

継続賃料評価に関する課題の整理と視点の転換によるその対応について
(月刊不動産鑑定2005年11月号掲載)

梶川智保

1. はじめに

継続賃料の鑑定評価は、ケースごとに契約内容が大きく異なる場合が多いうえに当事者間の個別的事情の捉え方の如何が鑑定評価額決定の判断に大きな影響を及ぼすため、非常に悩ましく難度の高い問題となっています。このことがひいては、ひとつの事件について複数の不動産鑑定士の判断を求めた場合に大きな隔たりを生じさせる結果となり、当事者その他利害関係人をかえって困惑させてしまい、鑑定評価制度自体への社会的不信感の種とならないとも限らない状況を引き起こしています。このような状況を憂い、諸先生方が豊富な知識と経験を踏まえて継続賃料の鑑定評価手法等についての新たな提案や理論的展開を試みておられます。いろいろな角度から論じられることにより継続賃料の本質が照らし出され、継続賃料評価の信頼性が回復されることを願い、私もこれらに習って継続賃料評価に関する課題を整理するとともにそれに関する私見を述べ、ご意見、ご批判を仰ぎたいと思います。

まず、以下において継続賃料の特徴を示すとともに継続賃料評価の課題点について再確認したいと思います。

2. 継続賃料の特徴

(1) 市場環境

不動産鑑定評価基準によると継続賃料とは、「不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料」とであると定義されており、言い換えれば既に締結され現に効力を有している賃貸借契約における契約当事者(賃貸人と賃借人)間において、当該当事者の合意を得て形成され、当該当事者間においてのみその経済的合理性を説明することが可能な賃料であるといえます。

不動産鑑定評価基準における賃料の種類には、正常賃料、限定賃料及び継続賃料があり、前二者は「新規賃料」と呼ばれ、「正常価格(限定価格)と同一の市場概念の下において新たな賃貸借等の契約において成立するであろう経済価値を表示する適正な賃料」と定義されています。これに対し、継続賃料は既に賃貸借契約が締結されており、その契約に拘束される特定の当事者間においてのみ妥当性を有するであろう経済価値を表示する賃料であり、鑑定評価基準において前二者と継続賃料が区別されるのは、「新規に賃貸借契約を締結するときの賃料か継続中の賃貸借契約に係る賃料改定時の賃料か」という相違が、価格形成過程の相違をもたらすからであると考えられます。では、そもそも新規賃料と継続賃料とは価格形成過程がどのように相違するものなのでしょうか。不動産の鑑定評価は、不動産市場における価格形成過程を価格形成要因の分析や鑑定評価手法の適用を通して再現し、最終的に不動産の経済価値を鑑定評価額として数値化して表現するという市場代替機能をその本質としています。ですから、価格形成過程の相違を検討するためには、まず、それぞれの賃料が形成される市場環境を理解しておく必要があります。

ここで、宅地の賃貸借を例にとって考えてみますと、新規賃料は契約締結時の経済環境や賃貸市場の動向、当事者の思惑(将来の不動産市場に対する予測、周辺相場の推測、自己事業の予測、借地権価格)などを反映して成立する賃料です。つまり、賃貸人は土地利用に関して賃貸借契約を締結する以外の様々な選択肢を有している状態にあり、また、賃借人は公

開された市場において他の借受希望者や利用方法との競合にさらされ、さらに土地取得や他の代替物件との比較という様々な選択肢を有する状態にある中で成立する賃料であり、新規賃料市場は「多数の市場参加者が様々な選択肢を有している中で、それぞれの思惑により価格提示を行い、競争原理により賃料が定まる市場」であるといえます。

一方、継続賃料は、既に契約関係にある特定の当事者間において、過去の契約による合意によりこれまで支払われ続けてきた賃料を改定する必要がある場合（借地借家法第11条及び第32条に該当する場合）に、この当事者間において契約の継続を前提として成立する賃料であり、両当事者の選択肢が大幅に制約されたうえに、契約の対象となる物件の範囲、契約当事者、利用条件等が既に特定され（変更される場合もあるが）、一般市場からの第三者の参入が困難な状況下において成立する賃料であるといえます。したがって、継続賃料市場は「契約当事者のみが直接相対する市場であり、当事者の合意形成のみが市場における価格形成原理となる極めて主観的な価格形成しか行えない市場」であるといえます。第三者の介入する余地がなく市場における競争原理が働かないのですから、当事者の主観的な主張のぶつかり合いの中で賃料が形成されるしかなく、そこで形成された賃料はたとえ近隣相場や客観的経済合理性に反するものであったとしても、両当事者が納得して合意しているのですから、それが「求めるべき適正な賃料」となるわけです。

