

# USJ社との和解について

- 1 経過
- 2 和解勧告（概要）
- 3 和解条項案（詳細）
  - ①平成25年4月～平成28年3月の賃料
  - ②賃料改定における賃料算定ルール
  - ③賃料差額、利息及び解決金の支払い
  - ④賃貸借期間の延長
- 4 対応案

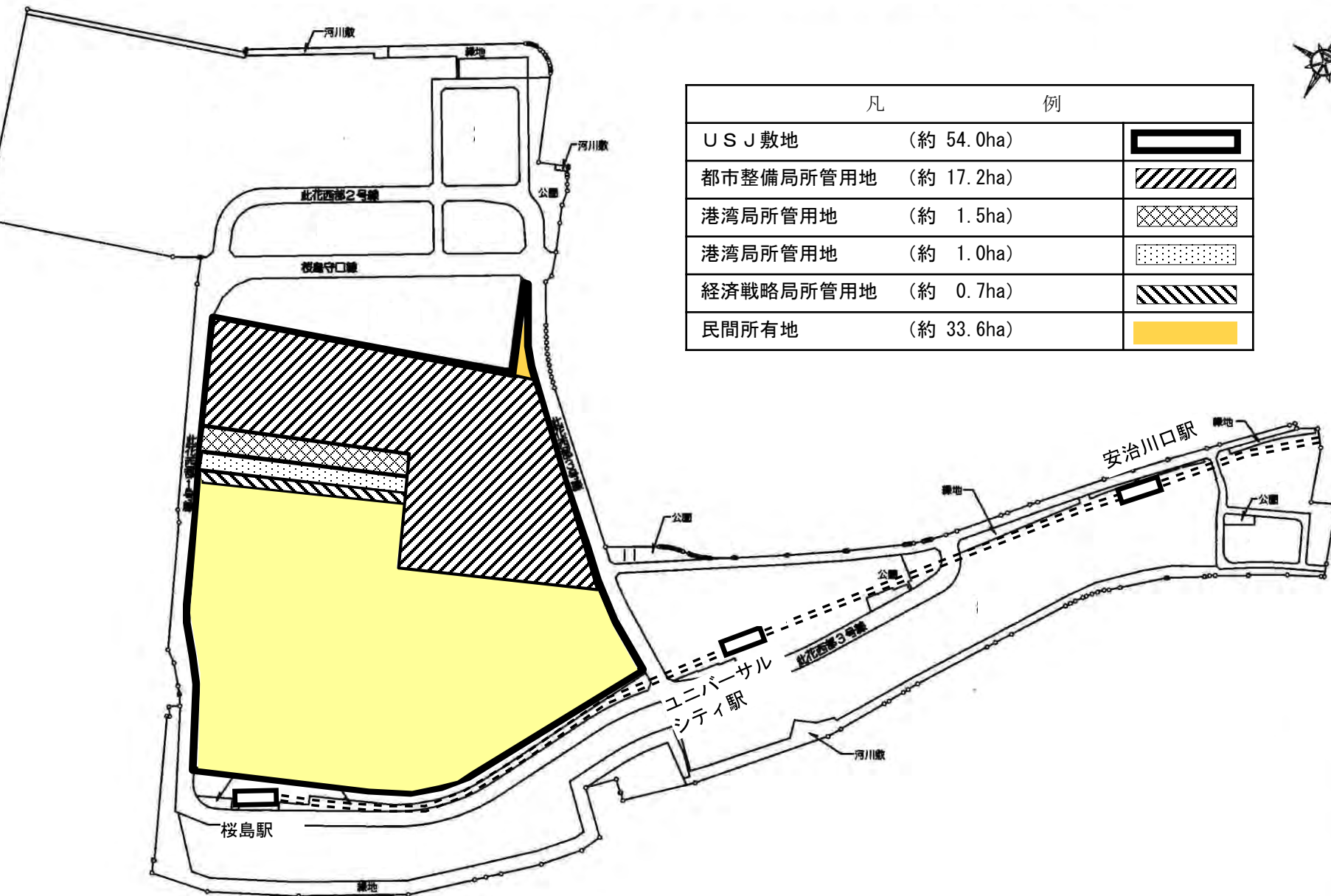
平成29年8月30日

経済戦略局・都市整備局・港湾局

# USJ敷地内の市有地の位置図



凡		例
USJ敷地	(約 54.0ha)	
都市整備局所管用地	(約 17.2ha)	
港湾局所管用地	(約 1.5ha)	
港湾局所管用地	(約 1.0ha)	
経済戦略局所管用地	(約 0.7ha)	
民間所有地	(約 33.6ha)	



