

都市における居住用借家の立退料の調査 (梗概)

宮ヶ原 光正

はじめに

本件調査については、以下の各章のとおり考察する。第1章の一般分析では、都市における居住用借家の立退料が社会問題化した一般的背景として、社会的経済的属性、建替え、借家の明渡しについて統計等で検討を行った。

第2章の定性分析では、不動産鑑定評価先例、再開発事業の借家人の取扱い、土地収用事業の借家人補償から立退料の性格及びその算出方法を検討した。

第3章の事例分析では、実際に支払われた立退料を多数収集してその統計的解析を行った。

第4章の判例分析では、訴訟における立退料の裁判事例を整理し、立退きの認められる根拠及び立退料の決め方について検討した。

第1章 一般分析

第1節 社会的経済的属性

1. 貸家の需給動向

(1) 借家の状況

昭和63年の住宅統計調査によれば、東京都の住宅総数430万5千戸のうち借家は、233万1千戸で、借家率が54.1%を占め、持家率を上回っている。しかし、借家の1住宅当たり床面積は35.05㎡、1人当たり居住室の畳数は6.15で、それぞれ持家の93.24㎡、9.44と比べて格段に狭小である。

借家の建築時期は昭和36～45年が25.1%、昭和46～50年が17.7%と続き、老朽化していて、木造賃貸率は18.9%である。

(2) 貸家の建設状況

平成元年の東京都における新設貸家は、着工戸数144,695戸、構成比71.7%で、床面積の合計655万2000㎡であり、昭和60年以降増加し続けていたものが平成元年で減少となった。

新設貸家の建て方別着工戸数は、一戸建・長屋建が8,665戸(構成比6.0%)で、そのうち木造が5,591戸の64.5%を占め、共同建が136,030戸(構成比94.0%)で、そのうち鉄骨造が49,198戸の35.4%を占めている。

2. 家賃水準

東京圏の家賃相場(平成3年2月1日現在、住宅新報社調べ)は、アパートの場合、1DKで5万6010円から7万2848円、2DKで7万3000円から10万380円であり、マンションの場合、2DKで9万1726円から12万6,160円、3DKで11万9,425円から16万3,698円である。利用関係別では、アパートよりもマンションが高く、規模別では、1DKよりは2DK、2DKよりは3DKがそれぞれ高い。いずれも家賃相場は上昇する傾向にある。

家賃の推移を消費者物価指数でみると年々上昇している。東京都区部の指数は昭和60年以前において全国指数を上回って上昇していたが、昭和60年以降においては全国指数を下回って上昇している。一方、大阪の指数は東京と逆に昭和60年以前において全国指数を下回って上昇していたが、昭和60年以降においては全国指数を上回って上昇している。

建設省住宅局の「平成元年度民間賃貸住宅市場調査」により、都市別(東京、大阪、京都)の家賃を比較してみると、㎡当たり家賃は、東京2,368.8円、大阪1,492.8円、京都1,558.9円で、大阪は東京の63%、京都は東京の66%になっている。

3. 借家慣行

(1) 家賃慣行の形態

家賃慣行の形態は概ね次の3種類に分類できる。

ア. 支払家賃+敷金

イ. 支払家賃+敷金+保証金

ウ. 支払家賃+敷金+礼金

住宅地域の貸家の場合はア、ウの形態が多い。中には敷金の名称は使わず、保証金の名称で敷金と同一の性格となっている地域(名古屋)や、敷金、保証金、礼金の明確な区別がなく、保証金または敷金という名目で一括して支払われる地域(大阪ほか近畿地区)がある。

(2) 支払家賃改定期間(値上げの間隔)

全国的に2年が最も多く、次いで3年と2～3年にほとんど取れんしている。

(3) 一時金の授受

ア. 敷金

住宅地域の敷金は、東京では月額家賃の1～3ヵ月で

2ヵ月が多い。大阪では月額家賃の8～15ヵ月、京都では月額家賃の5ヵ月が多い。

敷金は据え置きにするのが一般的で、商業地域の貸ビルは増額する場合もある。

敷金は償却しないのが一般的であるが、解約時に一部を償却する場合もある。特に近畿地区では「敷引」と称して、20～30%の償却が慣行となっている。

イ. 保証金

保証金は商業地域の貸ビルの場合に授受することが多いが、住宅地域でも敷金の性格で保証金の授受が行われる地域（名古屋、近畿地区）がある。

ウ. 礼金

住宅地域の礼金は、東京では月額家賃の1～3ヵ月で2ヵ月が多く、大阪では礼金の授受はなく、京都では月額家賃の5～6ヵ月が多い。

エ. 更新料

住宅地域の更新料は、東京では新規月額家賃の1～2ヵ月が多く、大阪では更新料の授受はなく、京都では新規月額家賃の1～2ヵ月が多い。

(4) 借家権に関する慣行

借家権慣行について、社団法人日本不動産鑑定協会の昭和52年のアンケートによれば、立退料の支払いについては慣行とまで確立されていないが、その支払いの事実がほぼ全国的にみられる。

本件調査の京都での聴取によれば、旧市街地で借家人が貸家及びその敷地を買い取るケースとして建物及びその敷地の価格から借家権相当額（30～50%）を控除した価格で成約したものが多く見られた。これは、京都が戦災を受けなかったため戦前からの戸建借家が多く、借家に対する権利が強いものと思料される。

