2022年　第3回勉強会
補助レジュメ

2022年7月19日（火）

第３火曜会（税務／鑑定　不動産評価研究会）

（事務局　セイワ不動産鑑定㈱　内）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

本日のアジェンダ

趣旨説明外 **（18:30～）**	• 目的／勉強会スケジュール • メンバー紹介
グランドルール等の確認	• グランドルール • Q&A･フィードバック
勉強会 **（オンライン+リアル）** **（19:10頃まで）**	• 借地権に関わる事案②について • 賃借人の賃貸人に対する借地の更新料支払義務と本件土地に係る相当な更新料の額について争われた裁判例 • （東京地裁H30.2.28判決　一部認容　H28（ワ）3362号）
懇親会（19：30頃から）	• 状況に応じて開催

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

基本理念と目的

■ 基本理念

- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 目的

- 不動産に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“気付き”を得てそれをビジネスに活かす

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

第３火曜会のコンセプト

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2022年 勉強会日程と内容

第１回

- 2/8（火）
- 相続税の節税対策としての銀行借入れによる収益不動産の取得について争われた事例の検討
- 新年会（状況に応じて）

第2回

- 4/19火）
- 借地条件変更承諾料について裁判例の検討

第３回

- 7/19（火）
- 借地の更新料について裁判例の検討

第４回

- 9/20（火）
- 相続財産の遺留分を確定する際に、使用借権が付着した土地（共有物）2物件を含む不動産の評価が争点となった裁判例の検討

第５回

- 11/15（火）
- テーマ検討中
- 忘年会

※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしています

※各回第3火曜日（2月のみ変則）を予定しています

※お知り合いの関係専門家をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2022年「第３火曜会」の日程等

	第１回	第２回	第３回	第４回	第５回
日　程	2/8（火）	4/19（火）	7/19（火）	9/20（火）	11/15（火）
勉強会	18時３０分～19時10分	18時３０分～19時10分	18時３０分～19時10分	18時３０分～19時10分	18時３０分～19時10分
懇親会	19時30分～（新年会）	19時30分～	19時30分～	19時30分～	19時30分～（忘年会）

※各回第３火曜日です（2月のみ変則）★勉強会はオンライン+リアルのハイブリッド形式にて開催いたします。

★日程は諸般の事情を考慮し予告なく変更させていただく場合がございますので、予めご了承ください。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

グランドルール（オンライン版）

- トイレなどは各自適宜ご自由にどうぞ
- 他人の発言を尊重する（否定しない）
- 積極的な発言を歓迎します！
- SNSへの写真投稿はＯＫ
- 禁止事項
  - ✓ 参加者の意見の外部持ち出し
  - ✓ ケータイ
  - ✓ 録画

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

Q&A 、フィードバック（オンライン版）

- Q&A
  - ✓ 解説終了後にご質問等をお願いします。
- フィードバック
  - ✓ フィードバックが大切だと考えています！
  - ✓ お一人１コ（特にご批判 歓迎です）以上、ご協力をお願いいたします。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（目次）

0

- 本日の流れ

1-3

- Summary（事案の概要、論点など）
- 補足説明
- 事例研究

4

- まとめ（今回のポイント）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

0.なぜ、今回のテーマを選んだのか？

- そもそも、借地権に関わることは難しい。
  - ✓ どうして難しいと感じるのか。
  - ✓ 一度論点を整理したいと考えました。
- 本件では、更新料の支払義務の存否が争点の一つとされた。
  - ✓ そもそも借地人の地主に対する更新料支払義務は”ない”のではないか
  - ✓ 支払義務があるとすれば、どういう場合なのか
  - ✓ また、それはいくら位が妥当なのか

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

1. 事案の概要

概要

（案件全体）

原告：土地所有者

被告：原告らから本件土地を建物所有目的で賃借

更新料等を支払え

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

★前提事実

（1）当事者

借地権付建物	内　容
亡 B	S29以降本件土地上に本件建物を所有
被 告	・H19.8相続により本件建物を取得 ・賃借人の地位を承継

底　地	内　容
亡 A	S15以降本件土地を所有
原 告 X1 (725/1,000)	・H15.11相続により本件土地を取得 ・賃貸人の地位を承継
原 告 X2 (275/1,000)	

