

継続賃料評価の判断枠組み

～賃料増減請求権の本質と「相当な賃料」の決定プロセス～

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

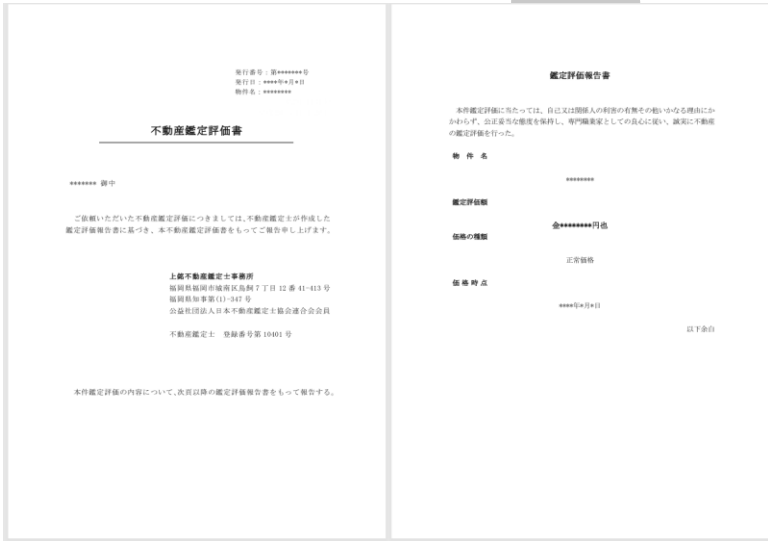
主な業務

不動産の**時価評価**（土地・建物価格、家賃改定）

経歴

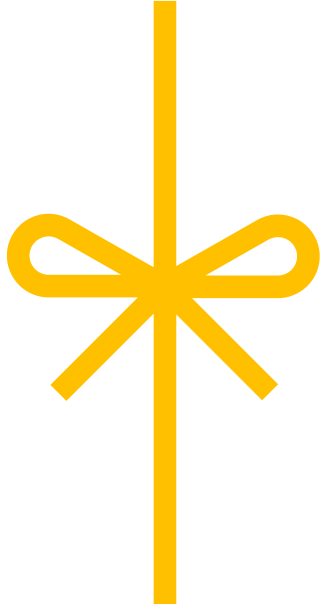
不動産鑑定士歴 **7年目**

- 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）



本日の流れ

- 継続賃料評価の全体像を理解する
- 賃料改定における法的根拠（借地借家法）の確認
- 鑑定評価基準における相当な賃料の導き方



借地借家法第11条・第32条が規定する賃料増減請求権の法的根拠

- 賃料改定の**法的根拠**



- 借地借家法第11条1項および第32条1項により、賃貸人および賃借人には賃料の増減請求権が認められています。
- 地代または家賃が以下の事由により不相当となったとき、契約の条件にかかわらず、将来に向かって賃料の増減を請求できます。
 1. 土地・建物に対する租税その他の公課・負担の増減
 2. 土地・建物の価格の変動、その他の経済事情の変動
 3. 近隣地域の類似する賃料との比較。ただし、一定期間増額しない旨の不増額特約がある場合は、その定めに従います。

形成権および強行法規としての**賃料増減請求権**が持つ法的な拘束力



- **賃料増減請求権**の本質
- 賃料増減請求権は、形成権かつ強行法規としての性格を持っています。
 - **形成権**とは、増額または減額の一方的な意思表示により、賃料が客観的な相当な額に改定される権利です。
 - **強行法規**であるため、特約によってこの請求権そのものを排除することはできません。



◆この請求権の行使によって決定される改定後の賃料額を、一般的に「**相当賃料額**」と呼びます。

鑑定評価基準における継続賃料の定義と当事者間の公平

- 継続賃料の鑑定評価上の定義

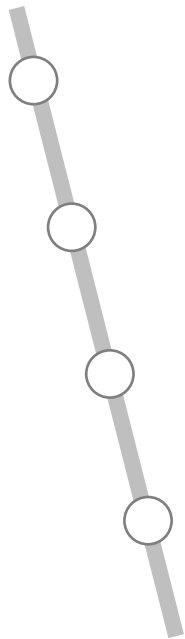


- 鑑定評価基準において「継続賃料の鑑定評価額は現行賃料を前提として、・・・当事者間の公平に留意の上決定するもの」とされています。
- 現行賃料を合意し適用した時点（直近合意時点）以降の要因を総合的に勘案します。考慮すべき要素には、**経済事情の変動**（公租公課、土地建物価格、類似賃料の変動など）のほか、**契約の経緯**、**賃料改定の経緯**、**契約内容**が含まれます。

