

賃貸不動産の管理と経営

東京建物(株) 不動産鑑定士 加藤弘之著

社団法人 商事法務研究会

貸不資産の管理と经营

東京建物(株) 不動産鑑定士 加藤弘之著

社団法人 商事法務研究会

加藤弘之（かとうひろゆき）

昭和12年 東京都生れ。

37年 早稲田大学卒

同年 東京建物(株)入社

43年 不動産鑑定士

現在 東京建物(株)鑑定部鑑定課主任調査役

農林中央金庫財産管理研究会メンバー

主要論文 「階層別効用比率と地価配分率について」不動産鑑定1972年
7月、8月号、「共同ビルの持分について」不動産鑑定1974年
4月号、「共同ビル建設にあたっての権利調整について」不
動産鑑定1976年11月号、他。

賃貸不動産の管理と経営

<検印省略>

昭和51年1月26日 初版第1刷発行

昭和52年8月1日 初版第2刷発行

著 者 加 藤 弘 之

発 行 者 鈴 木 光 夫

発行所 社団法人 商 事 法 務 研 究 会

〒104 東京都中央区八丁堀 2-27-10

電 話 (552)4941(代)振替東京2-47151

大阪事務所 〒530 大阪市北区中之島 6-6

電 話 06 (443) 0651 NCB24F

落丁・乱丁本はお取替えいたします。 2034-0140-3084 印刷／文昭堂印刷(株)

“推薦の言葉”

今回、加藤弘之君が賃貸不動産、即ち貸地並びにアパートおよび貸家の管理と経営について、不動産鑑定士でありまた実務家という立場から、最近の新しいデータを基にして、要点を比較的平易なものにまとめて、商事法務研究会から上梓することになった。日常の鑑定評価業務の繁忙のうちにあって、寸暇を惜しんでの労作であり、その真摯な努力に対して、先ずもって深甚な敬意を表したい。

住宅難になやむ一般国民にとって、地価の横這いは建築費の安定、住宅ローンの拡充とともに、持家についての希望をつなぐものであるが、住宅の取得と並んで良質のアパート、貸家の建設は、一方では景気刺激対策ともなり、また他方では住宅難の緩和につながる社会的公共的使命をもつものである。

昭和51年は、たまたま固定資産の評価替の年である。遊休土地の所有者は、その土地の最適の使用法により、最も有効に利用すべきであり、アパート、貸家等の敷地として適当であれば、これらの建設によって、その土地を生かすべきであろう。折しも、昭和50年11月12日付の日本経済新聞の朝刊によれば、住宅金融公庫が募集した昭和50年度の「土地担保賃貸住宅建設資金融資制度」に申し込みが殺到し、募集戸数4,000戸に対し、6倍以上の24,900戸にのぼる申し込みがあった。このように賃貸住宅の建設が一般

社会に強く要望され、建設意欲が高まっている昨今において、アパート、貸家の建設に当たって、本書はその経営採算について有効な指針を与えるものであろう。また貸地並びにアパートおよび貸家の経営管理者もその維持管理について貴重な示唆を得るであらう。広く江湖に推奨したい。

昭和51年 1 月

東京建物株式会社

取締役社長 西 川 英 夫

は し が き

不動産の価格は、不動産が物理的、機能的、経済的に消滅するまでの全期間にわたって不動産を使用し、または収益することができることを基礎として生ずる経済価値(交換価値)を貨幣額をもって表示したもの(交換の対価)であるといえます。

これに対して、不動産の賃料は、上記期間(不動産が物理的、機能的、経済的に消滅するまでの全期間)のうちの一部の期間にわたって、不動産の賃貸借契約または地上権等の設定契約に基づき、不動産を使用し、または収益することができることを基礎として生ずる経済価値(交換価値)を、貨幣額をもって表示したものを主体とするもの(用益の対価)といえます。

いいかえれば不動産を使用し、または収益することを基礎として生ずる経済価値について、不動産が消滅するまでの全期間に対応するものとして把握されるのが不動産の価格であり、そのうちの一部の期間に対応するものとして把握されるのが不動産の賃料です。

この交換の対価である価格と用益の対価である賃料との間には常にうらはらの関係があり、適正な価格および賃料を求めるに当たっては、互いにそれぞれの対価を適正に把握することによりそれぞれの価格へのアプローチが可能であることを十分に理解しておくことが肝要です。