以上のように、新規賃料と継続賃料はその形成される市場環境が異なります。したがって、それぞれの鑑定評価を行うに当たっては、それぞれを区別して定義し、それぞれの市場における価格形成過程の再現に即応した手法を採用する必要があります。

但し、まったく両市場が独立であるかというところでもありません。たとえば、継続賃料市場においても契約当事者には、この市場から撤退する（契約解除）という選択肢は残っていますから、契約当事者は、継続賃料が新規賃料と比較していかにも不合理であると判断すれば、契約解除（移転・購入など）を選択することも可能です。したがって、継続賃料市場における意思決定の判断材料として新規賃料が活用される場合があるなど両市場は完全に独立しているという訳ではなく互いに影響を及ぼしあう部分もあるのです。このため、それぞれの賃料に即応した適正な鑑定評価額を導き出すためには、「賃料が成立する市場条件が異なることに対応して異なる手法を用いるべき部分」と「影響を及ぼしあうことを考慮のうえ類似した手法を用いて参考とすべき部分」とがあることを理解したうえで、これに対応した手法を考案し活用することが必要です。

具体的には、新規賃料市場においては、多数の市場参加者の思惑を集約して幾通りかの鑑定評価手法として具体化して再現し、市場における多様な思考過程をそれぞれ反映した試算賃料を求め、これらを比較検討することによって新規賃料を表現することができるのです。では、継続賃料市場においては、どのような価格形成過程の具体化が可能でしょうか。

継続賃料市場では、経済情勢の変動により約定による過去の合意賃料が「不相当」となり、当事者間に不満が生じているため、この「不相当」を解消することが主要な目的となります。先程述べたとおり継続賃料市場における市場参加者は両当事者のみであり、市場においては市場参加者たる両当事者による二通りの主張がぶつかり合うしかありません。このため、通常の契約の場合、賃料の上昇期には、高い賃料相場に近づきたい貸借人の主張と安い合意賃料のまま済ませたい借借人の主張（賃料の下降期にはその逆）の衝突の中で価格形成がなされるしかないのである。ただし、この場合にも借借人は賃料相場の上昇を認識しているのが通常であり、ある程度の値上げはやむをえないと考えている場合が多いのです。また、一方で

賃貸人側も一足飛びに相場賃料（対象不動産を新規賃貸市場で賃貸することを想定した場合の相場を反映した賃料）まで値上げできるとは思っていない場合が通常です。したがって、継続賃料は賃借人側がこの程度の値上げは仕方がないと思い、かつ、賃貸人側がここまでの値上げができればとりあえず満足であると判断してお互いに合意を形成する水準で決定されるのが自然な流れであるといえます。そもそも賃料改定問題が提起されるのは、近隣相場から推定される対象不動産の相場賃料と現行賃料が大きく乖離していることに契約当事者が不満を持っているため、これを解消し平穏かつ安定的な人間関係を回復することが目的ですから、継続賃料は相場賃料と現行賃料をそれぞれ上限・下限としてその間で決定されるのが道理に適うと考えられます。しかし、ここで問題となるのが合意形成がなされる均衡点が相場賃料と合意賃料の間のどこにあるのかということです。この点について、以下において第1の課題として取り上げて検討してみたいと思います。