4. 住替え

借家人の住替えの理由及び属性も立退料に関係する。住宅金融公庫の「昭和63年度民間賃貸住宅調査」によれば、住替え理由は「転勤」が大きなウェイトを占めているが、「立退き要求・建替え」は3.5%となっている。

また、住替えによる属性としては、従前住宅が借家系の場合が66.5%で、大半が借家から借家となっている。従前住宅の面積が53.1㎡であったのに対し、今回住宅の面積は59.9㎡であり、住宅面積の狭さが住替えの動機になっている。一方、家賃は5万400円から7万1500円に上昇している。従前住宅には平均6.9年居住している。通勤時間は従前が38.8分に対し今回は36.2分で、通勤時間の短い点が住替えを促進した一因となっている。

第2節 建替え

1. 貸家の再建築

立退きは、貸家の建替えに伴って起こることが多く、

建設省の「住宅着工統計における再建築状況」によれば、次のことが指摘される。

ア. 平成元年度の貸家の再建築率は22.2%で、持家の33.1%よりは低い。

構造別では、木造が22.0%、非木造が22.3%で、このうち、木造の共同建が22.4%で、非木造の共同建が22.2%となっている。

イ. 地域別の貸家の再建築率は首都圏が32.3%と最も高く、次いで近畿圏の22.3%で、中部圏は10.8%、その他地域14.5%となっている。

ウ. 貸家を再建築するために除却された戸数は56,913戸で、その跡地に再建築された戸数は182,308戸（3.20倍）であり、持家の0.88倍と比べてかなり高い。また地域別の貸家については、首都圏が3.27倍、中部圏が3.29倍、近畿圏が2.75倍、その他地域が3.36倍になっている。

エ. 除却された貸家について除却動機と再建築後の利用関係を対応してみると、貸家が1戸除却された場合には1.8戸の貸家が再建築されていることになる。

2. 木造賃貸住宅の建替え

東京都住宅局の平成2年度「東京都特定賃貸住宅実態調査」によれば、木造賃貸住宅の建替えの状況に関して従前入居者対策は以下のとおりである。

50年度以降経営者以外の入居者に対し何らかの対策をとることが多くなっていて、60年度は83.3%となっている。

内容としては、「移転補償を行った」が63.9%と最も多く、11年度を通してみても常にこの比率が最も高く、59年度以降半数を超えている。次に「移転先住居のあっせん」が22.2%と続いている。

第3節 借家の明渡し

1. 立退きの理由

所有者の都合により借家人が借家を明渡ししなければならない場合（以下これを「立退き」という）の立退きの主な理由は、実際の事案を検討した結果、次のようなものが挙げられる。

ア. 自己使用のため

イ. 建替えのため

所有者が建物を取壊し、建替えをする場合には、当該建物の老朽化を理由とするものと、建替えによる敷地の有効利用を図ることを理由とするものがある。

ウ. 売却のため

これには当該建物を取壊し、更地化して売却する場合と、当該建物はそのままの状態売却する場合がある。

エ. 市街地再開発事業のため

2. 立退料の支払い

賃貸人の都合により建物の明渡しを要求する場合、立退料を支払う慣行もしくは事実が見受けられる。

しかしながら、民間における立退料について明確な基準は確立していないのが現状である。例えば、借家人が立退くことにより賃貸人が明らかに大きな財産価値を得ることになる場合は、利害調整として相当額を立退料として支払うことを必要とする一方、借家の代替が自己の意思で比較的容易に得られる状況下にあつては、引越料程度で済む場合もある。具体的な立退料の事例分析については、別章で考察する。

ア. 公共事業における立退補償

公共事業においては補償基準による借家人補償がなされる(別章で考察)が、この補償額が年額家賃の何倍支払われたかという実態調査を、(財)日本住宅総合センターの借地借家制度調査会(不動産鑑定士グループ)で行っている。この調査の分析結果によれば、居住用借家における補償額は平均年額家賃の約5倍であり、最高で63倍になっている。

イ. 公営住宅建替事業の移転料

公営住宅建替事業について、公営住宅法によれば、事業主体は、公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の除却前の最終の入居者(明渡しをする入居者)に対し、当該事業により新たに建設される公営住宅への入居を認めるか(同法23条の8)、当該事業の施行に伴い住居を移転した場合においては、建設省令の定めるところにより、通常必要な「移転料」を支払うものとしている。

ウ. 住宅・都市整備公団の建替事業の移転費用等

住宅・都市整備公団は、昭和61年度から着手している公団賃貸住宅の建替事業のため、居住者に対し、以下のような措置等を講ずることとしている。

- a) 建替後住宅への優先入居
- b) 建替後住宅の家賃減額措置(7年7段階減額方式)
- c) 仮移転住宅が必要となる居住者に対する移転先住宅のあっせん
- d) 移転に伴い必要となる費用等の支払い
- e) 他の公団賃貸住宅へ移転される居住者に対する移転先住宅の家賃の減額措置
減額期間——5年間
減額——移転先住宅の家賃の40%(ただし、2万円を限度)
- f) 公団賃貸住宅以外の住宅に移転される居住者に対する移転先住宅の家賃の減額見合い額(100万円)の支払い
- g) 移転に際し居住者負担となる退去時補修費用の免除
- h) 一定の要件に基づき、世帯分離を希望される居住者に対する2戸割り当て

