

第3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3月11日(水) 14時から16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 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、用対連基準を修正（一律減価）することができるかについて

（主な発言）

- ・ 実務的な感覚からすると、老朽化したマンションの場合は、老朽化していることを補償金を減額する方向で反映させることが許容されるのではないかと。また、明確化の観点からも一律減額することによってうまく機能していくのではないかと。
- ・ 用対連基準の通損補償の考え方からすると、損失が生じているのに、老朽化していることをもってこれを一律に減額することは難しいのではないかと。
- ・ 家賃差額補償等については、老朽化していることを考慮することは可能ではないかと。

○借家人に対する家賃差額補償について

（主な発言）

- ・ 家賃差額補償は、借家人の新たな居住先等における生活の安定等のため、一定期間の家賃の差額分を補償するものであり、他の移転に関する費用の補償とは異なる側面がある。
- ・ 家賃差額補償年数の算出にあたり、建物の老朽化の程度や客観的緩和事由の存在を考慮することは許容されるのではないかと。
- ・ 客観的緩和事由に該当する場合は、家賃差額補償期間に関する用対連基準細則別表第5の期間よりも短い期間、例えば目安として1年程度を適用することも許容されるのではないかと。
- ・ 用対連基準上、家賃差額補償期間は、家賃の差額に応じて2年、3年、4年とされている。居住用のマンションについて、移転先の家賃が2倍、3倍となることは通常考えにくい。これに対し、店舗は、業態や地域によっては2倍、3倍になる場合があり得ないわけではない。たとえば、家賃差額補償年数を1年とすることによって変わってくるのは、居住用よりも営業用の賃貸借だと思われる。

○借家人が建物に付加した資産に対する補償について

（主な発言）

- ・ 借家人が付加した設備が確認できない場合、補償対象となる資産を特定できないという問題がある。
- ・ 実務では、店舗の場合はスケルトン貸しが多く、どのような造作をしたかは基本的に届け出るようになっていないため、賃貸人もある程度把握しているはずであることが前提となっており、その

届出資料を提示してもらい算定する。これまでの経験上、そのような資料がなかった例はない。造作自体を確認させてもらえないことはあるが、外形的に推定することはできる。造作は結構な補償金になるので、できるだけ推定を行って算定した方が良い。

- ・ 推定した金額で提供した後に、「この造作が入っていない」等と争われ、それが何度も繰り返されるとなかなか明渡請求することができないという懸念がある。
- ・ 経験上、借家人に一次算定を示すと、「もう少し高くなるならこの造作もある」といったかたちで借家人から指摘が入る場合がある。そのような場合は、「もう一度内部を確認させてもらい、型番まで全て確認させてください」等と話し合いをして、本当にその造作が存在するのか確認させてもらったことがある。その方が適正に算出できるという印象。そのようなやりとりは、3、4回繰り返されたことはなく、2回程度で終わっていることが多い。

○管理組合の許諾に基づき共用部分又は敷地に設置された工作物の取扱いについて

(主な発言)

- ・ 管理組合の許可に基づく共用部分や敷地の使用权は、専有部分の借家権が終了すれば、その目的を失い、付随して消滅するような性質の権利ではある。しかし、契約としては別物であり、このような性質の権利に基づき設置された工作物については、なかなか補償の対象にはしづらいのではないか。
- ・ 賃貸借契約が終了したからこそ生じる損害ではあるものの、賃貸借契約それ自体に基づいて設置されたものではないということからすると、補償の対象としないという整理になると思う。
- ・ 専有部分の賃貸借契約の賃料の中で共用部分や敷地の使用料も含めて賃料に反映されているような場合には、賃貸借終了請求の補償金において考慮することもできないわけではないと思う。しかし、通常は、共用部分や敷地の使用料は管理組合に支払うものである。このような場合に、補償金の対象外と考えざるを得ない。

○配偶者居住権について

(主な発言)

- ・ 配偶者居住権が存在する専有部分については、当該専有部分の区分所有者は、配偶者居住権の負担付きのものとして相続している。特に建替え決議に賛成する場合、配偶者居住権付きで再生後建物の権利変換を受けるなど、配偶者居住権を継続させる義務があるというような考え方はできないか。再生後建物で配偶者居住権を継続できない場合に、区分所有法の消滅請求制度を用いて対応するということになるのではないか。その意味では、配偶者居住権の補償金が高くなってもやむを得ないという考え方もあり得るのではないか。
- ・ 少なくとも区分所有法上は、建物を取り壊す以上、権利は消滅させるということを念頭にせざるを得ず、配偶者居住権者の居住を継続させる義務を区分所有者に課するという考え方はなかなか難しい。
- ・ 建替え決議の場合、建物は取り壊され、その解体撤去費用は区分所有者が負担しなくてはならないとすると、当事者間の公平の観点からは、配偶者居住権の補償金の算定にあたって建物価格を考慮しないという考え方があり得る。