

建替えを前提とする賃貸人の建物明渡請求訴訟に係る立退料の判例分析

—借地借家法 28 条の立退料の評価方法について—

不動産鑑定士／神奈川大学 法学部 非常勤講師 島田 博文
しまだ ひろふみ

1. はじめに

建物賃貸人による賃貸借契約の更新拒絶又は解約申入れは、正当事由があるときすることができる。この正当事由の存否は、①建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、②建物の賃貸借に関する従前の経過、③建物の利用状況及び④建物の現況並びに⑤建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物賃借人に対して財産上の給付（いわゆる立退料）をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、判断するものである（借地借家法 28 条）。

正当事由の判断は、①が主たる事情、②③④が従たる事情として考慮される。⑤の立退料は、正当事由が一定程度認められることを前提とし、最終的な利益調整のために正当事由を補完する事情として考慮される。よって、正当事由が一定程度認められない場合、賃貸人が高額な立退料の申出をしても賃貸人の正当事由は充足されない。

また、賃貸人の①の事情のほか、②③④の事情を踏まえて、正当事由が完全に充足し、立退料の

申出が不要とされることは極めて少なく²、ほとんどの場合は立退料による利益調整がなされる。

近年、老朽建物の建替え、再開発及び土地の有効活用のための建物明渡請求訴訟（立退訴訟）が多い。この場合、賃貸人が自ら建物を使用する必要性はないが、建物の老朽化、耐震性能不足（関東大震災クラスの地震によって倒壊又は崩壊する恐れがあるなど）などの④建物の現況に係る事情も①の事情に含め、賃貸人の建替えの必要性を主たる事情と判断し、賃借人の使用の必要性と比較し、正当事由が判断される傾向が顕著である。賃貸人の建替えの必要性が認められる場合、賃借人の建物使用の必要性が高いとしても、代替物件へ移転が可能な場合、賃借人の被る損失又は経済的不利益は、立退料によって補完されると判断され、賃貸人の正当事由を充足する。なお、賃借人が立退料等の条件によって建物明渡しに応じる意向を示している場合、正当事由を基礎づける事情となり、最終的には立退料による利益調整が計られる。

この立退料による利益調整に当たっては、不動産鑑定士による借家権又は立退料の鑑定評価等が

¹ 東京地裁 H28. 1. 28 は、表参道の高級ブランド旗艦店の事例であるが、賃貸人の正当事由がある程度認められないために立退料による正当事由の補完を検討することなく請求棄却された事例である。建替計画の具体性、実現性に欠ける場合、正当事由が否定される事例が多い。

² 立退料の負担なく建物明渡を認容した判例として、東京地裁立川支部 H25. 3. 28（UR 団地の耐震問題による明渡事件）、東京地裁 H27. 3. 20（建物の老朽化を重視、賃借人の使用の必要性が乏しい事案）、東京地裁 H25. 1. 23（建物の老朽化を重視、賃借人の使用の必要性が乏しい事案）などがある。

行われることが多い。

しかし、立退料の評価方法等は、多様な考え方があるため、その評価方法等によって立退料の評価額が大きく異なる結果となっている。

本稿では、まず立退料の評価方法等について整理をし、次に老朽建物の建替え等の立退訴訟に係る判例から立退料の評価の内容を分析し、最後に立退料の評価のあり方について整理をする。

2.1 立退料の評価の考え方

立退料は、賃貸人にある程度の正当事由が認められる場合に、その補完事情として考慮されるものであり、立退料の性質について言及した最高裁判例があり、以下の枠囲みのおりである。

【最判昭和46年6月17日集民103号135頁】

借家法1条の2にいう正当の事由とは、賃貸借当事者双方の利害関係、その他諸般の事情を総合考慮し、社会通念に照らし妥当と認むべき理由をいうものである、賃貸人が解約申入に際し、賃貸人の家屋明渡により被る移転費用その他の損失を補償するため、いわゆる立退料等の名目による金員を提供すべき旨申し出で、右金員の支払と引換に家屋を明け渡すことを求めたときは、そのことも、正当事由の有無を判断するにつき、当然斟酌されるべきである。その場合、右金員の提供は、そのみで正当事由の根拠となるものではなく、他の諸般の事情と総合考慮され、相互に補充し合って正当事由の判断の基礎となるものであるから、解約の申入が金員の提供を伴うことによりはじめて正当事由を有することになるものと判断されるときでも、右金員が、明渡によって借家人の被るべき損失の全部を補償するに足りるものでなければならぬ理由はないし、また、右金員がいかなる使途に供され、いかにして損失を補償しうるかを具体的に説示しえなければならぬものでもない。

【最判昭和46年11月25日民集25巻8号1343頁】

・・・右金員（立退料）の提供は、そのみで正当事由の根拠となるものではなく、他の諸般の事情と総合考慮され、相互に補充しあって正当事由の判断の基礎となるものであるから、解約の申入が金員の提供を伴うことによりはじめて正当事由を有することになるものと判断される場合であっても、右金員が、明渡によって借家人の被るべき損失のすべてを補償する

に足りるものでなければならぬ理由はないし、また、それがいかにして損失を補償しうるかを具体的に説示しなければならないものでもない。

この2件の最高裁判例を要約すると、①立退料は正当事由の補完要素であり、他の諸般の事情と総合考慮されること、②借家人が被る損失のすべてを補償しなければならないということはないこと、③借家人の被る損失について具体的に説明をしなければならないものではないことが挙げられている。①の諸般の事情は平成3年の借地借家法の改正に際して明文化された。②は昭和46年11月判例は店舗明渡の事案であるが、立退料が借家人の被る損失として捉えられている。③は立退料が正当事由を補完する事情であり、当事者の衡平を図る利益調整の役割があり、具体的な判示は難しいと推察される。しかし、借家人の被る損失又は経済的不利益は、賃貸借当事者の主張・立証（立退料に係る鑑定評価等）、不動産鑑定士による専門家の知見の活用により具体的にすることは可能であり、近年の立退訴訟は具体的な判示をしている判例が多い。

上記2件の最高裁判例は、立退料を借家人の被る損失として捉えている。しかし、不動産鑑定評価基準（以下、「評価基準」）は借家権の鑑定評価を規定しており、立退料と借家権との関係を整理する必要がある。仮に借家権の取引慣行があり、市場流通性のある権利であれば、借家権価格は立退料の構成要素となるが、実際は借家権の取引慣行は後記のとおりほとんどないというのが現状である。

また、借家人の被る損失は多様な内容が考えられるが、公共用地の取得において建物を移転する場合、借家人も移転を余儀なくされることから、借家人の被る損失のすべてが補償されている。この補償は、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」（以下「用対連基準」）等に規定されており、立退訴訟において借家人の被る損失を立退料として、用対連基準によって求めている事案が多い。

以上より、まず評価基準の規定について概説し、

次に用対連基準の借家人に係る補償内容を概説する。

2.2 借家権の鑑定評価

(1) 借家権に係る不動産鑑定評価基準

不動産鑑定評価制度は、昭和39年から始まり、借家権の鑑定評価に係る評価基準は、昭和44年、平成2年に改正が行われている。その後、平成26年5月の評価基準の改正に際して、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会鑑定評価基準委員会は「不動産鑑定評価基準に関する実務指針³（平成26年9月）」（以下、「実務指針」）を制定し、借家権の鑑定評価に係る実務指針も規定された。

その後、令和元年6月に鑑定評価基準委員会は、「借家権の鑑定評価に係る論点整理」（以下、「借家権論点整理」）を公表している。

(2) 昭和39年評価基準

昭和39年評価基準の借家権の鑑定評価額は、「当該建物及びその敷地の価格から当該貸家及びその敷地の収益価格を控除した額及び比準価格並びに当該建物及びその敷地価格に近隣における借家権割合を乗じた価格を関連づけて得た価格を標準」として決定することが規定された。

この評価基準について、佐土⁴は「当該建物及びその敷地価格に近隣における借家権割合を乗じた価格（借家権価格であって（イ）とする。）を当該建物及びその敷地価格（借家権の設定されていない、いわば自用の建物及びその敷地価格であって（ロ）とする。）から控除した価格を標準として取り入れたのは、貸家及びその敷地の価格と（イ）との合計額は、おおむね、（ロ）に等しくなると考えられたからである」（以下「控除法」）として控除主義が採用されたことを解説している。

また、上記の借家権割合を乗じた価格について佐土は、「近隣における借家権割合（貸家及びその敷地を当該借家人に譲渡する場合を想定した場合において成立するとみられる借家権割合）が把握できる場合には、建物及びその敷地価格（自用の場合）にこの割合を乗じた価格は、実務上、かなり有力な標準となし得る」としている。

しかし、本来、借家権割合とは借家権の取引事例の分析等を経て初めて求められる割合であり、上記の「貸家及びその敷地を当該借家人に譲渡する場合を想定した場合において成立するとみられる借家権割合」ではない。

(3) 昭和44年評価基準の改正議論

昭和44年の借家権に係る評価基準改正の議論について、門脇⁵は、「借家権は、登記をしていない場合でも、建物の引渡を受けておれば（現実に住んでいれば）、第三者に対抗力をもつ（借家法）。しかしながら、借家権は物権ではないから、家主の承諾がなければその譲渡又は転貸ができない（民法612条）。借地権の場合には、建物があるので、譲渡を認める必要性が大きい、借家権の場合には、建物の使用方法によって建物の破損など大きく影響を受けるので、特に借家人の選択に注意が払われ、借家権の譲渡・転貸の慣行もすくないといえるし、終戦直後と異なり、漸次建物の増加するに伴い、借家権譲渡の必要性は、次第に薄れてきているようである」とし、さらに「このような理由から、新基準（注：昭和44年評価基準を意味する）の起草委員会の審議の段階で、借家権の鑑定評価の方法は削除された」経緯があることを明かし、「必ずしも物権化の方向にない借家権が新基準に存続させられた理由は、旧基準（注：昭和39年評価基準を意味する）にあるものを削除するほどの積極的理由に乏しいことと、都市再開発

³ 実務指針は、不動産鑑定士が不動産鑑定評価等業務に係る実務を行うに当たり指針とすべきものとして、かつ当該業務の適正さを確認するための指針として公表するもので、不動産鑑定士が当該業務を行う際には準拠するものとし、準拠できない場合又は他の方法に拠る場合は、その合理的な根拠を明示しなければならない。

⁴ 佐土狭夫(1965)「改訂不動産鑑定評価基準の解説」全国加除法令出版 228頁

⁵ 門脇惇(1980)「不動産鑑定評価要説〔六訂版〕」株式会社税務経理協会 193頁以下、門脇惇・新堀鉦麻治・阿部諄・萩野松太郎・野崎与五郎(1970)「各論の第2・第3をめぐって(建物及びその敷地・建物・賃料の鑑定評価)」不動産鑑定(住宅新報社)7巻4号16頁

法第88条第5項の規定において権利変換計画の定めるところに従い借家権の変換が認められているので、又は、権利の変換を希望せず金銭の給付を希望する者に対しては、必要な補償金を支払わなければならないので、その際における鑑定評価の必要性に基づくものである」としている。

以上より、昭和44年評価基準の改正議論において、借家権の鑑定評価の規定が削除の方向で検討がされたことがあるなど、借家権の鑑定評価に消極的であったものが、昭和44年に制定された都市再開発法の控除主義の影響を受けて規定が存続された。

ただし、昭和39年評価基準の控除法の理論的な根拠となっている控除主義は、昭和44年評価基準では削除され、その結果、割合法の規定も削除された。

このような経緯を経て、昭和44年評価基準は、以下の枠組みのとおり規定された。

【昭和44年評価基準】

借家権の鑑定評価額は、比準価格を標準とし、当該借家権に係る不動産の正常実質賃料相当額から実際支払賃料を控除した額を還元して得た収益価格を比較考量して決定するものとする。

上記の比準価格とは、借家権の取引事例に基づき取引事例比較法を適用して求められた試算価格をいう。また、「当該借家権に係る不動産の正常実質賃料相当額から実際支払賃料を控除した額を還元して得た収益価格」を計算式で表すと、「(正常実質賃料相当額－実際支払賃料) ÷ 還元利回り」(永久還元式の場合)又は、「(正常実質賃料相当額－実際支払賃料) × 年金現価率」(有期還元式の場合)で表し、一般的に「賃料差額還元法」(以下「賃料差額還元法」)と言われることが多い。