- i) 生活保護世帯並びに一定の要件に該当する老人、母子及び心身障害者世帯に対する特別措置

エ. 民事調停事件における立退料

立退きに^{かかわ}る争いを調停に持ち出すケースは多いと思われるし、現に調停委員に聴取しても、人によっては担当件数の5割近くがその類に該当するそうである。しかし残念ながら、調停事件に関して公表された統計等の資料は見いだすことができなかった。

ここでは、某調停委員のご協力により、東京地裁管内の某簡易裁判所がまとめた、平成元年度の当該簡易裁判所における民事調停事件の処理状況について考察する。

既済総件数419件のうち、宅地建物調停事件は約40%の167件であった。そのうち建物明渡事件が約44%の74件を占めており、その内訳では、借家の使用目的は居宅が60%、延床面積50㎡未満が67%、月額家賃は7万円未満が60%となっている。申立理由では解約申入れが1/3を占めているが、その根拠は、取壊し・新改築の必要性が最も多く、自己使用の必要性、立退料の提供による補完と続いている。調停成立では立退料の提供を基にしているものが多く、一方不成立の場合でも立退料の額についての対立に関するものが多い。ただし立退料の額については大小があり、統一的な傾向は見られない。

第2章 定性分析

第1節 不動産鑑定評価による立退料のアプローチ

1. 鑑定評価の方法

借家の明渡しの処理方法としての調停、訴訟、合意解除等において、立退料の実質的な決定に関しては、不動産鑑定評価によることが多い。

借家権の実務的な鑑定評価の手法を中心とした立退料の処理方法は以下のとおりである。

ア. 取引事例比較法

借家権の取引事例を収集し、その取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を施し、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求めた価格を比較考量して借家権価格を求める手法である。

イ. 賃料差額還元法

借家権に係る不動産の正常実質賃料相当額から実際支払賃料を控除した額を還元して収益価格を求める手法であり、具体的には次式により示される。

借家権価格 = (正常実質賃料相当額 - 実際支払賃料) × 複利年金現価率

ウ. 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なとされる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て求める。

これは、公共事業における借家人に対する補償として、権利金等一時金相当額と家賃差額相当額を認めているものと同じである（公共用地の取得に伴う損失補償基準34条。建設省の直轄の公共事業の施行に伴う損失補償基準の運用方針12条）。

また、鑑定評価の実務では、近隣地域あるいは同一需給圏内の類似地域に所在する現在と同種類同等の建物に借家人が実損なく移転する場合に通常要する費用及び負担増加額を家主が補填する（はてん）という観点から、次の合計額をもって立退料相当額を査定する方法が採用されている。

a) 家賃の差額

現実の賃貸市場の中で獲得可能な借家を前提とした場合の従前の家賃と移転先の家賃との差額で補償期間は12～36ヵ月を計上するものが多い。

b) 新規に賃借する家屋に要する経費

現実に賃貸市場の中で獲得可能な借家を前提とした場合の、権利金、礼金、保証金について従前のものとの差額、仲介手数料等を計上する。

c) 引越料

d) 内装費

e) 諸経費

エ. 借家権割合により求めた価格

賃貸借の目的となる対象不動産の元本価格に対して利用権割合を設定するところにその特色が認められる。

實際上、課税目的、普通財産売却いや貸付けの目的、公共事業における損失補償の目的等のために借家権を評価する場合には、建物及びその敷地の価格に一定割合を乗じて評価する方法が定められている。

