

2015年 第1回勉強会 補助レジюме

2015年2月10日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 土地評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内)

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

グラドルール等の
確認

- ・グラドルール
- ・非常口・トイレ・Q&A

勉強会
(20:00まで)

- ・いわゆるサブリース等契約における「賃料減額請求に対する対応」について
- ・ケース・メソッド
- ・①H15.10.21最高裁第3小法廷判決、破棄差戻（センチュリータワー事件）
- ・②H17.3.10最高裁第1小法廷判決、破棄差戻（オーダーメイド賃貸借）

懇親会（新年会）
(20:15~)

- ・関内周辺

基本理念と目的

■ 基本理念

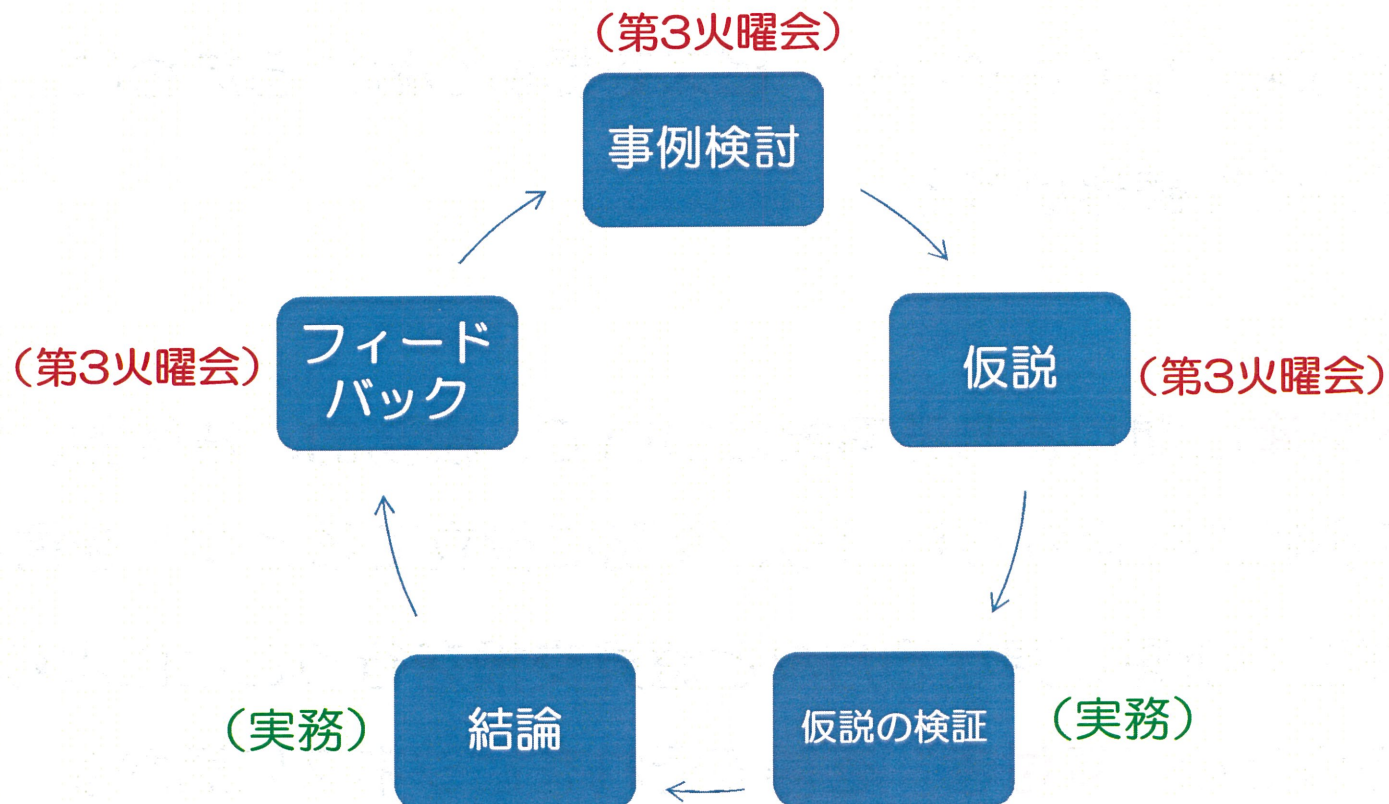
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために、
互いに切磋琢磨する

