

参照条文・資料集（区分所有法制部会資料4関係）

○ 民法（明治29年法律第89号）

（期間満了等による使用貸借の終了）

第597条 当事者が使用貸借の期間を定めたときは、使用貸借は、その期間が満了することによって終了する。

2 当事者が使用貸借の期間を定めなかった場合において、使用及び収益の目的を定めたときは、使用貸借は、借主がその目的に従い使用及び収益を終えることによって終了する。

3 （略）

（使用貸借の解除）

第598条 貸主は、前条第2項に規定する場合において、同項の目的に従い借主が使用及び収益をするのに足りる期間を経過したときは、契約の解除をすることができる。

2 当事者が使用貸借の期間並びに使用及び収益の目的を定めなかったときは、貸主は、いつでも契約の解除をすることができる。

3 （略）

（不動産賃貸借の対抗力）

第605条 不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。

（不動産の賃貸人たる地位の移転）

第605条の2 前条、借地借家法（平成3年法律第90号）第10条又は第31条その他の法令の規定による賃貸借の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転する。

2～4 （略）

（不動産の賃借人による妨害の停止の請求等）

第605条の4 不動産の賃借人は、第605条の2第1項に規定する対抗要件を備えた場合において、次の各号に掲げるときは、それぞれ当該各号に定める請求をすることができる。

一 その不動産の占有を第三者が妨害しているとき その第三者に対する妨害の停止の請求

二 （略）

（賃借権の譲渡及び転貸の制限）

第612条 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。

（賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了）

第616条の2 賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借は、これによって終了する。

(期間の定めのない賃貸借の解約の申入れ)

第617条 当事者が賃貸借の期間を定めなかったときは、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができる。この場合においては、次の各号に掲げる賃貸借は、解約の申入れの日からそれぞれ当該各号に定める期間を経過することによって終了する。

一 (略)

二 建物の賃貸借 3箇月

三 (略)

2 (略)

(期間の定めのある賃貸借の解約をする権利の留保)

第618条 当事者が賃貸借の期間を定めた場合であっても、その一方又は双方がその期間内に解約をする権利を留保したときは、前条の規定を準用する。

(賃貸借の更新の推定等)

第619条 賃貸借の期間が満了した後賃借人が賃借物の使用又は収益を継続する場合において、賃借人がこれを知りながら異議を述べないときは、従前の賃貸借と同一の条件で更に賃貸借をしたものと推定する。この場合において、各当事者は、第617条の規定により解約の申入れをすることができる。

2 (略)

(使用貸借の規定の準用)

第622条 第597条第1項、第599条第1項及び第2項並びに第600条の規定は、賃貸借について準用する。

(配偶者居住権)

第1028条 被相続人の配偶者（以下この章において単に「配偶者」という。）は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、その居住していた建物（以下この節において「居住建物」という。）の全部について無償で使用及び収益をする権利（以下この章において「配偶者居住権」という。）を取得する。ただし、被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合にあっては、この限りでない。

一 遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき。

二 配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき。

2・3 (略)

(配偶者居住権の存続期間)

第1030条 配偶者居住権の存続期間は、配偶者の終身の間とする。ただし、遺産の分割の協議若しくは遺言に別段の定めがあるとき、又は家庭裁判所が遺産の分割の審判において別段の定めをしたときは、その定めるところによる。

(配偶者居住権の登記等)

第1031条 居住建物の所有者は、配偶者（配偶者居住権を取得した配偶者に限る。以下この節において同じ。）に対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務を負う。

2 第605条の規定は配偶者居住権について、第605条の4の規定は配偶者居住権の設定の登記を備えた場合について準用する。

(居住建物の費用の負担)

第1034条 配偶者は、居住建物の通常の必要費を負担する。

2 (略)

(使用貸借及び賃貸借の規定の準用)

第1036条 第597条第1項及び第3項、第600条、第613条並びに第616条の2の規定は、配偶者居住権について準用する。

○ 借地借家法(平成3年法律第90号)

(建物賃貸借契約の更新等)

第26条 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の1年前から6月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとする。

2 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同項と同様とする。

3 建物の転貸借がされている場合においては、建物の転借人がする建物の使用の継続を建物の賃借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。

(解約による建物賃貸借の終了)

第27条 建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から6月を経過することによって終了する。

2 前条第2項及び第3項の規定は、建物の賃貸借が解約の申入れによって終了した場合に準用する。

(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)

