

議案第143号

和解について（都市整備局、港湾局及び経済戦略局関係）

賃料増額確認請求事件について、次のとおり和解をする。

第1 当事者、事件名及び事件概要

当事者及び事件名	事 件 概 要
1 原告 大 阪 市 被告 株 式 会 社 ユ ー ・ エ ス ・ ジェイ	本市は、被告に賃貸している此花区桜島2丁目427番、428番、429番及び430番の土地の賃料について、平成22年4月1日以降1平方メートル当たり月額516円に増額するよう求める訴えを提起していたところ、当該賃料が平成25年4月1日以降の賃料として本市が算出した1平方メートル当たり月額581円と比較して不相当となっているため、同日以降の賃料の増額について被告と協議を行ったが、これが調わなかったため、被告に対し、賃料の増額を求めて訴えを提起していたが、このたび裁判所の和解勧告を受けて和解をするもの
2 大阪地方裁判所 平成26年(ワ)第3997号 賃料増額確認請求 事件	

第2 和解条項案

- 1 原告と被告は、原告が被告に賃貸している別紙物件目録1ないし4記載の各土地（以下総称して「本件土地」という。）にかかる賃料（以下「本件賃料」という。）について、平成25年4月1日から平成28年3月31日までの間、月額金98,000,000円とする旨を合意する。
- 2 原告と被告は、本件賃料について、次項に定める算定式を当てはめて算出した結果、平成28年4月1日から平成31年3月31日までの間、月額金101,144,402円とする旨を合意する。
- 3 平成28年4月1日から平成40年3月31日までの本件賃料額については、3年ごとに、本項に定める算定方法（以下「本件算定方法」という。）を当てはめて改定額を算出する旨を合意する。

(1) 算定方法

第4項所定の改定時期において、次の計算式により試算した試算賃料額をもって改定額とする。

$$\text{試算賃料額} = \text{従前賃料額（平成31年4月1日以降の改定時期にあつては、
前回改定時期における試算賃料額）} \times \text{変動率指数}$$

ただし、試算賃料額が従前賃料額に1.033を乗じた額を上回る場合は、従前賃料額に1.033を乗じた額をもって改定額とし、また試算賃料額が従前賃料額を下回る場合は従前賃料額を据え置く。

原告と被告は、いかなる場合も、改定額が従前賃料額に1.033を乗じた額を上回ることはないことを相互に確認する。

いずれの場合においても、1円未満の端数が生じたときは、その端数は切り捨てる。

(2) 用語の定義

ア 従前賃料額：当該賃料改定時点の直前の賃料額

イ 変動率指数：従前賃料額が適用された期間における下記Aの各年度における値を平均したものを、従前賃料改定時点における値で除した値（①）と、同期間における下記Bの各年度における値を平均したものを、従前賃料改定時点における値で除した値（②）と、同期間における下記Cの各年度における値を平均したものを、従前賃料改定時点における値で除した値（③）と、同期間における下記Dの各年度における値を平均したものを、従前賃料改定時点における値で除した値（④）の単純平均値（①ないし④の単純平均値）

A 本件土地が接道する4方向の相続税路線価（各年度末である3月31日時点において公表されているもの）を加重平均した値。なお、各方向の比率は別紙のとおりとする。

B 総務省公表にかかる消費者物価指数（大阪市）の暦年の年平均値（例えば、平成28年4月から平成29年3月までの年度にかかる当該値は、平成28年1月から12月までの暦年の平均値とする。以下同じ。）

C 経済産業省公表にかかる業種別商業販売額（小売業計）の暦年の年平均値

D 経済産業省公表にかかる第三次産業活動指数（遊園地・テーマパーク）の暦年の年平均値

(3) 何らかの事情により、従前賃料額適用最終年度にかかる前記(2)所定のBないしDの指数の暦年平均値の公表が改定後の賃料支払期日より遅れた場合は、暫定的に前年の値を当該最終年度の数值として本件算定方法で算出した賃料額によって支払を実行し、同指数の公表後に適宜調整するものとする。この場合、調整後の差額に利息は付さないものとする。

