

不動産会社と不動産に詳しい士業などの専門家を擁する一般社団法人不動産ビジネス専門家協会（東京都千代田区）。所属する14人の士業に知っておくべき情報を聞く。

第10回

交渉の材料として
不動産鑑定評価を使う方法

争いになりやすい賃料改定

不動産の所有者と使用者、不動産を買い手と売りたい人、財産の取り分を決める人々などの間で、交渉が発生します。その交渉内容は、大抵つばにいうと「金額の一致をどの水準でするか」を決めるというものが多くあります。

例えば、店舗などの賃貸借契

約の更新において、地価の上昇のために家主が賃料を増額請求する場合、よく争いが生じます。地価が上昇すれば固定資産税も上昇し、また地価上昇時には物価も高くなっていることが多いので、不動産管理に必要な経費全体が上がるのです。そのために、家主ができるだけ賃料を上げておきたいと思うのは仕方ないことだと思います。

その一方で、テナント側も事業の利益率の関係から、今までの賃料より上げてほしくないと考えています。

私は不動産鑑定士として、このような場合の不動産鑑定評価を依頼されることが多いのですが、依頼を受ける時点で、すでに係争中となってしまうケースがほとんどです。

「新規賃料」と「継続賃料」

不動産の賃料については、「新規賃料」と「継続賃料」の概念がわからないまま係争に入ってしまったケースもあり、話が最初からかみ合わないことがあります。

では、新規賃料と継続賃料の

違いとは、どのようなものでしょうか。

簡単にいえば、新規賃料とは現在のマーケット賃料、いわゆる相場賃料です。

そして継続賃料とは、更新時や契約の途中で改定する賃料をいいます。これは、当初の契約内容や、現在の賃料、現在の賃料を合意した時点（直近合意時点）から改定時までの事情変更、そして現在のマーケット賃料などを考慮して決める賃料です。

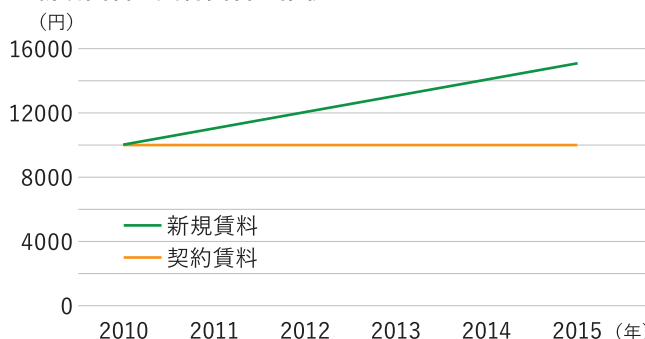
いわば、新規賃料は市場において新規で賃貸借を希望する人すべてに適用される賃料です。継続賃料はその貸主、借主だけに適用する賃料ということになります。

継続賃料の共通認識を持つ

右下のグラフは、地価上昇時の新規賃料と契約賃料の推移の例を表したものです。年々、新規賃料と契約している現在の賃料の乖離が広がっている状況です。

この例では原契約の始期を2010年、賃料改定のタイミングを15年と想定しています。こ

■新規賃料と契約賃料の推移



のような賃料改定するとき、貸主の中には、限りなく新規賃料に近い金額で交渉しようとする人がいます。しかし、そのような過度な要求をすると、もめ事に発展する確率が高くなります。これは借主側からの賃料減額請求時にも同じことがいえます。

継続賃料の交渉では、まず、継続賃料とは「その貸主と借主にだけ通用する賃料であること」を認識してもらうことから