第28条 建物の賃貸人による第26条第1項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人(転借人を含む。以下この条において同じ。)が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに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の賃借人に対して財産上の給付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、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

(強行規定)

第30条 この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

(建物賃貸借の対抗力)

第31条 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。

(取壊し予定の建物の賃貸借)

第39条 法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合において、建物の賃貸借をするときは、第30条の規定にかかわらず、建物を取り壊すこと

となる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる。

- 2 前項の特約は、同項の建物を取り壊すべき事由を記載した書面によってしなければならない。
- 3 第1項の特約がその内容及び前項に規定する事由を記録した電磁的記録によってされたときは、その特約は、同項の書面によってされたものとみなして、同項の規定を適用する。

○ 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）

（共用部分の変更）

第17条 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

2 （略）

（分離処分禁止）

第22条 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない。

2・3 （略）

（規約及び集会の決議の効力）

第46条 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。

2 （略）

（建替え決議）

第62条 集会においては、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

2 建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要
- 二 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
- 三 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 四 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

3 前項第3号及び第4号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

4 第1項に規定する決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも2月前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

5 前項に規定する場合において、第35条第1項の通知をするときは、同条第5項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。

- 一 建替えを必要とする理由
- 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
- 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

- 6 第4項の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも1月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7 第35条第1項から第4項まで及び第36条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。この場合において、第35条第1項ただし書中「伸縮する」とあるのは、「伸長する」と読み替えるものとする。
- 8 前条第6項の規定は、建替え決議をした集会の議事録について準用する。
(区分所有権等の売渡し請求等)

第63条 建替え決議があつたときは、集会を招集した者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかつた区分所有者（その承継人を含む。）に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。

- 2 集会を招集した者は、前項の規定による書面による催告に代えて、法務省令で定めるところにより、同項に規定する区分所有者の承諾を得て、電磁的方法により建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を催告することができる。この場合において、当該集会を招集した者は、当該書面による催告をしたものとみなす。
- 3 第1項に規定する区分所有者は、同項の規定による催告を受けた日から2月以内に回答しなければならない。
- 4 前項の期間内に回答しなかつた第1項に規定する区分所有者は、建替えに参加しない旨を回答したものとみなす。
- 5 第3項の期間が経過したときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）又はこれらの者の全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者（以下「買受指定者」という。）は、同項の期間の満了の日から2月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含む。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。建替え決議があつた後にこの区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含む。）の敷地利用権についても、同様とする。
- 6 前項の規定による請求があつた場合において、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者が建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認めるべき顕著な事由があるときは、裁判所は、その者の請求により、代金の支払又は提供の日から1年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。
- 7 建替え決議の日から2年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第5項の規定により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、この期間の満了の日から6月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭をその区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。ただし、建物の取壊しの工事に着手しなかつたことにつき正当な理由があるときは、この限りでない。
- 8 前項本文の規定は、同項ただし書に規定する場合において、建物の取壊しの工事の着手を妨

げる理由がなくなつた日から6月以内にその着手をしないときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から6月以内に」とあるのは、「建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなつたことを知つた日から6月又はその理由がなくなつた日から2年のいずれか早い時期までに」と読み替えるものとする。

(建替えに関する合意)

第64条 建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者（これらの者の承継人を含む。）は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなす。

○ 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成7年法律第43号）

(敷地共有者等集会等)

第2条 大規模な火災、震災その他の災害で政令で定めるものにより建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第3項に規定する専有部分が属する一棟の建物（以下「区分所有建物」という。）の全部が滅失した場合（その災害により区分所有建物の一部が滅失した場合（区分所有法第61条第1項本文に規定する場合を除く。以下同じ。）において、当該区分所有建物が第11条第1項の決議又は区分所有者（区分所有法第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）全員の同意に基づき取り壊されたときを含む。）において、その建物に係る敷地利用権（区分所有法第2条第6項に規定する敷地利用権をいう。以下同じ。）が数人で有する所有権その他の権利であったときは、その権利（以下「敷地共有持分等」という。）を有する者（以下「敷地共有者等」という。）は、その政令の施行の日から起算して3年が経過する日までの間は、この法律の定めるところにより、集会を開き、及び管理者を置くことができる。

(再建決議等)

第4条 敷地共有者等集会においては、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数で、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に建物を建築する旨の決議（以下「再建決議」という。）をすることができる。