この場合に、次のような一般的傾向が推定される。

a) 地価水準の高い地域ほど借家権割合は高くなる傾向にある。

表1 鑑定評価先例

案件番号	所在	価格時点	用途	契約の始期	建物			対象賃貸階層面積㎡	賃貸階層面積㎡
					建築時期	構造	階層延面積㎡		
1	船橋市前原西2丁目	56.04	店・住			W	2	89.26	全 89.26
2	中野区中野2丁目	57.06	店・住	33.04	33	W	2	103.90	1 54.60
3	渋谷区桜丘町	60.04	居宅			W	2	81.81	1 40.90
4	中央区東日本橋2丁目	60.07	店・住		24	W	2	207.85	1 126.00
5	新宿区四谷1丁目	60.09	店・住	34.11		W	2	177.38	1 74.54
6	文京区湯島1丁目	60.11	店・住	57.02	20	W	2	108.52	1 66.38
7	千代田区一番町	60.11	居宅	31.09	31	W	2	119.00	1 29.00
8	千代田区一番町	60.11	居宅	54.04	31	W	2	119.52	1 31.00
9	千代田区一番町	60.11	居宅	47.11	33	W	2	128.91	2 33.00
10	新宿区内藤町	60.10	居宅	48.12	5	W	2	145.48	1 54.64
11	新宿区内藤町	60.10	居宅	57.11	5	W	2	145.48	2 46.44
12	中央区日本橋堀留町	61.02	店・住	10.05	3	W	2	98.50	全 98.50
13	渋谷区渋谷2丁目	62.11	居宅	42.04	31	W	2	99.17	1 38.78
14	港区六本木5丁目	63.01	店・住	52.11	52	W	1B5F	306.90	3 41.32
15	渋谷区道玄坂2丁目	61.07	店・住	7.01	6	W	3	176.02	74.37
16	千代田区一橋2丁目	61.10	居宅	26.10	12	W	2	114.57	59.40
17	新宿区三栄町3	61.10	居宅	45.00	40	W	2	152.72	20.00
18	港区六本木4丁目	61.10	店・住	33.00	28	W	2	133.48	2 33.00
19	世田谷区宮坂3丁目	61.12	店・住	39.09	39	W	2	87.20	2 87.20
20	練馬区豊玉北4丁目	62.03	店・住	33.01	30	W	1	93.65	1 27.07
21	文京区小石川2丁目	62.04	店・住	19.02	16	W	2	234.66	66.10
22	文京区小石川2丁目	62.04	店・住	8.00	16	W	2	234.66	52.88
23	文京区小石川2丁目	62.04	店・住	25	16	W	2	234.66	62.80
24	文京区小石川2丁目	62.04	店・住		16	W	2	234.66	19.83
25	文京区小石川2丁目	62.04	店・住		16	W	2	234.66	29.75
26	港区新橋6丁目	62.11	居宅	45.12		W	2	181.81	111.56
27	新宿区新宿3丁目	63.03	店・住	30.00	29	W	2	112.92	1 43.00
28	豊島区長崎3丁目	63.04	居宅	44.00		W	1	52.29	1 52.29
29	杉並区永福3丁目	63.06	居宅	53.04	50	W	1	97.81	1 97.81
30	目黒区下目黒5丁目	63.07	店・住	55.00	47	W	2	107.00	107.00
31	渋谷区千駄ヶ谷3丁目	63.09	居宅	55.11	40	R C	1B2F	380.52	380.52
32	港区六本木3丁目	63.11	居宅	44.04	37	R C	6	574.71	2 43.89
33	渋谷区神宮前2丁目	1.09	居宅	55.03	48	SRC	1B7F	1,570	1 64.31
34	台東区三ノ輪1丁目	1.10	居宅	50.12	T13	W	1	74.21	1 24.79
35	台東区三ノ輪1丁目	1.10	共住	53.02	T13	W	1	91.73	1 7.43
36	渋谷区恵比寿1丁目	1.11	店・住	30.00	30	W	1	82.64	1 82.64
37	足立区足立4丁目	1.11	店・住	33.05	33	W	2	74.55	1 28.87
38	杉並区梅里1丁目	2.01	居宅	21.00	2	W	1	51.23	1 51.23
39	港区麻布十番1丁目	2.04	居宅	32.07	29	W	2	99.17	全 99.17
40	渋谷区恵比寿3丁目	2.04	居宅		44	W	2	49.68	2 24.84
41	立川市曙町1丁目	2.08	店・住	30.05	30	W	1	13.22	1 13.22
42	北区神谷1丁目	2.09	居宅	50.08	40	W	1	53.71	1 53.71
43	北区神谷1丁目	2.09	店・住	53.06	44	W	2	89.22	2 22.30
44	港区六本木3丁目	3.03	共住	58.01	42	R C	7	2936.65	3 27.98
45	千代田区神田錦町3丁	2.06	共住	56.05	44	R C	7	1394.85	2 171.16

b) 店舗または事務所の借家権割合は、住宅または工場のそれよりも高くなる傾向にある。

c) 既往借家期間が長くなれば借家権割合は高くなる傾向にある。

オ. 建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格（収益価格）を控除することにより求める方式

2. 鑑定評価先例の分析

(財)日本不動産研究所が過去に行った居住用借家の立退料に関する鑑定評価先例を整理したものが表1.であり、主な点を述べると以下のとおりである。

ア. 立退料の鑑定評価額が高いのは、都心の地価が高い場所である。

イ. 建物1㎡当たり立退料は、借地権価格と異なり、当該地域の水準として成熟したものではない。いわゆる相場的に把握されるものではなく、形成的である。

ウ. 年額賃料に対する立退料倍率は、それほど関連性が緊密ではないが、現行賃料ベースでは平均33年分になった。しかし現行賃料は周辺水準と比べて低額になっているものが多く、個別性が強いので規範性はやや薄い。

エ. 基礎価格に対する立退料割合は20%台が多く、平均25%となった。これは鑑定評価先例が割合法を中心として決定されていることによるものであるが、地価高騰を背景に借家の立退料の算出も地価の影響を抜きに考えられない点に帰する。いいかえれば立退料も権利価格としてキャピタルゲインを重視したものになっているということになるであろうか。

オ. 鑑定評価先例について追跡調査したことがあり、その結果は、立退料の鑑定評価額と実際支払額との間には著しい開差が生じたものもあった。開差の生じた原因を考えると、当事者間の事情に左右され、力関係によってその額が決まるという立退料自体のもつ性格によるもの