なお、このような考え方に立つと、賃貸借契約締結後の賃料は、契約が締結され拘束力をもった時点から新規賃料市場を離れ、新規賃料と分断されて独自の平面上を歩みだすものと考えるのが自然ではないでしょうか。継続賃料市場は、極めて主観的な市場であるため、合意形成をスムーズに行うための指標として客観性の導入を必要とします。このために新規賃料市場が参考とされるのであり、両賃料はそれぞれ対象不動産を同じくするという共通点を有してはいるものの、基本的には別々の平面上において展開されている経済活動の結果であると考えます。つまり、過去の合意賃料と継続賃料及び新規賃料は、たとえば「平行する異なる3つの平面上にひとつの直線（対象不動産）で貫かれてできた3つの点である」と表現することができると思います。あたかも平行する二つの平面（過去の合意賃料平面と新規賃料市場平面）上にある二つの点（現行賃料と適正賃料を示す）とそれを結ぶ直線（対象不動産）により、その間に挟まれた平面（継続賃料市場平面）上の一点（継続賃料）が定まるように継続賃料が決定されるのだと思います。言い換えれば、「もともと過去の合意賃料と新規賃料は平行する異なる平面上において異なる推移を示している別々の経済事象であるが、賃料改定問題が浮上したときには、その間に継続賃料市場平面が差し挟まれ、その平面上で問題解決が図られる」といえるのです。したがって、継続賃料と新規賃料には関連性があることは間違いないと思いますが、「継続賃料は新規賃料の延長線上にある」という表現は適切ではなく、「継続賃料と新規賃料は異なる平面上において展開される異なる経済事象」であり、これを混同すべきではないと思います。些細なことですが、継続賃料市場の概念を理解する上で基本的な事項ですので再確認しておきたいと思います。

（2）価格時点

不動産の価格や経済情勢は時の経過と共に刻々と変化しております。一過性の経済活動である取引においては、これらの変動を価格時点に集約することにより、まさに価格時点における「正常価格」として表現することで事足りるわけですが、継続的契約関係である賃貸借においては、賃料はこれらの変動の影響を継続的に受け続けることとなります。言葉を変えれば、取引当事者は、経済情勢等の変動と共に変化する価格について、取引時点にポイントを絞って集約的に正常価格として表現できれば用は足りるのですが、賃貸借における契約当事者は、常に経済情勢の変動にさらされ続けており、これらの変動と賃料とを常に比較して意識しないではられません。しかし、この変動に対応して賃料を随時変化させるわけにはいきませんから、当事者が過去の合意賃料に不満を感じていても、賃料が「不相当」になっ

たと判断されるまでは賃料改定問題が提起されないのです。しかも、継続的契約関係にあり将来的にも賃貸借契約の平穏な継続を願う当事者が、賃料改定問題を提起するのはわれわれが想像する以上に金銭的、時間的、精神的労力を要します。

このように賃貸借契約は常に様々な経済要素の変動にさらされているにもかかわらず、当事者は容易に賃料改定問題を提起するわけにはいかない状態に置かれているのです。ですから、安易に価格時点現在の新規賃料のみに重点を置いて継続賃料が合意されるはずはありません。つまり、賃料改定が問題となった時点の経済情勢や地価などは、いわば過去から現在さらには将来にわたって常にこれらの変動にさらされながら継続する賃貸借契約の一時点の状況に過ぎないといえるのです。したがって、この一時の状況に大きく左右されて賃料が一方向的に偏るのは、継続的人間関係である賃貸借契約の平穏かつ安定的な推移を願う当事者にとっては本意とはいえないのではないのでしょうか（当然、これらの変動に呼応して賃料改定が提起されるのであるから、たとえ一時的なものでも全く考慮しないというものでもありませんが）。

では、賃料が「不相当」となるのはどのような状態でしょう。これについて横須賀博先生の本誌 8 月号論文「収益分析法による収益賃料の位置づけについて」から拝借すれば、「期間 3 カ年超、金額については 30% 前後」が妥当なところでしょうか。であるならば、前記の賃料改定に伴う労力等を考えると、当事者は、この「不相当」となるまでの一定期間の経済事情の変動は概ね継続賃料によりカバーされることを期待して合意形成するといえるのではないのでしょうか。またさらに賃貸借契約が継続する限り、将来的にも「不相当」な状態となることがあり、これに備える必要があることを想定したうえでの価格時点における合意形成を図るべきとも考えられます。

以上のことから、継続賃料の鑑定評価において価格時点は、以後も継続する賃貸借契約の一過程に過ぎないことを十分に認識したうえで、継続賃料は価格時点現在の「不相当」な状態の解決のみで完結するわけではなく（もちろんこれが主たる目的ですが）、将来にわたり継続する賃貸借契約における当事者間の公平性の観点から長期的視野に立って解決を図るべき問題であるということに特に配慮すべきであると考えます。