賃料差額還元法は、平成2年評価基準で廃止されているが、裁判所鑑定では、今でも借家権の鑑定評価で使われることがある評価手法である。

(4) 平成2年評価基準の改正議論

平成2年評価基準の改正について、当時の国土庁土地局地価調査課鑑定官である小柳⁶は、「借家権は賃貸人の承諾がなければ第三者へ譲渡できないものであり、また借家権を取得して居住しようとする者も存在しない。したがって、居住用建物の借家権が借地権のように市場で取引の対象となることはほとんどないと考えられる。しかしながら、借家権の経済価値(価格)は次のような場合に具体的に現れる。」として、次のイ～ハの3つの場合を挙げている。

「イ. 賃貸人から建物の明渡しの要求を受け、不随意の立ち退きに伴い事実上喪失する利益の補償を受ける場合、ロ. 都市再開発法において、権利変換又はそれに変わる補償を受ける場合、ハ. 公共用地の取得に伴い損失補償を受ける場合」

「以上のことから不動産鑑定評価基準は、借家権の鑑定評価について、営業用建物の借家権等の借家権の取引慣行のある場合と取引慣行のない場合に分けてそれぞれを規定することとした」としている。

平成2年評価基準は、昭和44年評価基準と比較して、①借家権の取引慣行がある場合、②借家人が不随意の立退きを受ける場合(借家権の取引慣行がない場合)の2つに区分しているが、①の評価方法には、昭和44年評価基準では削除された割合法及び控除法が復活していることが特徴である。

これは、都市再開発法91条の対価補償の考え方が、昭和39年評価基準をベースに控除主義による控除法、その評価方法として割合法が適用されている再開発実務を反映されたとしている⁷。ただし、近年、同法71条3項の地区外転出の申出をした借家人が、対価補償の価額を0円と定めた権利変換計画及び収用委員会裁決が違法であるとして争わ

⁶ 小柳茂(1991)国土庁土地局地価調査課鑑定官「解説新・不動産鑑定評価基準(4)」(不動産鑑定1991年6月号、住宅新報社)33頁

⁷ この点について都市再開発法の施行に際し通達が出されている。昭和44年12月23日都再発第88号都道府県知事・指定都市の長宛に、「都市再開発法の施行について」(建設省都市局長・建設省住宅局長通達)参照。

れた裁判では、原審⁸及び控訴審⁹の判旨は、いずれも借家人に対する対価補償は、割合法によるべきである旨の借家人の主張を排斥し、当該施行地区付近（港区赤坂付近）において借家権の取引価格が成立していると認めるに足りない事情の下においては、当該借家権の価額を0円と定めた権利変換計画及び取用委員会の裁決は適法とされた。

この判例は、借家権の取引価格が認められない（借家権の取引慣行がない）場合、借家権価格を控除する必要がないということであり、これまでの再開発実務に大きな影響を与えた判例とされている。

②借家人が不随意の立退きを受ける場合、公共用地の取得に伴う損失補償基準に準じて、借家人補償部分のみが規定された。

しかし、借家人に係る補償は、借家人補償以外に、工作物補償、動産移転料、移転雑費、営業補償（店舗等の場合）が必要となるものであり、平成2年評価基準では、ハに係る部分は、その一部分しか求められない。そのため、立退訴訟において、借家権の鑑定評価と立退料の相違が問題となる判例がみられる。具体的には、借家権の評価基準では、後記のとおり工作物補償、営業休止補償、動産移転料、移転雑費などが考慮されないため、立退料の評価ではこれらの移転に係る諸費用等を加算することが多い。

平成2年評価基準は、以下の枠囲みのおりである。

【平成2年評価基準】

借家権の取引慣行がある場合における借家権の鑑定評価額は、当事者間の個別の事情を考慮して求めた比準価格を標準とし、自用の建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除し、所要の調整を行って得た価格を比較考量して決定するものとする。借家権割合が求められる場合は、借家権割合により求めた価格をも比較考量するものとする。

（一部省略）

さらに、**借家権の価格といわれているものには、賃**

貸人から建物の明渡しの要求を受け、借家人が不随意の立退きに伴い事実上喪失することとなる経済的利益等、賃貸人との関係において個別的な形をとって具体的に現れるものがある。この場合における借家権の鑑定評価額は、当該建物及びその敷地と同程度の代替建物等の賃借の際に必要なとされる新規の実際支払賃料と現在の実際支払賃料との差額の一定期間に相当する額に賃料の前払的性格を有する一時金の額等を加えた額並びに自用の建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除し、所要の調整を行って得た価格を関連づけて決定するものとする。この場合において当事者間の個別の事情を考慮するものとする。

a 借家権の取引慣行がある場合及びb 同慣行がない場合の評価手法を示すと以下のとおりである。なお、a bの場合、いずれも借家権価格と説明されるが、両者を区別するためaの場合を「狭義の借家権価格」として説明する 경우가多く、以下、単に「借家権価格」という。

【平成2年評価基準の評価手法の計算式等】

【a 借家権の取引慣行がある場合】

借家権の鑑定評価額は、次の①比準価格を標準とし、②控除法による試算価格を比較考量して決定するが、借家権割合が求められる場合は、③割合法による試算価格も比較考量して、借家権の鑑定評価額が決定される。この場合の借家権価格を取引慣行がない場合の借家権価格と区別するために、「狭義の借家権価格」ということが多い。

①借家権の取引事例に基づく取引事例比較法

・借家権取引価格×事情補正×時点修正×要因比較＝比準価格

②控除法（控除方式などと呼ばれることがある）

・（自用の建物及びその敷地の価格－貸家及びその敷地の価格）×調整率＝控除法による試算価格

③割合法（割合方式、借家権割合法などと呼ばれることがある）

・（土地価格×借地権割合×借家権割合＋建物価格×借家権割合）×当該借家に係る配分率＝割合法による試算価格

【b 借家人が不随意の立退きを受ける場合（取引慣行がない場合）】

借家権の鑑定評価額は、次の①差額法による試算価格と②控除法による試算価格を関連づけて決定する。

①差額法（差額方式はどと呼ばれることがある）

・（代替物件の新規実際支払賃料－実際支払賃料）×一定期間＋前払的性格を有する一時金（礼金等）＝差額法による試算価格

②控除法（控除方式などと呼ばれることがある）

・（自用の建物及びその敷地の価格－貸家及びその敷地の価格）×調整率＝控除法による試算価格

⁸ 東京地裁平成27年6月26日裁判所ウェブ

⁹ 東京高裁平成27年11月19日裁判所ウェブ、なお、判例評釈として、島田博文「都市再開発法91条1項に基づく借家権者の対価補償の要否と借家権価格」不動産研究第58巻4号107頁

(5) 平成 26 年の借家権に係る実務指針

実務指針は、「借家権の経済価値は、借地借家法を始めとする法令等によって保護されている借家人の社会的、経済的ないしは法的利益により形成されている」としながら、「しかしながら、借家権は、賃貸人の承諾なく第三者へ譲渡し得ないものであり、有償で借家権を取得しようとする者は一般に存在しない¹⁰とし、「特に居住用建物の借家権は、交換市場において市場価値を形成することはほとんどないと考えられ、飲食店舗等営業用建物の場合に、一部確認できる程度である」とする。

また、「一般に、交換の対価である価格は、利益を生み出す元本の価値として把握されるが、借家権価格は、借地借家法等により保護されている借家人の社会的、経済的ないしは法的利益の経済価値を総称するものといわれるように利益を生み出す元本というほどのものが明確な形で存在していないので、喪失する利益の補償、すなわち補償の原理の観点から借家権の経済価値を把握せざるを得ない場合が多いことに留意しなければならない」として、損失補償の観点から、借家権の経済価値を把握せざるを得ない場合が多いことを留意事項として挙げている。

借家権の取引慣行がある場合について、「借家権が市場において取引されている事実があるということ」を指しているが、現実には非常に限定的なケ

ースであると考えられる」とし、この場合の鑑定評価を行う場合は、「最初に借家権の取引慣行の有無及び成熟の程度についての判断が必要となる」旨を留意事項としている。

特に「借家権割合は、借地権割合に比べ明確な形で顕在化していないのが一般的である」とし、「借家権割合は借家権の取引事例の分析等を経て初めて求められるものであり、安易に税法上採用している借家権割合を適用するようなことがあってはならない」旨を留意事項としている。ここでいう税法上採用している借家権割合とは、国税庁の財産評価基準書に示された借家権割合（原則、全国一律 30%）を示している。この割合は、主に貸家建付地の相続税評価の計算方法に用いられているものであり、借家権自体が取引されている実態がないとして、相続税評価がなされていないのが実態となっている。

実務指針は、借家権の取引慣行がない場合の借家権価格は、「借家人が事実上喪失する当該貸家に関する経済的利益の補償及び利用権の消滅補償の内容で構成され、移転費用等は不動産の経済価値とは直接関係ないので借家権価格に含まれないと考えられる」としている。しかし、「喪失することになる経済的利益を直接評価することは困難であり、補償においては、代替建物等との賃料等の差額分や移転費用等の借家人が代替建物へ入居する際に要する費用を基準に算定されることが多いことに留意が必要である」としており、用対連基準の借家人に係る通損補償で算定されることをイメージしていると考えられる。

この場合、実務指針は、「個性が強く、鑑定評価として求めることが相応しくないと判断した場合には、コンサルティング業務として対応すべき」としている。

(6) 令和元年の借家権論点整理

借家権とは、借地借家法（旧借家法を含む）が適用される建物の賃借権をいい、借家権は債権であり一般に権利の流通性に乏しい。しかし、上記の昭和 44 年及び平成 2 年の評価基準の経緯のとおり借家権の鑑定評価に係る規定が存続されている。

¹⁰ 渡辺晋(2022)「改訂 3 版 建物賃貸借」大成出版社 500 頁、鑑定評価基準委員会編著(2015)「要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン」住宅新報社 381 頁、浜田哲司(1999)『「借家に関する鑑定の理論と実務」新借地借家法講座・第 3 巻借家編』(日本評論社) 291 頁、宮崎賢(1997)「新版・用地補償と鑑定評価」清文社 377 頁、水本浩、中元三郎、松山正春、牛島三枝子、澤野順彦(1982)「借家権をめぐる鑑定評価(上)」不動産鑑定(住宅新報社) 19 巻 10 号の牛島発言 45 頁、門脇惇(1980)「不動産鑑定評価要説〔六訂版〕」株式会社税務経理協会 193 頁、小柳茂(1991)国土庁土地局地価調査課鑑定官「解説 新・不動産鑑定評価基準(4)」(不動産鑑定 1991 年 6 月号、住宅新報社) 33 頁、横須賀博(2009)「賃貸市場に借家権割合は存在するか」不動産鑑定(住宅新報社) 46 巻 8 号 47 頁、我妻栄ほか(1954)「借家権の売買」(ジュリスト 61 号、有斐閣) 39 頁など、異口同音に借家権の取引慣行は未成熟であることを指摘している。

借家権の鑑定評価を行う場面として、主に①公共事業の用地取得等で借家人の被る損失の補償、②市街地再開発事業における借家人への対価補償(都市再開発法 91 条)及び通損補償(同法 97 条)、③借家人の不随意の立退きにより事実上喪失する経済的利益等の評価の3つ場合であり、借家権の売買のための評価の依頼は皆無である。①は不動産鑑定評価ではなく、用対連基準により求められ、②のうち通損補償(同法 97 条)は①に準じて求められ、対価補償(同法 91 条)は借家権の取引慣行がある場合に限り鑑定評価等が行われている。

③は正当事由を補完するために立退料が必要となる場合、借家権の鑑定評価等が行われている。しかし、借家権の鑑定評価は、借家権の取引慣行がある場合を前提とするか否かで評価内容に影響を与える。そのため、借家権論点整理では、その実態を把握するために、不動産鑑定士に対してアンケート調査を実施している。その結果は、借家権が単独で有償取引が行われた事例の有無について、「ない」とする回答は 82.9%、「ほとんどない」が 14.9%であり、合計すると 97.8%となっている(借家権論点整理 35 頁以下)。

その結果、借家権の取引慣行がない場合、不随意の立退きに係る借家権の鑑定評価は、補償の原理を踏まえていることから用対連基準の補償項目を用いて整理をしている。差額法は、借家人補償とほぼ同じであるが、それ以外の項目として、工作物補償、動産移転料、移転雑費、営業補償等を考慮する必要があることを整理している(借家権論点整理 53 頁以下)。なお、立退訴訟における裁判所鑑定は、この点を考慮しているものが多い。