▶ これらを「**当事者間の公平**」に留意して判定します。

当初契約から直近合意を経て価格時点に至る流れ

- 継続賃料の判断枠組み（全体イメージ）
- 継続賃料の評価は、時間軸に沿った構造で整理されます。



1. 当初契約締結：賃料額決定の要素とした事情などの諸般の事情が発生する時点。
2. 直近合意時点：現行賃料を合意し、適用した時点。評価の始点となる。
3. 事情変更：直近合意時点から価格時点までの間に生じた、価格形成要因の変動。
4. **価格時点（現在）**：増減請求により相当賃料（継続賃料）を決定すべき時点。

事情変更の起算日として評価額の決定に重大な影響を与える直近合意時点の意義



- 重要キーワード：**直近合意時点**
- 直近合意時点とは、契約当事者間で賃料を現実に合意し、それを適用した時点を指します。
- これは、事情変更に係る要因を考慮する始点となる非常に重要な項目です。直近合意時点よりも前に生じた経済事情の変動などは、継続賃料の決定にあたって事情変更として考慮されません。
- そのため、いつを直近合意時点とするかは、鑑定評価額に大きな影響を与え、実務上の争点になりやすい部分です。

自動改定や法定更新の取扱いを含む直近合意時点の妥当性に関する実務的判定



- 直近合意時点の具体的な判定
- 判定の基準は、賃料についての現実の合意がなされたかどうかです。
 - (×) 自動改定特約に基づき自動的に賃料が改定された時点は、原則として直近合意時点とは認められません。
 - (×) 法定更新も、通常は具体的な賃料改定の協議が行われなかったため、直近合意時点には該当しないと考えられます。
 - (○) 一方で、賃料が据置きであっても、当時の経済事情等を踏まえて**実質的な交渉**が行われていれば、現実の合意があったとみなされる場合があります。

経済情勢の変動と契約固有の価格形成要因の分類



- 継続賃料の形成要因は、大きく2つの概念に分類されます。
- ①**事情変更**に係る要因：直近合意時点から価格時点までの変動を指します。
 - 物価、所得水準、地価、建築費の推移
 - 税制や公租公課の推移
- ②**諸般の事情**に係る要因：契約の背景にある個別的事情を指します。
 - 契約の内容および締結・改定の経緯
 - 賃貸人または賃借人の地域発展への寄与度
 - 恩恵的契約関係（親族関係、建替協力の見返り等）

4つの鑑定評価手法の適用による**試算賃料の調整**と評価額の導出



- 継続賃料評価は、過去の合意（現行賃料）を尊重しつつ、その後の変化を公平に反映させる作業です。この判断枠組みに基づき、具体的な試算賃料を導き出すために以下の4つの鑑定評価手法を用います。

1. **差額配分法** : 新規賃料との差額を適切に配分する手法
2. **利回り法** : 基礎価格に利回りを乗じて純賃料を求める手法
3. **スライド法** : 直近合意時点の純賃料に変動率を乗じる手法
4. **賃貸事例比較法** : 類似の継続賃貸事例と比較する手法（実務上、非適用が大半）

上記により得られた試算賃料を調整し、最終的な鑑定評価額（賃料）を決定します。

本日はありがとうございました。
ご不明な点がありましたら、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) 大手不動産会社の注力分野

・ 住友不動産 成長戦略 (2025.11.11)

・ マンション分譲事業の事業化可能エリアの縮小

マンション分譲事業は当社の大きな柱であり、次期（第十一次）中計の前半まで、現在の高い利益水準を維持できる見通しですが、土地代・建築費の高騰により事業化可能エリアが縮小しているため、今後供給量を拡大することは困難です。

・ 「住友不動産ハウジング」既存住宅の耐震耐熱リフォームへ注力

- ・ リフォームは、耐震性能のみならず、断熱性能も新築並みに向上させることができます。環境省の後押しを受け、業界横断組織「断熱・省エネリフォーム推進タスクフォース」を立ち上げ、当社（住友不動産）が代表幹事を務めることとなりました。まだまだ日本の既存住宅は、「暑くて寒い家」です。住む人の命と健康を守り、CO2 削減にも大いに寄与する、高断熱リフォームの認知拡大と普及を図ります。
- ・ 一方、建築の担い手不足が深刻化し、ニーズはあれども、施工キャパシティ不足が成長の阻害要因になりかねません。新築・リフォーム両事業の、店舗網、住宅設備、部材、設計、物流、施工体制、施工手順等様々な面を共通化し、大工の棟梁さん、設備業者さんといった多くのパートナーさんに、より幅広い仕事をってもらうことで、共存共栄を目指す構造改革を実行中です。