話が少しずれるかも知れませんが、時系列分析の手法の代表的なものに「加重平均法」という方法があります。なかでも時系列データの重み付けを 1 : 1 にとって加重平均する方法が「移動平均法」であり、長期的な視野に立って時系列データの大きなトレンドを把握するのに長けた手法です。この手法は目先の細かな変動に対応しなければならない情報分析には向きませんが、逆に目先の変動にとらわれず、大局を把握するには優れた方法です。継続賃料は、経済情勢の細かな変動に左右されるべき性質の問題ではなく、先ほども述べたとおり当事者の負担を軽くし安定的契約関係として推移させることに重点を置くべき問題であるため、「不相当」な状態をできるだけ引き起こさないように長期的視野に立って合意されるべきものであると考えます。したがって、継続賃料評価においては、経済情勢の変動とともに事情変更が必要となった継続的契約関係を、鋭角的に修正するのではなく、トレンドとして大局を軌道修正して安定的に推移させることを考慮したうえで価格決定を行っていくことが重要であると考えます。この点については、第 2 の課題として以下において取り上げたいと思います。

3 . 継続賃料評価における鑑定評価手法について

(1) 鑑定評価手法

不動産鑑定評価基準によると、「各論」において宅地（建物及びその敷地についても同様）の継続賃料の鑑定評価額は「差額配分法による賃料、利回り法による賃料、スライド法による賃料及び比準賃料を関連付けて決定するものとする。」と規定されています。2 - (1) で述べたとおり、継続賃料市場においては、通常、相場賃料と過去の合意賃料を指標としてその間で賃料形成がなされるのですから、その価格形成過程を再現することを主眼として上記の四手法が現在のところ一般的に採用されています。

継続賃料評価の本質的な問題解決の糸口は、「合意形成がなされる均衡点は相場賃料と合意賃料の間のどこであるか」を探ることにあります。不動産評価に関わる契約当事者間の問題として類似するものに、借地権の買い取り問題がありますが、これに関しても基本的には両当事者の主張のぶつかり合いにより主観的な価格形成がなされるのが通常です。しかし、借地権に関しては法により第三者への譲渡が担保されているため、第三者譲渡価格が客観的に求められ、これが当事者間の主張の均衡点の目安として活用され、問題解決が図られます。

これに対し、継続賃料においては、相場賃料という客観的な指標が継続賃料としての上限值（若しくは下限値）としての意味を持つだけであり、その他に当事者間の合意形成を図る指標となるべきものは私の知る限りでは存在しません。

では、どのような考え方にに基づきこの均衡点を合理的に探っていくのでしょうか（第1の課題）。

ここでまず、鑑定評価基準に規定される継続賃料の鑑定評価手法それぞれの特徴について少し触れておきたいと思います。

利回り法

過去の合意時点の元本価値に対する純賃料の割合を継続賃料利回りとして採用し、価格時点の元本価値にこれに乗じて試算賃料を求める手法です。この手法は、前回合意した時点における元本価値に対する純賃料の割合を頼りに価格時点における賃料改定時の合意を形成しようとする手法であり、前回改定時に元本価値に対する純賃料の割合に主眼を置いて合意形成が行われていた場合には特に有効であると思われます。ただし、この手法は、あくまで当事者間の継続賃料市場内での過去の合意に重点を置いて試算賃料を算定する手法であり、継続賃料利回りに関する当時の近隣市場の利回り等による客観的な検証を行わないと、主観性が支配的となることは否めず、適切な運用には客観的視点からの検討を加える別の手法との併用が必要です。

スライド法

過去の合意時点における純賃料にスライド指標による変動率を乗じて試算賃料を求める手法です。客観的に観測されるスライド指標による根拠付けが可能であり、継続賃料評価に客観性をもたせるという意味で有効な手法であると考えます。しかし、過去の純賃料がそもそも適正なものであったか、また、純賃料の変動を示す指標として何を採用するか等問題もあります。たとえば、現行賃料合意時点の地価 P 、価格時点の地価 P' 、現行の純賃料 R 、必要経費 L 、変動率 V 、継続賃料利回り R 、利回り法及びスライド法による試算賃料それぞれ X 及び Y とすると、

$$\text{現行賃料} = \frac{R}{P} \times P' + L$$

継続賃料利回り $R = \frac{L}{P} - 1$

利回り法による試算賃料 $X = P' \cdot R + L$

スライド法による試算賃料 $Y = P \cdot V + L$

さらに、 1 より $Y = \frac{P}{P'} \cdot V \cdot R + L$ (2)