■ 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

第3火曜会のコンセプト

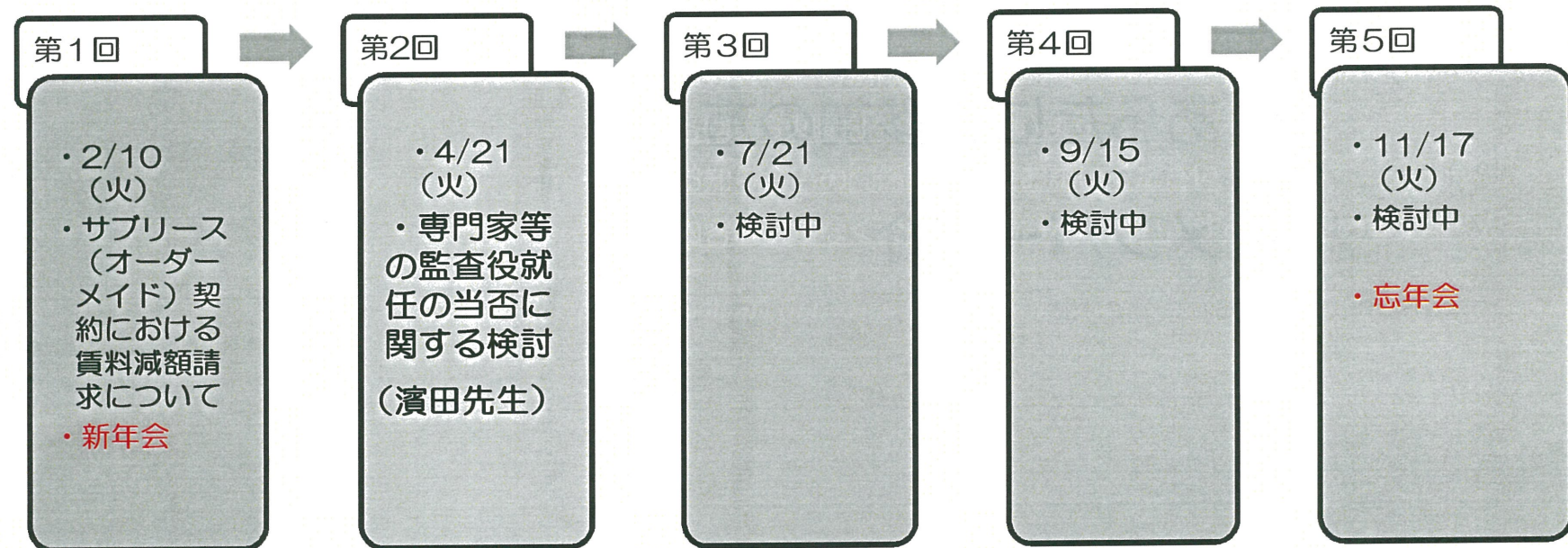
- ある事例を検討し、一つもしくは複数の仮説をたてる



メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

2015年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回第3火曜日を予定しています

※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

2015年「第3火曜会」(第3木曜から変更)の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/10 (火)	4/21 (火)	7/21 (火)	9/15 (火)	11/17 (火)
勉強会	18時30分 ～	18時30分 ～	18時30分 ～	18時30分 ～	18時15分～
懇親会	20時15分～ (新年会)	20時15分～	20時15分～	20時15分～	20時00分～ (忘年会)

※2回目以降はいずれも第3火曜日です

グラウンドルール

- ✓ トイレ休憩などは各自適宜ご自由にどうぞ
- ✓ ケータイは禁止
- ✓ おやつは食べてもOK
- ✓ 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！
- ✓ 参加者の意見を外部に持ち出さない

非常口・トイレ・Q&A

✓ 非常口

✓ トイレ

✓ Q&A

勉強会目次

1 前回の振り返り

- ・ 1.1問題の背景：なぜ、今回この問題を取りあげたのか
- ・ 1.2サブリース事業契約の概要と鑑定評価実例について、など

2 ケースメソッド

- ・ ①H15.10.21最高裁第3小法廷判決、破棄差戻（いわゆるサブリース契約と借地借家法32条1項の適用の有無 外）
- ・ ②H17.3.10最高裁第1小法廷判決、破棄差戻（いわゆるオーダーメイド賃貸契約における賃料減額請求権と借地借家法32条1項の適用の有無 外）

3 お客様へのアドバイスとして

- ・ すでにサブリース事業を行っている方へ
- ・ これからサブリース事業を行う方へ

4 まとめ

1.1問題の背景：

● サブリース事業に関わる問題とは

- 家賃減額問題
 - 長期間にわたる家賃保証特約付き契約
 - 家賃自動増額特約付き契約
- 借地借家法32条1項を適用すべき（最高裁判決）
 - 長期安定的に家賃が保証されるとは限らない
 - 経済状況により賃料減額の可能性がある