# 1 経過

## 1 2010(平成22)年4月から2013(平成25)年3月の賃料【1次訴訟】

都市整備局・経済戦略局・港湾局からUSJ社への賃貸地(4契約)については、提訴前の従前賃料(月額388円/m<sup>2</sup>)と本市賃借地と密接不可分に利用されている民間地権者の土地の賃料の平均額(月額516円/m<sup>2</sup>)とを比較し、経済合理性がなく著しく不相当となっており増額の必要性があるとして、平成23年1月、平成22年4月以降の賃料について賃料増額請求訴訟を提起したところ、平成27年12月、月額442円/m<sup>2</sup>で判決が確定した。

## 2 2013(平成25)年4月から2016(平成28)年3月の賃料【2次訴訟】

平成25年4月以降の賃料について、平成26年4月、月額581円/m<sup>2</sup>(※)とすべきとして増額請求訴訟を提起した。平成29年3月、裁判所鑑定により 月額480円/m<sup>2</sup> で報告があり、7月、裁判所より和解勧告があった。

(※平成22年4月1日の継続適正賃料が、月額516円/m<sup>2</sup>であることを前提に算定)

## 3 2016(平成28)年4月から2019(平成31)年3月の賃料(訴訟未提起)

平成28年4月以降の賃料について、平成28年3月、月額592円/m<sup>2</sup>(※)とする増額請求を行った。

(※平成25年4月1日の継続適正賃料が、月額545円/m<sup>2</sup>であることを前提に算定)

## 2 和解勧告（概要）

1次訴訟を含めた従前の紛争の経緯に鑑み、本件における当事者間の紛争を包括的に解決するとともに、相互の信頼関係を維持発展させるため、以下の和解条項案に基づき当事者双方が和解することを適当と認め、和解を勧告する。双方当事者とも、和解勧告の趣旨を尊重し、和解の成立に向けて検討されたい。

### 1 賃料額の合意

(1) 平成25年4月1日から平成28年3月31日までの間における賃料について、月額98,000,000円（約480円／月・㎡）の合意（鑑定書どおり）

和解条項1項

(2) 平成28年4月1日から平成31年3月31日までの間における賃料について、月額101,144,402円（約495円／月・㎡）の合意（2記載の賃料算定ルールによる）

和解条項2項

### 2 賃料改定における賃料算定ルール

(1) 平成28年4月1日以降平成40年3月31日までの賃料額算定ルールについて次のとおりとする旨の合意

- 前回改定以降3年間の、A本件土地における相続税路線価、B消費者物価指数（大阪）の暦年の平均値、C業種別商業販売額（小売業計）の暦年の平均値、D第三次産業活動指数（遊園地・テーマパーク）の暦年の平均値の変動から求めた指数により、賃料をスライドさせる
- スライド率により求めた賃料が、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を乗じた額を改定額とする
- スライド率により求めた賃料が、従前賃料額を下回る場合は、従前賃料額を据え置く

和解条項3項

(2) (1)記載の賃料額算定ルールによる改定は4回（平成37年4月1日）、またはスライドさせた賃料の単価が民間地権者の賃料単価の平均を上回るまでとする

和解条項4項

(3) 社会情勢、経済情勢の急激な変動の場合には(1)記載の賃料改定ルールを適用しない

和解条項5項

(4) 平成40年4月1日の賃料改定において不動産鑑定を実施する際の不動産鑑定業者の選任方法（本市の不動産鑑定業者名簿からU S Jが3社の候補を選び、本市がその中から1社を選び依頼し、費用は双方で折半とする）