2 はし が き

目下のところ、地価は鎮静化し、下方指向の横這いの状態にあります。上述のような元本と果実との関係が崩れ、ゆがみ、絶えず地価の上昇が期待されていた昭和47～48年当時のようなキャピタルゲインは、最早や常に期待されえません。このような状態にある今日では、収益目的のインカムゲインを期待すべき時期に入ったとも考えられますので、今後の不動産（貸地・貸家）の経営は、じっくりと腰を据えて取り組んでゆくべきではないだろうかと考えます。

本書は好評を得ました阿部諄先生著「賃貸不動産の経営」の貸地および貸家編＜財産管理相談シリーズ＞（農林中央金庫発行）を土台として、最新の資料を挿入すると同時に、問題点をより今日的な視点から深く掘り下げ、建物編の貸アパート、貸家の採算試算を中心として、不動産鑑定士としての立場から全面的に書き改め『賃貸不動産の管理と経営』としたものです。時間の都合上、私としては十分に意を尽しきれないところもありましたが、不動産の賃貸借の当事者をはじめとして、各方面で不動産に係わり合いをもたれている方々に十分役立ちうることと存じます。

本書の出版に当たっては、商事法務研究会の佐々木孝昭氏をはじめ多くの方々に大変お世話になりました。厚くお礼申し上げます。なお、読者においてお気付きの点がありましたら、何なりとご指摘を賜わりたく存じます。

昭和51年1月

加藤 弘之

目 次

第1編●土 地

I 借地法の適用されない貸地———1

1. 使用貸借の場合 ……………(3)
(1) 土地を返してもらう時期について4/(2) 借地人が死亡したとき4/(3) 地主が土地を譲渡したとき4
2. 一時使用の賃貸借の場合 ……………(5)
(1) 主観的条件として5/(2) 客観的条件として6
3. 短期の賃貸借の場合 ……………(8)

II 借地法の適用される貸地———11

1. 「建物所有を目的とする」こととは ……………(17)
2. 借地権の及ぶ土地の範囲 ……………(22)
 1. 庭となっている部分について ……………22
 2. 通路部分について ……………24
3. 建物の構造と借地権の存続期間 ……………(25)
 1. 当事者が法定されている期間と異なる存続期間をきめた場合 ……………26

2 目 次

2.	契約では堅固造建物所有の目的ときめていながら、非堅固造建物を建ててある場合	26
3.	非堅固造建物と堅固造建物との区別について	27
4.	借地契約上建物の種類、構造が定められていない場合	28
5.	借地上に種類、構造の異なる数棟の建物がある場合	28
4.	地代、権利金、敷金	(30)
1.	地代、権利金、敷金のきめ方	30
2.	地代の取立て	30
5.	瑕疵担保責任	(33)
1.	土地の二重賃貸借の場合	33
2.	貸地に抵当権の登記がされている場合	34
6.	貸地の修理	(36)
1.	借地権が賃借権である場合	36
2.	借地権が地上権である場合	36
3.	修理義務を履行しない場合	37
4.	古い貸地の場合	37
7.	借地契約上の禁止事項	(39)
1.	用法違背について	39
2.	借地権の譲渡・転貸および借地上建物の構造変更・増改築について	40
3.	土地の形質変更について	40
8.	借地契約の更新	(42)

9. 借地契約の解除と契約の終了	(43)
1. 借地人自身が消滅を欲している場合	43
(1) 合意解除43/(2) 借地権の拋棄44/(3) 借地人からの契約解除44	
2. 地主側から契約を解除する場合	45
(1) 地代不払いの場合46/(2) 土地利用方法が不当な場合46/(3) その他の契約違反の場合47/(4) 借地人の破産47	
3. 借地期間が満了し、更新拒絶に正当事由があるか、あるいは借地人の土地継続使用に対する異議申立に正当事由のある場合	48
(1) 更新拒絶に正当事由のある場合48/(2) 借地人の土地継続使用に対する異議申立に正当事由のある場合49	
4. 建物の朽廃による借地権の消滅	50
(1) 朽廃の意義50/(2) 朽廃が借地権の消滅原因となる場合52/(3) 朽廃と滅失との相違52	
10. 建物の買取請求権	(54)

Ⅲ 権利金・敷金・地代のきめ方と地代の改訂

57

1. 一時金	(58)
2. 借地権利金	(59)
1. 借地権利金の経済的性質について	59
2. 毎月の地代との関係について	60
3. 実質賃料という概念	(62)

