

第1回区分所有法の賃貸借終了請求等に伴う 補償金の算定方法等に関する研究会議事要旨

日 時：2025年12月9日(火) 10時から12時まで

開 催 地：公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 5階会議室 (WEB併用)

研究会における主な発言は以下の通りである。

《主な発言》

- 賃貸借終了請求の補償金の算定に用対連基準を用いることについて
 - ・ 建替え決議等は、特定要除却認定基準に該当しないマンションであってもすることができ、その際、賃貸借終了請求をすることができる。公共事業とは異なっており、そもそも、「区分所有法制の見直しに関する要綱」において、用対連基準を用いることが想定されているのはなぜかという点についても整理する必要がある。マンションの建替え等の円滑化に関する法律に規定されているマンション敷地売却事業との比較という観点も重要である。
 - ・ 公共事業の場合と区分所有法に基づく建替えとでは補償の原資も異なる。
 - ・ 危険なマンションであれば、周囲の住民の居住環境を守るなど公共事業的な性質を帯びており、用対連基準との接点を見出せるのではないか。
 - ・ 用対連基準の考え方の根本は、補償についての公平を担保するという点だと思う。多数人で事業を行うときに不公平をなくすという点は、用対連基準を参照する際の一番の基本的な視点だと思う。
 - ・ さほど古くない区分所有建物について建物敷地売却をしようとする場合に、賃貸借終了請求時の補償金が高すぎて断念せざるを得ないというケースは一定程度やむを得ないという判断もあり得ると思う。一方、老朽化しており建替え決議の多数決割合を緩和する事由があるにもかかわらず、補償金が高すぎて建替えを断念せざるを得ないという場合等には、用対連基準を修正する余地がないかという問題意識は必要ではないか。
- 手続面での問題点
 - ・ 公共用地の取得の場合は、調査権限が施行者にあるので、建物等状況調査や消費税調査、営業調査等が事前に施行されていて、それに応じて積算ができる。一方、区分所有法の場合、管理組合には何の調査権限もなく、相手方の協力がなく、特に営業資料が手に入らない。店舗の内部にも立ち入らせてくれるかどうか分からないところがネックになると思う。
- 正当事由を補完する立退料との関連
 - ・ 借地借家法上の正当事由が問題になる場合とは平行に考えることはできないと思うが、正当事由が問題になる場合の立退料の実務は一つの参考になるのではないか。
 - ・ 公共用地の取得における所有者の被る損失を網羅的に規定しているのが用対連基準であり、裁判例でも正当事由が問題になる場合の立退料の判断に当たり、用対連基準の通損補償を参照し

ていることが圧倒的に多い。借家人が被る損失を網羅的に定めるのが用対連基準であり、賃貸借終了請求時の補償金の算定においても通損補償を参考にするのが無難ではないか。

- ・ 賃貸借終了請求制度は、意思表示によって賃貸借契約を終了させられるという新たな制度を設けたもので、借地借家法上の正当事由や立退料とは制度としては異なる。
- 営業補償について
- ・ 改正前は、建替え決議の場合には借家権を消滅させることができないので、任意の交渉によらざるを得ず、立退料の額が青天井になることがあった。そのような場合、マンション敷地売却事業に切り替えて、用対連基準で算出した額によって借家権を消滅させるという手法がとられたことがある。
 - ・ 公共事業のような補償原資を有しているわけではないので、営業補償が青天井になってしまう可能性があるとするれば、考える必要がある。その地域内で平均的な金額を補償すれば足りるといような何らかの道筋ができれば良いのではないか。