和解条項6項

(5) (1)から(4)記載の方法による改定額について、改定から3年間、双方とも増減請求を行わない

和解条項7項

## 2 和解勧告（概要）

### 3 契約期間の延長

事業用借地権が設定されている2筆について、契約期間の終期を平成61年3月31日に変更することの合意（他の2筆の契約期間と合わせる）

和解条項8項

### 4 賃料差額、利息及び解決金の支払

賃料差額計741,793,404円、利息計293,884,451円、解決金60,000,000円

- (1) 平成22年4月から平成27年3月までの賃料差額（一次訴訟確定額約442円／月・㎡と弁済供託額388円／月・㎡の差）に対する平成27年4月30日までの利息及び解決金（同差額に対する同年5月1日以降の利息発生についての見解の相違等の解決のため）の支払義務の確認  
和解条項9項
- (2) 平成25年4月から平成27年3月までの賃料差額（一次訴訟確定額約442円／月・㎡と弁済供託額388円／月・㎡の差）の支払義務の確認  
和解条項10項
- (3) 平成25年4月から平成28年3月までの賃料差額（1(1)記載の合意賃料約480円／月・㎡と一次訴訟確定額約442円／月・㎡との差）、及びこれに対する年10%の割合による利息額の支払義務の確認  
和解条項11項
- (4) 平成28年4月から和解成立月までの賃料差額（1(2)記載の合意賃料約495円／月・㎡と弁済供託額約442円／月・㎡との差）、及びこれに対する年10%の割合による利息額の支払義務の確認  
和解条項12項
- (5) (1)から(4)記載の金員の支払約束（平成29年10月10日）  
和解条項13項

### 5 その他

- (1) 互いにその他の債権債務がないことの確認  
和解条項14項
- (2) 訴訟費用の負担（各自の負担とする）  
和解条項15項

### 3 和解条項（詳細）

#### ①平成25年4月～平成28年3月の賃料（和解条項1）

月額98,000,000円（約480円/㎡）とする（裁判所鑑定に基づく）

#### ②賃料改定における賃料算定ルール（和解条項3～7）

賃料算定ルールを定め、3年毎に賃料改定を行う

##### 賃料算定ルール（和解条項3・4）

- 1 「変動率指数(※1)」によりスライド率を定め、スライド法により求めた試算賃料額をもって改定額とする  
**試算賃料額 = 従前賃料額(※2) × 変動率指数**

##### ※1 「変動率指数」について

従前賃料適用期間における下記①②③④の平均値を、従前賃料改定時点の各数値で割った数値の平均値とする

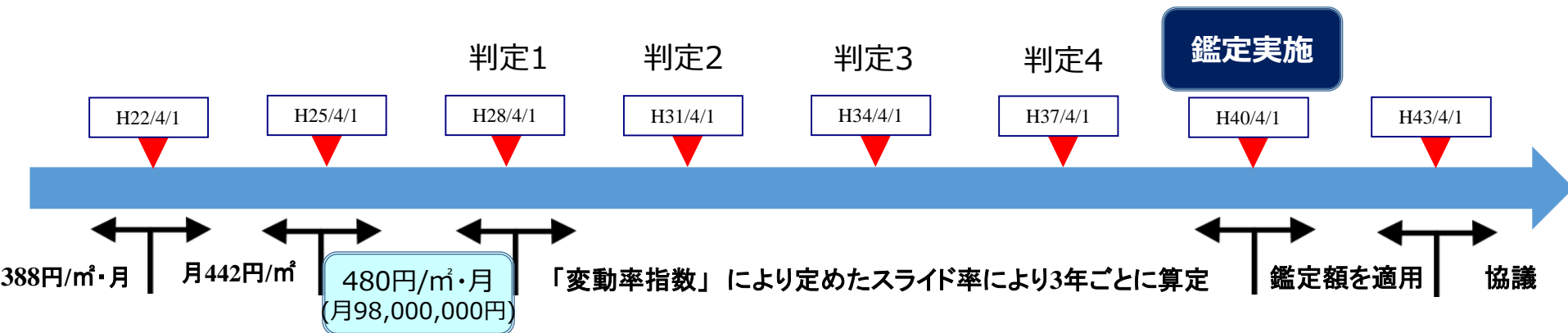
- ①対象土地の相続税路線価(4か所)の加重平均値
- ②消費者物価指数（大阪市）の歴年平均値
- ③業種別商業販売額（小売業計）の歴年平均値
- ④第三次産業活動指数（遊園地・テーマパーク）の歴年平均値

##### ※2 従前賃料額について

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により算定する。

- 2 試算賃料額が従前賃料額からの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する。  
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。
- 3 スライド法による賃料改定は4回まで、または試算賃料額が民間地権者の平均賃料額以上の金額となるまでとする。
- 4 平成40年4月1日の賃料改定、または試算賃料額が民間地権者の平均賃料額以上の金額となった3年後の賃料改定は鑑定を実施し、その後の改定ルールについては改めて協議

