

## 判例のポイント

(平成 14(受)689 土地賃料改定請求事件)

本件賃貸借契約が締結された昭和 62 年 7 月当時は、いわゆるバブル経済の崩壊前であって、本件各土地を含む東京都 23 区内の土地の価格は急激な上昇を続けていたことを併せて考えると、土地の価格が将来的にも大幅な上昇を続ける見込まれるような経済情勢の下で、時の経過に従って地代の額が上昇していくことを前提として、3 年ごとに地代を 10%増額するなどの内容を定めた本件増額特約は、そのような経済情勢の下においては、相当な地代改定基準を定めたものとして、その効力を否定することはできない。

しかし、土地の価格の動向が下落に転じた後の時点においては、上記の地代改定基準を定めるに当たって基礎となっていた事情が失われることにより、本件増額特約によって地代の額を定めることは、借地借家法 11 条 1 項の規定の趣旨に照らして不相当なものとなったというべきである。