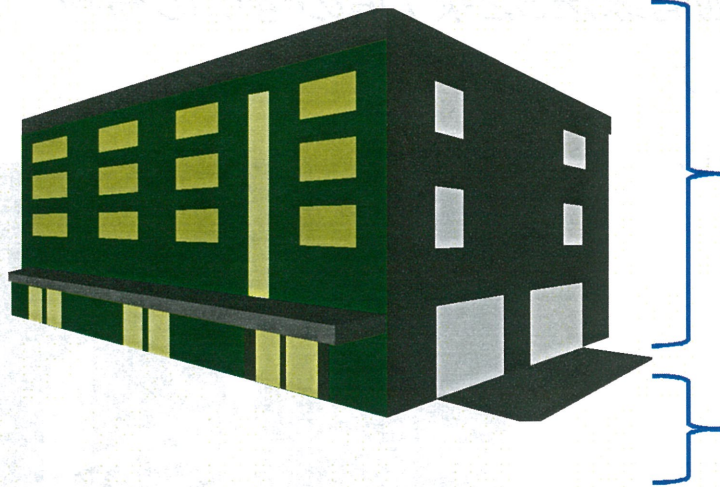
1.1問題の背景：

- そこで、前回・今回サブリース事業を取り上げた理由
 - すでにサブリース事業を利用しているお客様に対して
 - 今後サブリース事業を利用するお客様に対して

- 何かアドバイスができないか

- またアドバイスするとしたらどういうことか

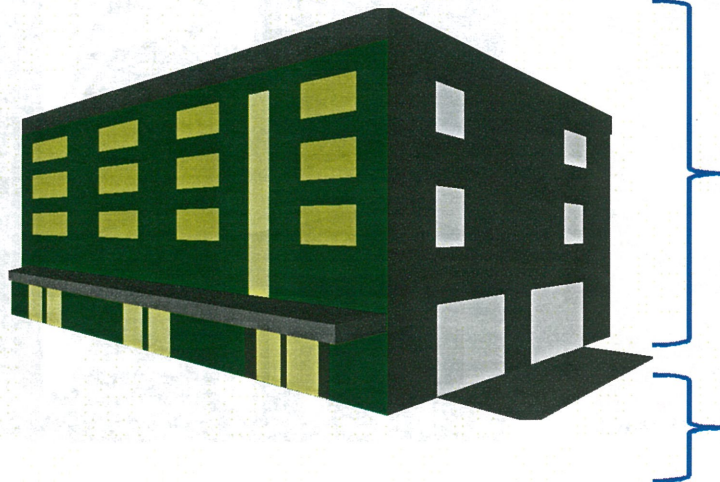
1.2マスターリース契約の概要と鑑定評価実例：



建築費：
232,000,000円

土地：
67,000,000円

合計額：
299,000,000円



建築費：
232,000,000円

土地：
67,000,000円

鑑定評価額：
240,000,000円

2.1.1 事案の概要と争点

(ケース1) いわゆるサブリース契約と借地借家法32条1項の適用の有無

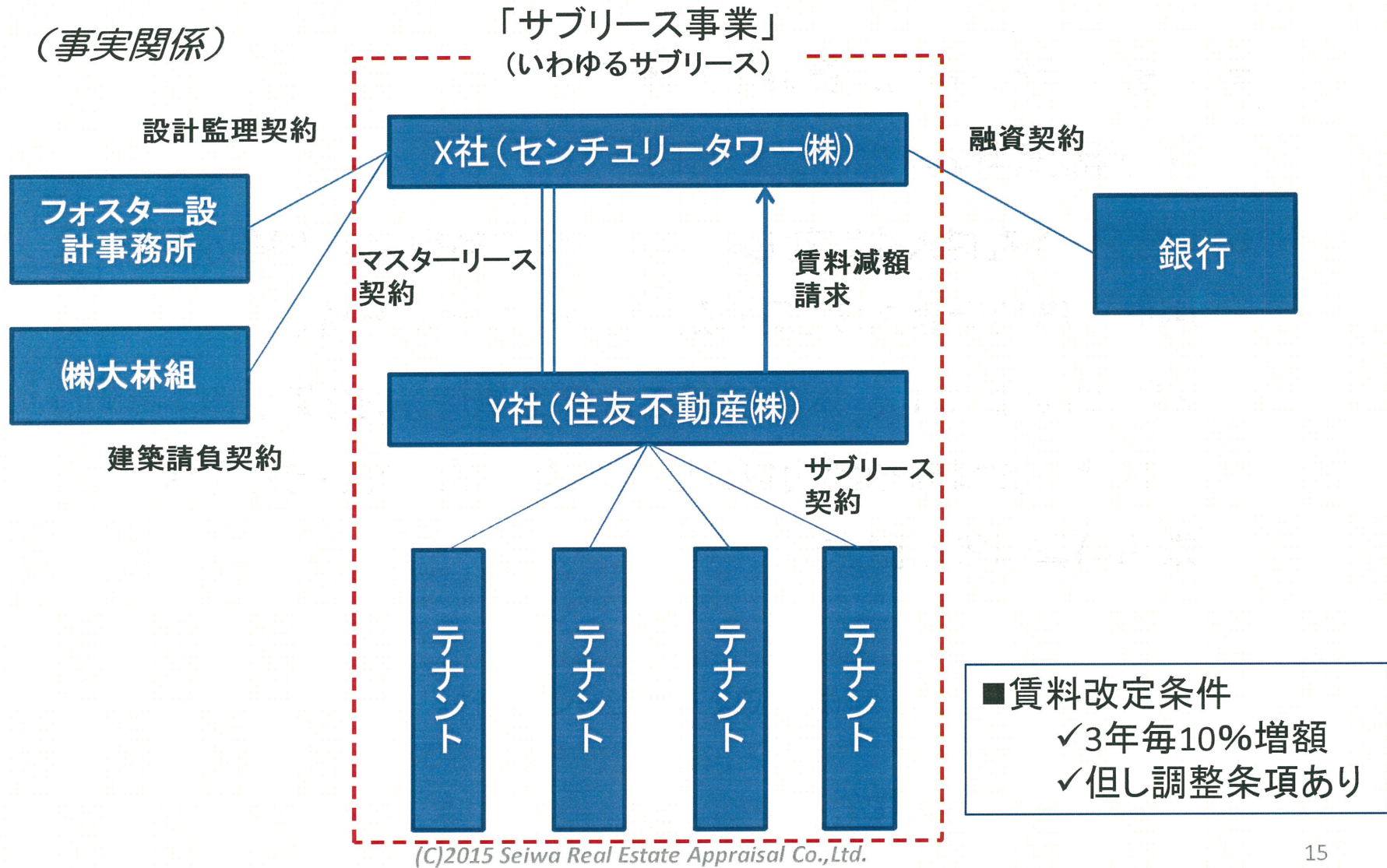
- ・X社…賃貸人（センチュリータワー株式会社）
- ・Y社…賃借人・転賃人（住友不動産株式会社）
- ・対象不動産の所在地：文京区本郷2丁目
- ・最寄駅：JR中央線御茶ノ水駅500m
- ・現在は順天堂大学11号館