となり、結局、 X と Y の相違は式の下線部の違いのみとなることがわかります。

ここで、 V に地価変動率 ($V = P' / P$) を採用すると $X = Y$ となってしまい、両手法を併用する意味が全く無くなってしまいます。しかし、一方で、この Y の算定式 (2) の構成を見る限り、 V に地価変動率以外の指数を採用することに対してはやや抵抗を感じます。

このような問題点を抱えていますが、これらをクリアする理論武装ができるのであれば、当事者間の主観的争いに客観性を導入することが期待でき、有用な手法となると考えます。

賃貸事例比較法

賃貸借の継続に係る賃貸事例より比準して試算賃料を求める手法です。継続賃料市場は、特定の当事者間の個別的事情が支配権を有し合意のみによって賃料が決定する特殊な市場です。つまり、既に市場参加者は賃貸人と賃借人に特定されており第三者との競合が考えられず、対象不動産も利用方法も特定している状態での賃料です。さらに当事者間の個別的事情、契約の内容及び契約締結後現在に至るまでの経緯等が非常にバラエティに富む点を考え合わせると、そもそも比較対象となる賃貸事例が存在すること自体が疑問です。

差額配分法

対象不動産の経済価値に即応する適正な賃料と現行賃料との間に発生している差額について、貸主に帰属する部分を適正に判定して得た額を現行賃料に加減して試算賃料を求める手法です。契約当事者の個別的事情が強い支配力を有し、当事者が直接相対することによりその合意形成のみが価格形成原理となる継続賃料市場において、賃料の上昇期には貸主側の主張するであろう賃料 (適正賃料) と借主側の主張するであろう現行賃料 (過去の合意賃料) との均衡を図り、また、賃料の下降期には適正賃料と現行賃料がその反対の役割を担うことによって均衡を図る、つまり、継続賃料市場において、適正賃料と現行賃料とが時に役割を入れ替えつつ、その間で当事者の合意形成を図っていく趣旨は、まさに継続賃料問題の基本理念を表現した手法であると考えます。しかし、そのためにこの手法は、継続賃料評価そのものが抱えている本質的問題、つまり、「差額の配分に関する恣意性の問題 (マイナス差額の問題も含む)」を抱えてしまっています。

(2) 各手法による試算価格の位置づけ

以上のように四手法による試算賃料は、いずれも単独で当事者間における借地権買取問題に係る第三者譲渡価格のような「均衡点の目安」となりえるものではありません。また、賃貸事例比較法は、現実問題として比較対象となるべき事例資料がそもそも存在しないという理由により有用ではありません。したがって、現時点での継続賃料評価においては (その他の手法も考案する余地はあると思いますが) これらのうち三手法を併用することにより当事者の妥協点を探っていかなければならないこととなります。

このとき、これら三手法の位置づけはどのようなものとなるべきでしょうか。私見ですが、結論から言うと、差額配分法を主軸として利回り法、スライド法により均衡点の根拠付けを

行っていくという形が、最も説得力を有すると考えます。そもそも差額配分法は、適正賃料と現行賃料を上限及び下限として、その間において均衡点を探っていく手法であり、継続賃料市場における価格形成過程の本質そのものを具体的に表現する優れた手法です。しかし、継続賃料問題の本質を具現化するがゆえに、継続賃料評価の根本問題である「貸主に帰属する部分」の判定に関する鑑定評価主体の恣意性の問題を抱えてしまいます。したがって、利回り法及びスライド法による別の側面からのアプローチによる試算賃料を判断材料として、差額配分法による均衡点の検討・決定を行っていくことにより、説得力のある継続賃料を求めることが可能となると考えます。

裏を返せば、利回り法及びスライド法による試算賃料が、現行賃料と適正賃料の範囲を超えて試算された場合には、その適用過程に問題があるかその契約自体が内包する問題が表出したかのどちらかであり、適用過程を振り返ってみるべきであると思います。具体的な理由としては、

利回り法の適用において、前回改定時に元本価値に対する純賃料の割合を全く考慮せず合意形成が行われていたため、当該契約においては、そもそも正常な元本と果実の相関関係が実現されていない。

