

## 第2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：2026年1月15日(木) 10時から12時45分まで

開 催 地：公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 3階会議室 (WEB併用)

研究会における主な議題及び発言は以下の通りである。

○改正区分所有法第62条第2項各号事由（以下、「客観的緩和事由」という。）がある場合に、補償金の算定方法や金額に差を設けるべきかについて

（主な発言）

- 改正区分所有法では、一定の客観的緩和事由がある場合に建替え決議を3/4ですることができることとされたが、客観的緩和事由に該当する建物は、老朽化している、基本的な設備が整っていない、バリアフリー上問題がある等それなりに建替えの必要性が高い。そのような建物については、賃貸借が継続することについての期待が薄く、賃借人の要保護性の度合いは通常の建物に比べて低いのではないかと。また、営業目的の賃貸借の場合でも、客観的緩和事由に該当する建物についてはそこで営業を継続できることについての期待がそれほど高くないと考えられる。そのような予測可能性の濃淡は補償金の算定上考慮すべき。
- 改正前は、特定要除却認定基準に該当する場合、すなわち、客観的緩和事由の1号から3号のいずれかがなければ、建物敷地売却決議はできず、借家権も消滅させることはできなかったが、今回の改正で、建物にそういった事由がなくても建物敷地売却決議等の再生関連の決議をすることができ、借家権を消滅させることが可能になった。賃貸借終了請求制度を創設する際、客観的緩和事由がある場合に限り賃貸借終了請求ができるという制度設計にすることも考えられたはずであるが、結論的には、客観的緩和事由の有無にかかわらず賃貸借終了請求制度の適用があるとしたのであるから、立法の過程で、客観的緩和事由がある建物についての賃借権とそうでない建物についての賃借権とで差異を設ける必要がないと整理されたと考えたのではないかと。
- 用対連基準の借家人補償では、借家権の財産価値、特に交換可能な財産価値は見えていない。用対連基準は、借家人が同等の条件の借家に移転するための費用、すなわち、移転のための補償であって財産価値の補償ではないという趣旨である。賃貸借終了請求における補償金が、用対連基準の通損補償を参考にすべきだということからすると、客観的緩和事由の有無による差を設けない方向になるのではないかと。
- 建物に設置した設備については独立して耐用年数を算出するという考え方があり得る。その場合、設備について老朽化の程度を考慮する方法はあり得る。

○賃借人が付合させた内装等については、建物の耐用年数を用いるのではなく建物に付合しないものとして、それぞれ造作、内装の適当な耐用年数を用いて算出するという考え方について

（主な発言）

- 賃貸借契約において賃貸借契約終了時に原状回復することになっているのか等といった契約内

容次第の部分もあるが、建物とは独立したものとして、それぞれ造作、内装の耐用年数を用いて算出する方法が適切と考えられる。

- ・ 区分所有建物の場合、敷地や共用部分に看板やポールを設置することがあるが、これは規約に基づき管理組合の許可により設置しているものと考えられる。その使用料については、借主が管理組合に直接支払うことが通常である。そうであるとする、共用部分や敷地に設置された工作物に関するものを、賃貸借終了請求時の補償金に含めて貸主である区分所有者が借主に支払うのはおかしいのではないか。

#### ○営業補償について（基礎データが入手できない場合の運用）

（主な発言）

- ・ 訴訟の場合、借家人が被告のことが多く、被告に提出を求める求釈明をして提出がなければ算定できないとして終わるケースもある。一方、提出がなくても何かしらの資料に基づいて算定する場合、最近ではTKC 全国会が公表しているTKC 経営指標などを用いる例がある。
- ・ 通常は、TKC の経営指標や、補償コンサルタント各社の個別データに基づいて算出することが多い。
- ・ 改正法では、補償金の支払があるまで明渡しを拒絶できることとされた。資料がないため算定しなかったり推定で算定したりした場合に、正当な補償にあたらぬと主張され、供託をしても明渡しに応じてもらえない事案が想定される。借家人の協力を得られない場合であっても、必ず算定できるような考え方を示し、その考え方に基づいて算定した金額を提供しても受け取らなければ、供託をした上で明渡しを求められるようにしないと実務が止まってしまう。
- ・ 「用対連基準を参考にする」というのは、算出の際に使用する単価表についても参考にすることなのかどうかという点は明らかにすべきである。用地補償業務において各自治体や補償コンサルタントが利用する具体的な単価表等は公開されていないため、賃貸借終了請求時の補償金を用地補償と同様の単価表等に基づいて算出しなければならないとすると、補償コンサルタントに依頼することが必須となってしまう。公表されているデータに基づいて算出することで足りるとすべきではないか。

#### ○定期借家契約の場合について

- ・ 定期借家契約は、期間満了時に原状回復して立ち退くことが約定されている。その観点から、家賃差額補償については、用対連基準の家賃差額補償年数よりも前に定期借家契約の期間が満了するのであれば、その満了する期間までを補填すれば足りるのではないか。

#### ○配偶者居住権について

（主な発言）

- ・ 配偶者居住権は賃借権類似の権利で、本来、敷地は関係ないという意見もある。用対連基準では、必要な限度で敷地を利用することができるにすぎないことから、土地に関する権利者としていない。一方、相続時における配偶者居住権の評価方法が法務省で示されており、国税の財産基本通達でも同じように規定されているが、そこでは、土地所有権の価額が考慮されている。遺産分割

の取り決めにより終身で使用することができたはずのものを、明け渡さなければならなくなったという点が評価されていると考えられる。建替えの場合は、建物は除却することが前提になっており、建物分の価値の配分はないという前提に立つのが自然であるので、土地がほぼすべてを占めるのではないか。

- 配偶者居住権は、財産権としての側面と配偶者の居住保護の側面がある。配偶者の居住保護の面では借家権と共通する部分が多く、移転前と同様の条件の移転先への移転費用は最低限補償すべきという考え方もあると思う。
- 公共事業の場合は、起業者が潤沢な資金がある中で補償を行うのに対し、区分所有法上の配偶者居住権消滅請求時の補償は、配偶者居住権の負担を負う区分所有者が補償を行うことになっており、そのような違いをどう考えるべきか。
- 配偶者居住権の趣旨からすると、消滅させずに権利変換にのせるという実務も考えられてよいと思う。その場合、権利変換時には配偶者居住権を評価することになるが、評価時に土地の価格を考慮するのか疑問がある。区分所有法の条文上も「専有部分に」配偶者居住権が設定されている場合としている。配偶者居住権の場合に、土地について何らかの権利を持っているかのような発想が出てくるのは疑問が拭えない。