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

★前提事実

概要

（2）賃貸借契約及びその更新の経緯等

年　月	概　要
S27	亡A→亡B　本件土地を賃貸（普通建物所有目的）
S50(1975年).12	本件賃貸借は**合意**更新　以下の各事項を合意
	期間：S50.12から20年間
	賃料：1ヶ月16,500円
	更新料：更新する場合は賃借人は賃貸人に対し**更新料を支払う。**ただし、その額は協議により決定する。 ※金銭授受：更新料及び建物増築承諾料として250万円を支払った。
H7(1995).12	本件賃貸借は**合意**更新　ただし、更新料額については協議が調わず亡Aは亡Bを被告として更新料等約904万円の支払を求める訴訟を提起

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

★前提事実

概要

（2）賃貸借契約及びその更新の経緯等

年　月		概　要
H7(1995).12		本件賃貸借は合意更新　ただし、更新料額については協議が調わず亡Aは亡Bを被告として更新料等約904万円の支払を求める訴訟を提起
	H10.6判決	亡Bの亡Aに対する更新料支払義務を認めた
		更新料額約361万円（調停時の鑑定額を採用）
H10判決後		亡Bは当該判決に対して控訴を提起
	H10.11	**和解が成立**　亡Bが亡Aに対して365万円を支払う旨の合意（更新料330万円+遅延損害金35万円）→その後支払い。
		※合意更新であることについては争いなし

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

★前提事実

（2）賃貸借契約及びその更新の経緯等

年　月		概　要
H8(1996)		賃料を１年間524,800円（1ヶ月約43,700円）と変更することに合意（争いなし）した。
H27(2015年).12		本件賃貸借は更新 ただし、更新料額について双方協議が調わなかった。 原告ら：少なくとも450万円の支払いを要求 被　告：220万円の回答
	H28.2	原告ら本件訴訟を提起した。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

★前提事実

（3）鑑定結果　（更新料額について）

鑑定人	更新料額
不動産鑑定士C	340万円

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 争点

争点①　被告の原告らに対する更新料支払義務の存否

争点②　本件土地に係る相当な更新料の額

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

3 当事者の主張 ［原告ら（賃貸人）］

争点① 被告の原告らに対する更新料支払義務の存否について

- 本件賃貸借契約においては、更新料支払義務が**合意**されている。
- 本件更新は原告らと被告との間の**合意**に基づく契約更新であり、被告は**合意**に基づき更新料支払い義務を負う。
- 仮に本件更新が**法定**更新であるとしても**合意**に基づく更新料支払義務を負うことは同じである。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

3 当事者の主張 ［被告（賃借人）］

争点① 被告の原告らに対する更新料支払義務の存否について

イ 被告の原告らに対する更新料支払義務には法的根拠がない。

- 昭和50年（1975年）更新の際の本件更新料**合意**は、平成10年（1998年）和解が成立したことにより効力を失っている。
- 亡Aは、平成10年和解の直後、亡Bに対して、平成10年1月13日付け土地賃貸借契約書を交付したところ、同契約書には更新料の支払義務を定める記載はないことから、亡Aは、本件賃貸借契約を更新する際に**更新料を請求する意思を放棄**したものと考えられる。
- 亡Bは、平成10年契約書には押印せず、同契約書に記載された契約を締結していないから、亡Aと亡Bとの間には更新料支払義務を生じさせる**合意**はない。
- 平成10年契約書は、更新料の**授受をしない**ことを黙示的に合意した文書。

ウ 本件更新料**合意**は、更新料について協議・相談に応じる義務を定めるものであり、法的義務としての更新料支払義務を生じさせるものではない。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

3 当事者の主張 ［被告（賃借人）］

争点① 被告の原告らに対する更新料支払義務の存否について

エ 借地権者に不利な特約であることから、借地法第11条（※）により無効

- 本件更新料**合意**が**法的義務**としての更新料支払義務を生じさせると、借地権者は更新料を支払わなければ契約を更新できない。
- 本件更新料**合意**は、借地権設定者が正当事由を具備しなければ借地権は無償で法定更新されるとの借地法の規定を潜脱する。

