

平成25年2月28日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成●●年(〇〇)第●●号 損害賠償等請求事件

口頭弁論終結日 平成24年12月25日

判	決
原告	X
被告	国

主 文

- 1 被告は、原告に対し、7069万3350円及びうち3715万3559円に対する平成22年8月12日から、うち3353万9791円に対する平成24年10月27日から各支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- 2 原告のその余の請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、これを10分し、その9を被告の負担とし、その余を原告の負担とする。
- 4 この判決の第1項は、本判決が被告に送達された日から14日を経過したときは、仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 当事者の求めた裁判

1 請求の趣旨

- (1) 被告は、原告に対し、7086万3119円及びうち別表1-1の「発生した過払額又は損害額」欄記載の各金員(ただし、「支払日平成21年8月28日」の欄の金額は、2514万5161円である。)に対する「支払日」欄記載の各日から支払済みまで年5分の割合による金員を支払え。
- (2) 訴訟費用は、被告の負担とする。

(3) 仮執行宣言

2 請求の趣旨に対する答弁

(1) 原告の請求を棄却する。

(2) 訴訟費用は、原告の負担とする。

(3) 仮執行宣言が付された場合

ア 担保を条件とする仮執行免脱宣言

イ その執行開始時を判決が被告に送達された後14日経過した時とするこ
と

第2 事案の概要

本件は、原告が、自己の所有する賃貸用マンションの敷地となっている亡父遺産の土地について、亡父の相続税を納付するため、他の共同相続人とともに、これを被告に物納した際、上記マンション所有のため被告から同土地を借り受ける必要があったところ、被告において、適正額を大幅に上回る額の貸付料を定め、原告にその支払を余儀なくさせたものであり、被告のかかる行為は、不法行為を構成するとともに、同土地の貸付契約自体は、未だ成立しておらず、又は貸付料につき適正額の限度で有効に成立したにすぎず、上記既払金のうち適正額を超えて支払った部分は、被告の不当利得に当たるなどと主張し、被告に対し、不法行為による損害賠償請求権又は不当利得返還請求権に基づき、上記過払相当額等の支払を求める事案である。

1 前提事実

本件の前提として、当事者間に争いのない事実及び後掲各証拠により認められる事実は、次のとおりである。

(1) 原告は、父親である亡A（以下「亡A」という。）の所有する別紙物件目録1ないし7記載の土地（以下「本件土地」という。）上に、同目録8記載の建物（平成元年11月建築。名称「B」。以下「本件マンション」という。）を所有し、その1階部分を店舗として、2ないし7階部分を共同住宅として

賃貸していた。

(2) 原告は、平成18年9月25日、亡Aの死亡に伴い、他の共同相続人とともに、本件土地等の遺産を相続する一方、亡Aが負担していた相続税支払債務を相続し、上記相続税を亡Aの相続物件をもって物納することになったところ、本件土地を物納した場合には、原告において、本件マンション所有のため、被告から同土地を借り受ける必要があったことから、平成18年11月ころ、被告（東京国税局）の担当官に対し、その場合の貸付料について照会した際、同担当官から、貸付料は、おおむね月額45万円（年額540万円）程度であるとの回答を受けた。これを踏まえ、原告は、他の共同相続人とともに本件土地を物納することとし、平成19年10月25日、被告に対し、本件土地について物納後直ちに被告の定める貸付条件で借り受ける旨の国有財産借受確認書を差し入れ（甲1）、同年12月28日、本件土地を物納した（以下、これを「本件物納」という。）。なお、平成19年度における本件土地の固定資産税等の公租公課の実額は、172万2933円である（甲3）。

(3) 被告は、上記（2）の際、原告に対し、本件物納後に本件マンション所有の目的で本件土地を貸し付け（以下、これを「本件貸付契約」という。）、これを内容とする借地権（普通借地権）を設定することを前提として、当該地域における路線価図の定める借地権割合に基づき、本件土地の借地権の割合を70パーセントとし、同借地権の付された土地所有権（以下「底地」という。）の評価で、本件土地を収納したものであった。

(4) 被告は、普通財産の貸付事務について、普通財産貸付事務処理要領（以下「貸付事務要領」という。）を定めているところ、その定める普通財産貸付料算定基準によれば、土地の新規貸付料の基礎額は、原則的には、期待利回りに相続税評価額を乗じる方法により算定するとされているものの、その特例として、貸付料の年額が1000万円以上かつ面積がおおむね2000平

方メートル以上のもの等については、民間精通者の意見等を基礎として、貸付料基礎額を修正できるとされている（乙1、2）。被告（関東財務局）は、貸付事務要領に従って、本件土地の貸付料を定めるに当たり、上記特例に当たるものとして、不動産鑑定業者の意見を得るべく、C株式会社に、その鑑定業務を依頼し、これを受け、同社において、平成20年6月12日付け不動産鑑定評価書をもって、平成19年12月28日（本件物納時）における本件土地の新規貸付料について、積算法（基礎価格に期待利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して試算賃料（積算賃料）を求める手法である。）等により年額2970万7000円と評価するとの鑑定結果を報告した（以下、この鑑定を「C鑑定」という。）（甲16）。被告（関東財務局）は、C鑑定による上記評価を適正なものと判断し、平成20年6月17日、原告に対し、本件土地の貸付料を年額2970万7000円とすることを提示した（以下、この提示に係る貸付料を「提示貸付料」ということがある。）。