鑑定評価先例（つづき）

案件番号	立退料の鑑定評価額	建物1㎡当たり立退料	現行月額支払賃料	年額賃料と立退料倍率	基礎価格(千円)	基礎価格と立退料割合
1	11,200,000	125,476	20,000	47	36,100	31%
2	12,000,000	219,780	40,000	25	69,300	17%
3	9,000,000	220,049	48,870	15	40,084	22%
4	21,000,000	166,667	226,600	8	87,300	24%
5	11,000,000	147,572	98,000	9	53,470	21%
6	28,600,000	430,853	120,000	20	66,650	43%
7	5,300,000	182,759	37,000	12	28,885	18%
8	3,000,000	96,774	60,000	4	30,785	10%
9	4,800,000	145,455	42,000	10	29,540	16%
10	4,500,000	82,357	90,000	4	29,324	15%
11	3,100,000	66,753	80,000	3	24,961	12%
12	31,500,000	319,797	135,000	19	146,380	22%
13	22,500,000	580,196	70,000	27	115,582	19%
14	64,700,000	1,565,828	128,750	42	215,700	30%
15	82,400,000	1,107,974	88,600	78	348,268	24%
16	43,000,000	723,906	11,000	326	213,360	20%
17	23,000,000	1,150,000	72,000	27	45,620	50%
18	54,800,000	1,660,606	100,000	46	222,320	25%
19	48,200,000	552,752	35,100	114	122,260	39%
20	5,000,000	184,706	26,000	16	18,760	27%
21	27,300,000	413,011	64,240	35	99,132	28%
22	21,800,000	412,254	52,580	35	79,266	28%
23	26,100,000	415,605	69,740	31	94,800	28%
24	6,920,000	348,966	30,470	19	25,199	27%
25	10,200,000	342,857	50,820	17	37,749	27%
26	86,200,000	772,678	230,000	31	417,160	21%
27	110,000,000	2,558,140	221,000	41	434,968	25%
28	9,600,000	183,592	35,000	23	37,260	26%
29	40,000,000	408,956	170,000	20	241,270	17%
30	55,000,000	514,019	230,000	20	292,860	19%
31	1,098,000,000	2,885,525	1,200,000	76	2,184,800	50%
32	52,000,000	1,184,780	125,000	35	232,050	22%
33	7,600,000	118,178	230,000	3	245,000	3%
34	5,860,000	236,386	29,000	17	12,724	46%
35	1,690,000	227,456	15,000	9	3,075	55%
36	31,000,000	375,121	171,000	15	631,160	5%
37	8,900,000	308,278	70,000	11	31,648	28%
38	12,000,000	234,238	50,000	20	39,517	30%
39	85,000,000	857,114	200,000	35	421,540	20%
40	13,000,000	523,349	70,000	15	78,864	16%
41	61,700,000	1,667,171	63,000	82	173,337	36%
42	9,260,000	172,407	35,000	22	37,649	25%
43	2,890,000	129,596	35,000	7	10,590	27%
44	25,900,000	925,661	145,000	15	146,690	18%
45	110,000,000	642,674	650,000	14	453,643	24%
平均		657,517		33		25%

ののほか、評価時期が東京都心部の地価高騰期にあつたことも一因となっていると考えられた。

第2節 都市再開発法上の借家人に関する取扱い

1. 市街地再開発事業

(1) 第1種市街地再開発事業

「権利変換方式」による事業。すなわち、市街地再開発事業施行地区内の宅地の所有者・借地権者、建築物の所有者は、従前不動産の持分に応じて、市街地再開発事業施行後の施設建築物に権利を取得する。

ア. 権利変換処分等により施設建築物の一部に借家権を取得する場合

- ・家主の床に借家権を取得する場合
→仮住居・仮店舗の補償
- ・施行者の床に借家権を取得する場合
→仮住居・仮店舗の補償

イ. 特定分譲により、施設建築物の一部の分譲を受ける場合

- 借家権補償又は借家人補償
- ウ. 地区外に転出する場合
- ・家主の床に借家権を取得する場合
→仮住居・仮店舗の補償
- ・その他の場合
→借家権補償又は借家人補償

(2) 第2種市街地再開発事業

公共性の高い大規模な再開発を行うことを目的としており、施行者は地方公共団体又は公団・公社に限定される。「権利変換方式」ではなく、「用地買収方式」による事業である。

