

＜地代減額請求事件のモデルケース＞

- 物件：大阪都心部・幹線街路背後の約9m市道に沿接する約90坪の画地
(一体画地：幹線街路沿道の約1,200坪)
- 契約の始期：昭和63年7月，支払地代・2,500万円/月(28万/T)…
年間3億円，預り金5億円
- 契約内容：
借地期間…別途協議のうえ決定
地代改定…固定資産税が改定される年度毎にその改定に対応する地価・公租公課・消費者物価の変動を勘案して地主より借地人に変更を請求できる。双方が協議して変更することが出来る。
その他 …地主が土地を売却しようとする時は借地人が買受ける
- 地代の推移：S63…100(2,500万円/月) H3…105 H6…100 H9…90
H12…50 H13…32 H16(従前合意)…25(620万円/月)
- 減額請求の申立：平成18年7月…約30%downの432万円/月
- 地価公示の推移：S63.7…100 H3.7…162 H6.7…66 H9.7…31
H12.7…19 H13.7…16 H16.7…12
H18.7…14(約20%up)

H16.1…100	H17.1…96	H18.1…102	H19.1…133
-----------	----------	-----------	-----------
- 借地人サイドの私的鑑定：
差額配分法…420万円/月(実質地代)→316万円/月(支払地代)約49%down
利回り法 …825万円/月(実質地代)→721万円/月(支払地代)約16%up
スライド法…710万円/月(実質地代)→606万円/月(支払地代)約2%down
4：1：1の加重平均値の536万円/月(実質地代)で決定
 $536 \text{万円} - (5 \text{億円} \times 0.025 / 12) \approx 432 \text{万円/月(支払地代)}$
- 申立支払地代の租利回り：約17%(対限定価格・30,600万円)
約26%(対正常価格・19,800万円)
- 従前地代据え置きの場合の租利回り：約24%(対限定価格)
約38%(対正常価格)

モデルケースの概要説明

- ① 地価バブル期に大阪都心部の幹線街路沿道で、ある大手企業が自社ビルの建替えを計画した。旧建物敷地の周辺地を買収したが、計画敷地約1,200坪のうち幹線背後の約90坪が交渉成立に至らず、仕方なく借地契約を締結した。
- ② 支払地代は2,500万円/月(28万円/坪)・預り金5億円という法外な借地条件であるが、新ビル用地背後の中心部に切り込んだ形で残存する土地であったことから除外することが出来なかった。その後、契約条項(地主が土地を売却する時は借地人が買受ける)の実現に向けて、借地人サイドで代替地(店舗用地)を探し何度も売買交渉をしたが纏まらず、長期に渡る借地契約となった。
- ③ 地価バブル崩壊に伴い、調停、訴訟による判決・和解等により平成3年以降は減額改定を繰返し、平成16年の合意地代は契約始期(当初)の地代の1/4の432万円/月まで減額されていた。貸地は地価下落により、金の卵からダイヤモンドに変化したことから、地主一族は貸地の管理運営を目的とする会社を設立して度重なる減額改定に対抗する構えを示した。
- ④ 従前合意時点から2年経過した平成18年7月において、借地人から約30%の更なる減額改定の申立があり、調停前置に基づき調停事件となった。
- ⑤ 借地人サイドは現行地代が比隣の地代相場から著しく乖離しているので、私的鑑定を根拠に減額の相当性を主張。それに対して地主サイドは大阪高判昭和58.5.10の判例の考え方と同様に、地代を減額すべき新たな事情が生じていない(地価は再び上昇局面にあり、公租公課も増額している)ので、現行地代が比隣地代に比して高額であったとしても減額改定に応ずることはできないと主張した。
- ⑥ 借地人サイドから提出された私的鑑定書における試算地代は差額配分法では約49%down、スライド法ではほぼ据置に求められているが、利回り法では地価(基礎価格)の上昇により約16%upに求められていた。この様に定性的に異なる動きを示す試算地代を4:1:1の加重平均して求めた結論に地主サイドは納得できないと主張。
- ⑦ 調停では、当時の経済的事情と過去の地代改定の推移等を勘案して地代据置を提案したが、借地人サイドが納得せず訴訟となった。