(5) 原告は、被告（関東財務局）に対し、提示貸付料について、前記国税局担当者から当初説明のあった金額との乖離が甚だしく納得できないなどと不服を申し立て、被告から、平成20年10月、提示貸付料を条件とする契約書案の交付を受けたものの（甲2）、その取り交わしに応じず、原告においても、不動産鑑定業者から本件土地の貸付料について意見を聴取すべく、財団法人Dに、その鑑定業務を依頼し、これを受け、Dにおいて、平成21年3月10日付け不動産鑑定評価書をもって、平成19年12月28日（本件物納時）における本件土地の新規貸付料につき、積算法等により年額1550万円と評価するとの鑑定結果を報告した（以下、この鑑定を「D鑑定」という。）（甲6）。

(6) 原告は、平成21年3月12日、被告（関東財務局）に対し、D鑑定の評価に従って、提示貸付料を再考するよう求めるとともに（甲7）、同年6月11日、東京簡易裁判所に対し、被告を相手方として、適正な貸付料で本件

貸付契約を締結することを求める調停を申し立てたが、同年7月24日、同調停は不成立となった（甲8の1、2）。

(7) その後、原告は、平成21年8月28日から平成24年9月28日まで、被告から送付される納入告知書に従って、被告に対し、別表1-1の「支払日」欄記載の各日に、提示貸付料額に相当する「使用相当損害金額」欄記載の各金員を支払った（甲9、乙4）。

(8) 一方、原告は、平成22年1月26日、東京簡易裁判所に対し、被告を相手方として、本件土地の貸付料について再度調停の申立てをしたものの、同年6月8日、同調停が不成立となったことから、同年8月2日、本件訴訟を提起し、被告に対し、主位的に、本件貸付契約が貸付料年額1550万円の限度で成立しており、同額を超える部分は無効であり、被告において原告に同部分の支払を余儀なくさせたことは不法行為又は不当利得に当たるなどと主張して、不法行為による損害賠償請求権又は不当利得返還請求権に基づき、同部分に相当する金員の支払を求めるとともに、予備的に、提示貸付料を内容とする契約が成立していたとしても、平成21年12月15日から年額1440万円に減額されたなどと主張して、上記貸付料の減額確認等を求めた。当裁判所において、①平成19年12月28日（本件物納時）における本件土地の新規貸付料、②平成23年1月1日（本件貸付契約が成立していれば貸付料の改定がされることが予定されていた時点（以下「改訂予定時」という。）における本件土地の継続貸付料について鑑定を実施した結果、上記①につき、積算法及び賃貸事例比較法により年額1500万円と評価し、上記②につき、差額分配法、利回り法、スライド法及び賃貸事例比較法により年額1440万円と評価するとの鑑定結果が報告された（以下、この鑑定を「裁判所鑑定」という。）。これを踏まえ、原告は、予備的請求に係る貸付料減額等請求を取り下げるとともに、主位的請求につき、裁判所鑑定に応じた請求額の拡張を申し立てた。

2 争点及び当事者の主張

本件の主な争点は、①適正な貸付料の額、②被告の不法行為又は不当利得の成否である。争点に関する当事者の主張の要旨は、次のとおりである。

(1) 争点①（適正な貸付料の額）について

（原告の主張）

裁判所鑑定及びD鑑定は、その鑑定手法や判断過程に不合理な点はなく、いずれも適正かつ妥当なものであり、裁判所鑑定によれば、本件土地について、本件物納時の新規賃料の適正額は、年額1500万円となり、改訂予定時の継続賃料の適正額は、年額1440万円となる。これに対し、C鑑定は、積算法による試算につき、基礎価格や期待利回りの査定等に重大かつ基本的な誤りを含んでおり、適宜なものではなく、鑑定意見として採用することはできない。

（被告の主張）

本件物納時における新規賃料の評価について、裁判所鑑定は、積算法による試算につき、期待利回りの査定等に理由不備や誤りがある上、賃貸事例比較法による試算につき用いた取引事例は本件土地に係る事例としては不適格なものであって、また、C鑑定も、期待利回りの査定等につき誤りがあり、いずれも適正なものではなく、鑑定意見として採用することはできない。一方、C鑑定は、その鑑定手法や判断過程に不合理な点はなく、適正かつ妥当なものであり、被告が同鑑定に基づき本件土地の貸付料として年額2970万7000円を提示したのは相当である。

(2) 争点②（被告の不法行為又は不当利得の成否）について

（原告の主張）

ア 不法行為について

原告は、本件土地を物納した後、本件マンション所有のため、被告から同土地を借り受ける必要があり、被告が定める貸付料を支払うことを余儀

なくされるのであるから、被告としては、その貸付料を決定するに当たり、その額が適正なものか否かを確認すべき注意義務があるというべきである。しかるに、被告は、前記のとおり、C鑑定の評価額が適正額を大幅に上回り、客観的に合理性を欠く金額であることが明白であったにもかかわらず、上記評価額を本件土地の貸付料として定め、原告にその支払を余儀なくさせたものであり、かかる行為は、不法行為を構成するというべきである。