控除法は、借家権の取引慣行がない場合においても適用することができる評価手法として評価基準に規定されている。しかし、控除法が規定された経緯を踏まえると現行建物の継続使用を前提とした評価手法であり、近年の立退訴訟が老朽建物等の建替えを前提とする場合と異なっている。当該場合、建物及びその敷地の最有効使用は建物を解体撤去し、土地の最有効使用を実現することであるから、自用の建物及びその敷地の価格(以下、

「自建価格」)は、以下の計算式となる。

$$\text{更地価格} - \text{建物解体費用} = \text{自建価格}$$

一方、貸家及びその敷地の価格(以下、「貸家敷価格」)は、以下の計算式のとおり建物解体費用以外に借家人への立退料が必要となる。

$$\text{更地価格} - \text{建物解体費用} - \text{立退料} = \text{貸家敷価格}$$

しかし、貸家敷価格を求める段階で立退料を考慮することは、循環論となるから控除法を適用することはできない。

なお、借家人居付きのため老朽建物の解体ができないことを理由として収益還元法による収益価格を求めて、控除法を適用する場合がみられる。しかし、老朽建物の賃料が低位であることが多く、これが未来永劫持続することを前提とする永久還元式で収益価格を求めることに適していない。

また、現行建物が土地の最有効使用に合致していない場合、貸家敷価格は低位に求められるが、この場合の控除法の差額には、開発利益相当額が含まれることとなり、立退料と異なる性格が含まれ、本来、借家人に帰属する利益とはいえない(借家権論点整理 49 頁以下)。

この点について、後記の判例18(駅ビルの建替え)は、「原告が取得する再開発利益が参酌されるべき」とする被告の主張に対して、裁判所鑑定において「開発利益は、土地の最有効使用が回復することによって得られる土地所有者の利益であつて、建物賃借人の利益ではないと考えられる旨判断されており、その理由として、〔1〕開発利益相当額は、最有効使用が制約された土地に帰属する潜在的利益であり、建物に帰属する立退料や借家権価格とは発生原因が異なること、〔2〕開発利益相当額を配分したものを立退料や借家権価格とする考え方について、他の法令等において規定されているものがないこと、〔3〕旧建物を立ち退く借家人が開発リスクを負担していないのに対し、開発事業を行う事業者は開発リスクを負担しており、開発利益は、当該事業者がそのリスクに見合ったリターンとして享受し得る利益と考えられることを挙げており、かかる評価が不合理であるとはいえない」と判示している。この〔1〕～〔3〕は、

借家権論点整理51頁でまとめられた内容の引用である。

2.3 用対連基準に係る借家人の補償

(1) 用対連基準

用対連基準は、公共事業により特定人の財産に直接的に加えられた財産上の損失を補填する仕組みであり、適正、公平な損失補償の要請により、補償項目、内容、補償額の算定方法などの基本的内容を規定している。これらの規定の根拠は、憲法第29条3項の「正当な補償」にあり、昭和37年6月29日に「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」を閣議決定している。この要綱の統一的な運用等を図るために用地対策連絡会（昭和36年12月1日発足）が組織され、用対連基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）及び同細則（昭和38年3月7日用地対策連絡会決定）が定められた。

(2) 借家人に対する通損補償

通損補償とは、土地等の取得に伴って生じる付随的な損失に対する補償をいう。通損補償が必要とされる理由は、①公共用地取得の場合、土地所有者が主体的に土地売却を計画して実行するのではなく、通損補償に当たる費用の予定や準備をすることができないまま、買収・収用に応じなければならない状況が生じることが多いこと、②土地の対価補償額は、更地価格による限界があるため、物件の移転費用などを対価補償に含めることができないことなどが挙げられる¹¹。

借家人に対する通損補償は、以下の表のとおり工作物補償、動産移転料、移転雑費、借家人補償、営業補償(店舗など)などに分類される。

【通損補償の項目と説明】

項目	説明
工作物補償	建物以外の土地に定着する物件（工作物）の移転に伴い通常生じる損失の補償であり、機能回復（移転先での再現）が必要と認められる工作物に対する補償
動産移転料	動産の移転に要する費用の補償
移転雑費	①移転先選定費用、②法令上の手続きに要する費用、③就業不能補償、④移転通知費等の移転の際に必要なとなる諸費用
借家人補償	「家賃差額補償」と「一時金に係る補償」に区分される。 家賃差額補償は、支払賃料における標準的な家賃相当額と現在家賃との差額の一定期間分の補償で、一時金に係る補償は、新たに物件を賃借するための契約を締結するのに通常要する費用等である
営業補償 (店舗等)	営業休止補償、営業廃止補償、仮営業の補償、営業規模縮小補償があり、一般に移転の場合は営業休止補償となる。 営業休止補償は、固定的経費の補償、従業員に対する休業補償、収益減（所得減）の補償、得意先喪失補償、商品、仕掛品等の減損の補償、移転広告費等の補償がある。

用対連基準では、土地にある物件は移転主義を採用しており、借家人の持つ権利は土地に対する権利ではなく、建物に対する権利であるから、一般に通損補償のみで、対価補償は採用されておらず、また、控除主義も採用していない¹²。

借家人補償は、家主が受け取る補償金から通損補償額を控除する必要がない前提となっており、控除主義が採られていない。

その理由¹³は3点あり、①家主も借家人も移転先を自由に決めることができるため借家人補償が必要であること、②借家権は、その権利価格が借地権と比較して未成熟であり、権利価格として控除することが不合理であること、③家主の受ける補償金は、移転に係る補償金であり、この補償金

¹¹ 松尾弘(2011)「財産権の保障と損失補償の法理」大成出版 75頁

¹² 東京地裁平成4年11月27日判例地方自治110号87頁は、借家人に対する損失補償として対価補償(借家権補償)が否定された事案である。なお、本判例の評釈として、須藤隆二(1994)判例地方自治118号86頁、松尾弘(2013)用地ジャーナル2013年4月号41頁がある。

¹³ 田辺愛壹(2003)「損失補償制度」清文社103頁以下、西埜章・田辺愛壹(2005)「詳解・損失補償の理論と実務」プロGRESS 163頁

から控除すると移転できなくなるため、控除するべきではないことである。

3. 老朽建物の建替え等に係る立退訴訟の判例分析

老朽建物の建替え等に係る立退訴訟の認容判決等¹⁴は、平成28年以降で訴訟件数64件¹⁵であった(末尾の判例一覧参照)。

賃貸物件の用途は、住宅11件、事務所4件、店舗55件で合計70件(複数物件の立退訴訟があるため、訴訟件数と一致しない)である。

70件中36件が不動産鑑定士による裁判所鑑定が行われている(末尾の判例一覧参照)。

賃貸物件の各用途に分けて判例を分析すると次のとおりである。なお、ここに挙げた下級審判例は、個別の事件解決を目的としており、あくまでも事件の事実関係を前提として形成されたという制約があり、また、訴訟当事者の主張、立証から具体的な妥当な法的判断等がなされることから、必ずしも一般化できないところである。

3.1 住宅

住宅の場合、借家人が高齢者で長期間居住している事案が多く、地域コミュニティが形成され、容易に移転することができない事案が多い。そのため、借家人側から立退料額で争う事案は少なく、11件中、判例47(品川区の高級賃貸物件)・58の2件である。なお、この2件は裁判所鑑定が行われている。

裁判所鑑定が行われていない判例は、賃貸人の立退料の申出額を踏まえ、代替物件への移転に係る諸費用等に着眼している事案が大半である。なお、判例44は、転居によって借家人に生じる精神的負担を考慮している。

裁判所鑑定がない判例では、借家権の取引慣行

を前提とする借家権価格を考慮している判例はない。

なお、判例47の高級賃貸物件の裁判所鑑定は、割合法、控除法を適用しているが、移転補償費が採用されている。

また、判例58は、差額法、割合法、控除法を適用し、差額法を重視し、これに移転補償費を加算して広義の借家権価格を求めているが、裁判所はこの鑑定結果から3割減額して立退料を認定している。

住宅に関しては、裁判所鑑定が行われている事案以外は、借家権の取引慣行が問題となることなく、借家人の被る損失に着眼して立退料が認定されている。

3.2 事務所

事務所の判例は、4件あり、通損補償の考え方と概ね同じ判例であり、借家権価格を考慮している判例はない。

判例22は、原被告が立退料の調査報告書を提出しており、代替物件との賃料差額、移転費用及び移転に伴う減収分の補填を中心に立退料が認定されている。

判例35は、借家人が割合法による借家権価格を主張したが認められていない。

3.3 店舗

(1) 判例の概要

店舗の判例は70件中55件あり、このうち賃貸人の立退料の申出額と認定立退料に乖離があるとして、6件が請求棄却判決となっている。

裁判所鑑定がない事案が22件(40%)、ある事案が33件(60%)である。

(2) 裁判所鑑定がない事案の立退料の認定

裁判所鑑定がない事案は、賃貸借当事者の主張

¹⁴ 原審の棄却判決も含み、賃貸人の立退料の申出額を大幅に超過したために棄却判決となった事案も適正な立退料の額が判示されているため分析の対象としている。

¹⁵ TKC ローライブラリーで「明渡」「立退料」で検索した結果である。

及び私的鑑定や通損補償に係る調査報告書などを踏まえて、裁判所がそのまま立退料を認定するケース4件(判例19・32・48・56)、調停委員会や専門委員の意見¹⁶を考慮するケース2件(判例34・51)、一部修正をするケース16件(左記以外の判例)に分かれている。

裁判所鑑定がない事案において、借家人の被る損失に着目し通損補償などの補償方式による立退料を認定したケースは、9件(40%) (判例12・13・14・20・34・40・51・63・65) がある。

判例12(銀座駅に近い銀座4丁目交差点付近)は、「被告は、適正な立退料について合計1億6099万8000円(うち割合法による借家権価格1億2531万2000円)であると主張しているところ、これは、本件物件の賃料及び共益費の合計額の約24年分にもなり、本件ビルの建物の価格をはるかに超える法外なものであり、移転のための資金を補填するものとして相当なものであるとはいえない」と判示している。原告の用対連基準に基づく通損補償2043万3000円が相当な立退料として認定されている。

判例14(武蔵小山駅徒歩5分の洋食店)は、原告の立退料の申出が月額賃料6カ月の342万円に対し、被告は同店舗を移転する場合の内装工事費用1034万円(内装業者の見積書)、その他の移転費用として移転先の賃貸に係る保証金、敷金及び礼金のほか、引越し費用等の費用が必要と主張した事案である。裁判所は、①移転に伴う内装工事費用697万4000円、②営業補償46万5602円(収益減補償のみ計上)、③動産移転費用20万7000円(4tトラック1台)、④差額賃料等の補償として、差額賃料42万円(1年分)に礼金相当額1カ月分賃料13万円の合計額819万6602円の端数処理をして、適正な立退料を820万円と認定した。通損補償の項目で考えると考慮されていない項目等があるものの、当事者の主張を考慮した結果となっている。

判例20(北青山にあるまつげサロン)は、借家

人側の調査報告書を修正して、立退料を認定した事案であるが、賃料差額還元法及び割合法を用いて借家権価格を考慮していたが、賃料差額による補償で十分として除外されている。

判例34(表参道の脇道にあるタイ料理店)は、原告の提出した調停委員会の意見書が通損補償による立退料を認定していたことから、これに沿って立退料を認定した事案で、被告(借家人)は別途、借家権価格を考慮すべきとの主張に対して、「立退料は、立退きによって借家人に生じる損失を補償するために支払われるものであり、借家権の取引慣行がある地域において、賃貸借契約の終了によって借家権が消滅することを借家人の損失とみて、借家権価格に基づいて立退料を算定する場合はあるとしても、上記の損失補償のほかに、別途借家権価格を加算して立退料を算定することは、借家人に、実際に生じる損失以上の利得を得させることになり相当でない」と判示している。