(C)2015 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.



2.1.2事案の概要



2.1.3訴訟に至る経緯

- H3.4 建物完成、賃貸借関係スタート
 - ・ 月額賃料約1億6500万円
- H6.2 Y社はX社に対し、オフィス賃料相場の下落等を理由に、借地借家法32条1項に基づく賃料減額請求
- X社はY社に対し、本件契約には借地借家法32条1項は適用されず、賃料自動増額特約により賃料が増額したと主張し、未払い賃料等を請求

2.1.4訴訟の経過

- (一審判決)
 - 借地借家法は適用されないと解すべき → X社勝利
- (原審判決)
 - 借地借家法の全面的適用は相当でない。調整条項で修正できる。
→ X社 (家主) 一部勝利
- (最高裁判決)
 - いわゆるサブリース契約についても借地借家法第32条第1項の規定が適用される。 → Y社勝利

2.1.5最高裁判所の判断

いわゆるサブリース契約も賃貸借契約であるので、借地借家法第32条第1項の規定が適用される。

請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、

- 当事者が賃料額決定の要素とした事情その他諸般の事情を総合的に考慮すべき
 - 同契約において賃料額が決定されるに至った経緯
 - 賃料自動増額特約等を付されるに至った事情
 - とりわけ約定賃料額と当時の近傍同種の建物の賃料相場等の関係、
 - 賃借人の転貸事情における収支予測にかかわる事情、
 - 賃貸人の敷金及び融資を受けた建築資金の返済の予定にかかわる事情等も考慮すべき。