スライド法の適用において、スライド指数として採用する経済指標が適切ではない。

スライド法の適用において、現行賃料がそもそも正常な条件下で形成されていない。

対象不動産の経済価値に即応する適正賃料の算出過程に誤りがある。

などが考えられます。また、適用過程の検証を行ってもなお、利回り法及びスライド法の試算賃料が現行賃料と適正賃料で括られる範囲からはずれずる場合には、その契約がそもそも内包する個別的事情を理解するヒントがそこに表われていると考えられるため（上記 や がこれに該当する）その原因を探ることにより均衡点決定の手掛かりが得られるはずですが。

いずれにしても、継続賃料評価が適正に行えるか否かは、差額配分法の適正な運用の成否に委ねられていると考えます。

（３）差額配分法に関する再考察

継続賃料に関する議論の中でも特に議論の中心となっているのがこの差額配分法の有効性についてではないでしょうか。そして、差額配分法に関する議論の中身は、端的に言えば「適正賃料の把握の仕方」と「差額の配分に関する恣意性の問題（マイナス差額の問題も含む）」に関する議論に尽きるようです。

先ほども述べたとおり、私は、差額配分法を「継続賃料問題の本質を具体的に表現した、継続賃料評価の主軸となる非常に有効な手法である」と位置づけております。しかし、これらの問題点が差額配分法の有効性・説得力を大きく左右する根本的な問題であることも理解しています。このため、ここで差額配分法の有用な運用方法について改めて考えてみたいと思います。

なお、「適正賃料の把握の仕方」については、「新規賃料の評価」を含む賃料の鑑定評価そのものの問題とも重なり論題が拡張しすぎるため別の機会に論を譲ることとし、今回は「差額の配分に関する恣意性の問題（マイナス差額の問題も含む）」に限定して論じることとします。

不動産鑑定基準によると、適正賃料と現行賃料との間に発生している「差額」については、「契約内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案し、当該差額のうち貸主に帰属する部分を適

正に判定して得た額」を現行賃料に加減して試算賃料を求めるものとされています。

では、この「差額」の本質は何でしょうか。もともと適正賃料と現行賃料の関係は、たとえば「平行した二つの異なる平面上で推移する二つの点（経済事象）をひとつの直線（対象不動産）で結んだもの」なのです。そして、「差額」はこの両平面を垂直上方から眺め、この二平面をあたかも同一の平面として重ねて捉えた場合（CADソフトにおけるレイヤだと考えてみてください）の2点の「位置の相違」として表現されます。ここでは、継続賃料はこの2点をこの同一平面上でつないだ直線上のどこかで決定されます。これが「差額」のみを取り出して分析対象とする現在の差額配分法の解釈であり、これまでの差額配分法に関する議論はこの考え方に終始してきたように思います。ここで少し見方を変えて、この両平面の間のどこかに挟むべき継続賃料市場平面について考えてみましょう。立体的に見ると継続賃料は先の2点をつなぐ直線と継続賃料市場平面の交わる一点でも決定できます。したがって、継続賃料市場平面そのものを動かし、これを挟む両平面のどちらにより近づけるかを判断することによっても継続賃料を決定することができるのです。これは、あたかも「試算価格の調整」時において各試算価格を扱うときのように両平面をそれぞれ尊重し、同列に扱う考え方であるといえます。今までの解釈では、適正賃料と現行賃料から取り出された「差額」に関する議論に終始してしまい、適正賃料と現行賃料そのものの有効性とそれらが形成される市場に関する検討が疎かにされがちだったのではないのでしょうか。

ここで、現行賃料X、適正賃料Yとして、差額を配分するという考え方を式として表現し整理するとどのようになるでしょうか。

<折半法>

$$X + (Y - X) / 2 = (X + Y) / 2$$

XとYを1：1で加重平均している。

<三分の一法>

$$X + (Y - X) / 3 = (2X + Y) / 3$$

XとYを2：1で加重平均している。

つまり、「適正賃料と現行賃料との差額を配分する」という考え方は、見方を変えると、「現行賃料と適正賃料を加重平均する」という考え方をそもそも内包しているのです。そして、この考え方によると、両平面を既にあるべき事実として、それぞれの市場背景及び信頼度等を分析し、利回り法及びスライド法による試算賃料を判断材料として、両平面のうちどちらをより重視すべきかの判断を行ったうえで、その間のどこかに継続賃料市場平面を挿入することにより継続賃料が決定されます。