判例40(青山通り沿いにあるとんかつ屋)は、被告(借家人)が提出した不動産価格調査書の立退料1億6500万円の主張に対して、「同調査書においては借家権価格、営業補償、移転補償を別々に積算した上、これらを合算して立退料を算出しているところ、同調査書によっても借家権の取引慣行があるとは認められないほか、借家権という項目で考慮される借家人の被る不利益に対する補償の中に営業補償も含まれると考えられるにもかかわらず、別途営業補償を積算し、両者の間に重なり合いがないことが説明されないまま、これらを単純に合算しており、二重計上のおそれを排除できないといわざるを得ないから、本件の立退料を検討する資料とすることはできない」と判示している。また、承継参加人(賃貸人)の提出した調査報告書は、「公共用地の取得に伴う損失補償基準(中央用地対策連絡協議会)等に基づき、借家権の取引慣行がないことを前提として、これに相当する経済価値について、不動産鑑定評価基準に従って、借家人補償(家賃差額補償、一時金補償)、工作物補償、営業休止補償(休業期間中の収益減補償、固定的経費の補償、従業員に対する休業手

¹⁶立退訴訟は専門的知見が必要となることから、裁判に不動産鑑定士が専門委員(民事訴訟法92条の2)として加わる場合がある。

当補償、得意先喪失に伴う損失補償、店舗の移転に伴うその他の費用の補償、移転先の内装工事等の期間に係る家賃補償)、動産移転料、移転雑費(移転先選定費用、法令上の手続に要する費用、移転先通知費、就業不能補償)に分けて算定し、これらを合算して求めた額に基づいて 2020 万円の立退料を算定しており、その算定方針は合理的であると認められる」と判示している。

判例 40 に関連して判例 19 (千代田区内のビルの3階の美術商)は、原告(賃貸人)側の意見書が控除法、差額法、割合法で求めた借家権価格に営業補償等を合計した立退料 3180 万円を適正な立退料として認定した事案であるが、「同調査書によっても借家権の取引慣行があるとは認められず、借家権については客観性のある取引相場が形成されるまでには至っていないにもかかわらず、狭義の借家権価格に営業補償等の額(借家人が立ち退きによって事実上失う利益)を加算して適正な立退料を算定していることに照らすと、営業補償等の額の算定に当たって、二重評価を避ける観点から、移転に伴う休業補償及び従業員の解雇、休業等に伴う補償を0円とすることも、相応の合理性を有するものというべきである」と判示している。これに対して、借家人側の被告評価書の立退料 2億7100万円は、借家権価格に営業補償価格を加算して算定しており、二重算定といわざるを得ないとして、基本的な考え方自体が不合理であるほか、個別の算定過程にも不合理な点が多数あるとして、被告評価書に依拠して適正な立退料を算定することは不相当と判示している。

なお、判例 28 (新橋の佃煮屋)も判例 19・40と同旨の判例である。被告(借家人)は割合法で求めた借家権価格3億4544万円に営業補償(売上の5年分)5億4764万円の合計8億9308万円の立退料を主張した事案であるが、「本件建物は昭和19年に新築された建物であり、本件建物の建替えの必要性が高度に認められることに鑑みれば、原告が被告に対し、上記算定式(割合法の算定式を意味している)により算出される借家権価格をそのまま立退料として補償する必要性までは認めら

れない」とし、借家権価格に加えて営業補償の主張に対して「被告主張の営業補償は、借家権価格による立退料の算定内に含まれるべきものである」とし、立退料としては「少なくとも上記算出された借家権価格の一部である3500万円(上記額の約10%相当額)」が相当と判示しており、割合法による借家権価格の約10%が相当とする具体的な内容の判示はないものの、正当事由を踏まえた立退料について「原告から被告に対する経済的な補償を要すると解するのが相当」と判示していること、立退料額を踏まえると、この経済的な補償は借家人の被る損失の補償と推察される。

判例 51 は不動産鑑定士である専門委員の意見書が借家権価格を考慮していた事案であるが、判決では「意見書は、借家権価格を1390万円と算出しているが、原告が本件建物の建て替えを検討すること自体には合理性が認められることにも鑑みると、前記(裁判所が認定した立退料)の1156万1000円に加えて更に借家権価格の補償をすることまでは要しない」として借家権価格を除外している。この意見書では、家賃差額補償(用対連基準という借家人補償)508万4000円と査定しているが、これは不動産鑑定評価基準という差額法に該当するものであり、これに借家権価格1390万円を加算することは二重算定となり不相当である。

裁判所鑑定がない事案で、借家権価格を考慮して、立退料を認定している事案は、賃貸人の立退料の申出額の立証として私的鑑定等を証拠として提出しているケースなどであり、借家権価格の考慮の可否が争点となっていないケースが多い(判例9・10・19・32・37・39・52・56・61・66)。このうち賃貸人側の私的鑑定において借家権価格を基に立退料の申出をしている事案は、判例9・19・32・37・39・52・56・61・66の9件ある。なお、判例10は借家人側の私的鑑定がそのまま立退料として認定された事案である。

判例9(文京区内の食堂)は、賃貸人側の借家権の鑑定評価が割合法2160万円、賃料差額還元法0円(現行賃料>新規賃料のため)のため、これ

を5対4の比率で関連付けて1200万円とした。裁判所は、借家権価格に移転に伴う損失補償が支払われるべきとし、借家権価格1200万円を正当事由の観点から3分の2とし、損失補償(工作物補償、営業補償、移転雑費)を加算して立退料を2037万5千円と認定した。賃貸人側の鑑定評価は、借家権価格の調整段階で、試算できない賃料差額還元法0円との調整を行っている点は理解に苦しむところであり、また、依頼目的を把握していることを踏まえると、借家人の被る損失補償の検討がなされないのは適切とはいえない。

判例37(中央区 JR 駅近くの歯科)は、当初、賃貸人側が私的鑑定の2940万円を借家人に提示し、その後、1億1747万5034円(移転先新規医院開設費用5731万8306円、借家権価格5120万円、補償費895万6728円)に増額した事案であるが、裁判所は立退料を賃貸人の再提示額の約2倍弱の2億円と認定しており、月額賃料の509倍となっている。この事案は、建物は昭和63年築であり、土地の有効活用(法定再開発事業を予定)を図ることを前提としている。

判例56(文京区内の理容店)は、賃貸人側で独自に固定資産税評価額、借地権割合70%、借家権割合30%、賃貸面積比率をそれぞれ乗じて、割合法による価格を647万2892円とし、営業補償として賃借人の過去3年の平均利益の3年分の325万2744円とし、その合計額972万5636円を立退料の申出額とし、裁判所は、そのまま認定している。

判例66(新宿歌舞伎町のDJレストランバー)は、賃貸人側の借家権の鑑定評価があり、①差額法771万円、②収益法562万円、③控除法240万円、④割合法851万円と試算し、これを「①:②:③:④=10:0:3:5」でウエイト付けして、借家権価格705万円とし、そのまま立退料として申出をした。裁判所は、借家人の「営業上の損失及び移転費用を要することが見込まれること等の諸般の事情を考慮」して、立退料を1000万円と認定している。

判例43は、賃貸人の立退料の申出額が過少であるとし、正当事由を補完する立退料として、「少な

くとも被告が本件理容室及び本件美容室を移転するために負担を余儀なくされる諸費用、代替店舗の確保に要する費用、移転に必要な期間の休業補償、移転先での営業が軌道に乗るまでの期間の減収分の填補等を考慮した立退料の金額でなければ、正当事由の補完としては十分とはいえない」と判示しており、借家人が被る損失に着眼して立退料の判断がなされていることが窺える判決である。

なお、判例32は賃貸人の私的鑑定が控除法、賃料差額還元法、割合法を適用して借家権価格を求めているが、借家人から通損補償に係る証拠の提出がないことから、通損補償を考慮する必要がないとして、立退料は借家権価格のみで認定をしている。

(3) 裁判所鑑定がある事案の立退料の認定

a. 裁判所鑑定の適用した評価手法

裁判所鑑定が借家権の鑑定評価等において適用した評価手法を一覧表にすると次のとおりである。

【裁判所鑑定の適用した評価手法一覧】

項目	件数	割合	
借家権の取引慣行がある場合の評価手法	取引事例比較法	0	0%
	割合法	17	47%
	控除法	9	25%
	賃料差額還元法	3	8%
借家権の取引慣行がない場合の評価手法	差額法	9	25%
	控除法	7	19%
営業補償、移転補償等	補償方式	29	81%
—	その他	2	6%
—	詳細不明	4	11%
割合法と差額法の両手法の適用		2	6%

(注)割合は、評価件数36件に対する割合である。詳細不明は、判決内容では、どのような評価手法が適用されているのかわからないものである。

鑑定評価等の件数が36件あるが、借家権の取引事例に基づく取引事例比較法を適用しているものは1件もない。

一方で、割合法を適用している件数は17件(47%)ある。また、割合法は、借家権の取引慣行がある場合に適用ができる手法としているが、当該取引慣行がない場合の手法である差額法を重

複適用しているものが2件ある。

実務指針は、借家権割合が借家権の取引事例の分析等を経て初めて求められるものであり、安易に税法上採用している借家権割合を適用するようなことがあってはならない旨を留意事項としているが、借家権の取引事例が皆無に等しい中で、裁判所鑑定がどのように借家権割合を求めているのかは釈然としない。

b. 適用した評価手法毎の立地と用途の考察

借家権の取引慣行がない場合の評価手法である差額法の適用件数は9件あり、賃貸物件の立地は、以下のとおりである。判例33を除くと東京23区内であり、都心の駅前立地の物件である。なお、判例4・5は同一物件であるが、判例5は控訴審で請求棄却となり、その後、当該物件を購入した会社が立退訴訟を提起した事案が判例4である。

【差額法の適用事案の立地】

No	立地	用途
1	新宿区/新大久保駅に近い	韓国物産スーパー 韓国料理店
4	港区/駅至近・青山通り沿い	オーガニックスーパー
5	港区/駅至近・青山通り沿い	オーガニックスーパー
17	新宿区/駅至近	飲食・物品販売業
33	柏市/JR 駅徒歩5分、国道6号沿い	葬儀場
53	世田谷区玉川/東急線駅に近い	ラーメン店
55	渋谷区/京王線駅に近い	居酒屋
57	新宿区西口/新宿駅に近い	薬局
62	中野区/駅に近接するビル	公認会計士・税理士事務所

また、裁判所鑑定が借家権価格によらず通損補償による評価手法を適用しているものが次のとおり2件あり、いずれも都心立地の物件である。

【通損補償による事案の立地】

No	立地	用途
3	新宿区神楽坂/駅から近い	食料品スーパー
21	中央区東日本橋/駅から近い	インド料理

なお、裁判所鑑定がない事案で、借家人の被る損失に着目し通損補償などの移転補償等による立退料を認定した事案の立地条件は、以下のとおり都心立地の店舗である。借家権割合は考慮されて

いない事案である。

【通損補償などによる補償方式の事案の立地】

No	立地	用途
12	中央区銀座/銀座駅に近い	美容鍼灸整体院
13	文京区小石川/後楽園駅に近い	ラーメン店
14	目黒区/武蔵小山駅徒歩5分	洋食レストラン
20	港区北青山	まつげサロン
34	渋谷区/地下鉄駅約140mに立地	タイ料理店
40	港区/青山通り沿い	とんかつ屋
51	港区	居酒屋
63	港区/環状2号線新橋・虎ノ門地区	中華料理店
65	練馬区	日用品雑貨店

これに対して、割合法を適用した立地は、次のとおりである。

【割合法を適用した事案の立地】

No	立地	用途
2	世田谷区/東急線駅南方約350m	蕎麦屋
6	板橋区上板橋	総合スーパー
7	豊島区/池袋駅近く	喫茶店
11	渋谷区	飲食店
15	杉並区/丸ノ内線駅の商店街	洋服店
23	新宿区	料理店
24	千代田区/J R 線駅南方徒歩約1分	居酒屋
27	北区/十条富士見銀座商店街	中華そば屋兼居宅
29	墨田区/J R 駅南口道路距離約120m	個室DVD鑑賞店
31	港区南青山/地下鉄駅至近	本社、ショールーム
45	渋谷区/キャットストリート	衣料品店
49	横浜市都筑区/地下鉄駅に近い	家具屋
50	中央区/J R 駅徒歩3・4分程度	居酒屋
53	世田谷区玉川	ラーメン店
55	渋谷区/京王線駅至近	居酒屋
57	新宿区/新宿駅西口	薬局

割合法が適用されている事案と適用されていない事案の立地を比較しても、明確な区別が付けられる立地基準を見いだすことができない。これに対して、借地権割合は、一般的に地価が高く、商業地として価値の高い都心部はその割合が高くなる傾向が顕著である。実際に高額な借地権取引があり、実証的に分析することにより、借地権割合の把握が可能である。