2.1.1 事案の概要と争点

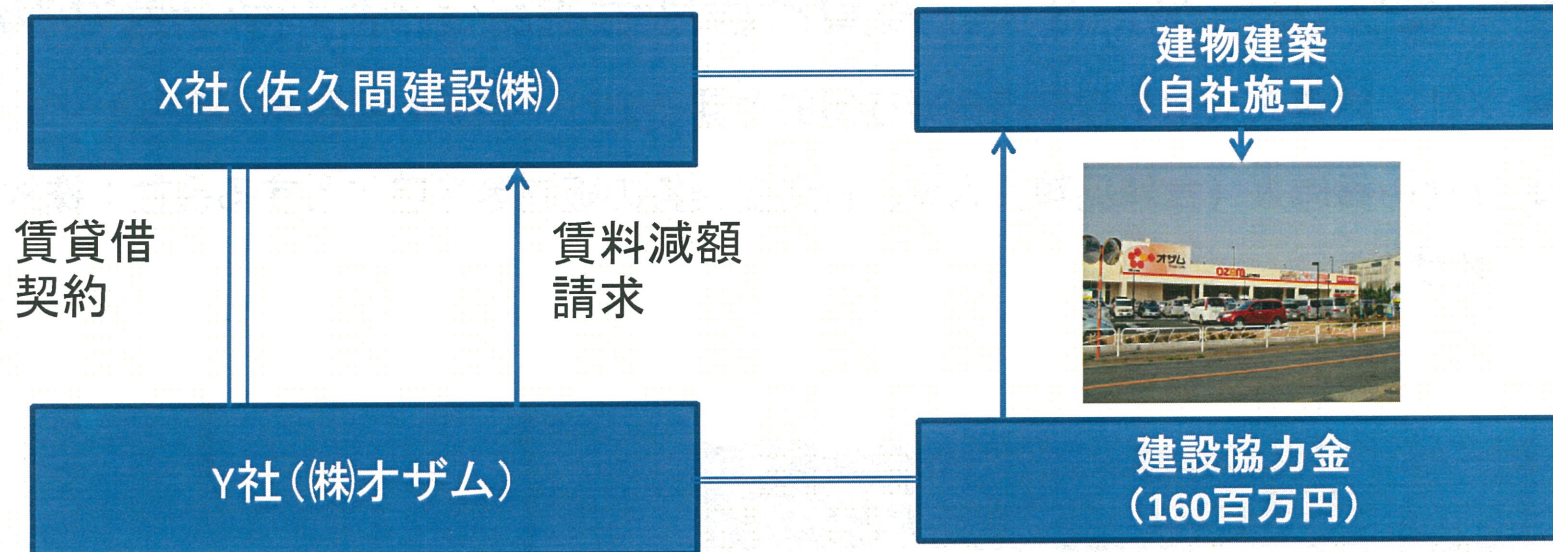
(ケース2) オーダーメイド賃貸と借地借家法32条1項の適用の有無

- X社…賃貸人（土木建築請負業を目的とする会社：佐久間建設株式会社）
- Y社…賃借人（食料品類、衣料、日用品雑貨の販売等を目的とする会社：株式会社オザム）



2.1.2事案の概要

(事実関係)



- 賃料改定条件
 - ✓3年毎7%増額(初回)
 - ✓3年毎5%増額

- Y社からX社への詳細な指示、要望
 - ✓建物の位置
 - ✓建物の規模
 - ✓建物の構造等

2.1.3訴訟に至る経緯

- H6.7 建物完成、賃貸借関係スタート
 - 月額賃料約650万円
- H9.8 Y社はX社に対し、店舗経営状況の悪化等を理由に、借地借家法32条1項に基づく賃料減額請求
- X社はY社に対し、本件契約には借地借家法32条1項は適用されず、賃料自動増額特約により賃料が増額したと主張し、未払い賃料等を請求

2.1.4訴訟の経過

- (一審判決)
 - 借地借家法32条1項は適用される
 - Y社勝利

- (原審判決)
 - 借地借家法32条1項は…特段の事情がある場合のみ適用できる。
 - X社勝利 (家主勝利)

- (最高裁判決)
 - オーダーメイド賃貸についても借地借家法第32条第1項の規定が適用される。
 - Y社勝利

2.1.5最高裁判所の判断

オーダーメイド賃貸では物件の転貸は予定されていないので、なおさらこれを賃貸借契約と異なる独自の契約類型であると解するのは困難。

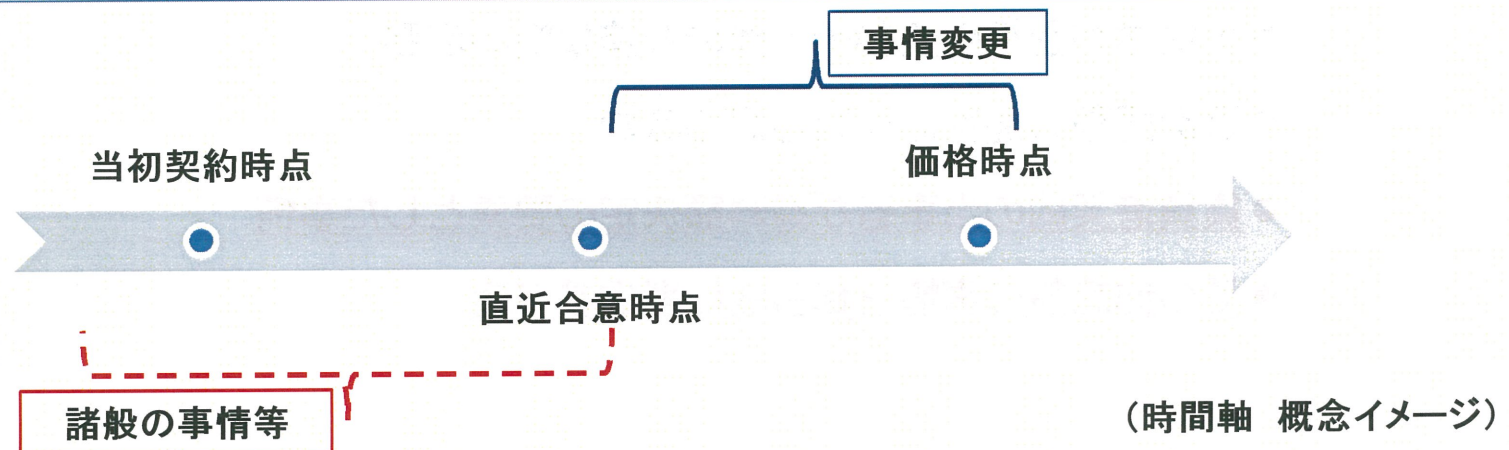
請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、