借家人については、借家権補償又は借家人補償がなされる。

表2 再開発事業における各市の権利割合事例一覧表

都 市	物件	借 地 権 割 合				借 家 権 割 合										
		住宅地		商業地		住宅地		商業地		住宅地			商業地			
		底地	借地	底地	借地	建主	借家人	建主	借家人	地主	借地人	借家人	地主	借地人	借家人	
埼玉県	A市	-	-	3.001	6.099	-	-	7.366	2.634	-	-	-	-	-	2	
	B市	3~4	6~7	3~4	6~7	7~8	2~3	7~8	2~3	3~4	6~7	2~3	3~4	6~7	2~3	
	C市	土地 建物	-	-	3.5	6.5	-	-	7.9 7.5	2.1 2.5	-	-	-	3.5	4.2	2.3
東京都	D市	土地 建物	4	6	3	7	3 0	2 10	8 0	2 10	4 0	4 0	2 10	3 0	5 0	2 10
	E市	-	-	3	7	-	-	7	3	-	-	-	3	4.9	2.1	
千葉県	F市	4	6	3	7	8	2	8	2	4	4	2	3	5	2	
	G市	3	7	3	7	7.9	2.1	7.9	2.1	3	4.9	2.1	3	4.9	2.1	
長野県	H市	土地 建物	5	5	5	5	7	3	7	3	5 0	5 7	0 3	5 0	5 7	0 3
	I市	4	6	4	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
愛知県	J市	土地 建物	-	-	5	5	-	-	7 2	3 8	-	-	-	5 0	3.5 2	1.5 8
	K市	土地 建物	-	-	4.5	4.5	-	-	6 5	4 5	-	-	-	4.5 0	2 5	3.5 5
大阪府	L市	土地 建物	-	-	5	5	-	-	7.5 5	2.5 5	-	-	-	5 0	2.5 5	2.5 5
	M市	土地 建物	5	5	4	6	7.5 5	2.5 5	7 5	3 5	5 0	2.5 5	2.5 0	4 5	3 5	3 5
	N市	土地 建物	5	5	5	5	7.5 5	2.5 5	7.5 5	2.5 5	5 0	2.5 5	2.5 0	5 5	2.5 5	2.5 5
	O市	土地 建物	5	5	5	5	7.5 5	2.5 5	7.5 5	2.5 5	-	-	-	-	-	-
	P市	5	5	5	5	5	5	5	5	5	2.5	2.5	5	2.5	2.5	
	Q市	5	5	5	5	7.5	2.5	7.5	2.5	5	2.5	2.5	5	2.5	2.5	
	R市	-	-	4	6	-	-	5	5	-	-	-	4	3	3	
	S市	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	兵庫県	T市	5	5	4	6	8	2	7	3	5	3	2	4	3	3
		U市	5	5	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V市		土地 建物	4.5 5.5	4.5 5.5	-	-	7.5 5	2.5 5	5 5	5 5	4.5 5	2.75 2.5	2.75 2.5	-	-	-
福井県	W市	土地 建物	6	4	6	4	9.5 9	0.5 1	9 8	1 2	-	-	-	-	-	-
	X市	-	-	5	5	-	-	5	5	-	-	-	5	5	0	
三重県	Y市	-	-	3.5	6.5	-	-	6.75	3.25	-	-	-	3.5	3.25	3.25	
鳥根県	Z市	-	-	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

2. 借家権補償と借家人補償

(1) 借家権補償（対価補償－第91条）

権利変換日までにア＋イを支払う。

ア. 評価基準日における近傍類似の土地若しくは近傍同種の建築物又は近傍類似の土地若しく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（第80条）

イ. 事業計画の決定又は認可の公告の日から30日を経過した日の翌日（評価基準日）から権利変換日までの期間につき、年6%の利息相当額（第91条第1項）

(2) 借家人補償（経費補償－97条）

明渡し期限日（明渡し請求の翌日から起算して30日を経過した日）までに補償額（通常損失補償という）を支払わなければならない。これら通常損失補償の一項目として借家人補償がある。

補償額 = 一時借入に要する費用 + (標準家賃－現在家賃) × 補償月数

(3) 借家権補償と借家人補償との関係

借家権補償を行えば借家人補償はせず、借家人補償を行えば借家権補償はしないというのが原則であるが、個々の市街地再開発事業により、その取扱いは様々で、次のようなケースがある。

- (ア) 借家権補償のみで、借家人補償のないケース
- (イ) 借家権価格がないとき借家人補償をするケース
- (ウ) 借家権価格とは別に施行者が借家人補償をする

ケース

(エ) 家主から受ける借家権価格を借家人補償額から控除するケース

(オ) 家賃差額のみ補償するケース

市街地再開発事業で採用された権利割合と借家権の補償の例を示せば表2、3のとおりである。

第3節 土地収用法等における借家人に対する補償

土地収用法における借家人に対する補償は、借家権の^よ扱ひ所である建物が移転されるか収用されるかによって異なる扱いがなされる。

すなわち、建物が収用される場合には、賃貸借契約の目的物が収用消滅するので借家権も同様に収用消滅する。建物が移転される場合には、移転再築された建物と従前の建物との間に同一性が認められる場合には借家権が存続するので、仮住居補償となる。ただし、建物を構外に解体移転した場合で、賃貸借契約の継続が困難な場合、借家人は他の建物を借りることとなるから、この場合には借家人補償となる。

「公共用地の取得に伴う損失補償基準」（用対連基準）によれば、借家人に対する補償は次のとおり定められている（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著しく困難となると認められるとき

