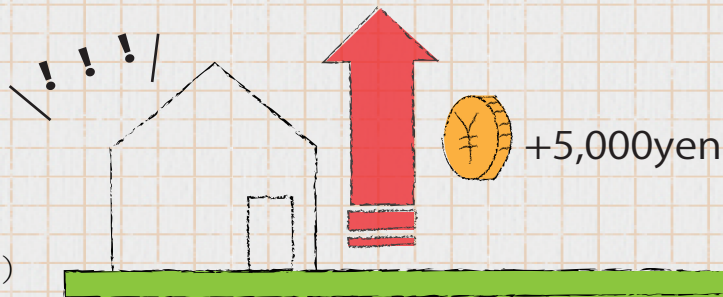


【問題】

借地契約においては、地代をある数値に比例して毎年その額を改定するという特約が有効です。それでは、ある数値として最も不適切なものはどれでしょうか？

- ① 前面道路の路線価
- ② 消費者物価指数
- ③ 借地権者の収入
- ④ 賃金指数（厚生労働省発表）



【解説】

スライド法を採用した賃料自動改定特約における地代の問題です。スライド法とは、現行賃料に（何等かの）変動率を乗じて賃料を試算する方法のことを言います。簡単に言うと何等かの数値に比例して地代を決定するというものです。そして、この方法は地代決定のルールにしてもいいのです。ただし、その変動率は「客観的な経済情勢の変化」が反映された数値でなければなりません。そうでなければ、借地権者にとって不利になってしまう可能性があり、その場合には借地権者に不利なものは全て無効とする借地法（借地借家法）によって、せつかくの特約が無いものとなってしまいます。

上記のことから、①路線価や②消費者物価指数は有効な変動率であることがすぐに分かります。もちろんこれらの変動率を用いた特約が有効である判例が多数存在します。また、設問にはありませんでしたが、固都税や公示地価の変動率を採用し、有効と解されているものがあります。

それでは、③借地権者の収入はどうでしょうか？これは借地権者自身の変化であって、「客観的な経済情勢の変化」には該当しません。また、借地権者の収入に比例するというので、周辺の地代に比べて不当に高くなる可能性も秘めており、借地権者にとって不利（つまり無効）になる可能性があります。よって、適切とは考えられません。もちろん借地権者が無職になったら地代を支払わなくてもいいという解釈にもつながりますので、そのような契約を締結する地主はいないと思いますが…。ただ、実務におきましては、借地権者からの相談で、「年金暮らしになって収入が減ったから地代を下げられないのか？」等の質問を受けることがあります。この要望が理論的にかつ直接的に受け入れられないことが、スライド法の考え方から容易に解釈できます。一方、④賃金指数においては、客観的な経済情勢の変化を捉えた数値であるので、スライド法の変動率として採用することができます。ただ、これを採用した契約（特約）が現実的かと言われれば疑問は残ります。

最後に注意として、この賃料自動改定特約は100%の比例を保障するものではないということです。急激、かつ高額な値上げにつながる場合において、判例では、「法的判断」のもと完全に比例することはなく一部認容（ある程度の値上げ）となってしまうケースが多いようです。

ものしりのもり



金（きん）じゃダメなの？

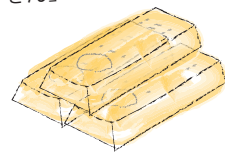
中央銀行である日本銀行が明治5（1882）年10月10日に開業しました。お金を扱うのであれば金行でもよさそうですが、なぜ『銀』行なのでしょう？

『名前の由来は、明治5（1872）年「Bank」を「銀行」と翻訳したことに始まります。翻訳に当たり、お金（金銀）を扱う店との発想から中国語で「店」を意味する「行」を用い、「金行」あるいは「銀行」という案が有力になりましたが、結局語呂のよい「銀行」の採用が決まったといわれています。』（日本銀行ホームページより一部抜粋）

また金より銀の方が、流通量が多かったことも一因として考えられます。石見銀山に代表されるように世界の3分の1（およそ70トン）を一時期日本が生産していたと言われていました。現在の価値観からすると『金が一番だから金行の方が良いのでは』と感じますが、当時からすると銀の方がしっくりきたのかもかもしれません。

ちなみに、金が一番というとメダルのイメージですが、金銀銅の順番で貴金属性が高く、錆びない順だそうです。また地上での存在比からいえば、金1：銀100：銅10000となり金は非常に貴重な存在となります。そういった意味で金が1位、銀が2位、銅が3位に位置づけられたと考えられます。

えっ？
「きん」じゃダメなの？



底地・居抜きアパートの情報お寄せください！

株式会社サンセイランディック



〒101-0048 東京都千代田区神田司町2-1 オーク神田ビル7階
TEL：03-3295-3400 <http://www.sansei-l.co.jp/>
FAX：03-3295-6200 <http://www.sokochi.com/> Email：info@sansei-l.co.jp

札幌支店

〒060-0003 北海道札幌市中央区北3条西2-2-1
日通札幌ビル7F
TEL:011-261-3960/FAX：011-261-3955

大阪支店

〒550-0012 大阪府大阪市西区立売堀1-2-14
本町産金ビル9F
TEL:06-6532-8830/FAX:06-6532-8831

横浜支店

〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸1-4-1
横浜天理ビル20F
TEL:045-620-0022/FAX:045-620-0021

福岡支店

〒810-0073 福岡県福岡市中央区舞鶴1-2-1
天神陽明ビル3F
TEL:092-718-0212/FAX:092-718-0213

名古屋支店

〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内2-18-25
丸の内KSビル9F
TEL:052-219-2781/FAX:052-219-2788