2 再建決議においては、次の事項を定めなければならない。

一 新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要

二 再建建物の建築に要する費用の概算額

三 前号に規定する費用の分担に関する事項

四 再建建物の区分所有権（区分所有法第2条第1項に規定する区分所有権をいう。第18条第3項第5号において同じ。）の帰属に関する事項

3 前項第3号及び第4号の事項は、各敷地共有者等の衡平を害しないように定めなければならない。

4 第1項に規定する決議事項を会議の目的とする敷地共有者等集会を招集するときは、前条第1項において準用する区分所有法第35条第1項本文の通知は、同項の規定にかかわらず、当該敷地共有者等集会の会日より少なくとも2月前に発しなければならない。

5 前項に規定する場合において、前条第1項において準用する区分所有法第35条第1項本文の通知をするときは、同条第5項に規定する議案の要領のほか、再建を必要とする理由をも通

知しなければならない。

- 6 第4項の敷地共有者等集會を招集した者は、当該敷地共有者等集會の会日より少なくとも1月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について敷地共有者等に対し説明を行うための説明會を開催しなければならない。
- 7 前項の説明會の開催については、前条第1項において準用する区分所有法第35条第1項本文、第2項及び第3項並びに第36条並びに前条第2項及び第3項の規定を準用する。
- 8 再建決議をした敷地共有者等集會の議事録には、その決議についての各敷地共有者等の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。
- 9 再建決議があった場合については、区分所有法第63条第1項から第4項まで、第5項前段、第7項及び第8項並びに第64条の規定を準用する。この場合において、区分所有法第63条第1項中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）第2条に規定する敷地共有者等をいう。以下同じ。）」と、同項並びに同条第4項及び第5項前段並びに区分所有法第64条中「建替えに」とあるのは「再建に」と、区分所有法第63条第2項から第4項まで及び第5項前段並びに第64条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、区分所有法第63条第5項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（特別措置法第2条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等を時価」と、同条第7項及び第8項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の再建の工事」と、同条第7項及び区分所有法第64条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、同条中「建替えを行う」とあるのは「再建を行う」と読み替えるものとする。

（敷地売却決議等）

第5条 敷地共有者等集會においては、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数で、敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「敷地売却決議」という。）をすることができる。

- 2 敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。
 - 一 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
 - 二 売却による代金の見込額
- 3 敷地売却決議については、前条第4項から第8項まで並びに区分所有法第63条第1項から第4項まで、第5項前段、第7項及び第8項並びに第64条の規定を準用する。この場合において、前条第4項中「第1項に規定する」とあるのは「次条第1項に規定する」と、同条第5項中「再建」とあるのは「売却」と、区分所有法第63条第1項中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）第2条に規定する敷地共有者等をいう。以下同じ。）」と、同項並びに同条第4項及び第5項前段並びに区分所有法第64条中「建替えに」とあるのは「売却に」と、区分所有法第63条第2項から第4項まで及び第5項前段並びに第64条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、区分所有法第63条第5項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（特別措置法第2条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等を時価」と、同条

第7項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「特別措置法第5条第1項に規定する敷地売却決議に基づく売買契約による敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下単に「権利の移転」という。）がない」と、同項及び区分所有法第64条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、区分所有法第63条第7項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「権利の移転がなかつた」と、同条第8項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「権利の移転」と、「その着手をしないうとき」とあるのは「権利の移転がないとき」と、区分所有法第64条中「建替えを行う」とあるのは「売却を行う」と読み替えるものとする。

（敷地共有持分等に係る土地等の分割請求に関する特例）

第6条 第2条の政令で定める災害により全部が滅失した区分所有建物に係る敷地共有者等は、民法（明治29年法律第89号）第256条第1項本文（同法第264条において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、その政令の施行の日から起算して1月を経過する日の翌日以後当該施行の日から起算して3年を経過する日までの間は、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利について、分割の請求をすることができない。ただし、5分の1を超える議決権を有する敷地共有者等が分割の請求をする場合その他再建決議、敷地売却決議又は第18条第1項の決議をすることができないと認められる顕著な事由がある場合は、この限りでない。

2 第2条の政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合において、当該区分所有建物が第11条第1項の決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたときは、当該区分所有建物に係る敷地共有者等は、民法第256条第1項本文（同法第264条において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、その政令の施行の日から起算して3年を経過する日までの間は、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利について、分割の請求をすることができない。この場合においては、前項ただし書の規定を準用する。