（※）**借地法第11条（片面的強行規定）**

第二条、第四条乃至第八条の二、第九条の二（第九条の四ニ於テ準用スル場合ヲ含ム）及前条ノ規定ニ反スル契約条件ニシテ借地権者ニ不利ナルモノハ之ヲ定メサルモノト看做ス

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

3 当事者の主張［原告ら（賃貸人）］

争点② 本件土地に係る相当な更新料の額

- 近隣の取引事例3件における**坪単価が203万円**であり、**74.47坪**であることから**更地価格は150,000,000円を下らない。**
- **150,000,000円**の**4%**の**6,000,000円**が相当な更新料。
- 鑑定では更地価格を136,000,000円と評価しているところ、評価方法は正当であり何ら問題は認められない。
- 前件鑑定では更新料の性質を差額地代の前払と考えて試算した理論値が更地価格の4.1%となることなどを踏まえて更新料を**3%と算定**している。
- 本件鑑定が更新料を更地価格の**2.5%**と算定していることには疑問がある。少なくとも**3%相当額**をもって更新料とすべきである。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

3 当事者の主張 ［被告（賃借人）］

争点② 本件土地に係る相当な更新料の額

ア 被告は、儀礼上の一種の贈与の申出として、更新料**220万円**を支払うことを提案。

- ➢ 根拠としては
- 平成26年度の路線価価格×1.25＝1億186万7750円
- 1億0186万7750円×借地権割合60%＝ **6082万650円･･･①**
- 平成10年和解における更新料**330万円**÷当時の借地権価格**9041万9700円＝3.649%･･･②**
- ① × ②＝221万9345円

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

3 当事者の主張 ［被告（賃借人）］

争点② 本件土地に係る相当な更新料の額

イ 本件鑑定について、次の問題がある。

(ア)本件土地の価格55万5000円/㎡は、標準地公示価格 45万1000円/㎡より**23%高い。**公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは、**公示価格を規準としなければならない**（公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせなければならない)と定める地価公示法6条、8条、11条に違反する。本件土地の正当な更地価格は、本件鑑定が査定した額である1億3600万円より**23%低額**の1億472万 円である。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

3 当事者の主張 ［被告（賃借人）］

争点② 本件土地に係る相当な更新料の額

イ 本件鑑定について、次の問題がある。

(イ)採用した取引事例比較法における取引事例4件のうち2件は、若年層の住宅用地として需要が多い小規模面積の事例である（単価が高い）。
上記 2つの事例を本件土地との比較事として用いることは誤りである。

(ウ) 本件鑑定が更新料率を**2.5パーセント**としたことには、合理的根拠がない。

(エ)不動産鑑定評価書には、亡Aの敷地内にある樹木が写る写真が添付されているが、本件敷地内を撮影した写真は全く添付されていないことから正確性が疑われる。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

4.裁判所の判断

判断

争点①　被告の原告らに対する更新料支払義務の存否について

＜結論＞

原告ら及び被告は、本件賃貸借契約について、その期間が平成２７年１２月１６日の経過により満了するに際し、更新料の額の点を除くほかは従前と同一の内容で更新することを**合意**し、当該**合意**を法律上の根拠として、本件更新が成立したものと認めるのが相当である。

- そうすると、従前の本件賃貸借契約の内容としての本件更新料**合意**は、本件更新の前後を通じて一貫して有効性を保持している。被告は、原告らに対し、本件更新料**合意**に基づき、本件更新料の**支払い義務を負う**ものと認められる。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

4.裁判所の判断

判断

争点①　被告の原告らに対する更新料支払義務の存否について

被告主張	昭和50年更新の際の本件更新料合意は、平成10年和解が成立したことにより効力を失った旨主張。
裁判所判断	平成10年和解は、むしろ本件更新料**合意**が有効であることを前提する権利関係について**合意**したものと見るのが自然であって、これに本件更新料**合意**の効力を失わしめる契機が含まれているとは認められない。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

4.裁判所の判断

判断

争点①　被告の原告らに対する更新料支払義務の存否について

被告主張	亡Aが、平成１０年和解の直後、亡Bに対して平成10年契約書を交付し、もって更新料請求権を放棄し、あるいは亡Bとの間で更新料の授受をしないことを黙示的に合意した旨主張
裁判所判断	そもそも平成10年契約書は何者のこれに署名押印していない**原案段階の文章**に過ぎない。何らかの法律行為を設定する根拠となるものではない。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

