





【機密性2情報】

【職員限り】



2015年6月10日  
5年(2020年度末まで)  
統括法務監査官

## 《 法令照会 回答 》

### 貸付料の増額請求について(1統)

平成27年6月5日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。

なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

#### 【事案概要】

##### 第1 事案の概要

学校法人に10年間の定期借地による貸付けを行う事案(概要は、平成26年9月29日付法律相談書ほか記載のとおり)について、学校法人が土壌汚染対策工事を実施した後の貸付料増額請求について相談したいもの。

##### 第2 貸付合意書(定期借地契約書)について

国が学校法人と取り交わした貸付合意書(定期借地契約書)第8条に3年間の貸付料を定めているが、同第10条に「貸付財産の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、借地借家法第11条第1項本文の規定に該当することとなったときは、第8条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。」ことを定めている。

また、貸付合意書第6条では、土壌汚染除去等により貸付財産の価格が増加した場合の除去費用を有益費とすること及び有益費は貸付契約終了時に貸付財産価格の増加が現存する場合に限り学校法人に返還する旨を規定している。

国は、学校法人実施の土壌汚染除去等工事により貸付財産価格が増加したと判断する場合には、合意書第10条の規定に基づき、借地借家法第11条第1項本文の規定に該当するとして学校法人に貸付料の増額請求ができると考えている。

## 【質問事項及び回答】

(問1) 本件の場合、国は、第一義的に、貸付財産価格の増加額の多寡にかかわらず学校法人に貸付料の増額請求ができると考えているが如何か。

### 【回答】

- 1 本件における貸付合意書第10条に定める貸付料の増額請求の要件は、借地借家法11条1項に基づく地代の増額請求と同一の趣旨と考えられる(同条には、「法第11条第1項本文の規定に該当することとなったときは」と規定されている。)

この点、貸付料の増額請求においては、土地の貸付料が、①公租公課の増減等により、②土地の価格上昇その他経済的事情の変動により、又は、③近隣の類似の土地の貸付料と比較して、不相当となった場合において請求できると考えられる(借地借家法11条1項)。

上記①から③は、貸付料が不相当になったかどうかの判断基準の例示であり、要するに、貸付料の増額請求の際には、従来の貸付料が経済事情の変更等により不相当になったことが必要であると考えられる。

そのため、貸付財産たる土地の価格増加は、従来の貸付料の相当性の判断要素の一つに過ぎない。

特に、適正な貸付料の算定方法には数種類あり、建物所有目的の土地賃貸借契約においては、建物の賃料等の収益を基準に算定される方法もあり、どの方法を採用するのかは事案に応じて異なり、一概には言い難い。

そのため、貸付財産価格の増加が認められたからといって必ずしも貸付料の増額請求が認められるわけではなく、貸付財産の価格増加額と貸付料の増加額は必ずしも比例しないなどの意味では、貸付財産価格の増加額の多寡にかかわらないとも考えられる。

但し、貸付財産の増加額が僅少の場合には、従来の貸付料が相当と判断され、増額請求が認められない可能性はある。

- 2 なお、本件においては、貸付財産の価格が物価変動等の経済事情の変動によって増加した場合ではなく、土壌汚染という貸付財産価格及び貸付料算定の際の減価要素が現に除去されることにより貸付財産の価値が増加する事例であるため、別途考慮が必要であると考えられる。

本件のような事例は特殊であるため、一概に言い難いが、例えば、契約締結の際の事情として、①貸付財産には契約当初において土壌汚染が存在し、それが契約当初の貸付料を算定する際に客観的な減価要素として減価要素のない貸付料(以下、「正常な貸付料」という。)から一定額減額されていることについて契約当事者間で合意し、②土壌汚染を除去し、賃借人が立て替えた除去費用を貸付期間中に賃貸

人が賃借人に支払うことで、支払後には、正常な貸付料に増額することについて当事者間で合意ができていような事情があれば、増額請求が認められる余地はあると考える。

但し、上記合意が得られている場合であっても、現行の貸付料（減価されている貸付料）が、土壤汚染除去後の貸付財産の価額等に照らして不相当と判断されない場合には、貸付料の増額請求が認められない可能性までは除去できないと考える。

また、本件においては、国は土壤汚染除去後の増額予定額を、性質上相手方に契約締結時に示すことができず、増額予定額を契約締結時には合意できないという事情から考えても、契約相手方と紛争になった場合には国の主張する正常な貸付料が認められないリスクはなお存在するものと考ええる。

（問2）借地借家法第11条第1項で言う「近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったとき」の解釈について、階差が〇割で不相当と判断された判例など、訴訟になった場合を想定した客観的な目安などがあれば伺いたい。

【回答】

貸付料の増額請求において、相当な貸付額を定めるにあたっては、借地借家法11条1項所定の諸事由だけではなく、請求当時の経済事情ならびに従来の賃貸借関係、特に当該賃貸借の成立に関する経緯その他諸般の事情を考慮することも必要とされている（最1判昭44年9月25日）。

また、土地の継続地代は、土地の市場価格や公租公課が減少したというだけでは直ちに減額されるべきではなく、地上建物の賃料をもとに土地残余法<sup>1</sup>などによって算出される地代の額が従前の地代の額を下回る場合に、同算出額を参考として減額することを検討すべきとの判決も存在する（東京高判平成14年10月22日）。

