

し、適正な標準的借家権割合を見出し、かつ、当該借家契約の経緯・内容等の個別事情により適正に補正した割合を求めることになる。

㊦の手法は、差額家賃等補償法とも呼ぶことのできるもので、公共用地の取得における借家人の損失補償の方法として、一般的に使用されているものである。具体的には、明け渡すこととなる建物（及びその敷地）と同種同等の建物を賃借する場合に生ずる賃料の差額及び賃料の前払的性格を有する一時金等を借家人の損失とみて、その全部又は一部を補償するというもので、明渡しによる借家人の損失の一部を表すものといえるが、これをもって、借家権価格ということとはできない。

㊧の手法は、当該建物及びその敷地の経済価値に即応した賃料、すなわち自由市場で成立する新規賃料と実際に支払われている賃料との差額及びその差額の持続する期間を前提に成り立つ借家人に帰属する経済的利益をもって借家権価格とするもので、賃料差額還元法とも呼ばれている。この手法は、旧々基準（昭和44年住宅地審議会答申）における借家権価格の基本的考え方によるものであるが、これによると、実際支払賃料が安ければ安いほど借家権価格が高くなり、法的公平の観念にそぐわないとの批判もある。

㊨の手法は、営業用借家の場合のように、借家権に帰属する収益を算定できる場合に、その（純）収益を資本還元して借家権価格を求めるもので、企業会計上、また不動産の証券化に有効な評価手法の一つである。

4 正当事由の充足度と立退料

(1) 正当事由の充足の程度と立退料との関係

借地・借家の正当事由は、当事者双方の土地・建物の使用を必要とする事情のほか、借地・借家に関する従前の経過、土地・建物の利用状況、建物の現況並びに地主・家主が土地・建物の明渡しの条件として、又は土地・建物の明渡しと引換えに申し出た財産上の給付を比較考慮することになるが、これを計数的に処理し比較することは不可能ではないが、

かなり困難である。しかし、立退料を付加することにより正当事由が充足したものとして明渡しを認容するには、①どの程度の正当事由が充足すると明渡しが認められるのか、②立退料を除くその他の正当事由がどの程度充足すると立退料の提供による明渡しが認められるか、③正当事由の程度に応じて立退料の内容に差異が生ずるか、④立退料の内容に応じた算定方法等について明確にする必要がある。

①は、時代や地域における借地・借家の需給状況により変化する正当事由の必要度であり、②は、立退料を除く他の正当事由がほとんど存しない場合に、立退料で不足する正当事由のすべてを充足すれば明渡しは認められるのか、もしそうではなく立退料は正当事由の補強事由にすぎないと解するのであれば、どの程度まで他の正当事由が充足すればよいのか、①で必要とされる正当事由の50%を超えなければならないのか、それとも30%でもよいのかという問題である。③は、正当事由の充足の程度により、前述の立退料の内容のうち、どの費目をどれだけ付加すればその不足分を補ったことになるかである。すなわち、前述の立退料の内容は、借地・借家の明渡しにより通常生ずるであろう借地人・借家人の損失を掲げたものであり、地主に正当事由が全く存しない場合には、理論的にはこれらのすべてが補償されるべきものと考えられるから、仮に正当事由が幾分か存する場合には、正当事由の存する程度に応じてこれらの立退料の幾分かが減額されるべきこととなる。しかし、正当事由に基づく借地・借家の明渡しの場合の立退料は、それぞれの内容の費目に軽重の差があると考えらるべきであるから、正当事由の充足程度に応じて、立退料の各費目のいずれがどの程度認められるべきかが判断されなければならない。なお、④の立退料の具体的な算定は、訴訟においては鑑定によることになるが、以上の諸点を踏まえたうえ、鑑定事項には留意する必要がある（拙稿「民事裁判における不動産鑑定の役割と限界」判タ723号13頁参照）。単に、「立退料を鑑定すること」あるいは「借地権価格を鑑定すること」という鑑定事項では足りない。前者は鑑定人のすべてが立退

料の実質的内容について認識しているとは限らないことから、立退料の対象が不明確となること、後者については、借地権価格のみが立退料のすべてではないことがその理由である。

(2) 具体的適用

以上のことから、具体的紛争について正当事由と立退料を判定するには、まず、正当事由の充足程度の判断基準を設定し、次に充足程度の各段階に応じて必要とされる立退料の内容及びその程度を把握すべきこととなる。

ア 充足度の比較

まず、正当事由の充足度については、土地・建物の使用を必要とする事情の程度（主位的正当事由）により貸主・借主双方について、次の4段階に分類するのが便宜である。すなわち、A死活にかかわる段階、B切実な段階、C望ましい段階、Dわがままな段階である（篠塚昭次「判例批評・立退料の提供と借家法第1条の2解約申入効果の発生時期」民商51巻6号135頁、水本浩「判例批評・明示の申立額をこえる立退料と引換えの明渡判決」民商67巻2号280頁）。