実務指針は、「借家権割合は、借地権割合に比べ

明確な形で顕在化していないのが一般的」であり、「最初に借家権の取引慣行の有無及び成熟の程度についての判断が必要」としているが、実際に当該有無の検討がなされているのかは釈然としない。

判例 1 (新宿区、韓国物産スーパー等) は、借家人が割合法による借家権価格を主張した事案であるが、「本件建物が存在する地域において借家権の取引慣行があることを認めるに足る証拠はなく、割合方式を用いるに当たって、借家権割合としてどのような値を採用すべきかについては、判然としない」と判示している。

判例 8 (港区、JR 駅 230m に位置する居酒屋) は、借家権価格を求めているものの「借家権価格については現実の市場性は少ない反面、損失補償基準は借家人が移転する場合の費用負担に重点を置いたものであるため、損失補償額を採用すべき」とし、通損補償を立退料としている。

判例 24 (千代田区の駅前の居酒屋) は、割合法による借家権価格と移転補償額 (通損補償) を求め、移転補償額を立退料として評価をしているが、「借家権価格 (立退料) の評価については、通常、借家権自体に交換価値 (市場価値) を見ることはできないが、建物賃貸借における当事者間での立退料ということで価値を見ることができる」としている。

判例 53 (世田谷区玉川のラーメン店) は、裁判所鑑定が割合法による借家権価格を考慮していたことに対して、「本件建物の倒壊の危険性やその補修等に 552 万 5 千円という多額の費用がかかることが考慮されておらず、借家権の取引について、一般的とはいいがたいといった事情も踏まえると、本件の立退料の算定に当たり、借家権価格を加えることは相当といえない」と判示している。

c. 裁判所鑑定 of 立退料の鑑定評価等の分類

立退料の鑑定評価等を分類すると、次の表のとおりである。ここで記載する移転補償等とは、借家権の評価基準の規定にない借家人の被る損失をいうこととし、用対連基準では、前記のとおり借家人補償、工作物補償、営業補償 (主に営業休止補償)、動産移転料、移転雑費等に分けられ、この

うち借家人補償は、評価基準の差額法と同じであり、これを除くものとする。なお、移転補償等は、必ずしも用対連基準を用いて借家人の被る損失を求めているのではなく、裁判所鑑定が独自に考慮している場合がある。

また、立退料の鑑定評価が用対連基準に基づいて通損補償額を求めている場合があり、この場合は、通損補償として記載をする。

【裁判所鑑定 of 立退料の鑑定評価等の分類】

立退料の鑑定評価等の分類	件数	割合	判例番号
I 借家権の取引慣行がある場合の借家権価格	1 件	3.4%	15
II 借家権の取引慣行がある場合の借家権価格+移転補償等	13 件	44.8%	2・6・7・11・18・23・31・36・49・50・53・57・64
III 借家権の取引慣行がない場合の借家権価格	0 件	0.0%	—
IV 借家権の取引慣行がない場合の借家権価格+移転補償等	7 件	24.1%	1・4・5・17・33・42・62
V 借家人補償を含む通損補償	2 件	6.9%	3・21
VI 借家権価格と移転補償等を比較し、移転補償等	5 件	17.2%	8・24・27・29・45
VII 借家権価格と移転補償等を比較し、借家権価格	1 件	3.4%	55
合計	29 件	100.0%	

分類 I の借家権の取引慣行がある場合の借家権価格は、借家人の被る損失を考慮しておらず、立退料の鑑定評価として十分といえるのか、問題となる。

判例 15 (杉並区の地下鉄駅に近い洋服店) は、裁判所鑑定が控除法、割合法、賃料差額還元法を平均した借家権価格を鑑定結果としたが、「鑑定人は、本件は、不随意の立退きであるため、一般的には、理論価格以上の出捐が賃貸人に要求されることがしばしばである、本来の借家権価格は上記のとおりであるが、借家人が当該所在地から移転することによる不利益を補完するために賃貸人は借家人に対し、賃料差額、営業補償、移転費用等の金員を支払うことにより、立退きの同意が得られることとなる場合も存するとの意見を付記している」とし、裁判所が移転補償等を補充して立退料を認定している。そのため、鑑定結果よりも約

43%高額となっている。裁判所鑑定は鑑定事項の如何によるところであるが、ここに挙げる他の裁判所鑑定とは異なる鑑定内容である。

なお、裁判所は、借家権価格以外に、賃料差額を3年分考慮しており、借家権価格に差額法の価格を加算していることと変わらないため、重複した価格となっている。

この点について、同様の判例が多く、分類Ⅱの判例2（世田谷区の蕎麦屋）・23（新宿区の料理店）・31（港区南青谷のショールーム等）・50（中央区のJR駅近くの居酒屋）・53（世田谷区玉川のラーメン店）・57（新宿西口の薬局）・64（目黒区東急線駅前のマンガ喫茶等）である。

このうち、判例2・31は借家権価格から賃料差額を控除しており、重複していないとしている。判例53は、上記のとおり裁判所が借家権価格を減額しており、移転補償等（通損補償）のみと変わらない立退料の認定となっている。ただし、裁判所鑑定は、営業補償額を2分の1に減額したため、これを裁判所は元に戻しており、立退料の認定は鑑定結果よりも約20%高くなっている。判例57は、「借家権価格の補償において賃料差額等も考慮されているものと評価し、借家権価格に加えて上記の補償を加える必要はないとするのが相当である」と判示し、賃料差額等を減額している。判例64は、「狭義の借家権価格としては、これを計上しない扱いもあるが、本件では、算定した金額を積み上げた額を立退料とするのではなく、最終的に正当事由の補完割合を考慮すること、原告が等価交換方式による本件ビルの建替えを計画していることなど、経済性をある程度重視せざるをえないから、これを計上するのが相当である」として、重複して計上することを肯定している。

分類Ⅶは、借家権価格と通損補償の比較をして、通損補償額のみを立退料として認定しているのが5件、分類Ⅷは、逆に借家権価格のみを立退料として認定しているのが1件ある。

分類Ⅵ・Ⅶは、借家権価格、通損補償額は、それぞれ独立した立退料とする考え方であり、分類Ⅱ・Ⅳのように借家権価格に移転補償等を加算す

る考え方はとられていない。

借家権価格が市場で形成される価格であるとする考え方は用対連基準の考え方である。この点について、判例29は、「不動産鑑定評価基準及びその実務指針を見ても、立退料の算出に当たり、借家権割合法による試算価格と移転補償としての試算価格を合算しなければならない旨を定めたものと解される規定を見出すことはできないから、本件鑑定における鑑定人の上記判断が不当であるとはいえない」と判示している。

しかし、評価基準は、借家権の評価基準であり、立退料の評価基準ではない。この論点は、立退料の性質の捉え方の問題である。上記の2件の昭和46年最高裁判例は、立退料の性質を借家人の被る損失と捉えている。その後、借家権の取引慣行がある場合、借家権に係る利用権の消滅も立退料の対象となる考え方が広がっている。ただし、まず問題としなければならないのは、借家権の取引慣行の有無であり、この点は、最後のまとめに私見を示したい。

なお、借家権価格と通損補償を合算する場合としない場合の相違を判例24で検討すると、①割合法による価格3770万円、②通損補償5510万円のうち③借家人補償1660万円であり、これらを加減すると、「①+②-③=7620万円」となり、立退料の認定額である②通損補償に対して、38%上昇する結果となる。これは、裁判所鑑定は立退料の鑑定評価等のあり方如何で、大きな相違が生じる結果となっている。

分類Ⅳの借家権の取引慣行がない場合の差額法等による借家権価格に移転補償等を加算して立退料とする裁判所鑑定は、7件ある。判例5（港区青山のオーガニックスーパー）は、「借家権割合法による試算価格を用いる点は、場所的利益を評価するために考えられる手法ではあるが、不動産鑑定評価基準においては、借家権の取引慣行がある場合に参照すべきとされる手法であるから、本件において使用することが必要とまではいえず、参考にとどめるのが相当である」と判示している。

分類Ⅵの借家権価格と移転補償等を比較し、移転補償等を立退料とする裁判所鑑定であり、5件ある。借家権価格ではなく、移転補償等による理由として、判例8・24・29は上記のとおりである。

以上より、立退料の鑑定評価等の裁判所鑑定を分類したが、借家権価格を考慮している裁判所鑑定の件数は15件(52%)、移転補償等を中心に借家人の被る損失のみを考慮している裁判所鑑定の件数は14件(48%)ある。なお、判例53は借家権価格を減額して立退料を認定していることからこれを含めると15件(52%)であり、借家権価格の考慮の有無は半々となっている。この結果は、裁判所鑑定を担当する不動産鑑定士の判断により立退料が大きく異なることを意味しており、借家権の取引慣行の有無の判断を踏まえ、評価手法の適用の是非に係る慎重な判断が求められる。

借家権価格を求める場合、評価基準及び実務指針を遵守する必要があるものの、これが守られていないのが現状である。この点について、奥田判事¹⁷が指摘しているとおり、割合法による借家権価格は、借家権の取引慣行がある場合であり、「実務指針や多くの文献では、借家権の取引慣行があるケースは非常に限定的であると説明され」るが、「現実には比較的多くの裁判例において、割合法を単体で、又は他の方法と組み合わせる形で使用する鑑定結果や私的意見書が出されており、これが裁判所に採用されている」としている。しかし、「借家権価格の算定は、必ずしも不動産鑑定評価基準に則って行われているわけではないように思われる」としている。本稿の判例分析においても上記のとおり同様の結果である。

奥田判事は、「立退料の算定は、不動産鑑定士が専門性を有する分野(借家権価格の算定等)と密接に関連してくることから、不動産鑑定士との議論も重要であると思われる(前記の通り、実務で

は必ずしも不動産鑑定評価基準に則った借家権価

格の算定が行われていないように思われ、借家権価格の意味内容が明確でないことも相まって、その算定方法の理解が困難な事案が多い」としている。立退料の鑑定評価等を行う不動産鑑定士は、このような指摘を真摯に受け止め、立退料の鑑定評価等の説明責任を果たすために、当該評価内容の説得力を向上させることが不可欠である。

3.4 移転補償等について

(1) 全体の傾向について

店舗等に係る裁判所鑑定は、評価基準に規定されていない移転補償等を考慮しているものが29件中28件(96.6%)で、考慮していない1件も付記に移転補償等の考慮が必要である旨を記載している。

このうち用対連基準を適用又は準用している裁判所鑑定は18件¹⁸(62%)ある。判決文に移転補償等の内容の詳細が記載されていないために内容が分からないものが8件あるものの、全体の傾向として用対連基準を考慮している傾向が顕著である。

用対連基準に規定されている店舗等に係る借家人の通損補償として、①借家人補償(家賃差額補償、一時金に係る補償)、②工作物補償(借家人の内装等の造作に係る補償)、③営業補償(営業休止補償、営業廃止補償、仮店舗補償など)、④動産移転料(引越代等)、⑤移転雑費(就業不能補償、移転先選定費用、移転通知費、法令上の手続に要する費用)などの項目が挙げられる。

用対連基準は、上記のとおり憲法29条3項の「正当な補償」を具体的に規定したものであり、その要綱が昭和37年に閣議決定してから約62年もの長い間、運用されている。

この「正当な補償」の考え方は、完全な補償¹⁹とされ、通損補償は、一般に「正当な補償」に含まれると解釈されている²⁰。これは、公共用地の取

¹⁷ 奥田達生(2025)「借家契約終了に伴う立退料の算定方法～近時裁判例の分析を通して～」判例タイムズ1526号44頁

¹⁸ 判例1・2・3・4・5・6・8・21・23・24・27・33・49・50・53・55・62・64

¹⁹ 最判昭和48年10月18日民集27巻9号1210頁

²⁰ 松尾弘(2011)「財産権の保障と損失補償の法理」大

得に対して対価のみを補償したのでは、権利者に生じた損失を完全に補償したことにならないためである。たとえば、動産の移転、移転雑費などの支出は、本来不必要な支出であり、営業を一時休止することは、当事者の意思に反した収益の機会逸失であるから、「通常生じる損失」として補償すべき根拠となる。なお、「通常生じる損失」の範囲は、相当因果関係にあるものに限定して補償されている。

本件の借家人に係る通常の損失として、①新たな支出を伴う場合、②期待利益の喪失する場合が考えられ、①は、借家人補償、工作物補償、営業休止補償のうち固定的経費補償と従業員の休業補償、動産移転料、移転雑費があり、②は、営業休止補償のうち収益減補償と得意先喪失補償などが挙げられる。