原告において、前記適正額を超えて支払をした部分は、本来支払の必要がなかったものであり、被告の前記不法行為により、同部分に相当する損害を被ったことになり、その損害額は、別表1-1の「発生した過払額又は損害額」欄記載のとおり、合計7086万3119円となる。

イ 不当利得について

原告は、前記のとおり、被告の提示貸付料が適正額を大幅に上回る法外なものであったため、被告との間で、契約書の取り交わしもしておらず、本件貸付契約は未だ成立していないが、被告からその不払を理由に本件土地の明渡しを求められるおそれがあったため、やむを得ず同貸付料に相当する金員の支払をしたのである。仮に本件貸付契約自体は成立しているとしても、貸付料につき前記適正額の限度で有効に成立したにすぎず、同額を超える部分は、錯誤又は公序良俗違反により無効となる。

したがって、被告において原告から上記既払金のうち適正額を超えて支払を受けた部分は、法律上の原因を欠くものであり、不当利得に当たるといふべきであり、その不当利得の額は、別表1-1の「発生した過払額又は損害額」欄記載のとおり、合計7086万3119円となる。

そして、被告の提示貸付料は、本件土地の貸付料として客観的に合理性を欠く金額であることは明白であるから、被告において、これを受領することにつき民法704条所定の悪意の受益者に当たるといふべきであり、その受領時から利息が発生するといふべきである。

ウ 結語

よって、原告は、被告に対し、不法行為による損害賠償請求権又は不当利得返還請求権に基づき、7086万3119円及びうちこれに対する各支払日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金又は利息の支払を求める。

(被告の主張)

ア 不法行為について

被告（関東財務局）の担当官において、国有財産法等や貸付事務要領に従ってC鑑定を実施し、これを根拠に貸付料を提示したことに何ら過失はない上、本件貸付契約の性質は、私法上の賃貸借契約であり、その貸付料の提示と折衝自体は、契約自由の原則の妥当する契約交渉過程の行為にすぎず、その際、上記担当官において、違法な手段、方法を用いるなど契約交渉として社会通念上許容される範囲を逸脱したような事情もない以上、これが違法となることはないというべきである。以上のとおり、不法行為が成立する余地はない。

イ 不当利得について

原告は、被告が送付した納入告知書に従って、被告に対し、提示貸付料に相当する金額を納付したことをもって、同額を貸付料とすることを受け入れ、今後は貸付料の減額請求によりその減額を実現しようとしたと評価できるから、上記納付の時点で、同額を貸付料とする本件貸付契約が成立したというべきである。また、原告は、本件訴訟において、当初本件貸付契約の成立を前提として、その一部無効を理由とする請求や減額を求める請求をしていたのであるから、同契約の成立につき自白が成立した。したがって、被告は、本件貸付契約に基づく貸付料として上記納付金を受領したにすぎないから、不当利得は成立しない。

第3 当裁判所の判断

1 争点①（適正な貸付料の額）について

(1) 証拠（甲 6、16、19、鑑定の結果）によれば、本件物納時における本件土地の貸付料について、C 鑑定、D 鑑定及び裁判所鑑定は、いずれも鑑定の前提として、前記のとおり本件土地につき、絡線価図の定める借地権割合に基づき、原告が取得する借地権割合を 70%、被告が取得する底地の割合を 30%と把握して、その底地の評価で物納がされたことから、実際には権利金の授受はないものの、借地権設定の対価として一定の権利金の授受が行われた結果、上記権利部分の割合が決定されたものと擬制することを条件として鑑定が実施されたものであり、その内容は、それぞれ次のとおりであると認められる。

ア C 鑑定（甲 16）

(ア) 鑑定評価の手法

積算法を採用しつつ、地代残余法で積算法による試算結果を検証する。

(イ) 積算法による試算

a 基礎価格

本件土地の更地価格を 18 億円と査定し、これを基礎価格とする。

b 期待利回り

次の各利回りの指標を参考に、金融資産の利回りに比較して投資対象としての危険性、非流動性、管理の困難性、資産としての安全性等を考慮するとともに、本件土地が大規模画地であり、小規模住宅地と異なるため、土地活用事業として一定のリターンが要求されること、本件土地に設定される借地権は普通借地権であって、土地の返還が予定される定期借地権に比べて完全所有権の回復に対する不確実性が高いことなどの要素を考慮して 1.5%と査定する。

(a) 金融資産の利回り

10 年利付国債の利回り おおむね 1.5%～2%

(b) 定期借地権の実質地代利回り（年額支払地代の更地価格に対する利回り）

一般定期借地権 おおむね1%～1.5%

事業用定期借地権 おおむね3.5%～4.0%

(c) 継続地代の活用利子率（土地の更地価格を元本としたときの継続地代（支払年額地代）の割合。以下、単に「活用利子率」ということがある。）

平成18年の東京都23区の商業地 約1.4%

同住宅地 約0.8%

(d) J-REIT市場における利回り

4物件につき、借地権の態様及び建物用途により、0.46%から5.92%までばらつきがみられる。

c 必要諸経費等（公租公課） 270万7200円

d 積算賃料 年額2970万7000円

$18 \text{ 億円} \times 1.5\% + 270 \text{ 万}7200 \text{ 円}$

$\approx 2970 \text{ 万}7000 \text{ 円}$

(ウ) 地代残余法による試算賃料 年額2692万5000円

(エ) 鑑定評価

地代残余法による試算は、純収益の試算の過程で想定要素が介在し、土地帰属部分への配分も難しく、積算賃料の検証資料にとどめる。上記積算賃料は、地代残余法による試算賃料との大幅な乖離ないことから、信頼性があり、これをもって、本件土地の新規貸付料を年額2970万7000円と評価する。

