 必要経費 = 積算賃料

- ・基礎価格は、更地価格から借地権価格又は借家権価格を控除した価格による場合がほとんどです。
- ・期待利回は、法定利率（5～6%）によるものと現実的な利回り（1～3%）によるものに分かれます。
- ・必要経費には、公租公課、管理費などが含まれます。

(2) スライド方式

（算式）

（従前の支払賃料 - 従前の支払賃料決定時の必要経費） × 変動率
+ 改定時の必要経費 = スライド賃料

変動率は、土地及び建物価格の変動、物価の変動、所得水準の変動等を示す各種指数を総合的に勘案して決められます。

(3) 差額配分方式

（算式）

従前の支払賃料 + （適正賃料 - 従前の支払賃料） × 1/2 ~ 1/3

- ・適正賃料は、基本的には賃料改定時点における積算賃料（基礎価格 × 期待利回り + 必要経費）によっています。

(4) 賃貸事例比較方式

近傍類似の借地又は借家の賃貸事例における実質賃料（実際支払賃料に権利金、敷金等一時金の運用益を加えたもの）と比較して賃料を求めるものです。

(5) 総合方式

以上(1)～(4)の複数の方式に基づいて試算した賃料を総合的に比較勘案して、適正な賃料を求めるもので、判例の約半数がこの方式によっています。

5 賃料増額の急所

賃料増額については、次の点に留意することが大切です。

まず煩をいとわずに、2年に一度位は定期的に賃料増額の請求をしておくことが必要です。

適正な賃料の算定方法の中でも、差額配分方式で適正な賃料を算出する場合には、定期的に賃料増額を行なっておかないと決定的に不利となります。

従前賃料の額が低い場合や増額請求額が低額の場合、裁判上の手続をとると手続費用との関係で採算が合わないということがおこりえます。こういうときでも少なくとも賃料増額通知だけは内容証明郵便でしておくことが必要です。

これをしておけば、後で数回の増額分をまとめて裁判上請求することが可能となります。ただし、賃料請求権は5年で時効消滅する点は注意が必要です。

裁判上、賃料増額請求をする場合、裁判所は当事者の申立により賃料の鑑定を行なうのが常です。この裁判所が行なう公の鑑定において、公平な結果が出るよう、できるだけ多くの情報を裁判所に提出しておくことが必要です。私的な鑑定書を事前に証拠として提出しておくことなどもその一方法です。

なお、裁判所が行なう公の鑑定に要した費用については、賃料増額が認められた場合には、その全部又は一部を相手方に負担させることができます。

6 賃料増額の具体的事例

(1) 事案の概要

- (イ) Xは、昭和35年、Yに対し、建物所有の目的で土地を賃貸しました。
- (ロ) 上記賃貸借契約締結後、XとYは、「契約期間中に固定資産税等の増額が生じたときは、公課金増額の比率に準じ賃料を増額することができる」との合意をしました。
- (ハ) その後、固定資産税が毎年20パーセントずつ増加し、それに応じてXも賃料を20パーセントずつ増額する意思表示をしました。
- (ニ) これに対し、Yは、賃料増額についての(ロ)の特約がなされた当時は、その後の公租公課の異常な高騰は予定されていなかったのであるから、右の特約を適用することは許されないとして争い、従前の賃料を供託しました。

(2) 結果

Xは、Yを相手に、増額賃料の支払いを求めて裁判を提起した結果、裁判所は次のとおり判断してXの請求どおり賃料増額を認めました。

- (イ) 借地法第12条は、強行法規ではないから、賃料増額の要件について借地法第12条第1項と異なる内容を定める特約は有効である。
- (ロ) もっとも、賃料増額を定める基準が著しく不合理であるとか、当事者の一方にだけ不当な利益をもたらすという内容の特約については、その有効性に疑問の余地がある。
- (ハ) 本件の事案では、Xの賃料増額の請求は、前記特約に基づき固定資産税の増額の比率の範囲内で毎年2割増しの賃料の増額を求めるものであるが、右増額請求は、本件土地の時価の推移と著しくかけ離れたものではない。また、右請求は、適正賃料額とも大きな差異がない。
- (ニ) したがって、XとYとの賃料増額についての前記特約は無効とはいえない。