（建物敷地売却決議等）

第9条 第7条に規定する場合において、当該区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数で、当該区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「建物敷地売却決議」という。）をすることができる。

2 建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
- 二 売却による代金の見込額
- 三 売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項

3 前項第3号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

4 第1項に規定する決議事項を会議の目的とする区分所有者集会を招集するときは、区分所有法第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該区分所有者集会の会日より少なくとも2月前に発しなければならない。

5 前項に規定する場合において、区分所有法第35条第1項の通知をするときは、前条第5項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。

- 一 売却を必要とする理由

二 復旧又は建替えをしない理由

三 復旧に要する費用の概算額

6 第4項の区分所有者集會を招集した者は、当該区分所有者集會の会日より少なくとも1月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明會を開催しなければならない。

7 前項の説明會の招集の通知その他の説明會の開催については、区分所有法第35条第1項本文及び第2項並びに第36条並びに前条第2項から第4項までの規定を準用する。

8 建物敷地売却決議をした区分所有者集會の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

9 建物敷地売却決議があった場合については、区分所有法第63条第1項から第5項まで、第7項及び第8項並びに第64条の規定を準用する。この場合において、区分所有法第63条第1項、第4項及び第5項並びに第64条中「建替えに」とあるのは「売却に」と、区分所有法第63条第7項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第9条第1項に規定する建物敷地売却決議に基づく売買契約による区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下単に「権利の移転」という。）がない」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「権利の移転がなかつた」と、同条第8項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「権利の移転」と、「その着手をしないとき」とあるのは「権利の移転がないとき」と、区分所有法第64条中「建替えを行う」とあるのは「売却を行う」と読み替えるものとする。

（建物取壊し敷地売却決議等）

第10条 前条第1項に規定する場合においては、区分所有者集會において、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数で、当該区分所有建物を取り壊し、かつ、これに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。次項において同じ。）を売却する旨の決議（次項及び第3項において「建物取壊し敷地売却決議」という。）をすることができる。

2 建物取壊し敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

一 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

二 前号に規定する費用の分担に関する事項

三 建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

四 建物の敷地の売却による代金の見込額

3 建物取壊し敷地売却決議については、前条第3項から第8項まで並びに区分所有法第63条第1項から第5項まで、第7項及び第8項並びに第64条の規定を準用する。この場合において、前条第3項中「前項第3号」とあるのは「次条第2項第2号」と、同条第4項中「第1項に」とあるのは「次条第1項に」と、同条第5項第1号中「売却」とあるのは「区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却」と、区分所有法第63条第1項、第4項及び第5項並びに第64条中「建替えに」とあるのは「区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却に」と、同条中「及び区分所有権」とあるのは「並びに区分所有権」と、「建替えを行う」とあるのは「区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却を行う」と読み替えるものとする。

(取壊し決議等)

第11条 第7条に規定する場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該区分所有建物を取り壊す旨の決議（以下「取壊し決議」という。）をすることができる。

2 取壊し決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額
- 二 前号に規定する費用の分担に関する事項

3 取壊し決議については、第9条第3項から第8項まで並びに区分所有法第63条第1項から第5項まで、第7項及び第8項並びに第64条の規定を準用する。この場合において、第9条第3項中「前項第3号」とあるのは「第11条第2項第2号」と、同条第4項中「第1項に」とあるのは「第11条第1項に」と、同条第5項第1号中「売却」とあるのは「取壊し」と、区分所有法第63条第1項、第4項及び第5項並びに第64条中「建替えに」とあるのは「取壊しに」と、同条中「建替えを行う」とあるのは「取壊しを行う」と読み替えるものとする。

○ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）

(定義等)

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一～二十 (略)

二十一 借家権 建物の賃借権（一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下同じ。）及び配偶者居住権をいう。

2 (略)

(権利変換を希望しない旨の申出等)

第56条 第14条第1項の公告又は個人施行者の施行の認可の公告があったときは、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者は、その公告があった日から起算して30日以内に、施行者に対し、第70条第1項及び第71条第2項の規定による権利の変換を希望せず、自己の有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができる。

2 (略)

3 施行マンションについて借家権を有する者（その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者）は、第1項の期間内に施行者に対し、第71条第3項の規定による借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができる。

4～7 (略)

(権利変換計画の決定及び認可)

第57条 施行者は、前条の規定による手続に必要な期間の経過後、遅滞なく、権利変換計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 施行者は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、組合にあっては総会の議決を経るとともに施行マンション又はその敷地について