以上より、借家人に係る通損補償は、完全な補償とされており、正当事由を補完する立退料との異同を考える必要がある。上記2件の昭和46年最高裁判例は、借家人の被る損失のすべてを補償しなければならない理由はないとしているところである。

判例21は通損補償と同じ内容であるが、建替えの必要性の程度等の事情を踏まえて、裁判所鑑定立退料の3分の2を下回ることはないと判示し、請求棄却としている。

判例6(総合スーパー)は、裁判所鑑定立退料を3分の2に減額しており、「裁判所鑑定で算定している移転補償額は用対連基準の考え方に基づき賃貸人の一方的な都合で賃借人が退去を迫られた場合を想定していることから、本件では移転補償額の3分の2に相当する6億1600万円を、更新拒絶の正当事由を補完する立退料とするのが相当である」と判示している。

その他の裁判所鑑定がある事案では、鑑定結果をそのまま立退料として認定している事案が多く、

判例15のように裁判所鑑定が移転補償等を考慮していないために裁判所が考慮した結果、裁判所鑑定より高い立退料が認定される場合などがある。

(2) 借家人補償

家賃差額補償の計算式は、「(標準月額家賃－現行月額家賃) × 12 ヶ月 × 補償年数(家賃差額が2倍以下は2年、3倍以下3年、3倍超4年)」である。

なお、補償年数は、特段の事情がある場合、1年の範囲で補正することができる。

一時金(敷金、礼金等)の補償は、敷金、保証金などの預り金は、契約終了後に返還されることから、移転先の標準的な預り金と現行の返還される預り金の差額の運用益の損失が補償される。

礼金、権利金等は、返還されない一時金であるため全額補償される。

評価基準に規定されている差額法は、差額の補償期間について特段の規定はなく、また、敷金等の預り金について規定がなされていない。

判例1は、裁判所鑑定が差額法の補償期間を5年としたところ、賃貸人は、「本件建物の物理的耐用年数は既に尽きているにもかかわらず、用対連基準よりも長期の補償期間を設定するもので妥当でない」と主張し、借家人は10年を主張したところ、「用対連基準第34条第2項は、新たに賃借する建物について通常支払われる賃借料相当額に比し低額であると認められるときは、賃借の事情を考慮することとしているところ、用対連基準細則第18・3項において、新たに賃借する建物の標準的な賃料と従前の建物の賃料の差額が2倍以下の場合には補償期間を2年として、特段の事情が認められる場合には1年の範囲内でこの期間を補正することができる」とされていること、本件で、同等の物件をαエリアで探索することが容易とまではいえないことを踏まえると、用対連基準に照らして、1年分の加算を行う補正の必要性はあると認められ、補償期間は3年とすることが相当である」と判示し、裁判所鑑定の一部を修正している。

判例24(居酒屋)は、家賃差額の補償期間について、裁判所鑑定が「損失補償基準細則別表5の

規定に準じて2年」としたことに対して、借家人は私的鑑定の建物の経済的残存耐用年数12年を主張したが、「長期に過ぎて採用できない」と判示している。

そのほか、判例6・21・24・53・55は、家賃差額の補償期間を2年とし、判例27・64は3年としている。

(3) 工作物補償

工作物補償は、借家人が工事した床、壁、天井等の造作、設備等の工作物工事費を対象として補償するものである。移転を前提とする工作物補償の場合、再築工法とされ、補償時の推定再工事費に、耐用年数、経過年数及び耐用年数満了前に支出を余儀なくされることによる当該工事費の運用益損失額を考慮した再築補償率を乗じ補償額を求めるものであり、工作物の資産に係る償却部分は補償の対象とされていない（計算式は下記のとおり）。

$$\text{補償率} = \left(1 - 0.8 \frac{n}{N}\right) + \left(0.8 \frac{n}{N}\right) \times \left\{1 - \frac{1}{(1+r)^{N-n}}\right\}$$

n : 経過年数、 N : 通算耐用年数

判例1（韓国物産スーパー）は、借家人が「裁判所鑑定の工作物補償に係る再築補償率について、工作物の経過年数に5年を加算した年数を工作物の耐用年数として算定していることが不適当である」と主張したが、「本件建物の経済的耐用年数が尽きた場合には、本件建物を取り壊されることになり、これに伴い、本件建物内の工作物も廃棄せざるを得なくなることが想定できるのであるから、・・・再築補償率の査定に当たって、経過年数に本件建物の経済的残存耐用年数である5年を加算して工作物の耐用年数とすることも合理的な算定方法というべきである」と判示している。

判例2（蕎麦屋）は、借家人が「移転先におい

て「a店」の営業を開始するために必須である内装工事の費用が一切考慮されていない」と主張したが、「本件店舗の看板、装飾、内装、附属設備、移転できない什器・備品類等は、いずれも相当の老朽化が進行しており、市場性を有した経済的価値は乏しい又は存在しないと考えられる（本件鑑定書・37ページ）ことからすれば、本件鑑定において移転先の内装工事費用を考慮していないからといって不合理とはいえない」と判示している。

判例21（インド料理レストラン）は、内装等の造作補償費について、裁判所鑑定は、「移転先において必要となる内装工事、造作工事等に係る諸費用を、標準的な店舗を想定し、単価を1坪当たり20万円として、これに本件各貸室の面積合計45.19坪を乗じて査定」としている。借家人は約10年間営業を継続していることを踏まえると、工事費そのものを補償する査定は、適切といえるのか疑問なところである。

これに対して、判例34（タイ料理店）は、調停委員会の意見書に基づいて立退料が認定された事案であるが、「被告主張の内装費を全額認めると、被告は、すでに税法上の償却が済み、節税のメリットを受けた固定資産まで、原告の負担で新品と入れ替えることができしまい、かえって公平に反する」と判示する一方で、「被告には、店舗移転に伴い、内装費の負担が新たに発生すること、税法上の減価償却が終了した場合であっても、小規模事業者においては造作や備品をそのまま使用し続けることは一般に珍しくないことなどの事情を考慮すれば、立退料として未償却の有形固定資産相当額のみを認め、その他を一切認めないことは被告にとって酷である」と判示し、原告が提出した内装業者の見積書、被告が本件店舗に投下した設備投資額を踏まえ、諸事情を総合考慮している。なお、判例33（葬祭場）は、実際の内装設備投資額を参考にし、償却分は考慮されていない。同様に判例6（総合スーパー）・27（中華そば屋）・53（ラーメン店）は、移転先の工作物工事費を求めており、既存の工作物に係る補償の検討がなされていない。

(4) 営業補償

判例は、借家人が代替物件への移転が可能であることを踏まえて、立退料の認定をしているのがほとんどである。そのため、営業補償は、移転先で営業再開するまでの期間に対応する営業休止補償が前提となっている。

判例 1 (コリアタウン内の韓国物産スーパー) は、借家人が地域に根ざした営業をしているため営業廃止補償を求めた事案であるが、用対連基準 43 条を踏まえ、「特定地の密着した有名店」とは、①その土地でのみ販売できるもの、②その土地の名物・名称で販売できるもの、③その土地が営業の主体と考えられるものを扱う営業所等、当該土地を離れると営業が困難になる営業所等をいうものと解される」と判示し、対象店舗に具体的に当てはめると、同様の営業は不可能ではないとし、「営業休止補償を前提とする立退料の算定の中で、適宜、参酌することが相当というべき」と判示している。

営業休止補償の実務は、過去 3 年程度の事業概況説明書 (確定申告書) に基づいて、補償を検討している。

判例 7 (喫茶店) は、被告 (借家人) らの「営業上の損失の補償については、被告らからその収益及び費用についての的確な立証がなく、これを算定することが困難である」として営業補償は考慮されていない。

判例 8 (居酒屋) は、「売上金額を過少に税務申告したことについて、何ら正当な理由を見出すこともできない」とし、「鑑定の結果が被告の所得税確定申告書に依拠して売上金額を算定したことについて不合理、あるいは、不相当な点はないというほかない」と判示している。

判例 49 (家具屋) は、借家人が「本件店舗の売上高、利益率等に係る基礎資料を収集していないのは、被告がこれを提供しなかったためであって、そのことをもって本件鑑定の信用性を否定することはできない」と判示している。

営業休止期間は、「借家人が移転する場合又は建物の移転が構外再築工法による場合は、その規模、

業種、設備等の移転期間及び準備期間等を考慮し、2 か月の範囲内で相当と認める期間とする」(用対連基準細則第 27・1 項 3 号) と規定され、補償実務は 0.5 カ月 (2 週間) とすることが多い。

しかし、判例に見られる営業休止期間は、下表のとおり事案に応じて短期から長期間までみられる。

休止期間	判例番号 (かっこは裁判所が休止期間を修正)
10 日	2
0.5 カ月	40
1 カ月	34・50(0.5→収益減 1 カ月・休業補償 2 カ月)・53
2 カ月	14・20・55・65
6 カ月	4(0.5→6 カ月)・5(0.5→6 カ月)・18・23・33(3→6 カ月)
1 年	6

判例 2 (蕎麦屋) は、裁判所鑑定が 10 日間としたところ、借家人は「引っ越しの準備期間や移転先の内装工事に要する期間などを考慮して、少なくとも 120 日とすべき」と主張したが、「本件店舗は、一般的な料理を提供する蕎麦屋であり、本件貸室でなければ営業ができないという形態の店舗ではないことからすれば、補償期間について、実態に即してほかの事例と比較しても標準的な補償期間といえる 10 日としたことが不合理であるとはいえない」と判示している。

判例 4 (オーガニックスーパー) は、「用対連基準では 0.5 か月とするものが大半であるものの、高度商業地域に所在する高級店であることを考慮して」6 か月と判示している。

判例 5 (オーガニックスーパー) は、裁判所鑑定が 0.5 カ月としたところ、「被告評価書において、休業期間は 6 か月とされているところ、本件建物が人気の高い青山地区にあることからすると、代替物件を探すのに相応の期間を要するとみられること、内装設備工事だけでも 2 か月程度を要すると考えられることを考慮すると、休業期間を 0.5 か月とみるのは現実的ではなく、被告評価書のとおり 6 か月と認めるのが相当である」と判示して

いる。

判例 34 (タイ料理店、調停委員会の意見書による) は、「被告は、休業期間を 3 カ月間と見積もっているが、店舗移転に伴う休業期間として、3 カ月間もの休業が必要とは解されず、調停意見書のとおり、1 カ月間とするのが相当である」と判示している。

判例 40 (とんかつ屋) は、「本件解約申入れから既に 3 年が経過していることからすると、営業休止期間を 0.5 月とする調査報告書の査定は相当である」と判示している。

以上より、補償の実務とは異なり、判例は各種の事案に応じて、代替物件の探索の難易度等を考慮して、営業休止期間が判定されている。ただし、判例 40 のように解約申入れからの期間を考慮する事案 (判例 12 も同旨) もある。

4. まとめ

(1) 立退料の評価のあり方

上記のとおり老朽建物の建替え等に係る立退訴訟の立退料の認定に焦点を当て、平成 28 年以降の 66 件の判例分析を行った。

その結果、住宅、事務所の立退料の認定に際して、借家権価格が構成要素となる事案はなかった。

店舗については、裁判所鑑定がない事案において、借家権価格が立退料の構成要素とならない事案が多くみられた。一方で、原告が借家権価格の私的鑑定等によって立退料の申出をする事案においては、弁論主義の観点から借家権価格を構成要素とした立退料が認定されている。

裁判所鑑定がある事案では、立退料の鑑定評価等を分類すると 7 分類され、借家権の取引慣行がある借家権価格を立退料の構成要素とする場合と借家権の取引慣行がないことを前提に差額法を中心とする鑑定評価に用対連基準等を考慮した借家人の被る損失を踏まえた鑑定評価等に大別され、借家権価格の考慮は概ね半々となっている。

しかし、借地権割合と異なり借家権割合は借家権の取引事例の分析等を経ているのかどうかは釈然としておらず、割合法は適用していても、借家

権に係る取引事例比較法の適用は 1 件もない状況である。

実務指針は、借家権の取引慣行は限定的であることを留意事項とし、借家権論点整理のアンケート調査では、借家権の取引慣行が皆無に等しい結果が出されている。

借家権価格を立退料の構成要素として鑑定評価等を行う場合、評価基準及び実務指針を踏まえ、研究報告²¹である借家権論点整理を参考にして、適切な立退料の鑑定評価等を行うことが急務である。