4 目 次

4. 新規に土地を貸す場合の適正な賃料のきめ方	(65)
1. 適正な実質賃料の求め方	65
(1) 積算法による積算賃料65/(2) 賃貸事例比較法による比準賃料67/(3) 収益分析法による収益賃料68	
2. 支払賃料の求め方	69
(1) 賃料の前払的性格を有する一時金が授受される場合70/(2) 賃料の預り金的性格を有する一時金が授受される場合71	
3. 借地権利金のきめ方	72
4. 一時金を授受した場合の地代の簡単な求め方	81
5. 一時使用の賃貸借や短期賃貸借の場合の賃料のきめ方	(82)
6. 地代の改定	(85)
1. 値上げの請求が認められる要件について	85
2. 借地権価格の発生について	90
(1) 創設的借地権価格90/(2) 継受的借地権価格90/(3) 自然発生的借地権価格91	
3. 継続地代の改定適正額の求め方	94
(1) 積算法に準ずるもの94/(2) スライド方式97	
4. 地代値上げに当たりトラブルが起きたとき	99
Ⅳ 更新料, 条件変更承諾料, 名義書替料	—101
1. 契約の更新と更新料	(102)
1. 法定更新と合意更新について	102
2. 正当事由について	103

3.	更新料について.....	104
	(1) 不足地代の後払い的性格をもつものとする考え方 106/(2) 借地権消滅のリスクに対する安心料であるとい う考え方107/(3) 賃料の前払い的性格をもつ権利金 であるという考え方108	
4.	更新料の額のきめ方について.....	109
2.	借地条件の変更と条件変更承諾料.....	(111)
1.	借地条件の変更について.....	111
	(1) 借地権存続期間の長短111/(2) 効用増の大小112/ (3) 建物買取額の多寡112/(4) 期待される更新料の額 の多寡113	
2.	借地条件変更承諾料について.....	113
	(1) 慣行的借地権価格の差額113/(2) 期待される更新料 の額の差額114/(3) その他115	
3.	裁判所が条件変更を命ずる場合.....	116
4.	条件変更に伴い地代も改定される場合.....	116
3.	増改築制限の特約と増改築承諾料.....	(118)
1.	増改築の制限特約について.....	118
2.	増改築承諾料について.....	119
	(1) 改築の場合119/(2) 増築の場合121	
4.	名義書替と名義書替料.....	(122)
1.	名義書替について.....	122
2.	名義書替料の額について.....	123
	(1) 普通の場合124/(2) 特殊な場合124	
3.	転貸借承諾料について.....	125
4.	競売、公売の場合の名義書替料について.....	126

6 目 次

- 5. 地主が借地権を買い取る場合…………… 126
- 6. 更新料と名義書替料の額との関連…………… 127

V 貸地の委託管理（管理外注）—————129

- 1. 管理物件（貸地）の売却…………… (133)
- 2. 管理報酬額…………… (134)
 - 1. 経常的報酬額について…………… 134
 - 2. 臨時的報酬額について…………… 135
 - 3. 管理諸経費との関係…………… 135
- 3. そ の 他 …………… (136)

第2編●建 物

I 貸アパート・貸家の採算試算—————137

- 1. アパートの需要の動向と建築費…………… (137)
 - 1. わが国の住宅事情について…………… 137
 - 2. アパートの需要の動向について…………… 146
 - 3. 建築費について…………… 147
- 2. 貸アパート・貸家のプラン…………… (172)
 - 1. 木造2階建アパートのプランについて…………… 173
 - (1) 甲案の平面図173/(2) 乙案の平面図177
 - 2. 1戸建貸家のプランについて…………… 179
- 3. 木造アパート（含・賃貸マンション）の賃貸