イ D鑑定（甲6、19）

(ア) 鑑定評価の手法

積算法による積算賃料と収益分析法に準ずる方法による収益賃料を求め、両賃料を調整する。

(イ) 積算法による試算

a 基礎価格

本件土地の更地価格を17億8000万円と査定した上で、同価格に底地割合30%を乗じて求めた底地価格5億3400万円を基礎価格とする。

b 期待利回り

次の各利回りの指標を参考に、このうち(a)、(b)の指標は、一般的な傾向を把握する上で有用であること、(c)の指標は、市場性を反映した実証的な利回りであり、高い規範性を有すること(ただし、普通借地権の利回りは、定期借地権の利回りより高くなることに留意する必要がある。)、(d)の指標は、継続地代を基礎にしているものであるのに対し、本件土地については新規地代(貸付料)を求めるものであるが、土地価格の70%の割合による借地権価格に相当する権利金授受が擬制されるため、継続地代の利回りとは高い相関関係があること(ただし、当該利回りは、更地価格と地代の関係を示すものであるため、底地価格に対する利回りに換算する必要がある。)などを勘案し、本件土地の個別性等を考慮して、期待利回りを2.4%と査定する。

(a) 金融市場における利回り

平成9年12月末から平成19年12月末まで、公定歩合が0.1%~0.75%、長期プライムレートが1.65%~2.35%、10年利付国債の利回りが0.9%~1.97%の間で推移している。

(b) 東京都が採用している土地の貸付利回り 3%

(c) 定期借地権の実質地代利回り

定期借地権付マンション分譲を行う場合の実質地代利回りは、平

均1.8%であり、保証金方式の場合の保証金の運用益が土地価格の約0.4%、権利金方式の場合の権利金の運用益及び償却額は土地価格の約0.7%であるから、これらを加算した利回りは、前者につき約2.2%、後者につき約2.5%となる。また、これらの純地代利回りは、土地価格に対する公租公課の割合を0.2%として、実質地代利回りからこれを控除すると、保証金方式の場合につき約2.0%、権利金方式につき約2.3%となる。

(d) 継続地代の活用利率

平成18年の東京都世田谷区の商業地 1.06%

同住宅地 0.56%

c 必要諸経費等

公租公課査定額 271万1300円

d 積算賃料 年額1550万円

5億3400万円×2.4%+271万1300円

≒1550万円

(ウ) 収益分析法に準ずる方法による収益賃料 年額2200万円

(エ) 鑑定評価

収益分析法に準ずる方法の試算では、純収益に係るリスク等についてまで織り込めなかった可能性が残り、実際の地代の決定に当たっては、地代負担力の上限的な収益賃料にこれらのリスクが加味されることになるところ、上記積算賃料は、収益賃料の約7割となっており、この差は地代負担力に対する諸リスクととらえることができる。そこで、市場実勢を忠実に表現した積算賃料を採用し、地代負担力を示す収益賃料は、参考にとどめ、本件土地の新規貸付料を年額1550万円と評価する。

ウ 裁判所鑑定

(ア) 鑑定評価の手法

積算法による積算賃料と賃貸事例比較法による比準賃料を求め、両賃料を調整の上、評価額を査定する。

(イ) 積算法による試算

a 基礎価格

本件土地の更地価格を1億7,900万円と査定した上で、同価格に底地割合30%を乗じて求めた底地価格5億3,700万円を基礎価格とする。

b 期待利回り

本件土地が甲州街道沿いの住商混在地域にあることに鑑み、平成18年の東京都世田谷区における活用利率の商業地1.06%と住宅地0.56%の平均値約0.8%を参考に、東京都23区及び世田谷区の商業地・住宅地の土地（更地）価格に対する年額支払地代の割合の動向、同一需給圏内の類似地域等における地代水準等を勘案し、さらに地域の特性、本件土地の個別性等を考慮して、次のとおり、期待利回りを2.5%と査定する。