## 改定イメージ



## 平成28年4月～平成31年3月の賃料（和解条項2）

賃料算定ルールにより算定し、

従前賃料（平成25年賃料：月額98,000,000円）× 変動率（約3.1%）

= 月額101,144,402円（約495円/㎡） とする

## 次回の鑑定実施方法（和解条項6）

平成40年4月1日の賃料改定、または試算賃料額が民間地権者の平均賃料額以上の金額となった3年後の賃料改定時の鑑定については、以下により実施する。

- ① 大阪市の鑑定業者名簿よりこれまで大阪市及びUSJ社が本件賃貸借料にかかる鑑定依頼を行ってきた業者を除く
- ② USJ社が同業者名簿から3社を選定
- ③ その中から市が1社を選定し、継続賃料価格算定を依頼
- ④ 鑑定費用は折半により双方で負担

### ③賃料差額、利息及び解決金の支払い（和解条項9～13）

#### 経過（見解差のある利息の整理）

訴訟係争中の賃料については、判決が確定するまでUSJ社が十分と認める額を供託すれば足りることと定められているため、USJ社は従前賃料額を供託しているが、判決後の賃料と供託額との差額には、支払遅延により年利10%の利息が発生する。

平成27年4月、USJ社より平成22年4月から平成27年3月分までの供託額と1次訴訟判決額（その時点では判決未確定額）の差額について、仮払いの申し出があったが、本市は受取を拒んだ。

平成22年4月から平成25年3月分までの差額の実際の支払いは1次訴訟判決確定後の平成28年3月になされ、平成25年4月から平成27年3月分までの差額は未払いのままとなっている。（イメージ図 ①、②－1部分）