(4) 制度の変更により、前記(2)所定のAないしDの値が公表されなくなった場合は、原告及び被告で誠実に協議し、最も性質の近い値を採用するものとする。

4 前項の定めに基づく本件賃料の改定時期は、平成28年4月1日、平成31年4月1日、平成34年4月1日及び平成37年4月1日とする。ただし、試算賃料額の1平方メートル当たりの単価が、被告が本件土地と一体利用している民間企業5社（三井住友信託銀行株式会社、新日鐵住金株式会社、西日本旅客鉄道株式会社、株式会社OGCTS及び日新製鋼株式会社）所有土地の平均賃料額の1平方メートル当たりの単価以上となった場合、その改定時期の次の改定時期からは、本件算定方法によらず、第6項の規定により本件賃料額を算出する。

5 第3項の規定にかかわらず、社会情勢、経済情勢の急激な変動等が生じた場合は、本件算定方法を適用せず、原告及び被告で誠実に協議して本件賃料額を決定する。

6 平成40年4月1日の本件賃料の改定に際しては、本項に定める方法で不動産鑑

定を実施して本件賃料を決定する。平成43年4月1日以降の賃料改定方法については、原告及び被告で誠実に協議して決定する。

(1) 原告の不動産鑑定業者名簿に記載された不動産鑑定業者から、被告が3社の候補を選定し、原告が当該3社から1社を選定する。ただし、原告及び被告が本件土地の賃料鑑定を依頼したことがある不動産鑑定業者を除くものとする。

(2) 原告が上記(1)の方法で選定した不動産鑑定業者に、本件土地にかかる賃料改定時期を価格時点とする継続賃料額の鑑定を依頼する。

(3) 不動産鑑定費用は原告及び被告で折半し負担する。

7 原告と被告は、第3項ないし第6項の定めに基づき決定された賃料額については、当該賃料額が適用される期間途中において、互いに賃料額の増減額を請求しないものとする。

8 原告と被告は、別紙物件目録記載の土地1に関する原告と被告との間の平成19年5月31日付け事業用借地権設定契約、及び別紙物件目録記載の土地2に関する原告と被告との間の平成19年5月31日付け事業用借地権設定契約の賃貸借期間の終期を平成61年3月31日に変更することを合意し、本和解成立後、契約手続を行う。なお、契約手続にかかる経費については被告が負担する。

9 被告は、原告に対し、平成22年4月1日から平成27年3月31日までの本件賃料としての弁済供託額と大阪高等裁判所平成27年（ネ）第1245号判決で確定した平成22年4月1日時点の賃料額の差額に対する借地借家法第11条第2項に基づく年10パーセントの割合による平成27年4月30日までの利息金183,694,439円、及び平成27年5月1日以降の利息発生期間にかかる原告と被告の見解の相違等を解決するための解決金として金60,000,000円を支払う義務があることを認める。

10 被告は、原告に対し、平成25年4月1日から平成27年3月31日までの本件賃料としての弁済供託額と大阪高等裁判所平成27年（ネ）第1245号判決で確定した平成22年4月1日時点の賃料額の差額金263,610,840円を支払う義務があることを

認める。

- 11 被告は、原告に対し、平成25年4月1日から平成28年3月31日までの本件賃料としての弁済供託額及び前項の支払額と、第1項に定める賃料額の差額金282,456,000円、並びに当該差額に対する借地借家法第11条第2項に基づく年10パーセントの割合による利息金91,250,814円を支払う義務があることを認める。
- 12 被告は、原告に対し、平成28年4月1日から和解成立日の属する月までの本件賃料としての弁済供託額と、第2項に定める賃料額の差額金195,726,564円、及び当該差額に対する借地借家法第11条第2項に基づく年10パーセントの割合による利息金18,939,198円を支払う義務があることを認める。
- 13 被告は、原告に対し、第9項ないし第12項に記載の金員を原告方に平成29年10月10日限り持参または送金して支払う。
- 14 原告と被告は、原告と被告との間には、本件に関し、本和解条項に定めるものの他に、何らの債権債務がないことを相互に確認する。
- 15 訴訟費用は、大阪地方裁判所平成23年（ワ）第1087号、平成23年（ワ）第7468号、大阪高等裁判所平成27年（ネ）第1245号における訴訟費用を含め各自の負担とする。