権利を有する者（組合員を除く。）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得、個人施行者にあつては施行マンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者の同意を得なければならない。ただし、次に掲げる者については、この限りでない。

- 一 区分所有法第69条の規定により同条第1項に規定する特定建物である施行マンションの建替えを行うことができるときは、当該施行マンションの所在する土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の団地建物所有者
- 二 その権利をもって施行者に対抗することができない者

3・4 （略）

（権利変換計画の内容）

第58条 権利変換計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

一～十一 （略） 施行再建マンションの配置設計

十二 施行マンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる施行マンションに関する権利又はその敷地利用権並びにその価額

十三～十九 （略）

2・3 （略）

（施行マンションの区分所有権等の価額の算定基準）

第62条 第58条第1項第3号、第12号又は第13号の価額又は減価額は、第56条第1項又は第5項（同条第6項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定による30日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とする。

（施行マンションに関する権利の変換）

第71条 権利変換期日において、施行マンションは、施行者に帰属し、施行マンションを目的とする区分所有権以外の権利は、この法律に別段の定めがあるものを除き、消滅する。

2 （略）

3 施行マンションについて借家権を有していた者（その者が更に借家権を設定していたときは、その借家権の設定を受けた者）は、第81条の建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの部分について借家権を取得する。

（補償金）

第75条 施行者は、次に掲げる者に対し、その補償として、権利変換期日までに、第62条の規定により算定した相当の価額に同条に規定する30日の期間を経過した日から第68条第1項の規定による権利変換計画又はその変更に係る公告（以下この条において「権利変換計画公告」という。）の日までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額に、当該権利変換計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき権利変換計画で定めるところによる利息を付したものを支払わなければならない。この場合において、その修正率は、国土交通省令で定める方法によって算定するものとする。

一 施行マンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないもの

二 (略)

第90条 施行者は、基本方針に従って、施行マンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保に努めなければならない。

2 (略)

(分配金取得計画の内容)

第142条 分配金取得計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 組合員の氏名又は名称及び住所

二 組合員が売却マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権

三 組合員が取得することとなる分配金の価額

四 売却マンション又はその敷地に関する権利（組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものの氏名又は名称及び住所、失われる売却マンション又はその敷地について有する権利並びにその価額

五 第155条の規定による売却マンション又はその敷地の明渡しにより前号に掲げる者（売却マンション又はその敷地を占有している者に限る。）が受ける損失の額

六 補償金の支払に係る利子又はその決定方法

七 権利消滅期日

八 その他国土交通省令で定める事項

2 (略)

(分配金等の価額の算定基準)

第143条 (略)

2 (略)

3 前条第1項第5号の額は、第155条の規定による売却マンション又はその敷地の明渡しにより同号に掲げる者が通常受ける損失として政令で定める額とする。

○ マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令（平成14年政令第367号）

(政令で定める損失の額)

第32条 法第143条第3項の政令で定める額は、移転料、営業上の損失その他国土交通省令で定める損失について、国土交通省令で定めるところにより計算した額とする。

○ マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則（平成14年国土交通省令第116号）

(通常受ける損失)

第67条 令第32条の国土交通省令で定める損失は、次に掲げるものとする。

一 借家権者に係る損失であって新たな物件の賃借に係るもの

二 その他法第142条第1項第5号に掲げる者（次項第8号において「権利を有する者」という。）がマンション敷地売却事業の実施により通常受ける損失（令第32条に規定するもの

を除く。)

2 令第32条の国土交通省令で定めるところにより計算した額は、次に掲げる額を合算した額とする。

一 売却マンション又はその敷地に物件があるときは、その物件の移転料（物件を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用をいう。次号において同じ。）

二 前号の場合において、物件を移転することが著しく困難であるとき若しくは物件を移転することによって従来利用していた目的に供することが著しく困難となるとき又は移転料が移転しなければならない物件に相当するものを取得するのに要する価格を超えるときは、その物件の正常な取引価格

三 営業の継続が通常不能となるものと認められるときは、次に掲げる額

イ 独立した資産として取引される慣習のある営業の権利その他の営業に関する無形の資産については、その正常な取引価格

ロ 機械器具、商品、仕掛品等の売却損その他資産に関して通常生ずる損失額

ハ 従業員を解雇するため必要となる解雇予告手当（労働基準法（昭和22年法律第49号）第20条の規定により使用者が支払うべき平均賃金をいう。）相当額、転業が相当であり、かつ、従業員を継続して雇用する必要があるものと認められる場合における転業に通常必要とする期間中の休業手当（同法第26条の規定により使用者が支払うべき手当をいう。次号イにおいて同じ。）相当額その他労働に関して通常生ずる損失額