Aの死活にかかわる段階とは、土地の返還を受けなければ地主側の経済状態は劣悪化し生計を維持することもおぼつかない状態、あるいは土地を明け渡すことにより居住・営業の場所を失い一家離散の状況となることが必至であるなど、土地・建物の返還を受けられないこと、又は土地・建物を返還することが、その当事者の生活を破壊するような状況にある場合である。とくに、当事者の属性として、高齢、貧困、病弱が重なった場合に、このような状況になることが少なくない。Bの切実な段階は、Aの段階ほどではないが、土地の使用を必要とする事情が居住・営業にとって切実な場合である。Cの望ましい段階とは、例えば、地主・家主にとっては差し迫って土地・建物の返還を受ける必要はないが、できればその返還を受けて建物を建て替えるなどして土地を有効に活用し収益を増加したい、あるいは他に居住用建物の敷地を持っているが、現

在の借地も通勤に便利なので引き続き賃借したいというような場合である。Dのわがままな段階とは、地主側において当面は使用する必要はないが、期間が満了したので取りあえず返還してもらいたい、あるいは賃借すると土地・建物がほとんど使用されていない場合などである。

この両当事者の必要性の度合いを4段階に分けて比較した場合の組合せは、16とおりとなり、判例・学説を参考にそれぞれの場合における明渡しの可否及び立退料の提供の要否をみると、表1のとおりとなる。すなわち、×印は立退料を提供しても明渡しが認められることはない場合、△印は立退料の提供があれば明渡しが認められる可能性もあるが、明渡しは認められないこともある場合、○印は立退料の提供があればおおむね明渡しは認められるであろう場合、一印は立退料の提供がなくても明渡しは認められるであろう場合である（以上の判例の分析結果については、拙著・前掲「経済的基礎」271頁（借地）、327頁（居住用借家）、353頁（営業用借家）、367頁（居住・営業併用借家）参照）。

表1 正当事由充足度と明渡しの可否

貸主 借主	A	B	C	D
A	×	×	×	×
B	○	△	△	×
C	○	○	○	△
D	—	—	○	○

イ 必要とされる立退料の内容とその程度

以上の正当事由の充足度比較により、立退料を提供することにより明渡しは認められる場合であっても、主位的正当事由の充足の程度により、立退料の内容及び額が異なる。

例えば、借地の場合において、地主がA、Bで借地人がDの場合、立退料は不要と考えてよいが、借地人は建物買取請求権があるから、明渡

しに伴う地主の実際の負担は建物価格にいわゆる場所的利益（借地権価格のうち寄与配分利益の全部又は一部）を加えた額となる。他方、地主がDで借地人がAの場合、本来は立退料を付加しても明渡しが認められないケースであるが、仮に合意で明渡しをする場合の立退料の内容及び額は、移転実費、借地権価格、営業上の損失に対する補償、建物価格、慰謝料等のすべてということになる。

なお、正当事由の充足度と立退料の内容及び額の量的関係はおおむね表2のとおりと考えることができる。

表2 正当事由充足度別立退料

貸主 借主		貸主			
		A	B	C	D
B	イ	$\frac{2}{3}$	$\frac{3}{4}$	$\frac{1}{1}$	/
	ロ	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{2}{3}$	
	ハ	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{2}$	
C	イ	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{2}{3}$	$\frac{3}{4}$
	ロ	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{2}{3}$
	ハ	0	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{2}$
D	イ	0	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{2}$
	ロ	0	0	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{3}$
	ハ	0	0	0	$\frac{1}{4}$

イ……移転実費

ロ……借地権価格又は借家権価格

ハ……営業上の損失、生活上の利益に対する補償等

23 店舗用地・有効利用—賃借人：賃貸店舗の敷地

Xは本件土地を管理する会社であるが、本件土地の共有者らは営業のため本件土地を店舗用地として使用する必要があり、また、再開発計画があるなどとして、立退料6,308万円の提供を申し出てYに対し本件借地の更新を拒絶したところ、Yは代表者を同じくするA会社に本件土地上の建物を賃貸し焼鳥店を経営しているので自己使用の必要があるとしてXの請求を拒絶した事案で、正当事由は存しないとしてXの請求が棄却された事例

東京地判平17・9・27（平12（ワ）12447）

ポイント

賃貸人、賃借人が法人である場合に、その法人と同視することができる者の範囲

◆ 事案の概要 ◆

〈賃貸借の概要〉

当事者	賃貸人（X） 不動産管財会社 賃借人（Y） 法人・飲食店業
賃貸借の始期	昭和54年11月1日借地権譲受け
期間の定め	20年
期間満了	平成11年10月31日
目的	普通建物所有
地代の額	月額46万9,700円（平成11年11月）
更新拒絶の時期	平成11年10月20日
その他の事情	Yは、本件建物をA会社に賃貸（焼鳥店経営）