また、差額にかかる利息については、その発生期間について、

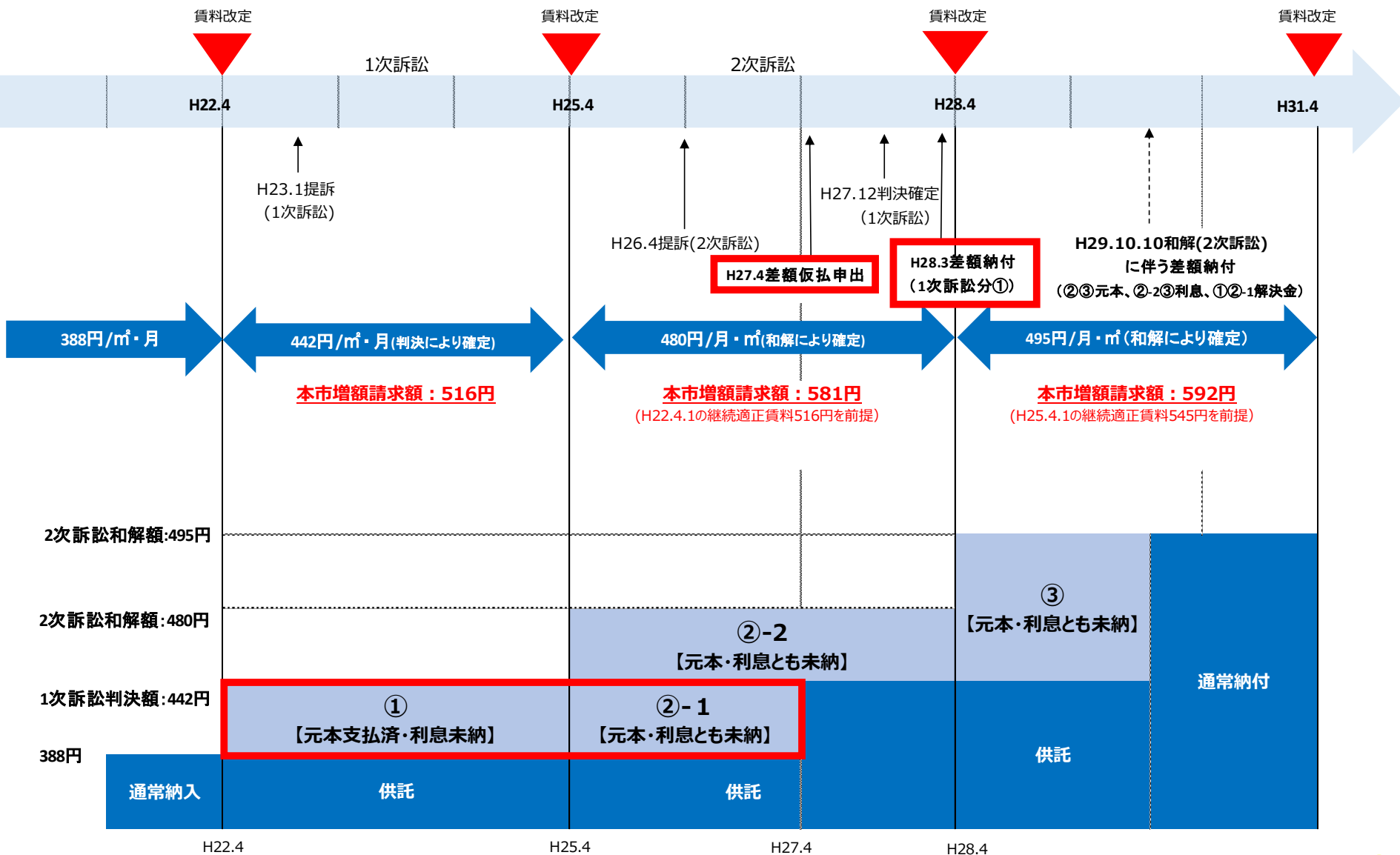
**USJ社は 仮払いを申し出た日まで**

**本市は 差額分が納付された日まで** と両者で見解が異なるため、未払いのままとなっている。

今回両者の信頼関係の再構築を行うべく、包括的に和解を進めようとしていること、また参考事例として、他都市で類似の係争事例があり、本市見解に不利な判例もあることから、平成22年4月から平成27年3月までの賃料差額にかかる見解差のある期間の利息を両者で折半することにより整理をする。



# イメージ



## 供託額と確定額の差額と利息額

賃料差額、利息及び解決金については、全て平成29年10月10日に清算するものとし、金額確定する。

(単位：百万円)

			元本(賃料差額)	本市見解利息	USJ社見解利息	見解差
①	H22.4~H25.3	388と442の差	支払済	184	150	※34
②-1	H25.4~H27.3	388と442の差	264	98	34	※65
②-2	H25.4~H28.3	442と480の差	282	91	91	—
③	H28.4~	442と495の差	196	19	19	—
計			<b>742</b>	392	<b>294</b>	<b>※98</b>

※両者で折半

賃料差額 計 741,793,404円  
 利息（見解差のある差額を除く） 計 293,884,451円

## 解決金

和解にあたり、以下の未合意事項について「解決金」として一括して整理する。

- ①平成22年4月から平成27年3月分の見解差のある期間にかかる利息の折半額 ※98百万円×1/2=49百万円
  - ②供託日が納入期限を超えたものにかかる延滞損害金 8.3百万円
  - ③双方の負担した訴訟経費の折半額 2.7百万円×1/2=1.3百万円
- 計（金額切り上げ） **60百万円**

## ④ 賃貸借契約期間の延長（和解条項8）

本市とUSJ社との土地賃貸借契約は以下の4契約であるが、契約期間が平成39年5月末までのものと平成61年3月末までのものに分かれているため、全ての契約を平成61年3月末までに延長する。

### 【土地賃貸借契約概要】

#### （1）経済戦略局 一般定期借地契約

所在：大阪市此花区桜島2丁目427番

期間：平成11年4月1日～平成61年3月31日（50年間）

面積：6,500.16㎡

#### （2）都市整備局 事業用借地権設定契約

所在：大阪市此花区桜島2丁目430番

期間：平成19年6月1日～平成39年5月31日（20年間）

面積：171,876.76㎡

#### （3）港湾局① 事業用借地権設定契約

所在：大阪市此花区桜島2丁目429番

期間：平成19年6月1日～平成39年5月31日（20年間）

面積：15,384.37㎡

#### （4）港湾局② 一般定期借地契約

所在：大阪市此花区桜島2丁目428番

期間：平成11年4月1日～平成61年3月31日（50年間）

面積：10,285.66㎡

※契約手続きにかかる経費については、USJ社で負担する。

## 4 対応案

USJ社への土地賃貸借にかかる本市と民間地権者との賃料開差は、継続賃料の性格をふまえると現時点においてほぼ解消できているといえることに加え、賃料改定ルールにおいて今後さらに縮小する見込みもある中、訴訟により賃料増額を求めなければならない必然性は薄れてきている。

USJ社とは賃貸地の賃料増額をめぐり、平成22年より係争状態が継続しているが、今後とも賃料見直し（3年毎）の都度訴訟を繰り返すことは、事務コストの面からはもちろん、地主と賃借人の信頼関係のうえに成り立つべき賃貸借契約の基本理念に照らし適当ではない。