5億3,700万円（基礎価格）×2.5%+172万2,923円（必要諸経費等） \div 1510万円（積算賃料）

1510万円 \div 1億7,900万円（更地価格） \div 0.8%

c 必要諸経費等

平成19年度の公租公課実額 172万2,933円

d 積算賃料 年額1510万円

5億3,700万円×2.5%+172万2,933円

\div 1510万円

(ウ) 賃貸事例比較法による試算

同一需給圏内の類似地域等（世田谷区及び調布市の幹線道路沿い等に店舗、事務所、共同住宅等が混在する繁華性のやや低い住商混合地域等）に

おける宅地の賃貸事例のうちから、別表 2-1 のとおり、事例の選択を行い（なお、同事例における「旧法新規 30 年」とは、建売業者等が古家とともに旧借地法に基づく借地権を買い取り、新たに 30 年間の借地契約を締結する場合や、借地権付建物の買主が、売主と地主の借地契約を名義変更して、旧借地法に基づく借地権を引き継ぐ場合で、新たに 30 年間の借地契約を締結する場合等が該当する。）、別表 2-2 のとおり、これらの実質賃料に必要な応じて事情補正、時点補正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較による修正を行い、これにより求められた賃料を比較考量して、本件土地の比準賃料単価を月額 363 円/m²と試算し、同単価に本件土地の面積を乗じて比準賃料を年額 1490 万円と査定した。

(エ) 鑑定評価

上記の積算賃料と比準賃料は、いずれも正常賃料の一面を反映したものであり、その中庸値をもって、本件土地の新規貸付料を年額 1500 万円と評価する。

(2) そこで、以下、C 鑑定及び D 鑑定を踏まえつつ、裁判所鑑定の相当性について検討する。

ア (ア) まず、積算法による試算に当たり、本件土地の価格についてみると、その更地価格の査定額は、C 鑑定が 17 億 8000 万円、D 鑑定が 18 億円であり、両者の間に 2000 万円の開差しかなく、裁判所鑑定における更地価格の査定額 17 億 9000 万円は、その平均値と一致しており、当事者双方もその相当性について争っていないところ、基礎価格につき、裁判所鑑定及び D 鑑定は、底地価格（更地価格に底地割合 30% を乗じた額）をもって基礎価格としているのに対し、C 価格は、更地価格をもって基礎価格としている点に相違がある。

(イ) この点、前記のとおり、被告は、本件物納に当たり、原告の借地権を設定することを前提として、その借地権割合を 70%、底地割合を

30%と把握して、その底地の評価で物納を受けたにとどまるものであり、いずれの鑑定も、これを踏まえ、借地権設定の対価として一定の権利金の授受が行われた結果、上記権利配分の割合が決定されたものと擬制することを鑑定の前提条件としているのであるから、裁判所鑑定及びD鑑定の意見のとおり、上記割合による借地権価格に相当する権利金の授受があったものとして、更地価格から同権利金を控除した価格、すなわち更地価格に底地割合を乗じた底地価格をもって基礎価格とするが相当であると解する。このことは、被告の定める貸付事務要領（甲25の1）においても、普通財産を借地契約により新規に貸付けをする場合には借地権利金を徴するもの（同要領第4節第1の1）とされ、その権利金の算定は、一時金等算定基準（甲25の3）により相続税評価額に借地権割合を乗じる方法により求めるとされているところ、普通財産貸付料算定基準（甲25の2）により、このような借地権利金を徴した場合の基礎価格は、相続税評価額から国税庁基本通達の定める借地権価格（路線価図に記載されている借地権割合を乗じた額（甲25の4））を控除した価格とする（同基準第9の2（3））とされていること、また、民間の取引においても、借地権設定の権利金の授受がされた場合には、更地価格から当該権利金を控除した価格を基準として支払地代を求めることが一般的とされていること（甲20）からも明らかである。

イ（ア）次に、期待利回りについてみると、前記のとおり、裁判所鑑定及びD鑑定は、底地価格を基礎価格としてこれに対する期待利回りを、裁判所鑑定につき2.5%、D鑑定につき2.4%と査定しているのに対し、C鑑定は、前記のとおり更地価格を基礎価格として、これに対する期待利回りを1.5%（底地価格に対する利回りに換算すると5%）と査定している点で相違がある。

(イ) この点、被告は、①裁判所鑑定及びD鑑定について、その期待利回りを、更地価格に対する利回りに換算すると、前者は0.75%、後者は0.72%となるが、この利回りは、完全所有権の回復可能性がある点で普通借地権より有利な一般定期借地権の実質地代利回り（C鑑定が用いた資料によると、一般定期借地権全般につき約1～1.5%、D鑑定が用いた資料によると、定期借地権マンション分譲の場合につき約2.2%～2.5%）を大幅に下回るものであり、合理性を欠くものである、また、②両鑑定は、継続地代の活用利子率に依拠して期待利回りを算定したものであることが明らかであるところ、この活用利子率は、その基礎資料（乙10）によると、旧借地法が適用される借地権の賃貸事例に係る継続地代、しかもそのほとんどが小規模木造戸建住宅に係る継続地代の水準を示すものにすぎず、借地借家法下の普通借地権の法的形態をとり、かつ大規模事業用地としての性格を有する本件土地について、その新規賃料を算定する際に、上記の水準に依拠するのは、継続賃料と新規賃料の鑑定の峻別を無視するものであり、しかも、裁判所鑑定において、本件土地が住商混合地域にあるとして、商業地の活用利子率1.06%と住宅地の活用利子率0.56%の単純平均値0.8%をもって本件土地の期待利回りを導いた点も合理性を欠いている、他方で、③定期借地権の新規地代における実質地代利回りに関する調査報告書（乙11～14）によると、一般定期借地権の実質地代利回りが1.67%～3.3%であるのに対し、事業用定期借地権の実質地代利回りは3.5%～5.95%であるところ、本件土地は、賃貸マンション事業用地として借地権が設定されるのであるから、その利回りは、事業用定期借地権の地代利回りを根拠とすべきであって、C鑑定が採用した期待利回りは、底地価格に対する利回りに換算しても5%にとどまり、事業用定期借地権に係る上記地代