〈土地等の状況〉

土地の状況	借地面積59.68m ²
土地利用の状況	木造2階建店舗・居宅（床面積延67.13m ² ）の敷地
地域の概要	中高層店舗、事務所ビルが多い商業地域

〈貸貸人（X）の主張〉

店舗用地として自己使用、有効利用する必要がある。

（申し出た立退料の額及びその根拠）

申出額	6,308万円
根拠	—

〈賃借人（Y）の主張〉

自己使用の必要がある。

◆ 裁判所の判断 ◆

Xの自己使用の必要性は乏しく、また、再開発利用計画も具体化しておらず更新拒絶の正当事由は認められない。他方、Yは代表者を同じくするA会社に借地上の建物を賃貸し、同社が同建物で従業員を雇用し焼鳥店を営んでおり、Yの本件土地使用の必要性が認められる。Yには信頼関係を破壊するような行為はなく、Xの立退料（6,308万円）の提供をもってしても正当事由は補完されないからXの請求は理由がない。

◆ 正当事由のウエイト ◆

正当事由の内容	貸貸人（X）	賃借人（Y）
自己使用の必要	1.5	8.5
土地の利用の現況		
賃貸借の経緯	—	—
立退料の提供	+ 3	
その他の事情		+ 3
計	4.5	11.5

◆ コメント ◆

土地の管財会社であるXが、その土地の共有者についてXの使用の必要と同視できる範囲及びYについて、代表者を同じくする会社に本件建物を賃貸している場合に、同会社の土地の使用の必要性がYの土地の使用の必要性と同視しうる場合についての一判断であり、参考となる。

132 隣接土地との一体有効活用—賃借人：服飾専門店

宅地建物取引業を営むXは、自社ビルを建築するため、Yが服飾専門店舗として1階部分を使用する本件6階建ビルをその敷地及び隣接の木造3階建とその敷地を取得し、Yに対し、本件建物を取り壊し隣接土地と一体として土地の有効活用を図る必要があるとして、立退料1億円の立退料の提供を申し出て解約の申入れをした事案について、1億円の立退料の提供により正当事由が補完されるとされた事例

東京地判平17・2・25（平15（ワ）8858）

ポイント

隣接所有地と一体有効活用と正当事由

◆ 事案の概要 ◆

〈賃貸借の概要〉

当事者	賃貸人（X） 法人・宅地建物取引業 賃借人（Y） 法人・婦人用服飾製造、販売
賃貸借の始期	昭和36年10月6日
家賃の額（月額）	当初 30万円、敷金560万円、保証金2,240万円 現行 100万円（平成14年4月～Y支払額）
更新拒絶・解約申入れの時期	平成14年3月18日
その他の事情	Xは、平成12年2月23日競売による買受人から転得し、賃貸人の地位を承継

〈建物及び建物利用の状況等〉

建物の種類・構造等	鉄筋コンクリート造地下1階付6階建のうち 1階店舗部分 床面積 130.61m ²
-----------	---

建築の時期	昭和36年ごろ
建物の現況	老朽化、陳腐化が相当程度進行しており、経済的耐用年数はほぼ尽きようとしていることから、早晩、建替えの必要が認められる。
建物利用の状況	本件建物（6階、地下1階）のうち、1、2階のみ賃借
地域の概要	商業地域

〈賃貸人（X）の主張〉

本件建物は老朽化し建て替える必要があるところ、隣接所有地と一体的に使用してビルを建築し、その一部を本社として使用する必要がある。

（申し出た立退料の額及びその根拠）

申出額	1億円（現行家賃の約8.3年分）
根拠	借家権価格、移転実費等

〈賃借人（Y）の主張〉

Yの扱う婦人洋品のブランド名に、本件店舗の存する地域名を使用しており、他所に移転することはできない。

◆ 裁判所の判断 ◆

Yが本件店舗の使用を継続する必要性は高く、当該地域内で移転先を見付けることは容易ではないとしても、本件建物の状況及び土地の合理的な有効利用をも総合勘案すれば、適正な立退料を提供すれば正当事由は補完されるものと解される。適正な立退料としては、鑑定結果による借家権価格、内装費用、移転費用、営業損失の額並びに本件建物の状況、土地の有効活用の合理性等をも考慮して1億円が相当である。

（立退料の額及び内容）

立退料の額	1億円（現行家賃の約8.3年分）
立退料の内容	借家権価格、内装費用、営業損失等を考慮

◆ 正当事由のウエイト ◆

正当事由の内容	賃貸人 (X)	賃借人 (Y)
自己使用の必要	4	6
建物の状況	+ 2	
建物利用の状況	+ 2	
賃貸借の経緯		
立退料の提供	+ 3	
その他の事情	- 1	
計	10	6

◆ コメント ◆

本判決は、鑑定結果による立退料の内容は、借家権価格9,920万円、内装費用1,851万2,000円、移転費用95万5,000円、営業損失459万6,000円であるが、Xの解約申入れにも合理的事情が存するから、明渡しによりYが被る損失のすべてを補償するに足りるものでなければならないものではないとして、Xの申し出た1億円をもって正当事由は補完されるとした。なお、Yが主張する移転に伴いブランド価値が喪失するとの点は認められなかった。また、Xは解約申入れと同時に賃料増額を請求したが、これは認められるところではないとした。