

もう悩まない!

賃料の鑑定評価を 活かすための 新しい教科書!

賃料増減額請求の **訴訟 調停 交渉** に活かす

賃料の 鑑定評価

平成26年
不動産鑑定評価基準
改正後の裁判例を
もとに解説

不動産鑑定士 弁護士・不動産鑑定士
川端康弘 松田絢士郎
[著]

第一法規

賃料増減額請求の
訴訟 調停 交渉 に活かす

賃料の 鑑定評価

平成26年不動産鑑定評価基準
改正後の裁判例をもとに解説

[著] 川端康弘 松田絢士郎

[体裁] A5判 / 464頁

[定価] 4,950円 (本体:4,500円+税10%)

特長 01

賃料の概念や
鑑定評価の手法など
基本的な理論を体系的に解説!
鑑定評価書の確認に
必要な知識もしっかり
集約!

特長 02

平成26年の
不動産鑑定評価基準改正
以降の裁判例を分析!
裁判所の判断傾向を把握し、
有効な主張・立証を
実現する!

特長 03

実務経験豊富な
著者が執筆。
賃料増減額請求事件を
取り扱う弁護士や
不動産鑑定士は
必携の一冊!



第一法規

東京都港区南青山2-11-17 〒107-8560
<https://www.daiichihoki.co.jp>

Tel. 0120-203-694
Fax. 0120-302-640

目次〔抜粋〕

はしがき
凡例

第1章 総論

第1 はじめに(不動産の鑑定評価の拠り所)

- 1 不動産鑑定評価基準等
- 2 実務指針

第2 賃料の鑑定が必要とされる場面

- 1 新規賃料の鑑定評価
- 2 継続賃料の鑑定評価

第3 不動産鑑定評価基準における「賃料」の整理

- 1 はじめに
- 2 賃料の種類
- 3 支払賃料と実質賃料
- 4 建物賃貸借に係る一時金と賃料の関係
- 5 土地賃貸借に係る一時金と賃料の関係

第2章 新規賃料の鑑定評価手法と裁判例

第1 はじめに

第2 新規賃料総論

- 1 賃料を求める場合の一般の留意事項
- 2 新規賃料固有の価格形成要因

第3 新規家賃の鑑定評価手法・諸論点

- 1 新規家賃の鑑定評価手法
- 2 積算法
- 3 賃貸事例比較法
- 4 収益分析法
- 5 試算賃料の調整
- 6 鑑定評価額の決定

第4 新規地代の鑑定評価手法・諸論点

- 1 新規地代の鑑定評価手法
- 2 積算法
- 3 賃貸事例比較法
- 4 配分法に準ずる方法
- 5 収益分析法
- 6 賃貸事業分析法
- 7 試算賃料の調整
- 8 鑑定評価額の決定

第3章 継続賃料の鑑定評価手法と裁判例

第1 継続賃料と民事訴訟

- 1 賃料増減請求権の概要
- 2 相当賃料と不動産鑑定評価基準における継続賃料の関係
- 3 民事訴訟における賃料鑑定(裁判所鑑定の概要等)
- 4 賃料増減請求権が行使される場合における交渉・調停・訴訟の進み方

第2 継続賃料総論

- 1 不動産鑑定評価基準における継続賃料の決定方法
- 2 継続賃料の鑑定評価を行うことができる場合と行うことができない場合

第3 継続賃料(家賃)の鑑定評価手法・諸論点と裁判例

- 1 継続賃料(家賃)の鑑定評価手法
- 2 差額配分法
- 3 利回り法
- 4 スライド法
- 5 賃貸事例比較法
- 6 試算賃料の調整

第4 継続賃料(地代)の鑑定評価手法・諸論点と裁判例

- 1 継続賃料(地代)の鑑定評価手法
- 2 差額配分法
- 3 利回り法
- 4 スライド法
- 5 賃貸事例比較法
- 6 公租公課倍率法
- 7 平均的活用利子率法
- 8 試算賃料の調整
- 9 鑑定評価額の決定

第1 継続賃料と民事訴訟

1 賃料増減請求権の概要

継続賃料の鑑定評価は、基本的には借地借家法に基づく賃料増減請求権(借地借家法11条1項、32条1項)が行使された場合の改定後の賃料(相当賃料)を算定するために行われるものであります(176頁2参照)。継続賃料の鑑定評価を行うに当たっては、その前提知識として、賃料増減請求権の概要を把握しておくことが重要です。

① 賃料増減請求権の趣旨

賃料額は契約内容の1つであるため、本来であれば当事者間の合意がなければ変更をすることができません。もっとも、借地借家法が適用される賃貸借契約は、更新等の場面において賃借人が保護されており、賃貸借の期間が長期にわたることから、当初合意した賃料にも、当事者間で料に拘束されることがない(賃借人にとり)賃借人にとり、そのため、借地となった場合には変更をすることがあり、また、これについては(借地)