(2) 立退料の性質と立退料の構成要素

上記 2 件の昭和 46 年最高裁判例は、立退料を借家人の被る損失²²として捉え、そのすべてを補償しなければならないということにはならないと判示をしている。

この借家人の被る損失のメルクマールになっているのが、用対連基準であり、多くの裁判所鑑定はその適用又は準用をしている。

用対連基準は、上記のとおり憲法 29 条 3 項の「正当な補償」を規定したものであり、完全な補償と

²¹ 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が公表する研究報告は、同連合会の規定により不動産鑑定評価等業務を行うに際して、参考になるものとして本会が公表するものである。

²² 立退料の性質について、各種の学説がある。鈴木禄弥教授は、①移転費の補償としての立退料、②明渡による事実上の利益の喪失に対する補償としての立退料、③消滅する利用権の補償としての立退料に分類され、借家の場合①②が問題とならしている。②は主に営業上の損害とし、③は、「補償の対象となるべき消滅する権利 (= 土地・建物の利用権) の法的性格の規定が、なされなければならない」、「客観的な交換価値のある財産権として取り扱われるか否かは、社会の実状によって決せられるところであるとともに、法がその権利の存続を保障しかつその譲渡を可能ならしめているか否か、にかかっている」とし、土地と建物ではかなり事情が異なり、「新しい立法案 (注: 賃借権である借地権を一律に地上権とみなす借地法改正案が検討されたが、地主層の反発を受けて廃案となっている) が借地権についてはこれを物権化しかつその譲渡転貸を認めようとし、これに反して、借家権についてはその物権化に躊躇を示している」。このように借地権のように客観的な交換価値がある場合と異なっていることから、借家の場合は①②の問題であるとしている。鈴木禄弥 (1954) 「借地・借家法の研究 II」創文社 304 頁以下。

解釈され、権利補償以外に通損補償も正当な補償に含まれ、完全な補償と解釈されている。

しかし、裁判所鑑定のおおくは、用対連基準の規定に上乗せ（借家人補償の補償期間、工作物補償の工事費、営業休止補償の休止期間など）をして、移転補償等を求めているのが現状であり、両者の相違を意識している裁判所鑑定はみられない。

立退料は正当事由を補完する事情であり、上記の最高裁判例のおおり借家人の被る損失のすべてを補償しなければならないということはないという点については、今後、立退料の鑑定評価等が抱える大きな課題である。

私見として、不動産鑑定士が正当事由の強弱を判断することは、不動産に関係ない法的な価値判断までも行うことになり、鑑定評価等の業務の範囲外と捉えるのが適切である。よって、立退料の鑑定評価等を行う際は、依頼目的を踏まえた前提条件として、正当事由の具備等の要因による影響は考慮外として、借家人の通常生じる損失に対する立退料を評価等することとし、正当事由の具備の程度による立退料の認定は、裁判所の判断によることが適切である。

なお、判例11（飲食店）は、裁判所鑑定のお立退料は、「移転補償額としての試算価格に、借家権割合による試算価格の50%を加算する方法で借家権価格（立退料）の評価」が行われているが、「鑑定人は、被告が主張する本件建物において本件店舗の営業の継続を必要とする事情、取り分け被告が本件店舗に投下した初期費用がほぼ回収できない段階で立ち退きを迫られたことに加え、本件デザイナーによる内装や本件店舗のトイレ内の有名アーティストによる絵やサインが有力な宣伝効果を有することを前提として、それらが立ち退きにより失われることも十分に考慮した結果として、上記のような評価方法を採用していることからすると、本件鑑定による評価額は正当事由を補完するに足るものというべき」と判示をしている。この事案は、不動産鑑定士が正当事由に係る判断をして立退料を求めているが、割合法による借家権価格の50%とする理由付けには疑問が残るところで

ある。

(3) 改正区分所有法 64 条の 2 第 3 項の補償金

最後に、借地借家法28条の正当事由制度と関連する制度として、令和7年5月に改正された区分所有法64条の2は、建替え決議後の賃貸借終了請求制度が創設された。当該請求があった場合、当該専有部分の区分所有者は、賃借人に対して、「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」（同法64条の2第3項）の支払義務が規定され、令和8年4月1日に施行される予定である。

この補償金は、法制審議会から、法務大臣に答申された「区分所有法制の見直しに関する要綱」（令和6年2月15日）において、「「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」は、公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）における借家人等が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定しているが、**公共用地の取得の場合との異同を踏まえた上で、適切な額が算定されることになると考えられる**」と記載された。

上記のおおり、用対連基準は完全な補償を規定しているものであり、老朽化したマンションの建替えを必要とする状況とは異なることから、その異同を踏まえた上で、適切な額が算定されるとしており、これは正当事由を補完する立退料の評価等においても同様のことが考えられるところである。

なお、法制審議会区分所有法制部会の検討に先立ち、令和4年9月に区分所有法制研究会がまとめた「区分所有法制に関する研究報告書」では、建替え決議後に、補償金を支払って賃借権消滅請求制度が考えられていたが、補償金案は、「賃借権の時価の補償を受ける」とし、その算出方法については、「今後、鑑定評価の観点から検討する必要がある」とされていた。

しかし、その後の検討の中で、鑑定評価の観点から検討をするのではなく、上記のおおり用対連基準の通損補償に落ち着いている。今後の立退料の鑑定評価等においても、参考となるところである。

判例 23 は、区分所有建物の建替え決議後の立退訴訟であり、仮に改正法の賃貸借終了請求があったが場合、立退料ではなく、「通常生じる損失の補償金」が争点となる。

判例 23 の認定立退料は裁判所鑑定をそのまま採用しており、借家権価格 690 万 7000 円（割合法による価格）とし、移転補償額 1147 万 5000 円の合計 1838 万 2000 円と算定している。これを改正法の賃貸借終了請求に当てはめてみると、借家権価格を算定する必要がなく、移転補償額（通損補償と同じ）1147 万 5000 円となり、立退料額よりも約 38%低くなる。この違いは、両制度の趣旨の違いによると割り切って考えることもできるものの、バランスの悪い結果が生じているところである。なお、判例 23 の裁判所鑑定は借家権価格と借家人補償を重複して求めている。

【判例23の認定立退料と賃貸借終了請求の補償金の比較】

項目	立退訴訟	賃貸借終了請求	備考
1 割合法	6,907,000	—	
2 控除法	0	—	控除額が0と査定
a 借家権価格	6,907,000	—	割合法を採用
1 動産移転補償	281,000	281,000	
2 工作物補償	0	0	居抜き入居のため
3 借家人補償	3,272,000	3,272,000	
4 移転雑費	1,280,000	1,280,000	
5 営業休止補償	6,642,000	6,642,000	
b 移転補償額Σ1~5	11,475,000	11,475,000	通損補償と同じ
立退料 a+b	18,382,000	—	

老朽建物の建替え等に係る立退料の認定をしている判例を分析した結果、借家権の取引慣行があるとはいいがたい状況においては、昭和 46 年の最高裁判例の借家人の被る損失に着眼した立退料が賃貸借当事者間の衡平を図る上で適していると考えられ、区分所有法の改正もそのような視点から改正がなされているところと考えられる。

【老朽建物等の建替えに係る立退訴訟の判例一覧】（注：鑑定欄は裁判所鑑定の有無を意味している）

No	年月日	TKC番号	立地	建物の属性	用途	月額賃料	認定立退料	賃料倍率	鑑定	備考
1	東京地裁 R6.4.9	25615485	新宿区新大久保	S48.10築・SRC造 10F	韓国物産スーパー	1,814,000	276,500,000	152倍	有	
					韓国料理店	1,084,115	65,250,000	60倍	有	
					事務所	378,000	11,850,000	31倍	有	
2	東京地裁 R6.2.19	25612927	世田谷区	S43.4築・W造2F	蕎麦屋	170,000	9,499,000	56倍	有	
3	東京地裁 R5.9.25	25612731	新宿区	S53.8築・S造	食料品スーパー	3,148,000	546,630,000	174倍	有	
4	東京地裁 R5.7.13	25599042	港区	S41.5築・SRC造 B1F11F	オーガニックスーパー	5,360,000	830,000,000	155倍	有	
5	東京地裁 R29.2.17	25553396	港区	S41.5築・SRC造 B1F11F	オーガニックスーパー	5,360,000	549,000,000	102倍	有	
6	東京地裁 R5.3.23	25608684	板橋区	S46築・RC造6F	総合スーパー	12,285,946	630,000,000	51倍	有	
7	東京地裁 R5.3.23	25608355	豊島区	S47.7築・RC造5F	喫茶店	270,000	19,400,000	72倍	有	
8	東京地裁 R4.10.28	25598021	港区	S37.1築・RC造5F	居酒屋	202,000	30,580,000	151倍	有	
9	東京地裁 R4.8.3	25606684	文京区	S24築・W造2F	飲食店	272,727	20,375,000	75倍	無	
10	東京地裁 R4.7.28	25606842	渋谷区	S54.3築・SRC・RC 造10F	バイク修理場	126,000	45,400,000	360倍	無	
11	東京地裁 R4.7.20	25607076	渋谷区	S45.2築・RC造 B2F6F	飲食店	220,000	16,400,000	75倍	有	
12	東京地裁 R4.6.27	25606087	中央区銀座	S37.80築・RC造 B2F9F	美容鍼灸整体院	465,000	20,433,000	44倍	無	
13	東京地裁 R4.5.25	25605717	文京区	S53築・S造3F	ラーメン店	190,000	8,559,086	45倍	無	
14	東京地裁 R4.4.28	25605243	目黒区	S39築・W造2F	洋食レストラン	95,000	8,200,000	86倍	無	
15	東京地裁 R4.4.27	25605376	杉並区	S36築・W造2F	洋服店	90,000	4,000,000	44倍	有	
16	東京地裁 R4.3.23	25605103	豊島区	S50築・RC造8F	住宅	120,000	960,000	8倍	無	
17	東京地裁 R4.3.16	25604843	新宿区	S47.5築・SRC造 B1F10F	飲食・物品販売業	100,000	9,260,000	93倍	有	
18	東京地裁 R4.3.4	25604838	新宿区・駅ビル	S41築・S・RC造 B3F8F	蕎麦屋	歩合賃料	296,500,000	—	有	
19	東京地裁 R4.2.28	25603708	千代田区	S49.8築・SRC造 B2F6F	美術商	581,420	31,800,000	55倍	無	
20	東京地裁 R4.1.19	25604100	港区北青山	S51築・RC造4F	まつげサロン	980,000	30,000,000	31倍	無	
21	東京地裁 R3.12.3	25603962	中央区東日本橋	S33かS34築・RC造 3F	インド料理	486,000	21,930,000	45倍	有	認定立退料に乖離があり請求棄却
22	東京地裁 R3.11.10	25602985	港区	S39築・RC造7F	事務所	486,000	40,550,000	83倍	無	
23	東京地裁 R3.11.9	25603405	新宿区	S47築・SRC造 B1F10F	料理店	352,460	35,824,000	102倍	有	
24	東京地裁 R3.8.12	25600956	千代田区	S56.11築・SRC造9F	居酒屋	960,000	55,100,000	57倍	有	認定立退料に乖離があり請求棄却
25	東京地裁 R3.7.30	25589769	板橋区	S48築・W造2F	住宅	60,000	1,500,000	25倍	無	
26	東京地裁 R3.7.12	25589835	府中市	S48築・W造1F	住宅	66,000	1,000,000	15倍	無	
27	東京地裁 R3.6.30	25601028	北区	S32築・W造2F	中華そば屋兼居宅	156,000	21,300,000	137倍	有	
28	東京地裁 R3.2.16	25588659	港区新橋	S19築・W造3F、 S63.3項改修工事	老舗佃煮屋	1,204,762	35,000,000	29倍	無	認定立退料に乖離があり請求棄却
29	東京地裁 R2.12.10	25586641	都墨田区	S40.11築・LS造3F	個室ビデオDVD鑑賞店	1,200,000	52,383,000	44倍	有	
30	東京地裁 R2.3.31	25584799	文京区	S55.4築・W造2F	住宅	75,000	4,000,000	53倍	無	
31	東京地裁 R2.3.24	25584385	港区南青山	S54築・RC造B1F7F	生花販売・ショールーム	6,270,000	557,000,000	89倍	有	
32	東京地裁 R2.3.12	25584367	新宿区	S47築・SRC造 B1F10F	台湾料理店	486,460	23,300,000	48倍	無	