利回りと比較しても高いものではなく、合理性を有するなど主張する。

(ウ) しかし、前記①の主張についてみると、本件土地につき底地価格を基礎価格とすべきことは、前記アで説示したとおりであり、そうである以上、裁判所鑑定及びD鑑定が採用した期待利回りを更地価格に対する利回りに換算した上で比較すること自体に誤りがあり、あくまで底地価格に対する利回りでみると、上記両鑑定が採用した期待利回り（裁判所鑑定につき2.5%、D鑑定につき2.4%）は、D鑑定が基礎資料として挙げた定期借地権付マンション分譲の純地代利回りより高く査定されており、かつ、事業用定期借地権の実質地代利回りを除く他の利回りの指標と比較しても（なお、本件土地につき事業用定期借地権を利用できないことは、後記説示のとおりである。）、合理性を欠くというべきほど低い利回りであるということはず、むしろ、C鑑定の採用する期待利回りを底地価格に対するものに換算して求められる利回り5%は、裁判所鑑定及びD鑑定が挙げる前記指標のみならず、C鑑定自身が挙げる前記指標と比較しても著しく高いものというべきである。

(エ) 次に前記②の主張についてみると、被告は、本件物納により、本件土地を完全所有権の評価で取得したものではなく、原告の本件マンション所有を目的とする普通借地権が設定されることを前提として、70%の割合による上記借地権の付着した底地の評価、すなわち30%の割合による底地価格で取得したにとどまるのであり、C鑑定も、鑑定評価の条件として述べているとおり（甲16の3枚目）、当該賃貸借関係は、観念的には、原告において自己借地権を設定した上で底地部分のみを物納したことにより発生したとみられるものであるから、かかる場合において、土地の完全所有権を有する所有者が借主のため

に借地権価格に相当する権利金の授受なく、新規に借地権を設定した場合と同等の地代が発生するということはできず、むしろ、原告において上記割合による借地権価格に相当する権利金を支払ってその設定を受けたと擬制されるということは、上記権利金と同価の既存の借地権を取得したのと経済的にみて同等のものというべきであるから、その場合に生じる地代は、上記の既存の借地権に係る地代、すなわち継続地代と同水準のものになるというべきである。D鑑定において、前記のとおり、本件土地の新規地代（貸付料）が継続地代の利回りと高い相関関係があるとされているのは、かかる趣旨をいうものとして首肯することができる。これらによると、裁判所鑑定及びD鑑定が、本件土地の期待利回りを査定するに当たり、継続地代の活用利率を重視したこと（ただし、両鑑定が活用利率のみに依拠したものでないことは、その理由から明らかである。）が不合理なものであるということとはできない。この点、上記の活用利率は、その基礎資料（乙10）によると、確かに、旧借地法が適用される借地権の賃貸事例に係るものであり、その多くが小規模木造戸建住宅に係るものであるとうかがわれるが、前記説示のとおり本件土地の貸付料は、既存の借地権に係る地代と同水準のものになることからすると、本件土地のように借地借家法下で普通借地権が設定される事例はほとんどみられない以上（顕著な事実）、同法下の定期借地権の事例ではなく、旧借地法下の既存の借地権に係る事例を用いることが不合理であるということとはできない。また、本件マンションは、賃貸用マンションであるとはいえ、1階部分を除きあくまで居住用建物であり、裁判所鑑定が参考にした活用利率0.8%は、同事例中にある堅固建物の共同住宅における活用利率0.78%（乙10の資料No.5の番号375に係る事例）を上回るものであることも踏まえると、裁判所鑑定が上記活用

利子率を参考としたことをもって不合理なものということとはできない。他方で、前記のとおり、裁判所鑑定は、本件土地が住商混合地域に存在することに鑑み、商業地と住宅地の活用利子率を参考に、その平均値をもって期待利回りを算定しているが、その理由によれば、他の指標等も勘案した上で、かかる算定方法を採用したものとみられ、現にこれにより算定された期待利回りは、前記のとおり、一般定期借地権の純地代利回り等の他の指標と比較してみても、相当なものともみられるから、同平均値を採用したことのみをもって直ちに不合理であるとまではいえない。

(オ) 他方、前記③の主張についてみると、本件マンションは、1階の店舗部分を除き、居住用建物である以上、借地借家法23条の「専ら事業の用に供する建物」に当たるものではなく、そもそも同条所定の事業用定期借地権を設定することはできないから、事業用定期借地権の地代利回りをもって本件土地の期待利回りを算定するのは合理性を欠くというべきである。むしろ、被告が前記報告書(乙11~14)から挙げた事例のうち、マンション・共同住宅を目的とする一般定期借地権の事例は、本件土地と類似性が高いということができ、これらの実質地代利回りは、大阪・兵庫における共同住宅につき、平均3.3%、中部圏におけるマンションにつき、平均3.24%とされているところ、これらは、実質地代利回りであり、純地代の利回りを算定するには、同数値から、公租公課等の必要諸経費分を控除する必要があること、地域別土地価格に対する年額地代の割合(甲22)に照らすと、一般的に首都圏は、近畿圏や中部圏よりも利回りが低い傾向があるとみられることなどを考慮すると、裁判所鑑定及びD鑑定が採用した期待利回りは、これらの指標と比較しても、合理性を欠くということとはできない。