- 借地借家法32条1項所定の諸事情
 - 租税等の負担の増減
 - 土地建物価格の変動その他の経済事情の変動
 - 近傍同種の建物の賃料相場のほか
 - 賃貸借契約の当事者が賃料額決定の要素とした事情
 - その他諸般の事情を総合的に考慮すべき

2.1.5最高裁判所の判断

請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、

- 借地借家法32条1項所定の諸事情
 - 租税等の負担の増減
 - 土地建物価格の変動その他の経済事情の変動
 - 近傍同種の建物の賃料相場のほか
 - 賃貸借契約の当事者が賃料額決定の要素とした事情
 - その他諸般の事情を総合的に考慮すべき



3.1.1すでにサブリース事業を行っている方へ

目的：できるだけ賃料の下げ幅を抑えるにはどうしたらいいのか？

(賃料減額請求に対応するための準備)

- 貸主の賃料限度額の把握
 - ✓事業収支計画の確認
 - ✓マーケット分析
- 自主管理シミュレーション

3.1.1すでにサブリース事業を行っている方へ

～サブリース事業者からの賃料交渉の動機～

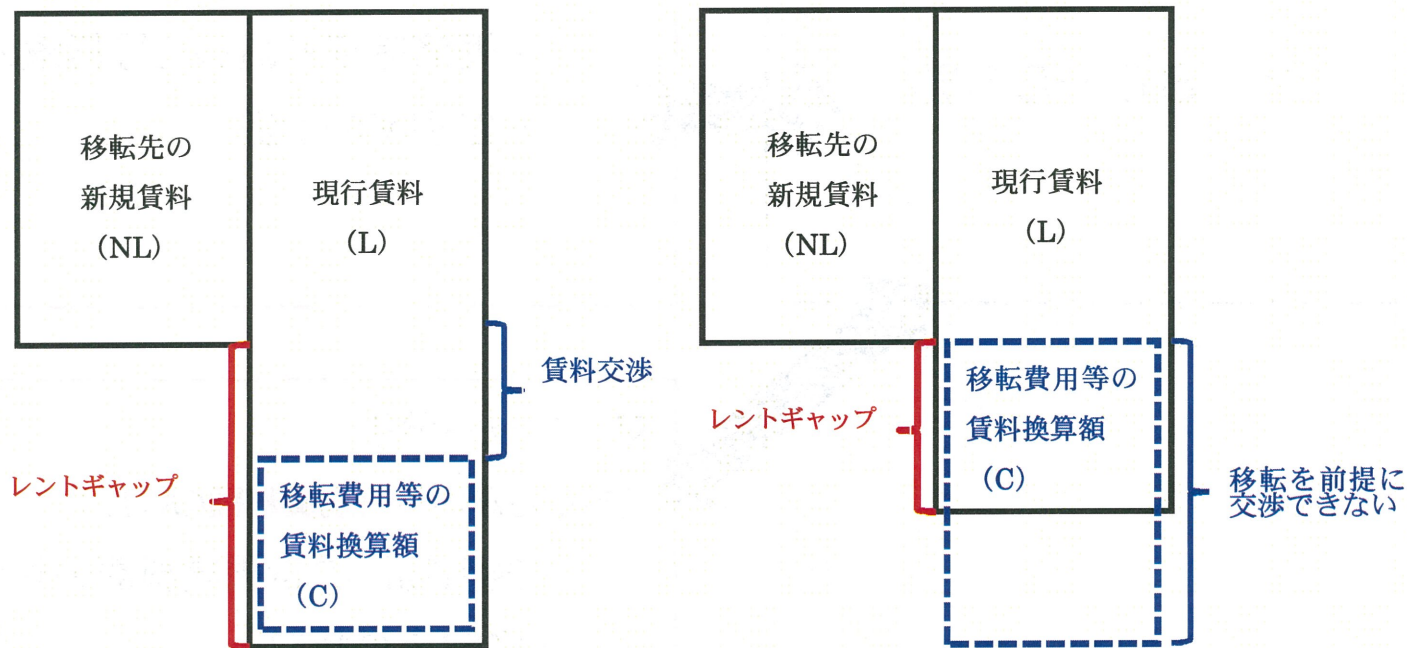
(一定のオフィスや住宅の場合)