また、USJ社は本市の持続可能な発展のために欠かせない存在となっており、観光施策や万博誘致などに取り組むにあたり、改めて強い協力関係を築く必要がある。

よって、早期に包括的な解決を図るべく、裁判所からの和解勧告を受け入れる。

### 参考) 賃料推移

	従前賃料		本市主張		判決額（和解額）		判決（和解）後の増収年額(万円)
	月額単価(円)	月額(万円)	月額単価(円)	月額(万円)	月額単価(円)	月額(万円)	
平成22年4月～平成25年3月【1次訴訟】	388	7,917	516	10,500	442	9,015	13,176
平成25年4月～平成28年3月【2次訴訟】	-	-	581	11,800	480	9,800	9,420
平成28年4月～平成31年3月【訴訟未提起】	-	-	592	12,000	495	10,114	3,768

平成26年(ワ)第3997号 賃料増額確認請求事件

原告：大阪市

被告：株式会社ユー・エス・ジェイ

原告訴訟代理人 播磨政明殿

被告訴訟代理人 佐賀義史殿，吉村彰浩殿，茂木鉄平殿

平成29年7月31日

大阪地方裁判所第22民事部

裁判長裁判官 北川 清

裁判官 新海寿加子

裁判官 道垣内正大

#### 和解勧告書

標記事件について、当裁判所は、前件訴訟を含めた従前の紛争の経緯に鑑み、本件における当事者間の紛争を包括的に解決するとともに、相互の信頼関係を維持発展させるため、別紙「和解条項(案)」に基づいて当事者双方が和解することを適当と認め、和解を勧告するものである。

双方当事者とも、和解勧告の趣旨を尊重し、和解の成立に向けて検討されたい。

以上

## 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9800万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1億0114万4402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年毎に、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

後記4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。

試算賃料額＝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）×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

紙の通りとする。

- 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値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、契約手続きを行う。なお、契約手続き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2項に基づく年10%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6000万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2項に基づく年10%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2項に基づく年10%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、前記9ないし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。