33	東京地裁 R2. 2. 7	25585359	千葉県柏市	S62. 9築・S造3F	葬儀場	1, 238, 096	110, 000, 000	89倍	有	認定立退料に乖離があり請求棄却
34	東京地裁 R2. 1. 16	25582673	渋谷区	S47. 4築・S造3F	タイ料理店	550, 000	30, 000, 000	55倍	無	
35	東京地裁 R1. 12. 25	25583751	荒川区	S36築・W造1F(2F増築)	事務所・車庫	240, 000	2, 880, 000	12倍	無	
36	東京地裁 R1. 12. 5	25583618	中央区銀座	S48. 12築・S・SRC造B1F8F	画廊・事務所	577, 080	40, 470, 000	70倍	有	
37	東京地裁 R1. 12. 4	25582771	中央区八重洲	S63. 5築・SRC造B1F10F	歯科医院	393, 000	200, 000, 000	509倍	無	
38	東京地裁 R1. 11. 18	25583238	中野区	S22築・W造2F、平家から2階建に増築	住居	35, 000	420, 000	12倍	無	
39	東京地裁 R1. 10. 8	25582804	文京区/春日通り沿い	S54築・S造7F	歯科医院	196, 560	52, 230, 616	266倍	無	
40	東京地裁 R1. 9. 3	25581455	港区青山通り	S37築・RC造5F	とんかつ屋	400, 000	30, 000, 000	75倍	無	
41	東京地裁 R1. 7. 9	25580801	世田谷区	S31築・W造1F(2Fが火災により1Fに改修)	住居	50, 000	2, 000, 000	40倍	無	
42	東京地裁 H31. 3. 27	25558335	港区六本木	S29築・W造(S41. 3増築・W造2F建)	居宅兼鍵屋	80, 000	7, 790, 000	97倍	有	
43	東京地裁 H31. 1. 31	25559589	世田谷区深沢	S41築・S造2F	理容院	130, 000	—	—	無	立退料の申出額が不十分として請求棄却
44	東京地裁 H31. 1. 22	25559369	荒川区	T10築・W造2F	住宅	43, 000	2, 500, 000	58倍	無	
45	東京高裁 H30. 10. 31	25562753	渋谷区	H9. 8築・W造2F	衣料品店	641, 277	108, 000, 000	168倍	有	46の控訴審で認容判決
46	東京地裁 H30. 3. 27	25553206	渋谷区	H9. 8築・W造2F	衣料品店	641, 277	—	—	有	45の原審で請求棄却
47	東京地裁 H30. 9. 14	25557209	品川区	S62. 10築・RC造B1F4F	居宅	650, 000	83, 000, 000	128倍	有	
48	東京地裁 H30. 9. 7	25557196	世田谷区深沢	S32築・W造2F(S44増築)	古物商の物品保管場所	30, 000	720, 000	24倍	無	
49	東京地裁 H30. 9. 7	25557316	横浜市都筑区	H10. 4築・S・RC造B1F2F	家具屋	1, 750, 000	92, 738, 000	53倍	有	
50	東京地裁 H30. 8. 28	25556812	中央区八重洲	S42. 7築・RC造B2F7F	居酒屋	1, 955, 000	200, 000, 000	102倍	有	
51	東京地裁 H30. 7. 20	25556665	港区	S46. 4築・RC造3F	居酒屋	86, 000	11, 561, 000	134倍	無	認定立退料に乖離があり請求棄却
52	東京地裁 H30. 5. 18	25555901	港区	S38. 8築・RC造B1F3F	古美術商	100, 000	1, 730, 000	17倍	無	
53	東京地裁 H30. 3. 7	25553194	世田谷区玉川	S50頃築・W造2F	ラーメン店	150, 000	15, 564, 000	104倍	有	
54	東京地裁 H30. 1. 26	25551920	新宿区	S45. 3築・W造2F	住宅	48, 000	500, 000	10倍	無	
55	東京地裁 H29. 12. 25	25551330	渋谷区	S41. 2築・W造・RC造3F	居酒屋	80, 000	6, 017, 000	75倍	有	
56	東京地裁 H29. 7. 18	25555672	文京区	S24頃築・平家建(S47頃)に2階部分増築	理髪店	123, 000	9, 725, 636	79倍	無	
57	東京地裁 H29. 6. 23	25555087	新宿区西口	S59. 11築・S・RC造B1F7F	薬局	734, 400	61, 809, 800	84倍	有	
58	東京地裁 H29. 5. 11	25554621	文京区	S14. 12築・W造2F	住宅	37, 450	3, 000, 000	80倍	有	
59	東京地裁 H29. 2. 14	25551432	千代田区一番町	S43. 7築・RC造7F	事務所	43, 200	432, 000	10倍	無	
60	東京地裁 H29. 1. 17	25538602	目黒区	S47. 30築・LS造2F	住宅	74, 000	2, 000, 000	27倍	無	
61	東京地裁 H28. 8. 26	25537185	世田谷区	S33. 1. 2保存登記・W造1F	自宅兼理髪店	160, 000	13, 000, 000	81倍	無	
62	東京地裁 H28. 8. 26	25537254	中野区	S41. 12築・RC造B1F7F	公認会計士・税理士事務所	189, 750	5, 000, 000	26倍	有	
63	東京地裁 H28. 5. 23	25533452	港区	S39築・SRC造B1F9F	中華料理店	685, 650	27, 500, 000	40倍	無	
64	東京地裁 H28. 5. 12	25533451	目黒区	S39. 6築・RC造B1F3F	マンガ喫茶	1, 244, 000	122, 590, 000	99倍	有	
					100円ショップ	594, 561	46, 530, 000	78倍	有	
					自販機コーナー	219, 000	13, 140, 000	60倍	有	
65	東京地裁 H28. 3. 18	25534574	練馬区	築年不明・SRC造B1F11F	日用品雑貨店	404, 250	30, 000, 000	74倍	無	
66	東京地裁 H28. 1. 12	25533437	新宿区歌舞伎町	S40築・SRC造B2F5F	DJレストランバー	333, 333	10, 000, 000	30倍	無	

【老朽建物等の建替えに係る立退訴訟のうち、裁判所鑑定がある判例一覧】

(凡例)「取」は借家権の取引事例比較法による比準価格、「割」は割合法による試算価格、「控」は控除法による試算価格、「還」は賃料差額還元法による試算価格、「差」は差額法による試算価格、「差」の右の「控」は借家権の取引慣行がない場合の控除法による試算価格、「補」は用対連基準の通損補償などの借家人が被る損失によるもの、「他」は左記以外の評価内容によるものである。○は該当する手法を適用していることを意味している。

No	用途	認定立退料	鑑定結果	乖離	取	割	控	還	差	控	補	他	備考
1	韓国物産スーパー	276,500,000	312,000,000	-11.4%	-	-	-	-	○	○	○	-	裁判所鑑定を修正し、賃料差額の補償期間5年から3年に短縮
	韓国料理店	65,250,000	66,500,000	-1.9%	-	-	-	-	○	○	○	-	
	事務所	11,850,000	15,130,000	-21.7%	-	-	-	-	○	○	○	-	
2	蕎麦屋	9,499,000	9,499,000	0.0%	-	○	○	-	-	-	○	-	
3	食料品スーパー	546,630,000	546,630,000	0.0%	-	-	-	-	-	-	○	-	用対連基準を踏まえた通損補償で評価
4	オガニックスーパー	830,000,000	459,000,000	80.8%	-	-	-	-	○	○	○	-	控除法の適用で、貸家及びその敷地の価格を求める過程で残存耐用年数経過後の土地の復帰価格に立退料等を考慮していないため、裁判所鑑定は直ちに借家権価格は採用できないとし、私的鑑定の4つから最高額と最低額を除いた平均値を6億0200万円を借家権価格とした。
5	オガニックスーパー	549,000,000	549,000,000	0.0%	-	-	-	-	○	○	○	-	原審は一部認容したが、控訴審で請求棄却
6	総合スーパー	630,000,000	924,000,000	-31.8%	-	○	-	-	-	-	○	-	
7	喫茶店	19,400,000	19,349,300	0.3%	-	○	○	○	-	-	○	-	
8	居酒屋	30,580,000	30,580,000	0.0%	?	?	?	?	-	-	○	○	取引慣行がある場合の借家権価格(詳細不明)
11	飲食店	16,400,000	16,400,000	0.0%	-	○	-	-	-	-	○	-	
15	洋服店	4,000,000	2,800,000	42.9%	-	○	○	○	-	-	-	-	裁判所鑑定は借家権価格のみを鑑定しているため、移転補償等を裁判所が判断して立退料を認定
17	飲食・物品販売業	9,260,000	9,260,000	0.0%	-	-	-	-	○	○	○	-	
18	蕎麦屋	296,500,000	296,500,000	0.0%	?	?	?	?	?	?	?	-	鑑定内容について詳細不明
21	インド料理	21,930,000	32,900,000	-33.3%	-	-	-	-	-	-	○	-	通損補償の鑑定結果を2/3に減額
23	料理店	35,824,000	35,824,000	0.0%	-	○	○	-	-	-	○	-	控除法0円だが、割合法による借家権価格を考慮、
24	居酒屋	55,100,000	55,100,000	0.0%	-	○	-	-	-	-	○	-	借家権価格と通損補償を比較している。
27	中華そば屋兼居宅	21,300,000	21,300,000	0.0%	-	○	-	-	-	-	○	-	通損補償と同じ
29	個室ビデオDVD鑑賞店	52,383,000	52,383,000	0.0%	-	○	-	-	-	-	○	-	通損補償と同じ
31	生花販売の本社、ショールーム	557,000,000	557,000,000	0.0%	-	○	-	○	-	-	○	-	
33	葬儀場	110,000,000	115,000,000	-4.3%	-	-	-	-	○	○	○	-	借家権価格の大部分を貸借人が負担すべきとして、一部減額して、立退料を認定
36	画廊・事務所	40,470,000	40,470,000	0.0%	-	-	-	-	-	-	-	○	開発利益の還元を受けられるとする
42	居宅兼鍵屋	7,790,000	7,790,000	0.0%	-	-	-	-	?	?	?	-	不随意の立退きに伴う借家権の評価としている
45	衣料品店	136,800,000	108,000,000	26.7%	-	○	○	-	-	-	○	-	営業利益の損失を2年から3年に伸長
46	衣料品店	-	108,000,000	-	-	○	○	-	-	-	○	-	45の原審、正当事由がないとし、請求棄却
47	居宅	83,000,000	83,000,000	0.0%	-	○	○	-	-	-	○	-	通損補償を立退料として認定
49	家具屋	92,738,000	92,738,000	0.0%	-	○	-	-	-	-	○	-	割合法の価格と通損補償の合計
50	居酒屋	200,000,000	197,000,000	1.5%	-	○	-	-	-	-	○	-	借家権価格と通損補償の合計
53	ラーメン店	15,564,000	12,986,000	19.9%	-	○	○	-	○	-	○	-	借家人補償が求められており、裁判所は借家権価格を減額し、結果、通損補償と同じである。裁判所鑑定は営業休止補償を50%に削減したが、その必要はないとして修正している。
55	居酒屋	6,017,000	6,017,000	0.0%	-	○	○	-	-	-	○	-	借家権価格と通損補償額を求め、借家権価格を立退料とする
57	薬局	61,809,800	68,134,800	-9.3%	-	○	○	-	○	-	○	-	営業補償と移転補償等を合計すると通損補償と概ね同じである。なお、裁判所鑑定は移転費用等に賃料差額を考慮しているが、裁判所はこれを減額して立退料を認定している。
58	住宅	3,000,000	4,369,000	-31.3%	-	○	○	-	○	-	○	-	借家権価格は、(差)を重視し、(割)(控)を比較考慮し、これに移転補償費を加算。裁判所は、3割減して立退料を認定している。
62	公認会計士・税理士事務所	5,000,000	4,420,000	13.1%	-	-	-	-	○	○	○	-	賃借人の使用の必要性が高いことを考慮して、立退料を増額して認定している。
64	マンガ喫茶	122,590,000	122,590,000	0.0%	?	?	?	-	-	-	○	-	移転補償等に借家権価格を加算/評価手法は不明
	100円ショップ 自販機コーナー	46,530,000 13,140,000	46,530,000 13,140,000	0.0% 0.0%	- -	- -	- -	- -	- -	- -	○ ○	- -	移転補償等に借家権価格を加算/評価手法は不明 移転補償等