4.裁判所の判断

判断

争点①　被告の原告らに対する更新料支払義務の存否について

被告主張	本件更新料**合意**は、更新料について協議・相談に応じる義務を定めるものであり、法的義務としての更新料支払義務を生じさせるものではない旨主張
裁判所判断	本件更新料**合意**は、本件賃貸借契約の内容として金員の支払いについて**合意**するものであるから、これに基づき生じた義務は法的効力を有するものと認められる。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

4.裁判所の判断

判断

争点①　被告の原告らに対する更新料支払義務の存否について

被告主張	本件更新料合意は、借地権設定者が正当事由を具備しなければ借地権は無償で法定更新されるとの借地法の規定を潜脱する、借地権者に不利な特約であるから、借地法第11条により無効である旨主張
裁判所判断	更新料は、賃料とともに賃貸人の事業の収益の一部を構成するのが通常であり、その支払いにより、賃料の補充又は前払い、賃貸借契約を継続するための対価等の趣旨を含む**複合的な性質を有する**ものと解するのが相当。 ➢ そうすると、本件更新料**合意**について、賃借人である被告にのみ不利な特約であるとまでは断じ難いというべきである。このことに加えて、本件更新料合意の有無にかかわらず、本件賃貸借契約について借地法上の法定更新の規定の適用が排除されるものではないことを併せ考慮すると、本件更新料**合意**が借地法の規定を潜脱するものであるなどとは言えない。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

4.裁判所の判断

判断

争点②　本件土地に係る相当な更新料の額

＜結論＞

本件鑑定の結果に弁論の全趣旨を総合すれば、本件土地に係る相当な更新料の額は**340万円**と認めるのが相当である。

上記認定額に、本件土地に係る原告らの各持分を乗じた額は、

原告X1につき、**246万5000円** 原告X2につき、**93万5000円** となる。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

4.裁判所の判断

判断

争点②　本件土地に係る相当な更新料の額

被告主張	更地価格を1億3600万円としたことについて公示価格を規準とした価格との均衡を考慮しないものであり、地価公示法に反する旨主張。
裁判所判断	本件鑑定結果によれば、取引事例比較法及び土地残余法を適用し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して結論を導いたもの ➢ 被告の主張は一面的な見解を示したにすぎないというべきであり、採用できない。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

4.裁判所の判断

判断

争点②　本件土地に係る相当な更新料の額

被告主張	更新料を更地価格の**2.5%**と算定したことについて、合理的根拠がない旨主張（なお、原告も疑問を呈している。）
裁判所判断	補充意見書の記載を含む本件鑑定評価の結果によれば、 ①東京都内における更新料相場について、**更地価格の2～3%**のケースが多いこと ②Ｈ１０和解における更新料330万円は、当時の更地価格1億2917万1000円の**約2.55%**に相当すること ③杉並区の住宅地域における更新料額は、物件によるものの、月額地代の50カ月弱～100か月超であること ④杉並区の住宅地域における更新料の坪単価は、物件によるものの、1坪あたり２万2000円～7万5000円程度の者が多いこと。 ➢上記事情を考慮して、更新料率を**2.5%**と導いたものと認められる。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

4.裁判所の判断

判断

争点②　本件土地に係る相当な更新料の額

被告主張	本件鑑定が採用した取引事例比較法における4つの取引事例のうち2つは小規模画地の事例であり、本件土地のような大規模画地との比較には適さない旨主張
裁判所判断	被告の主張にいう土地の需要や単価に関する傾向について、これを認定するに足りる証拠はない。

被告主張	不動産鑑定評価書には本件敷地内を撮影した写真は全く添付されておらず、その正確性が疑われる旨主張
裁判所判断	数葉の写真は本件土地及び本件建物の状況を概観するに資するものといえ、被告の主張はその根拠に乏しく、結論を左右しない。

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

5.（参考）最高裁判所判例

＜昭和51年10月1日最高裁判決について＞

賃貸借契約に更新料の授受に係る定めがない場合、更新料支払義務は生じないとした判例

◆ **事実関係（一審：昭和48年1月27日東京地裁判決ほか）**

- 昭和22年1月頃　東京都文京区所在の土地を借地契約

  目的　普通建物所有

  期間　契約成立の日から起算して20年間

  賃料　数度にわたる増額の結果、昭和42年当時70円/坪(月額)