以上

## 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

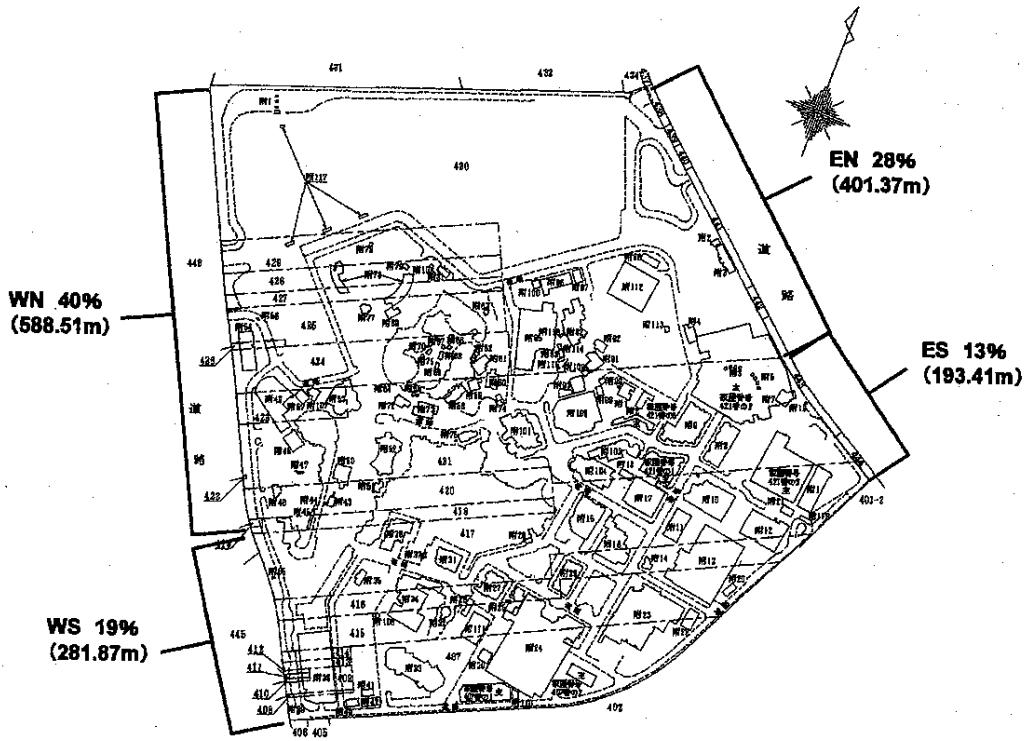
### 土地3

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



13

USJ社との和解にかかる専門家意見（まとめ）

番号	内容	播磨弁護士	西村弁護士	洪弁護士	西浦鑑定士	中井鑑定士
	結論	・和解勧告に従い、和解することが <b>相当である</b> 。	・市が本件和解案を受諾することが <b>適切である</b> 。	・改定基準、利息清算に <b>相当性・合理性が認められる</b> 。	・賃料改定のルールを検討した結果を踏まえ、 <b>和解条項は妥当と結論される</b> 。	—
1	平成25年4月時点の賃料額	・裁判所鑑定どおりに合意するものであり、 <b>相当である</b> 。	・裁判所鑑定がなされていればその額が判決での金額とされることが多く、 <b>適切である</b> 。	・裁判所鑑定額に従うものであり、 <b>相当性、合理性が認められる</b> 。	—	—
2	平成28年4月時点の賃料額	・ほぼ500円/m <sup>2</sup> に近く、第三次訴訟を提起せずに民間地権者の賃料額と遜色ないものとなり、 <b>相当である</b> 。	・平成28年4月時点の賃料額を裁判所で鑑定した場合、 <b>市の請求金額592円/m<sup>2</sup>より低額になる</b> 。 ・目安となる近隣賃料516円/m <sup>2</sup> に近付いており、継続賃料の場合順次近づけていくことが多いことから、 <b>不合理に低い増額幅ではない</b> 。	・相当かつ合理的な改定基準に基づき改定することは、 <b>相当かつ合理的といえる</b> 。	—	・今回の裁判所鑑定における新規適正実質賃料を前提に想定した平成28年4月1日の継続賃料の99.2%となり、ほぼ均衡していることから、 <b>合理的である</b> 。
3	平成28年4月から平成40年3月までの賃料額算定ルール 1) 前提	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">                     ・賃料が減額されないことになっており、今後の改定で500円/m<sup>2</sup>に到達することは困難ではなく、<b>相当である</b>。                 </div>	・賃料改定ルールを定め、それによって賃料額を増減させる合意締結は、 <b>合理性が認められる限り、裁量の範囲である</b> 。 ・訴訟に係る負担やコストを回避するため、一定期間訴訟提起が必要でない状態にすることは <b>合理的である</b> 。 ・USJ社のような企業との信頼関係構築、対外的誤解を避けるという観点から改定ルールを合意することも <b>合理的である</b> 。	・賃料自動改定特約は、地代等改定を巡る協議の煩わしさを避けて紛争の発生を未然に防止するため、一定の基準に基づいて将来の地代等を自動的に決定していくものとして、 <b>有用かつ合理的である</b> 。	・賃貸人の将来の賃料上昇に関する確実な約束を得、賃借人はそのことで必要な設備投資を計画・実行することが可能となり、安定的な収益の確保が可能となる。 ・平時の改定では、経済情勢等の変化に即応した、経済指標と連動したスライド法を適用して地代を査定することが、 <b>法的・経済的観点から合理的と判断される</b> 。	・今回の裁判所鑑定と比較して、平成28年4月1日に決定される賃料は、 <b>継続賃料としてほぼ適正な水準に近付いている</b> 。 ・改定賃料が継続賃料としてほぼ適正な水準に近付いているなら、 <b>スライド法的手法により賃料を決定する方法は合理的である</b> 。
	平成28年4月から平成40年3月までの賃料額算定ルール 2) 指標選択の適否		・いずれの統計値も、改定に際して参考にする数値として <b>合理的な統計数値である</b> 。	・改定基準は、変動率指数として、本件賃料に影響を与えやすい客観的な4数値の平均を採用する点において <b>相当かつ合理的で、経済事情の変動等を示す指標に基づく相当なものといえる</b> 。	・公的な四指数を選択し組み合わせ、その平均指数を採用することにより、指数の客観性が保持され、説得性が付与される。	・A:地価スライド的な意味、B:スライド指数として <b>鑑定評価上きわめて一般的</b> 、CD:テーマパークという商業施設の敷地として利用されることから是認される指数であり、 <b>ACDは市に有利に働く可能性が高い</b>
	平成28年4月から平成40年3月までの賃料額算定ルール 3) 変動率キャップの採用		・継続的かつ健全な企業経営等の観点から、改定額を3.3%上限としているのは <b>一定程度やむを得ない</b> 。 ・3.3%を超えたとしても、次回改定を3.3%超の額を前提に算定すること、減額となる場合には前回賃料を維持することなど、 <b>市側の利益にも配慮したものとなっている</b> 。	—	・裁判所鑑定で採用されたスライド指数は今後の改定率としては信頼関係の崩壊の可能性が出ることも考えられるため参考程度とし、標準的な指数である消費者総合物価指数（過去3年平均3.1%）を標準に、今後10年程度の期間中の改定率が+10%程度を示す「 <b>1回あたりの改定率が+3.3%</b> 」を上限とすることが、 <b>当事者間で妥当と考察する</b> 。	・上限キャップについて、3年で3.3%を超える改定が必要となる状況を現状で予測することは困難であり、 <b>特に市に不利に働く可能性は極めて乏しい</b> ・スライド率により求めた賃料が従前賃料を下回る場合の据置きは、 <b>市に極めて有利に働く</b>
4	3記載の賃料額算定ルールによる改定の回数制限	—	・基本的枠組みは <b>不合理ではない</b> 。	—	・3から5回のスライド法適用ののち、 <b>検証の意味からも、不動産鑑定評価によるべきである</b> 。	—
5	社会情勢、経済情勢の急激な変動の場合の除外	—	・改定ルール適用が適切でないと判断される情勢変化の場合の対応措置を講じるのは <b>合理的である</b> 。	—	—	—
6	平成40年4月時点の賃料額算定ルール	—	・市とUSJ社間の事情を踏まえた鑑定業者選出方法であり、 <b>合理的である</b> 。	・新たな鑑定賃料額を基準とする点において、 <b>相当性・合理性が認められる</b> 。	—	—