表3 借家権の補償

	借家権価格の評価方法	借家権価格の評価算式	借家権価格の成立範囲	基礎価格からの借家権価格の控除(91条補償)	借家人補償(97条補償)の有無(非控除の場合)	摘要
A	再開発事業 当事者間の合意	更地価格×0.3+建物価格×0.3		控除	借家人補償あり	
B	鑑定評価					
C	鑑定評価	更地価格×0.7×0.3	営業借家、独立住宅			
D	鑑定評価		借家権価格無し	非控除	借家人補償あり	家賃差額補償
E	鑑定評価	土地価格×占有面積/建物面積×0.18	戸建借家	非控除	借家人補償あり	家賃差額補償
F	当事者間の合意	更地価格×0.2+建物価格×0.1	借家法の適用範囲の殆ど全て	控除		
G	鑑定評価		借家権価格無し		借家人補償あり	家賃差額補償
H	鑑定評価	土地価格×0.65~0.7+建物価格×0.2~0.35	戸建借家			
I	鑑定評価			控除	借家人補償あり	家賃差額補償
J	鑑定評価		借家権価格無し	非控除	借家人補償あり	
K	鑑定評価		借家法の適用範囲の殆ど全て	控除		
L	鑑定評価	更地価格×0.3+建物価格×0.8~0.9				
M	鑑定評価	更地価格×0.25+建物価格×0.5	地代家賃統制令適用家屋			
N	当事者間の合意	補償基準の借家人補償算式を使用	借家法の適用範囲の殆ど全て	控除		
O	鑑定評価	更地価格×0.3+建物価格×0.5				
P	鑑定評価				借家人補償	一時金+家賃差額補償
Q	当事者間の合意	更地価格×0.25+建物価格×0.5×(※)				※借家面積/建物総面積
R	鑑定評価		借家法の適用範囲の殆ど全て			
S	鑑定評価		借家権価格無し			
T	鑑定評価				借家人補償あり	家賃差額補償
U	鑑定評価					
V	鑑定評価					

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借りるために通常要する費用を補償するものとする。

上記の場合において、従前の建物の全部又は一部の賃貸料が新たに借りる建物について通常支払われる賃貸料相当額に比し著しく低額であると認められるときは、借りるの事情を総合的に考慮して適正に算定した額（賃貸料相当額の差額の2年分以内）を補償するものとする。

補償額 = 一時借入に要する費用 + (標準家賃 - 現在家賃) × 補償月数

第3章 事例分析

この章では実際に支払われた立退料の事例を収集しこれを分析することによって立退料支払いの実態とその額の決定要因を調査する。

立退料の事例は『立退料評価の実務と事例集』（社団法人日本不動産鑑定協会東京会）中の事例等により東京23区を中心に194事例を収集した。事例の属性は、所在地は都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）を中心とし、

借家の種別は店舗が最も多く、事務所、住宅がこれに次いでいる。立退料の額は建物1㎡当たり平均で1,064,000円となっている。

分析の方法は、まず1㎡当たり土地価格及び1㎡当たり月額支払賃料と、建物1㎡当たり立退料との間で相関分析を行い、次いで数量化I類を適用することにより被説明変数である建物1㎡当たり立退料を推定するモデルを作成する。

相関分析においては、次の結果が得られた。

a) 1㎡当たり土地価格(X1)と建物1㎡当たり立退料(Y)

相関係数 0.69192

$Y = 105.53X_1 + 249,009$

b) 建物1㎡当たり月額支払賃料(X2)と建物1㎡当たり立退料(Y)

相関係数 0.39817

$Y = 198.63X_2 + 377,840$

数量化I類において採用した外的基準（被説明変数）、説明変数（アイテム）は次のとおりである。

外的基準 建物1㎡当たり立退料
説明変数 1. 借家の種別

表4 アイテム・カテゴリー別平均値表

	n	合計	平均
2. SHUBETSU			
1- 1.C-1 店舗	33	43622172	1321884.0
1- 2.C-2 店舗・住宅	7	7352797	1050399.6
1- 3.C-3 住宅	15	6963931	464262.1
1- 4.C-4 アパート	8	1984821	248102.6
1- 5.C-5 事務所	13	11110149	854626.8
1- 6.C-6 その他	4	1913231	478307.8
3. KIKAN			
2- 1.C-1 40年以上	13	14281112	1098547.1
2- 2.C-2 20年以上40年未満	34	26593739	782168.8
2- 3.C-3 20年未満	33	32072250	971886.4
4. KAISOU			
3- 1.C-1 1階	23	20806158	904615.6
3- 2.C-2 その他	57	52140943	914753.4
6. JIKI			
4- 1.C-1 平成元年以降	48	44141376	919612.0
4- 2.C-2 昭和63年	21	23037359	1097017.1
4- 3.C-3 昭和62年以前	11	5768366	524396.9
7. TOCHIKAKAKU			
5- 1.C-1 200万円未満	12	2245581	187131.8
5- 2.C-2 200万円以上300万円未満	16	3542333	221395.8
5- 3.C-3 300万円以上500万円未満	19	15029397	791020.9
5- 4.C-4 500万円以上1,200万円未満	18	26769448	1487191.6
5- 5.C-5 1,200万円以上	15	25360342	1690689.5
全体	80	72947101	911838.8

2. 借家期間
3. 対象階層
4. 立退時期
5. 1㎡当たりの土地価格

また、採用することができた事例は一部に説明変数のすべてが判明していないデータがあったため、80事例である。

分析結果は表4～表6、図1のとおりである。

この結果につき検討を加える。

① 「借家の種別」では「店舗・住宅」のスコアが高いスコアを示している。「店舗・住宅」は竹村忠明著『借家権と補償』の中の生業的利用形態の典型例であると言え、同書での理論どおりの結果となっている。

② 「借家期間」「対象階層」「立退時期」では、経験値に近い結果が得られている。

③ 「1㎡当たり土地価格」では、土地価格が高いほど立退料の額も高くなっている。

④ レンジ（各アイテムの中のカテゴリースコアの最大値と最小値の差）は1㎡当たり土地価格が最大であり、以下借家の種別、対象階層、借家期間、立退時期の順となっている。

