

差額配分法と利回り法

～市場相場との乖離の配分および投資利回りに着目した手法～

上銘不動産鑑定士事務所

不動産鑑定士

上銘 隆佑



自己紹介と経歴

名前

上 銘 隆 佑
じょうめい りゅうすけ

年齢

34歳

福岡歴

7年目 出身は千葉県船橋市

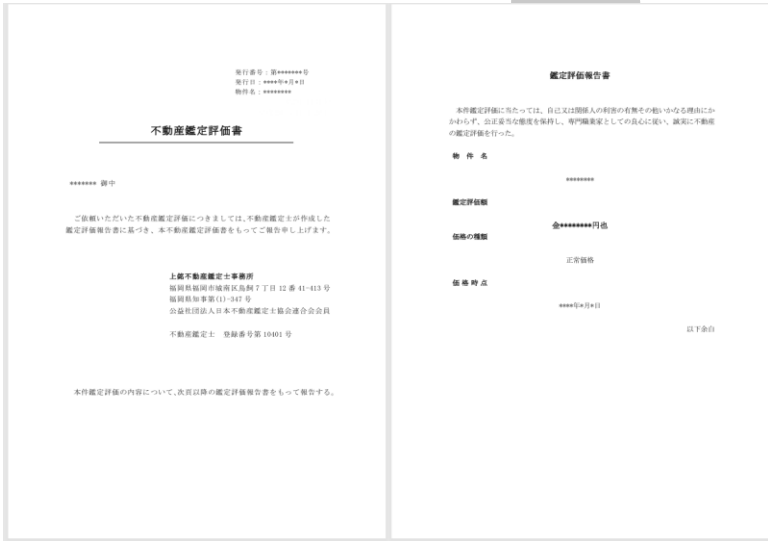
主な業務

不動産の**時価評価**（土地・建物価格、家賃改定）

経歴

不動産鑑定士歴 **7年目**

- 大学では建築学専攻（軍艦島コンクリートの研究）
- 大和不動産鑑定株式会社 東京本社入社
- 三菱地所投資顧問株式会社へ出向、不動産信託受益権の売買
- 不動産鑑定士登録（2019年）
- 大和不動産鑑定株式会社 九州支社転勤
- 上銘不動産鑑定士事務所を開所（2024年5月）



不動産鑑定士協会 企画・危機管理委員会

不動産鑑定士 上銘 隆佑

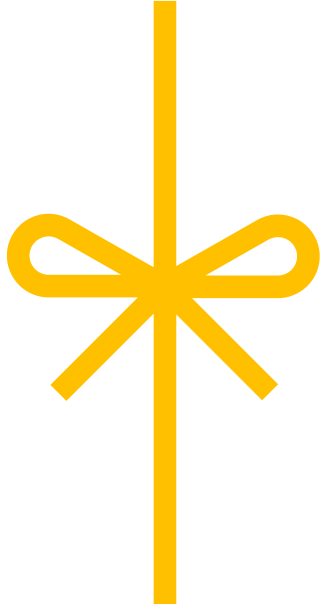
福岡県不動産鑑定士協会

1



本日の流れ

- 継続賃料評価の具体的な手法の一部
- 差額配分法（さがくはいぶんほう）の確認
- 利回り法（りまわりほう）の確認



差額配分法と利回り法



- 継続賃料を導き出すための主要な鑑定評価手法である**差額配分法**と**利回り法**を解説します
- **差額配分法**は市場相場との「差額」を当事者間でどう分けるかという公平性の視点に立ちます
- **利回り法**は資産価格という「元本」と賃料という「果実」の相関関係に着目します

▶それぞれの特性を理解し、事案に応じて適切に重みづけを行うことが重要です



差額配分法：正常賃料との乖離を適切に調整する手法



- 対象不動産の適正な正常賃料と現在の実際賃料の間に発生している「差額」に着目します
- 計算式(例)

$$\text{継続賃料} = \text{現行賃料} + (\text{新規賃料} - \text{現行賃料}) \times \frac{1}{2}$$

- この手法は、実際の賃料交渉プロセスに近く、当事者間の不均衡を是正するのに有効です
- 差額の発生要因を事情変更と諸般の事情に分類し、公平の観点から配分割合を決定します

差額配分法における配分割合の査定と裁判例の動向



- 裁判例では、経済事情の変動などは当事者に中立であるとして、いわゆる「**2分の1法**」が多く採用されます
- ただし、契約の経緯や個別事情により1/2以外の割合が採用されるケースも少なくありません
- **借主が地域発展に貢献している場合**や、**激変緩和**の必要がある際は借主の配分を増やすことがあります
- 一方で、**恩惠的関係の解消**や**長期間の据置き**があった場合は、賃貸人の配分を重くすることがあります