ウ 以上で検討したところによれば、裁判所鑑定が、前記のとおり、本件土地の底地価格5億3700万円を基礎価格とするとともに、その期待利回りを年2.5%と査定した上で、これに乗じて求めた純賃料に必要諸経費等として公租公課の実額172万2923円を加算する方法により、本件土地の積算賃料を1510万円と評価したことは相当であるというべきである。

エ (ア) 次に、裁判所鑑定が採用した賃貸事例比較法による試算の相当性についてみると、被告は、裁判所鑑定が別表2-1のとおり収集した4例の賃貸事例は、いずれも、本件土地とは面積、利用方法等の条件が異なる上、旧借地法下の借地権の継続地代に係る事例であり、借地借家法下の新規地代水準を反映しているものということとはできず、本件土地に係る賃貸事例として適格性を有するものではないのであり、裁判所鑑定は、適格な事例の収集が困難であるのに、同手法を用いて、上記のとおり不適格な事例に基づき評価を行った点に誤りがあると主張する。

(イ) しかし、被告は、底地の評価で本件土地の物納を受けたにすぎず、原告において借地権価格に相当する権利金を支払ったと擬制されることにより、同権利金と同価の既存の借地権を取得した場合と経済的にみて同等のものとみられることから、その場合に生じる地代(貸付料)が既存の借地権に係る継続地代と同水準のものとなることは、前記説示のとおりであり、他方で、本件土地のように借地借家法下で普通借地権が設定される事例はほとんどみられない以上、賃貸事例比較法による試算においても、旧借地法下の既存の借地権の継続地代に係る事例を用いることが不合理であるということとはできない。

(ウ) そして、前記賃貸事例は、別表2-1のとおり、いずれも本件土地と同一需給圏内の類似地域等、すなわち世田谷区及び調布市の幹線道

路沿い等に店舗、事務所、共同住宅等が混在する繁華性のやや低い住
商混合地域等における宅地の賃貸事例のうちから選択されたものであ
り、別表２－２のとおり、これらの実質賃料に必要な応じて事情補正、
時点補正を行い、かつ地域要因の比較及び個別的要因の比較による修
正を行うなどの処理がされているのであるから、その事例の中に本件
土地とは面積、利用方法等の条件が異なるものが含まれていたとし
ても、これをもって、上記の手法による試算が不合理なものであるとい
うことはできない。

(エ) この点、確かに、C鑑定及びD鑑定は、いずれも適格事例の収集が
困難であるとして賃貸事例比較法を用いていないものの、不動産鑑定
評価においては、当該地域における価格や賃料の水準を把握するのは
重要であって、積算賃料が適切であるか否かを判断するためにも賃貸
事例比較法による検証を行う必要が高いというべきであり、収集しう
る事例に限られたものであっても、前記のとおり一定の条件の下で収
集された事例に基づき、その賃料につき適切な補正や修正が行われる
などして試算が行われている限り、同手法を採用したこと自体が不合
理であるということとはできず、実際、本件土地について同手法により
求められた比準賃料は、積算賃料と大きな乖離はみられないのであり、
このことから、同手法による試算の妥当性が裏付けられているとい
うことができる。

(オ) 以上で検討したところによれば、裁判所鑑定が前記のとおり賃貸事
例比較法により本件土地の比準賃料を年額１４９０万円と評価したこ
とは相当であるというべきである。

オ なお、裁判所鑑定は、収益分析法による試算を行っていないが、D鑑定及
びC鑑定も、収益分析法に準じる方法又は地代残余法を用いて試算を行い
ながらも、純収益の試算に想定要素が介在し、土地に帰属する純収益を適

切に求めることが困難であることなどから、その結果は、いずれも参考にとどめられ、結局積算賃料のみが採用されているのであり、裁判所鑑定が、かかる手法による試算を行わなかったことが不合理であるということとはできない。

(3) 以上によれば、裁判所鑑定が本件物納時における新規貸付料につき、積算賃料及び比準賃料の中庸値をもって、年額1500万円と評価したことは相当なものであり、また、これを前提として、改訂時における継続貸付料を年額1440万円と評価したことについても不合理な点はみられず、同鑑定結果は、いずれも採用することができる。これに対し、新規貸付料に係るC鑑定の評価額が著しく高額なものであることは、原告一族でこれまで他の土地を自用底地として物納した際に課せられた地代が公租公課の約1.5倍ないし3倍である(甲5)のに対し、本件土地に係る同評価額が公租公課の約17.2倍(≒2970万7000円÷172万2933円)に上るものであることから明らかであり、同鑑定結果を採用することはできない。これらによれば、本件土地の貸付料の適正額は、裁判所鑑定による前記評価額のとおりであると認められる。