収入と必要経費	(181)
1. 賃貸収入について	182
(1) 家賃の年額182/(2) 敷金182/(3) 権利金183/	
(4) 保証金183/(5) 共益費197	
2. 必要経費について	197
(1) 公租公課204/(2) 損害保険料204/(3) 管理費205/	
(4) 修繕費205/(5) 減価償却費205/(6) 借入金利息206	
/(7) その他207	
3. 不動産所得に対する税について	207
4. 木造アパート・貸家の採算試算の具体例	(208)
1. 木造アパートの場合	208
2. 1戸建貸家の場合	211
5. 貸アパート・貸家の利回り	(221)
1. アパートの場合	221
(1) 乙ーイ案(表1)の場合221/(2) 乙ーイ案(表2)	
の場合221/(3) 乙ーイ案(表3)の場合221	
2. 貸家の場合(表4)	222
3. 結 論	222
(1) 土地に対する利回りについて222/(2) 投下資本の	
回収について225/(3) 自己資金を使うべきか, 借入金	
を使うべきか226/(4) 総合課税された場合227	

Ⅱ 権利金・敷金・家賃のきめ方———229

- 適正な家賃の鑑定評価額(230)
 - 家賃とは「建物及びその敷地」の賃料であるこ

8 目 次

と	230
2. 家賃の鑑定評価の手法	230
(1) 積算法による積算賃料231／(2) 賃貸事例比較法による比準賃料235／(3) 収益分析法による収益賃料235	
3. 実質賃料と支払賃料	235
(1) 実質賃料の概念235／(2) 支払賃料の求め方237	
2. アパート・貸家の賃料のきめ方の実際	(240)
1. 乙ーイ案についての積算賃料	240
(1) 基礎価格240／(2) 期待利回り240／(3) 必要諸経費等240	
2. 近隣の賃貸事例からの比準賃料	241
3. 実際のきまり方	241
3. 権利金・敷金のきめ方	(244)
1. アパートや居住用建物の場合	244
2. 店舗等として新規に賃貸する場合	245
4. 一時使用の賃貸借や短期賃貸借の場合の賃料のきめ方	(246)
5. 家賃の改定	(247)
1. どんな場合に改定できるか	247
2. 改定適正額について	247
3. 増減額請求権は形成権であるということについて	249
4. 供託金の還付請求等について	250

Ⅲ 借家法の適用される建物質貸借上の

諸問題—————253

1. 借家法の立法趣旨とその運用…………… (254)
 1. 立法趣旨について…………… 254
 2. 任意規定と強行規定について…………… 255
 3. 貸家の明渡しには正当事由が必要であるという
ことについて…………… 255
 4. 営業用建物の賃貸借の場合の借家法の運用につ
いて…………… 256
 5. 建物の一部の賃貸借について…………… 258
2. 賃貸借契約の締結に当たっての留意点…………… (260)
 - (1) 賃借人の選び方 260/(2) 敷地や共用部分を明確に
すること 260/(3) 営業用に賃貸する場合 260/(4) 関係
書式について 261/(5) その他 261
3. 賃貸借の期間…………… (267)
4. 賃料の支払時期, 支払の方法…………… (268)
5. 共 益 費…………… (269)
6. 敷 金…………… (270)
7. 滞納家賃取立ての簡便な方法…………… (271)
8. 修繕義務…………… (274)
9. 必要費, 有益費の償還請求権…………… (275)
10. 借家法上無効・有効な特約…………… (277)

10	目 次	
1.	無効な特約	277
	(1) 借家権の対抗要件について 277/(2) 契約期間について 277/(3) 契約更新について 277/(4) 貸主からの解約申入について 278/(5) 造作買取請求権を抛棄させる特約(借家法 6 条) 278/(6) 家賃の減額請求権の行使を借家人に禁止する特約(借家法 7 条) 278/(7) 転借人がある場合の借家法 4 条の規定に反する特約(説明省略) 278	
2.	一応有効な特約	278
	(1) 使用方法に関する特約 279/(2) 無断増改築の禁止の特約について 279/(3) 無断借家権の譲渡, 無断転貸の禁止の特約 279/(4) 家賃の支払に関する特約 280/(5) 修繕義務を借家人に負担させる特約 280	
3.	問題となる特約	280
11.	火災による損害賠償責任	(283)
	(1) 家主が火事を出した場合 284/(2) 借家人が火事を出した場合 284/(3) 契約の当事者以外の人と与えた損害について 284	
12.	借家契約の解除と契約の終了	(286)
13.	造作買取請求権	(287)
14.	借家権の相続	(289)
15.	借家権金と借家権価格	(290)
1.	借家権金について	290
	(1) 賃料の前払いに相当するもの 290/(2) 借家権設定対価的または譲渡対価的なもの 290/(3) 営業権の対価または暖簾代に相当するもの 291	
2.	借家権価格について	291