つまり、この考え方によると、「現行賃料と適正賃料を互いに尊重すべき指標として位置づけ、それらが形成される市場背景を分析し、さらに算定された試算賃料を検討した結果、どちらにより重点を置くべきかを判断することにより、どちらかに自然に寄り添っていくという形で当事者間の合意形成がなされていく」という価格形成の過程を表現することとなります。継続賃料市場においては、過去の合意賃料も適正賃料と同様に尊重すべき賃料であり、2 - (2) で述べた通り適正賃料にのみ重心を置いて価格形成が行われるわけではないのです。

ここで、「加重平均する」という考え方についてみてみると、これは不動産鑑定士にとっては特に目新しい考え方ではないのではないのでしょうか。たとえば、先程述べた鑑定評価の手順の「試算価格の調整」においては、得られた試算価格について、各手法の特性、資料の信

頼度等に応じて斟酌を加え、適正に調整したうえで鑑定評価額を求めることとされておりませんが、その際、「比準価格：収益価格＝7：3の割合で調整する」等により「加重平均する」方法が一般的にとられており、この点について問題視されていることはほとんどありません（問題視されることが少ないだけで、問題がないというわけではありませんが）。さらに、この考え方によると、そもそも「差額」を認識しませんので「マイナス差額」という概念が生じる余地はありません。適正な賃料との「差額」といわれると「埋めるべき開差」という認識が先立ってしまい、特にマイナス差額の場合には、「マイナス差額＝無くすべき悪」という図式が成立しやすい気がするの私だけでしょうか。

またさらに、この考え方によると、2 - (2) で挙げた「加重平均法」の考え方をまさに採用したものであるため、「トレンドの大局を軌道修正し、契約関係を平穏かつ安定的に推移させる」という意図が読み取りやすくなり、第2に挙げた課題もクリアできるものと考えます。

4. まとめ

以上、抽象的な表現に終始し、具体的な解決策を提示できない小論となりましたが、継続賃料評価に関する課題の整理と視点の転換による新たな考え方への移行の提案を行いました。継続賃料評価は、とどのつまりは「当事者間の問題」であり、問題としては理解し易いのですが、当事者が直接相対し、かつ、真っ向から利害が対立するため、解決を図るために非常な労力と困難を伴う問題となっています。しかし、賃料改定の問題は、いたるところで日常的に生じている問題であり、大半が法律論や判例といった堅苦しい言葉で争われる公的機関による裁定と関係のないところで解決されています。実際に扱った例でも鑑定評価書さえ必要とせず、適正賃料と現行賃料を指標として話し合いで解決した例がいくらでもあります。このような場でも判例や法解釈がある程度の拘束力をもって当事者の意思決定を左右することは間違いなく、不動産鑑定士としてもこれらを十分に理解し踏まえたうえで賃料改定交渉のコンサルを行っていくべきではあるのですが、実務上はケースごとに柔軟な対応を迫られることも多く、社会から不動産鑑定士としてのコンセンサスが得られていないととられがちな面があることも否めません。前述の通り継続賃料問題は、将来にわたって平穏かつ安定的な契約関係の推移を望む当事者間における紛争ですから、公的機関による裁定（調停や裁判）はいわば当事者の最も望まぬ形での決着といえます。よって、不動産鑑定士には、公的機関による裁定を経ず、当事者の納得のうえ、できる限り円満な解決に導くべき期待が寄せられているのではないのでしょうか。つまり、このような難解な問題であるからこそ、不動産評価の専門家としてその解決の手掛かりを提供することが求められるのであり、その社会的な期待に応えるべき責任を自覚し、さらなる議論の展開と理論の発展に研鑽すべきであると思います。

<参考文献>

- 「要説不動産鑑定評価基準」 鑑定評価理論研究会編著 住宅新報社刊
- 「不動産鑑定実務論」 社団法人日本不動産鑑定協会著 住宅新報社刊
- 「継続賃料評価の理念と課題」 小谷芳正 本誌2003年11月号論文
- 「転換期 不動産鑑定の課題<下>」 大野喜久之輔 本誌2004年3月号論文
- 「不動産鑑定と法的解釈並びに司法の判断」 本誌2004年10月号対談

「継続賃料鑑定評価を再考する - コンセンサス形成に向けて - <上>、<中>、<下>」

大野喜久之輔 本誌2004年11月号～2005年1月号論文

「収益分析法による収益賃料の位置付けについて」 横須賀博 本誌2005年8月号論文

「論点整理 継続賃料評価手法を考えるために」 社団法人日本不動産鑑定協会発行