2 争点②(被告の不法行為又は不当利得の成否)について

(1) 不法行為の成否

以上を前提とすると、年額2970万7000円の提示貸付料は、適正額を大幅に上回るものであったというべきところ、原告は、被告において、これを本件土地の貸付料と定めて、原告にその支払を余儀なくさせたことは、不法行為を構成すると主張する。

しかし、本件貸付契約の性質は、あくまで私法上の賃貸借契約であり、原告において、本件マンション所有のため、被告から本件土地を借り受ける必要があったとはいえ、被告(関東財務局)の担当官において、原告に対し、上記貸付料の提示を行い、これを条件とする契約の締結を求めたこと自体は、

契約交渉過程の行為にすぎず、その際、上記担当官において、偽計や脅迫等の違法な手段、方法を用いるなど契約交渉として許容される範囲を逸脱したというべき特段の事情も証拠上見当たらない以上、その提示額が適正額を上回ることのみから、直ちに当該行為が不法行為法上違法となるということはいできない。

以上によれば、被告の不法行為責任は、成立しないというべきである。

(2) 不当利得の成否

前記前提事実によれば、原告は、被告に対し、本件土地を物納後に借り受けることを条件として、その旨の国有財産借受確認書を差し入れた上で、本件土地を物納したのであり、被告においても、これを前提として、本件土地の価格から借地権価格を控除した底地価格で本件土地を収納したものであり、これをもって、当事者間で、後に定める適正貸付料で原告が被告から本件土地を借り受けることを内容とする本件貸付契約が成立したというべきである。

この点、被告は、その後、原告が被告から送付される納入告知書に従って提示貸付料に相当する額を支払うようになったことをもって、原告において貸付料を同額とすることを受け入れ、その旨の合意が成立したと主張する。しかし、前記の経過に照らすと、原告は、被告との貸付料に係る交渉が決裂したことにより被告から貸付料の不払を理由に本件土地の明渡しを求められるおそれがあったため、これを回避するために、上記支払をしていたとみられるのであり、これをもって、原告において貸付料を同額とすることを受け入れたということはいできない。

また、原告は、当初、本件訴訟において、予備的請求として、提示貸付料を内容とする契約の成立を前提として、その減額を求める請求をしていたところ、被告は、これをもって貸付料を同額とすることにつき自白が成立したと主張する。しかし、原告は、主位的請求においては、貸付料につきあくまでD鑑定の評価額に相当する額の限度で有効に契約が成立していたことを主

張していたにとどまるのであり、被告の提示貸付料に相当する額を貸付料とする旨の合意が成立したことにつき自白が成立したと解する余地はない。

以上によれば、被告は、原告に対し、本件貸付契約に基づき、適正貸付料を請求できるにとどまり、その額は、前記のとおり、平成19年12月28日（本件物納時）から平成22年12月31日までの間は年額1500万円、平成23年1月1日（改訂予定時）以降は年額1440万円となり、被告において、原告から年額2970万7000円の提示貸付料に相当する額につき支払を受けた金員のうち、上記の適正貸付料を超えて受領した部分は、これを受領することにつき法律上の原因を欠くものであるから、原告に対し、不当利得として返還すべき義務を負うというべきである。その不当利得の額は、別表1-2の「発生した過払額」欄記載のとおりとなり（なお、原告が平成21年8月28日（最初の支払日）に、同日までの延滞金（遅延損害金）として支払った33万5334円のうち、上記の適正貸付料に対する遅延損害金に相当する額16万9320円（ $= 33万5334円 \times 1500万円 / 2970万7000円$ ）は、同日の支払金をもって充当されるべきものであり、同日生じた不当利得金は、上記支払金5017万2558円から同日までに生じた貸付料2502万7397円及び遅延損害金16万9320円を控除すると、2497万5841円となる。）、その合計は、7069万3350円となる。

なお、被告の提示貸付料は、被告が不動産鑑定業者に鑑定業務を依頼し、その鑑定評価を根拠として定めたものであるから、被告において、同額が本件土地の貸付料として適正であると信じてこれに相当する金額を受領したことにつき、民法704条の「悪意の受益者」に当たるということはできず、その受領時から同条前段所定の利息は発生しないというべきである。そうすると、被告において、原告から上記不当利得返還の催告を受けた時、すなわち、上記不当利得金のうち、当初の請求に対応する平成21年8月28日か

ら平成22年7月1日までの支払に係る分3715万3559円については、訴状送達日の翌日である平成22年8月12日から、請求拡張に対応する同年7月29日から平成24年9月28日までの支払に係る分3353万9791円については、訴え変更申立書送達日の翌日である平成24年10月27日からそれぞれ遅延損害金が発生するにとどまることになる。

3 結論

よって、原告の本件請求は、被告に対し、不当利得返還請求権に基づき、7069万3350円及びうち3715万3559円に対する平成22年8月12日から、うち3353万9791円に対する平成24年10月27日から各支払済みまで年5分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で理由があるから、これを認容し、その余は理由がないから棄却することとし、仮執行宣言については、本判決送達日から14日間の猶予期間を定めるとともに、仮執行免脱宣言は、相当でないからこれを付さないこととし、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第42部

裁判官 井出弘隆