- ① 転賃料が下がっている
- ② 空室率が上昇している
- ③ ①・②の両方

3.1.1すでにサブリース事業を行っている方へ

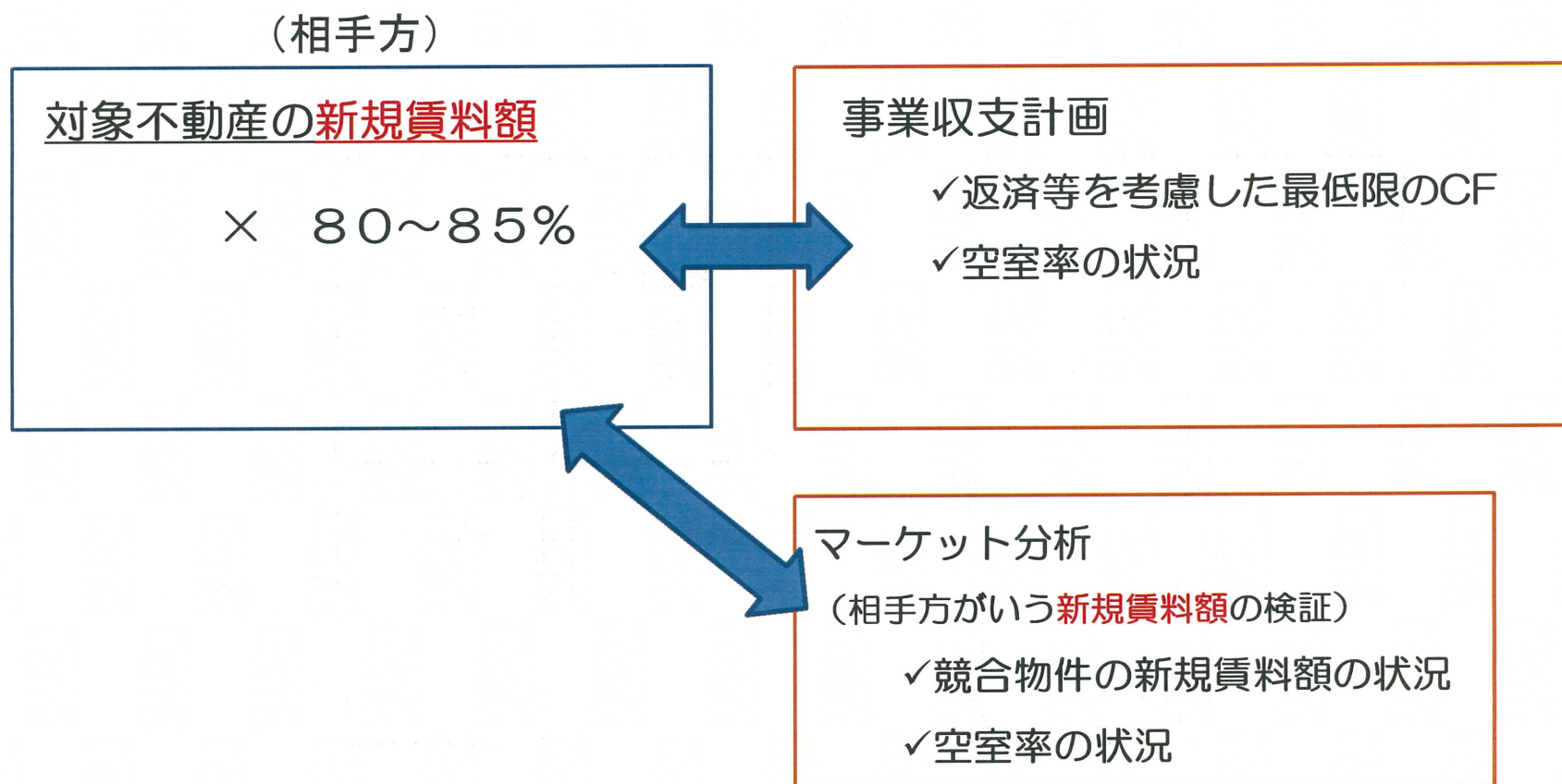
～（参考）エンドテナントの賃料交渉の動機～

(一定のオフィスや住宅の場合)

 $L > NL + C \rightarrow$ 移転を前提に交渉できる $L < NL + C \rightarrow$ 移転を前提に交渉できない

3.1.1すでにサブリース事業を行っている方へ

●貸主（オーナー）の交渉の際の限度額



3.1.1 自主管理シミュレーション

(前提条件)

- ・戸数：10戸（エンド賃料 7万円/戸）
- ・マスターリース賃料：エンド賃料の85%の水準

	サブリース 事業の場合	自主管理の場合		
(運営収益)				
賃料	7,140,000	8,400,000	8,400,000	8,400,000
空室損失 相当額	空室保証	504,000 (6%)	804,000 (10%)	1,260,000 (15%)
運営収益	7,140,000	7,896,000	7,596,000	7,140,000
(運営費用)				
賃貸管理費 (※)	0	420,000	420,000	420,000
純収益	7,140,000	7,476,000	7,176,000	6,720,000