  ※更新料の授受に係る定めはない

- 昭和41年7月頃　原告(賃貸人) → 被告(賃借人) 契約の更新の打診
- 昭和41年12月22日頃 原告(賃貸人) → 被告(賃借人) 賃貸借契約を解除する旨の意思表示

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

5.（参考）最高裁判所判例

原告（賃貸人）

更地価格の**5ないし10%**（20,000円/坪ないし40,000円/坪）

→ 更地価格の**8%**

- 東京都内では昭和30年頃から更新料を支払う事例が多く、昭和42年当時において、更地価格の**5ないし10%**の支払いの**商慣習**ないし**事実たる慣習**が成立
- 賃貸借契約当時、更新料の支払が慣習として確立していなかったとしてもその後の社会的経済的事情の変更により事実たる慣習として確立された場合には契約当事者はこれに従うことを約したとみなされる
- 更新料の支払いについて折衝しており、世間相場の更新料の授受を伴う借地契約更新の**合意**が成立している

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

5.（参考）最高裁判所判例

被告（賃借人）

5,000円/坪を希望

- 折り合わなかったため、東京都の広報担当者や弁護士に相談
- 更新料を支払う必要はない旨の教示を受けて、更新料の支払いを拒絶

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

5.（参考）最高裁判所判例

◆ **裁判所の判断**

（昭和51年10月1日最高裁判決）

宅地賃貸借契約における賃貸期間の満了にあたり、賃貸人の請求があれば当然に賃貸人に対する貸借人の更新料支払義務が生ずる旨の**商慣習**ないし**事実たる慣習**が存在するものとは認めるに足りないとした原審の認定は、原判決挙示の証拠関係に照らして、是認することができ、その過程に所論の違法はない。

賃貸人の一方的請求により貸借人に更新料支払義務が生ずるという商慣習ないし事実たる慣習は認められない

➢ **賃貸人の一方的請求により賃借人に更新料支払義務は生じない**

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

5.（参考）最高裁判所判例

(控訴審：昭和51年3月24日東京高裁判決)

賃貸人に対する貸借人の更新料支払義務が生ずるのは、契約当事者双方の**合意**に基づく更新料の授受を附款（※）とする合意更新のケース

- かかる**合意**は、借地関係の存続を借地契約当事者の円満な私的自治にゆだねるものとしてなんら借地法の規定に反するものではない

当初折衝された更新料の支払いについても結局合意をみるにいたらなかった

- 更新料の支払の**合意**が成立したことを前提とする更新料の請求はできない

（※）附款：ある法律行為から通常生ずる効果に一定の制限をつけるために示す事項。条件・期限などがその例。（広辞苑）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

6.全体まとめ

まとめ

賃借人の賃貸人に対する更新料支払義務の存否について

- **そもそも借地人の地主に対する更新料支払義務は"ない"のではないか**
  - （昭和51年10月1日最高裁判決）**賃貸人の一方的請求**により貸借人に更新料支払義務が生ずるという**商慣習**ないし**事実たる慣習**は認められない
  - **賃貸人の一方的請求**により賃借人に**更新料支払義務は生じない**
- **支払義務があるとすれば、どういう場合なのか**
  - 賃貸人に対する貸借人の更新料支払義務が生ずるのは、**契約当事者双方の合意**に基づく更新料の授受を**附款**とする合意更新のケース
  - 本件賃貸借では（1975年）合意更新時に、更新料を支払う旨の**合意**があり、これに基づき金銭授受がなされた。以後、1995年・2015年についての更新料合意も有効

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

6.全体まとめ

まとめ

更新料を支払うとすると、いくら位が妥当なのか

- **本件裁判所判断のなかでは**
  - 東京都内における更新料相場について、更地価格の**２～３％**のケースが多い
  - 本件での更新料率は更地価格の**2.5%**
- **実務上はどう取り扱われているか**
  - 更地価格の○○%
  - 借地権価格の○○%
  - 賃貸借契約等に特段約定がなくても、更新時に合意のうえ更新料の授受が行われているケースが少なくない。 → 賃貸借契約書の確認およびアップデート

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

ご質問等がございましたら、どうぞ！

本日のフィードバックをお願いします！

お一人１コ（特にご批判歓迎^^）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

おつかれさまでした

懇親会へ行きましょう！
（落ち着いたら）

(C)2022 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.