【実際の裁判例】

大半は「**2分の1法**」の採用が多い（公平の観点）。

但し、テナント有利な「**3分の1法**」、オーナー側有利な「**3分の2法**」もあり

利回り法：資産価値の変動を賃料に反映させる手法



- 基礎価格（土地建物の価格）に継続賃料利回りを乗じ、必要諸経費を加えて算出します
- 計算式：**基礎価格 × 継続賃料利回り + 必要諸経費等**
- 継続賃料利回りは、直近合意時点での実績利回りをベースに、期待利回りなどを比較考量します
- 地価（元本）の変動を賃料（果実）に時系列的に反映させることができる点が大きな長所です

各手法の特性比較と最終的な評価額の決定（試算賃料の調整）



- **差額配分法**は不均衡是正に強く、説得力の高い手法（重要手法）
 - ただし配分割合の客観的な数値根拠を示すのが難しい側面があり
- **利回り法**は価値変動を反映できますが、地価が急変すると他手法と大きく乖離する可能性があります
 - 実務上は、参考程度の手法の留まる場合が多い
- 鑑定実務では、各手法で出した試算賃料を再吟味し、事案への適合性に応じてウェイト付けを行います

▶ 事情変更の背景や契約の拘束力を最もよく反映している手法を重視して、最終的な継続賃料を決定します

本日はありがとうございました。
ご不明な点がございましたら、お気軽にお声掛けください。

- Thank you for your attention -

▼ 地代・家賃鑑定のメリットはこちら

<https://kantei-soudan.com/benefit/>

▼ 報酬規定はこちら

<https://kantei-soudan.com/fee/>



上銘不動産鑑定士事務所

公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会 会員

不動産鑑定士 上銘隆佑

不動産の時価を知り、資産を最適化する

上銘不動産鑑定士事務所

不動産鑑定士が適正賃料の根拠を示し、賃料トラブルを防ぐ

地代・家賃の鑑定相談室

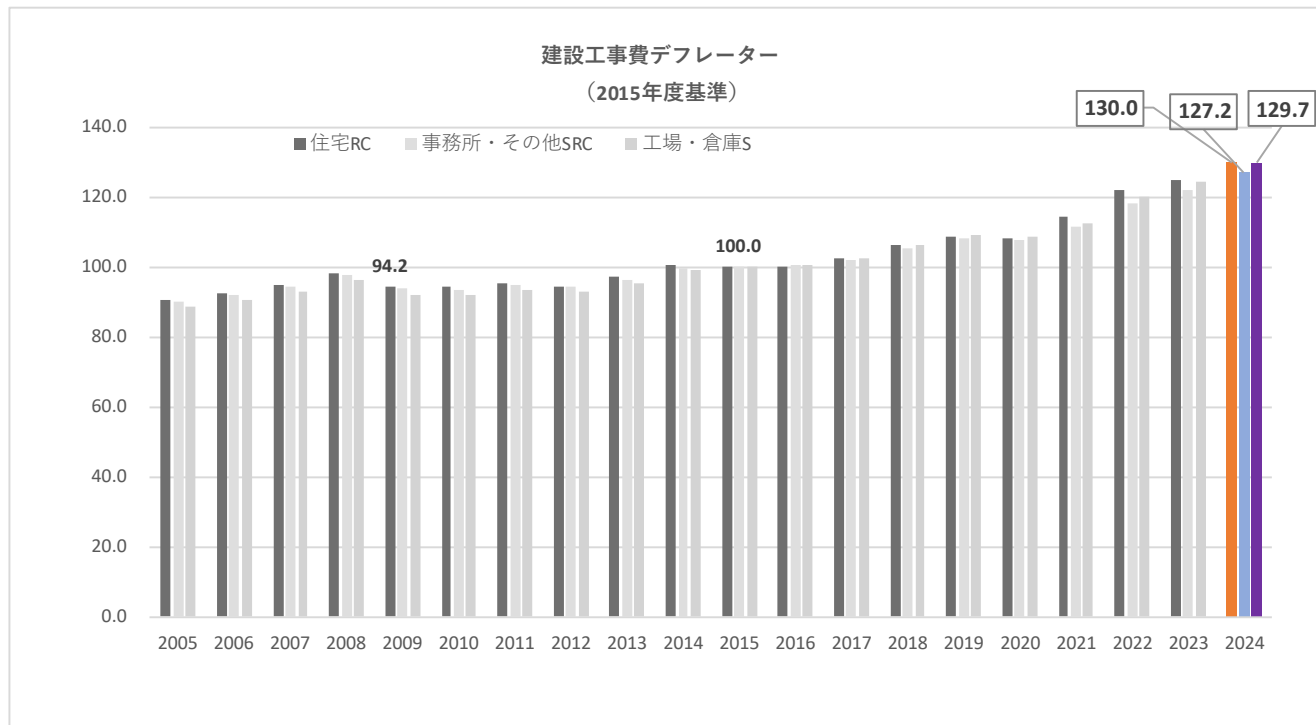
by 上銘不動産鑑定士事務所

ホームページ



(余談) 建築費高騰の現状

- 建設工事費：2024年度は、2015年度の約**1.3倍**に高騰（国土交通省統計データ）



再開発計画の遅れや分譲マンション価格高騰など、建築費高騰の影響が大きくなっている。

家賃も建築費高騰の影響を受け、右肩上がりとなる可能性。



公表資料より