② 賃料増減請求権の法的性質

A 進行規定であること

賃料増減請求権は、現行賃料が不当となったときは、下記の増減特約(一定の期間、賃料を増減しない特約)がある場合を除き、「契約の条件にかかわらず」発生することとされており(借地借家法11条1項、32条1項)。この意味で、進行規定としての性格を持つと解されています¹⁾。そのため、借地借家法が適用される賃貸借契約においては、増減特約による場合を除き、基本的には当事者間の特約により賃料増減請求権の適用を排除することはできません²⁾。

なお、当事者間において賃料の改定に関する特約をしていた場合であっても、それが借地借家法11条1項・32条1項の規定に反して直ちに無効となるものではありません³⁾。賃料増減請求権は進行規定の性格を持つというは、賃料改定に関する特約があったとしても、賃借人及び賃借人は賃料増減請求権を行使することが妨げられない、ということ(例えば、賃料自動増減特約が付されている場合、当該特約に基づいた賃料の改定がなされるが、特約を行使することについては)

第2 継続賃料総論

③ 賃借人が賃貸人の取締役であったという関係の解消が事情変更に該当し得るとした裁判例

【解決趣旨】 東京地判平27・2・平成25年(ワ)2212号公判物未登載(29028622)

【事件名】 賃料増減請求事件

【事実の概要】 旧々賃借人(法人)と賃借人との間で平成10年6月1日、賃料を月額5万円として建物賃貸借契約が締結された。同建物は、平成10年11月17日、旧々賃借人から旧賃借人(旧々賃借人の実弟として登記されている場所を本店とする法人)に譲渡された後、平成23年8月25日、競売により新賃借人が取得した。

なお、賃借人は平成23年5月1日以降、旧賃借人の取締役に就任していた者であり、また、月額5万円の賃料は、周辺の賃料相場よりも低額であった。

(賃借人とは関係がない)新賃借人が賃料増減請求をしたところ、裁判所は、認定事実からすれば「報告(賃借人)がA(旧々賃借人)から本件建物を低額な賃料で賃借りし、B(旧賃借人)との間で低額な賃料のままであった理由は、AなししBと報告との密接な関係という特殊事情によるものと推認することができる。」としたうえで、「特殊事情が、本件建物の譲渡に伴う賃借人の地位の移転により消滅したことは、前記争いがない事実等によれば、明らかである。」「上記のような特殊事情の消滅であっても、賃料増減請求をするための要件となり得るものと解される。」とし、賃料の増額を認めた。

【コメント】 本裁判例は、旧賃借人と賃借人が特殊な関係にあった(賃借人が賃貸人の取締役であった)が、競売に伴い賃借人が交代したことにより賃借人と賃借人の関係が解消されたことを、賃料増減請求をするための要件となり得る(「事情変更」に該当し得る)としたものである。

124

125

248

お申し込みはコチラ

<クレジットカードでもお支払いいただけます>



第一法規ストア

検索

CLICK!

キリトリ線

書名	価格	部数
平成26年不動産鑑定評価基準改正後の裁判例をもとに解説-賃料増減請求の訴訟・調停・交渉に活かす 賃料の鑑定評価 [091322]	定価4,950円(本体4,500円+税10%)	部

*弊社宛直接お申し込みいただく場合、一回のご注文でお届け先が一箇所、お買い上げ合計金額5,000円(税込)以上のご注文は、国内配送料サービスといたします。また、お買い上げ合計金額5,000円(税込)未満のご注文については、国内配送料550円(税込)にてお届けいたします。
*消費税は申込日時の適用税率に依ります。

◎上記のとおり申し込みます。代金については、次に示す方法にて支払います。

*現在、弊社とお取引のないお客様につきましては、代金引換にてお支払いをお願い申し上げます。

(いずれかを✓で選択ください) 代金引換により支払います。 現金到着後請求書により支払います。

*代金引換手数料について (一回あたりのご購入金額 (商品の税込価格+送料)の合計が)	1万円以下の場合、330円(税込) 3万円以下の場合、440円(税込) 10万円以下の場合、660円(税込)	*送料・代引手数料を含む合計金額は、商品のお届け時に配送業者 に現金でお支払いください。その際、クレジットカードはご利用 いただけません。
---------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

年 月 日

〒	—
ご住所	
事務所名	<input type="checkbox"/> 公用 <input type="checkbox"/> 私用
フリガナ ご氏名	TEL — — E-mail @

お客様より預かりした個人情報は、納品や請求書の発送・アフターサービス、弊社製品・サービスのご案内などの目的のために利用させていただきます。また、お客様の個人情報は、弊社ホームページに掲載のプライバシーポリシーに基づき適切に取り扱います。なお、個人情報についての照会、修正・削除・利用停止を希望される場合、その他お問い合わせにつきましては、お問合せフォーム(https://www.daiichihokki.co.jp/support/contact/contact.php)からフリーダイヤルにてご連絡ください。フリーダイヤル TEL.0120-203-696 FAX.0120-202-974

取扱い

この申込書は、ハガキに貼るか、このままFAXで下記宛お送りください。

■宛先
〒107-8560
東京都港区南青山2-11-17
第一法規株式会社
☎ FAX.0120-302-640

書店印