(※)年額支払賃料の5%

(単位:円)


 事業収支計画

3.1.2これからサブリース事業を行う方へ

目的：リスク軽減策

1. サブリース事業者からの事業計画のチェックポイント
 - 対象地周辺の賃貸マーケット調査・分析
 - 自己資本（土地価格）と借入金比率を検討する
2. サブリース事業者との契約を進めるにあたってのポイント
 - 賃料額決定の要素とした事情の明確化
 - ✓ 収支計画、借入返済計画
 - ✓ 建物の仕様、汎用性（原状復帰費用）
 - その他諸般の事情の整理・明確化

3.1.2これからサブリース事業を行う方へ

1. サブリース事業者からの事業計画のチェックポイント

□対象地周辺の賃貸マーケット調査・分析

- 目的：マスターリース賃料の検証
- エンド賃料の状況調査を行うことで今後の動向を予測
 - マスターリース賃料 > エンド賃料 極端な場合は注意

□自己資本（土地価格）と借入金比率を検討する

- 目的：事情変更による売却時の資産価値を把握
 - 自己資本（土地価格） < 借入金 極端な場合は注意

3.1.2これからサブリース事業を行う方へ

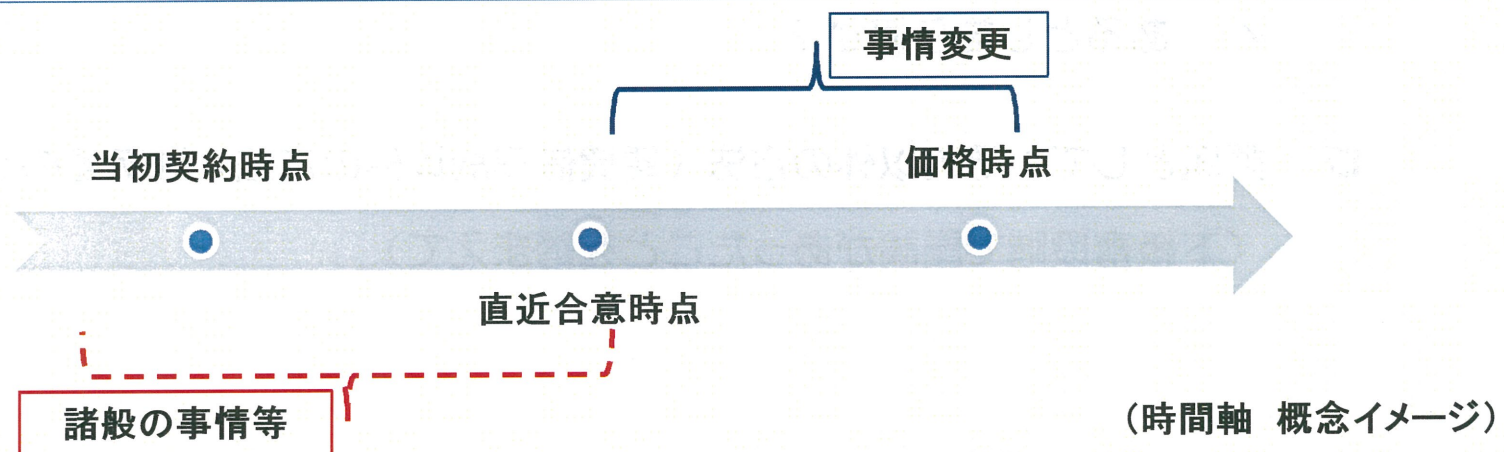
2. サブリース事業者との契約を進めるにあたってのポイント

目的：借地借家法32条1項の規定が適用されることを前提に、
訴訟上で考慮された事項の整理・明確化

3.1.2これからサブリース事業を行う方へ

借地借家法32条1項の規定が適用されることを前提に、訴訟上で考慮された事項の整理・明確化

- 賃料額決定の要素とした事情の明確化
 - ✓ 収支計画、借入返済計画
 - ✓ 建物の仕様、汎用性（原状復帰費用）
- その他諸般の事情の整理・明確化



- 前提として：借地借家法32条1項の適用がある（ただし下級審では議論があった）
 - ✓ 長期間に及ぶ家賃保証
 - ✓ 賃料自動増額特約

- サブリース事業を希望するオーナーはいる、その要請にどう応えるか
 - ✓ 専門家としてアドバイスできることはあるか？
 - ✓ あるとしたら何か？

- 課題として：それ以外の方法（賃貸借契約以外の方法）はあるのか？
（下級審段階で議論があったことを踏まえて）

- 借地借家法第32条第1項

建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物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、又は近傍同種の建物の借賃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、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

本日のフィードバックをお願いします！

匿名でお一人1コ（特に▲歓迎です）

おつかれさまでした

新年会へ行きましょう！