同判決においては、土地の市場価格が土地の収益力によって形成される収益還元価格と一致せず、土地の市場価格が将来の値上りを織り込み、収益還元価格と異なる水準にあるときは、土地の市場価格の下落によって当然に地代も減額する関係にはないとされており、土地の市場価格の上昇においても同様であると考えられる。

実務においては、貸付料の増額請求の際には、契約当事者（一方又は双方）が主張する貸付財産の評価を裏付ける資料（私的鑑定評価書）が提出され、必要に応じて裁判所が鑑定手続を行い、その鑑定手法も複数の手法を一定の割合で按分して算出した適正賃料と従前の賃料を比較して相当性を判断することもあるため、一概に近傍の不動産価格と比較して何割程度の増額があれば、請求が認められるとは言い難いと考え

<sup>1</sup> 収益還元法により収益価格を求める方法の一つで、土地・建物が一体となって収益用不動産を構成している場合、その土地部分（建付地）の収益価格を求める方法

る。

また、当事者双方において、近傍価格を基準に賃料を鑑定評価するにしても、近傍のどの不動産を基準として採用するかによってその基準価格も異なり、客観的な指標となるとは限らない。

そのため、貸付料の増額請求が認められる場合は、事案に応じて異なり、本件においては、近傍の不動産価格の何割であれば貸付料の増額請求が認められるとの客観的な指標を示すことは困難である。

(問3) 貸付財産価格が増加した時点の考え方について、国は、どの時点以降の貸付料増額を請求することができるか(例えば国が有益費の額を確定した時点など)。

【回答】

原則的には、当事者の合意内容による。

合意書10条に基づく貸付料の増額請求が、借地借家法11条と同一の請求と考えられると、増額請求の意思表示を行った時点から請求が可能となると考えられる(但し、増額請求が裁判上認められない場合には、増額分の返還を余儀なくされるおそれ及び賃借人において貸付料の供託をされる可能性を排除するものではない)。

本件は、特殊な事例であるため、一概には言い難いが、一例として、賃貸人において減価要素のない正常な土地を賃借人の用に供した時点、すなわち土壤汚染の除去が完了し、賃借人に有益費の支払が完了した時点以降と解することが考えられる。

(問4) 一方で、国が有益費の支払いを行っていない場合に、国は貸付料を増額請求することは困難と考えるが、如何か。

【回答】

通常、賃借人が賃貸人の承諾を得て賃借物の価値を自己の費用で高めた場合、有益費の支出に伴う価値の増加に関する利益(本件においては、正常賃料と減額賃料との差額)は、賃貸期間中は、費用を支出した者に帰属すると考える。

とすれば、本件において、国が有益費を賃貸期間中に賃借人に支払わない場合には、国にその増加価値(上記差額賃料の請求権)を帰属させる理由がないといえる。よって、国が有益費の支払いを行っていない場合には、国は貸付料を増額請求することは困難との点は、貴課の見解のとおりと考える。

(以上)

借地借家法

(地代等増減請求権)

第十一条 地代又は土地の借賃(以下この条及び次条において「地代等」という。)

が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2 地代等の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3 地代等の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた地代等の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。





平成 27 年 6 月 5 日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（1）

貸付料の増額請求について

第 1 事案の概要

学校法人に 10 年間の定期借地による貸付けを行う事案（概要は、平成 26 年 9 月 29 日付法律相談書ほか記載のとおり）について、学校法人が土壌汚染対策工事を実施した後の貸付料増額請求について相談したいもの。

第 2 貸付合意書（定期借地契約書）について

国が学校法人と取り交わした貸付合意書（定期借地契約書）第 8 条に 3 年間の貸付料を定めているが、同第 10 条に「貸付財産の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、借地借家法第 11 条第 1 項本文の規定に該当することとなったときは、第 8 条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。」ことを定めている。

また、貸付合意書第 6 条では、土壌汚染除去等により貸付財産の価格が増加した場合の除去費用を有益費とすること及び有益費は貸付契約終了時に貸付財産価格の増加が現存する場合に限り学校法人に返還する旨を規定している。

国は、学校法人実施の土壌汚染除去等工事により貸付財産価格が増加したと判断する場合には、合意書第 10 条の規定に基づき、借地借家法第 11 条第 1 項本文の規定に該当するとして学校法人に貸付料の増額請求ができると考えている。

第 3 質問事項

（問 1）本件の場合、国は、第一義的に、貸付財産価格の増加額の多寡にかかわらず学校法人に貸付料の増額請求ができると考えているが如何か。

（問 2）借地借家法第 11 条第 1 項で言う「近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったとき」の解釈について、階差が〇割で不相当と判断された判例など、訴訟になった場合を想定した客観的な目安などがあれば伺いたい。

（問 3）貸付財産価格が増加した時点の考え方について、国は、どの時点以降の貸付料増額を請求することができるか（例えば国が有益費の額を確定した時点など）。

（問 4）一方で、国が有益費の支払いを行っていない場合に、国は貸付料を増額請求することは困難と考えるが、如何か。