物件目録

土地 1

所 在 大阪市此花区桜島 2 丁目

地 番 430番

地 目 宅地

地 積 171,876.76平方メートル

土地 2

所 在 大阪市此花区桜島 2 丁目

地 番 429番

地 目 宅地

地 積 15,384.37平方メートル

土地 3

所 在 大阪市此花区桜島 2 丁目

地 番 428番

地 目 宅地

地 積 10,285.66平方メートル

土地 4

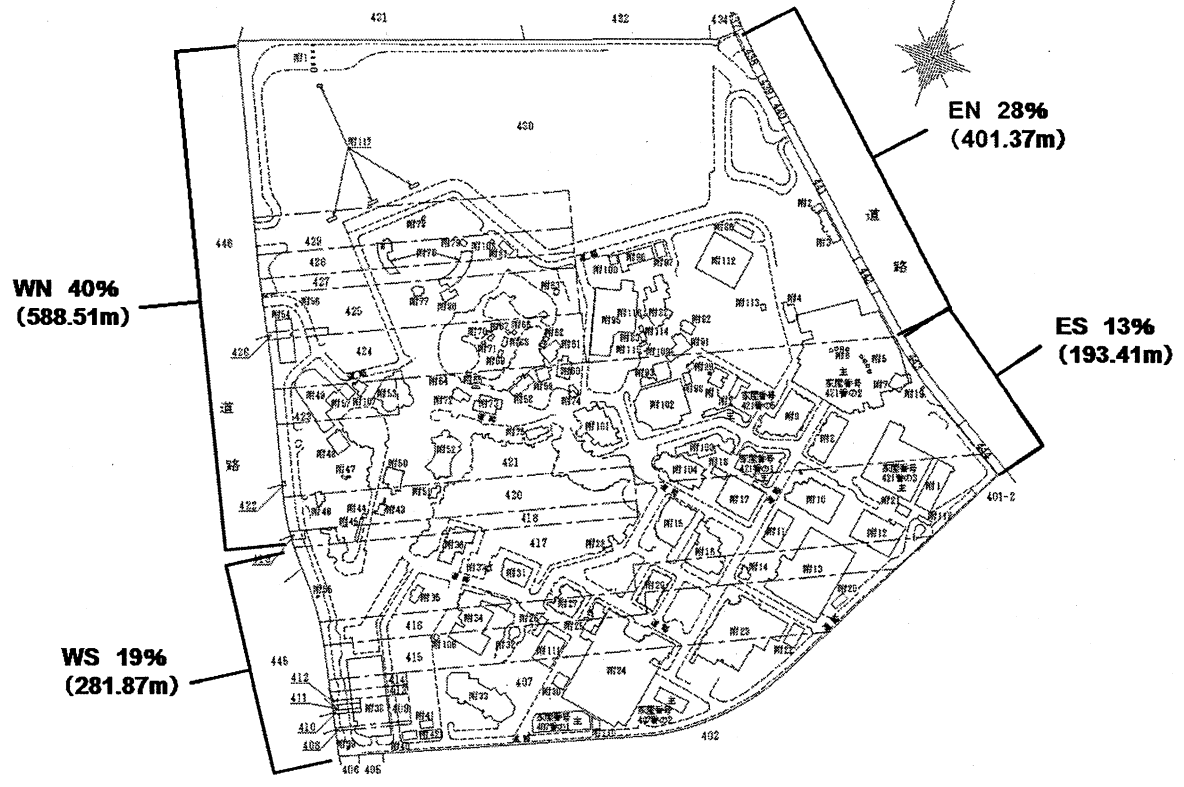
所 在 大阪市此花区桜島 2 丁目

地 番 427番

地 目 宅地

地 積 6,500.16平方メートル

別紙(路線価比率)
大阪市此花区桜島二丁目



平成29年 9 月13日提出

大阪市長 吉 村 洋 文

説 明

賃料増額確認請求事件について、和解をするため、この案を提出する次第である。