USJ社との和解にかかる専門家意見（まとめ）

番号	内容	播磨弁護士	西村弁護士	洪弁護士	西浦鑑定士	中井鑑定士
7	4 から 6 項による改定結果の拘束力		-	・賃料不減額特約付き賃料自動改定特約によっても、賃料増減請求権は排除されず、両者間の本件賃料を巡る法的紛争の可能性は排除できないが、この間の経緯その他諸般の事情が総合的に考慮されるため、本和解案に反する賃料増減額請求は相当限定的に判断され、 <b>本和解案の紛争予防的効果は小さくない。</b>	-	-
8	契約期間の延長	・市所有地を含む敷地で恒久的にUSJが事業を継続することは <b>相互にとってメリットがある。</b> 契約を変更し、最も長い期間の終期に合わせることは、USJの事業の安定化に寄与する方策であり、 <b>相当である。</b>	・この2件がUSJの敷地となっており、USJが大阪の代表的観光地の一つであること、平成39年以降も継続運営されることが想定されること等から、 <b>他の2件の賃貸借期限に合わせるものが合理的である。</b>	・本件土地の規模・現況・用途などから、将来的にも賃借人がUSJ社に固定されざるを得ない本件の特殊性等に鑑み、 <b>相当かつ合理的である。</b>	-	-
9	平成22年4月から平成27年3月までの賃料差額に対する争いのない利息及び和解金（同差額に対する争いのある利息額の折半ほか）の支払義務	・利息の支払を巡る紛争、延滞損害金、訴訟における鑑定費用の負担等を <b>相応な解決金</b> の支払によりすべて終結させるものであり、 <b>早期解決の観点からも相当である。</b>	・市の主張する利息額を請求しても敗訴する可能性が十分あるところ、争いのある利息の半分以上を支払う趣旨の内容となっていることなどから、 <b>本和解案で解決するのが適切である。</b>	・市に不利な参考判例を踏まえ、別訴（債務不存在確認訴訟）の勝訴見込、早期全体解決等の観点から、 <b>一定の合理性が認められる。</b>	-	-
10	平成25年4月から平成27年3月までの賃料差額（一次訴訟確定額と供託済み額の差）の支払義務	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     ・賃料の差額及びこれに対する利息の支払を円満に確定させるもので、<b>相当である。</b> </div>	-	-	-	-
11	平成25年4月から平成28年3月までの賃料差額（1と一次訴訟確定額との差）及び利息額の支払義務		-	-	-	-
12	平成28年4月から和解成立月までの賃料差額（1と供託済み額との差）及び利息額の支払義務		-	-	-	-
13	9～12項の納入時期（平成29年10月10日）		-	-	-	-
14	互いにその他の債権債務がないことの確認	・ <b>相当である。</b>		-	-	-
15	訴訟費用の負担	・ <b>相当である。</b>		-	-	-