ニ 転業に通常必要とする期間中の従前の収益（個人営業の場合においては、従前の所得。次号ロ及び第5号ロにおいて同じ。）相当額

四 営業の全部又は一部を通常一時休止する必要があるものと認められるときは、次に掲げる額

イ 休業を通常必要とする期間中の営業用資産に対する公租公課その他の当該期間中においても発生する固定的な経費及び従業員に対する休業手当相当額

ロ 休業を通常必要とする期間中の収益の減少額

ハ 休業することにより、又は営業を行う場所を変更することにより、一時的に顧客を喪失することによって通常生ずる損失額（ロに掲げるものを除く。）

ニ 営業を行う場所の移転に伴う輸送の際における商品、仕掛品等の減損、移転広告費その他移転に伴い通常生ずる損失額

五 営業を休止することなく仮営業所において営業を継続することが通常必要かつ相当であるものと認められるときは、次に掲げる額

イ 仮営業所を新たに確保し、かつ、使用するのに通常要する費用

ロ 仮営業所における営業であることによる収益の減少額

ハ 営業を行う場所を変更することにより、一時的に顧客を喪失することによって通常生ずる損失額（ロに掲げるものを除く。）

ニ 前号ニに掲げる額

六 営業の規模を通常縮小しなければならないものと認められるときは、次に掲げる額

イ 第3号ロ及びハに掲げる額（営業の規模の縮小に伴い通常生ずるものに限る。）

- ロ 営業の規模の縮小に伴い経営効率が客観的に低下するものと認められるときは、これにより通常生ずる損失額
 - 七 売却マンションの借家権者にあつては、次に掲げる額
 - イ 新たに借家権を有していた売却マンションの部分に照応する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
 - ロ イの物件における居住又は営業を安定させるために通常必要と認められる期間中の当該物件の通常の賃借料のうち従前の賃借の目的物の賃借料の額を超える部分の額
 - 八 前各号に掲げるもののほか、マンション敷地売却事業の実施により権利を有する者が通常受ける損失額
- 3 前項各号に掲げる額は、法第123条第1項の公告の日の価格によって算定するものとする。

○ 相続税法（昭和25年法律第73号）

（配偶者居住権等の評価）

第23条の2 配偶者居住権の価額は、第1号に掲げる価額から同号に掲げる価額に第2号に掲げる数及び第3号に掲げる割合を乗じて得た金額を控除した残額とする。

一 当該配偶者居住権の目的となつている建物の相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価（当該建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は被相続人が当該相続開始の直前において当該建物をその配偶者と共有していた場合には、当該建物のうち当該賃貸の用に供されていない部分又は当該被相続人の持分の割合に応ずる部分の価額として政令で定めるところにより計算した金額）

二 当該配偶者居住権が設定された時ににおけるイに掲げる年数をロに掲げる年数で除して得た数（イ又はロに掲げる年数が零以下である場合には、零）

イ 当該配偶者居住権の目的となつている建物の耐用年数（所得税法の規定に基づいて定められている耐用年数に準ずるものとして政令で定める年数をいう。ロにおいて同じ。）から建築後の経過年数（6月以上の端数は1年とし、6月に満たない端数は切り捨てる。ロにおいて同じ。）及び当該配偶者居住権の存続年数（当該配偶者居住権が存続する年数として政令で定める年数をいう。次号において同じ。）を控除した年数

ロ イの建物の耐用年数から建築後の経過年数を控除した年数

三 当該配偶者居住権が設定された時ににおける当該配偶者居住権の存続年数に応じ、法定利率による複利の計算で現価を算出するための割合として財務省令で定めるもの

2 配偶者居住権の目的となつている建物の価額は、当該建物の相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価から前項の規定により計算した当該配偶者居住権の価額を控除した残額とする。

3 配偶者居住権の目的となつている建物の敷地の用に供される土地（土地の上に存する権利を含む。以下この条において同じ。）を当該配偶者居住権に基づき使用する権利の価額は、第1号に掲げる価額から第2号に掲げる金額を控除した残額とする。

一 当該土地の相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価（当該建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は被相続人が当該相続開始の直前に

において当該土地を他の者と共有し、若しくは当該建物をその配偶者と共有していた場合には、当該建物のうち当該賃貸の用に供されていない部分に応ずる部分又は当該被相続人の持分の割合に応ずる部分の価額として政令で定めるところにより計算した金額)

二 前号に掲げる価額に第1項第3号に掲げる割合を乗じて得た金額

4 配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地の価額は、当該土地の相続開始の時ににおける当該配偶者居住権が設定されていないものとした場合の時価から前項の規定により計算した権利の価額を控除した残額とする。

○ 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）

第4章 土地等の取得又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償

第1節 移転料等

（建物等の移転料）

第28条 （略）

2・3 （略）

（配偶者居住権を有する者に対する建物の移転に係る補償）

第28条の2 土地等の取得又は土地等の使用に係る土地にある建物が配偶者居住権の目的となっている場合において、当該建物の移転に伴い、当該配偶者居住権が消滅するものと認められるときは、当該配偶者居住権がない場合における当該建物の価格から当該配偶者居住権がある場合における当該建物の価格を控除した額を当該配偶者居住権を有する者に対して補償するものとする。この場合において、前条第1項後段の規定により補償することとなった建物が配偶者居住権の目的となっている場合についても、同様とする。

（動産移転料）

第31条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い移転する動産に対する補償については、第28条第1項前段に規定する建物等の移転に係る補償の例による。

（借家人に対する補償）

第34条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い建物の全部又は一部を現に賃借りにしている者がある場合において、賃借りを継続することが困難となると認められるときは、その者が新たに当該建物に照応する他の建物の全部又は一部を賃借りするために通常要する費用を補償するものとする。

2 前項の場合において、従前の建物の全部又は一部の賃借料が新たに賃借り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、賃借りの事情を総合的に考慮して適正に算定した額を補償するものとする。

（移転雑費）

第37条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い建物等を移転する場合又は従来の利用目的に供するために必要と認められる代替の土地等（以下「代替地等」という。）を取得し、若しくは使用する場合において、移転先又は代替地等の選定に要する費用、法令上の手続に要する費用、転居通知費、移転旅費その他の雑費を必要とするときは、通常これらに要する費用を補償するものとする。

2 前項の場合において、当該建物等の所有者、借家人及び配偶者居住権を有する者又は当該代

替地等を必要とする者が就業できないときは、第44条、第47条及び第51条に規定するものを除き、それらの者が就業できないことにより通常生ずる損失を補償するものとする。

第3節 営業補償

(営業廃止の補償)

第43条 (略)

(営業休止等の補償)

第44条 土地等の取得又は土地等の使用に伴い通常営業を一時休止する必要があると認められるときは、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

- 一 通常休業を必要とする期間中の営業用資産に対する公租公課等の固定的な経費及び従業員に対する休業手当相当額
 - 二 通常休業を必要とする期間中の収益減（個人営業の場合においては所得減）
 - 三 休業することにより、又は店舗等の位置を変更することにより、一時的に得意を喪失することによって通常生ずる損失額（前号に掲げるものを除く。）
 - 四 店舗等の移転の際における商品、仕掛品等の減損、移転広告費その他店舗等の移転に伴い通常生ずる損失額
- 2 営業を休止することなく仮営業所を設置して営業を継続することが必要かつ相当であると認められるときは、仮営業所の設置の費用、仮営業であるための収益減（個人営業の場合においては所得減）等並びに前項第3号及び第4号に掲げる額を補償するものとする。

(営業規模縮小の補償)

第45条 (略)

○ 不動産鑑定評価基準（国土交通省）

「借家権とは、借地借家法（廃止前の借家法を含む。）が適用される建物の賃借権をいう。

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、当事者間の個別的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。この場合において、前記貸家及びその敷地の1. から6. までの掲げる事項（引用注）を総合的に勘案するものとする。

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的事情を考慮するものとするほか、前記貸家及びその敷地の1. から6. までの掲げる事項（引用注）を総合的に勘案するものとする。」

(引用注)

1. 将来における賃料の改定の実現性とその程度

2. 契約に当たって授受された一時金の額及びこれに関する契約条件
3. 将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件
4. 契約締結の経緯、経過した借家期間及び残存期間並びに建物の残存耐用年数
5. 貸家及びその敷地の取引慣行並びに取引利回り
6. 借家の目的、契約の形式、登記の有無、転借か否かの別及び定期建物賃貸借か否かの別