⑤ 相関係数は0.8063で、立退料の分析結果としてはまずまずの数値と言ってよい。

以上、サンプル数や事例からの情報不足といった制約はあるが、立退料が個々のケースで様々な事情を包含していることに鑑みれば、概ね妥当な結論が得られたと言ってよいであろう。

第4章 判例分析

第1節 判例に現れた「立退料」の位置付け

借家における立退料支払いの有無に関する問題は、借家法1条の2の借家契約を解消するために必要な正当事由の有無の判断に関係する。正当事由の有無の判断については貸主、借主双方の事情等を比較してなされるが、当該建物についての借家人側の必要性の度合いも千差万別であり、他への移転が死活問題となる場合もあれば、適当な代替建物があれば立退きに伴って生じる損害の全部または一部の補填が受けられればよい場合まであり、他方、貸主の側の事情も、当該建物についての必要性が切迫している場合から、さほど強くない場合まであり、正当事由があるかどうかは、そのような双方の事情の組

表5 アイテム別カテゴリースコア

1. SHUBETSU		
カテゴリー名	n	カテコ' リースコア
1.C-1 店舗	33	170410.999
2.C-2 店舗・住宅	7	356347.064
3.C-3 住宅	15	101399.268
4.C-4 アパート	8	-458773.904
5.C-5 事務所	13	-591328.925
6.C-6 その他	4	429621.456

2. KIKAN		
カテゴリー名	n	カテコ' リースコア
1.C-1 40年以上	13	292172.632
2.C-2 20年以上40年未満	34	-37435.333
3.C-3 20年未満	33	-76528.573

3. KAISOU		
カテゴリー名	n	カテコ' リースコア
1.C-1 1階	23	363304.882
2.C-2 その他	57	-146596.707

4. JIKI		
カテゴリー名	n	カテコ' リースコア
1.C-1 平成元年以降	48	42297.900
2.C-2 昭和63年	21	-16036.700
3.C-3 昭和62年以前	11	-153957.138

5. TOCHIKAKAKU		
カテゴリー名	n	カテコ' リースコア
1.C-1 200万円未満	12	-886207.112
2.C-2 200万円以上300万円未満	16	-653850.533
3.C-3 300万円以上500万円未満	19	-266256.767
4.C-4 500万円以上1,200万円未満	18	545038.852
5.C-5 1,200万円以上	15	1089618.209

表6 レンジによる順位表

順位	アイテム名	レンジ
1位	TOCHIKAKAKU	1975825.3208
2位	SHUBETSU	1020950.3804
3位	KAISOU	509901.5889
4位	KIKAN	368701.2042
5位	JIKI	196255.0380

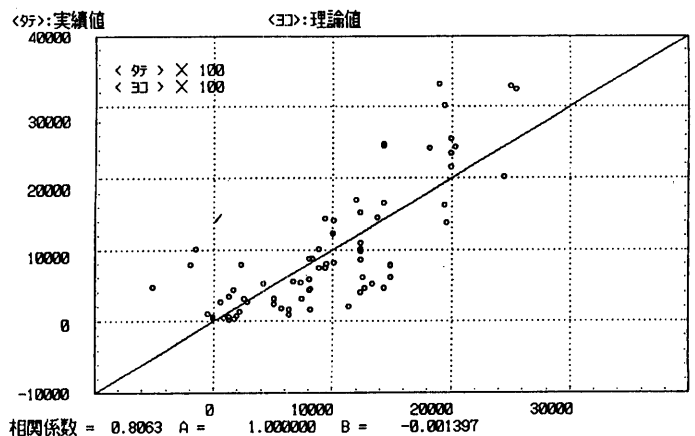


図1 実績値・理論値の相関

合せによって決定される。

そして、正当事由の有無の判断にあたり斟酌されるべき事情については、特段なんらの制限もされていないから、それが斟酌に値する事情であれば、これを斟酌すべきことになる。この場合に立退料の提供が正当事由の有無の判断にあたり意義を持つかどうか問題となるのである。このような立退料の提供は、貸主側の誠意のあらわれであるともみることができ、借家人の、当該建物を利用できないことによる生活上あるいは営業上の損害あるいは移転することによる損害の全部または一部が補填されることになるので、借家人側の当該建物についての必要性の程度が極度に強い場合を除けば、正当事由の有無の判断に影響を与えることを肯定してもよいであろう。

この場合に、いくらの立退料を支払えば正当事由が認められることになるかは、結局は双方の事情の組合せにより決めるほかはない。

そして、立退料の提供と引換えに当該建物の明渡しを命じる判例（最判昭和38年3月1日民集17巻2号290頁）が確立して以降、立退料の提供の申出をもって正当事由ありとする判例は増大し、立退料の額も次第に高額になっていった。

判例は、立退料の提供がそれのみでは正当事由の根拠となるものではなく、他の諸般の事情と総合考慮され、相互に補充しあって正当事由の判断の基礎となると考えており、この点については異論あるまい。もっとも同時に、提供された金員が明渡しによって借家人の被るべき損失のすべてを補償するに足るのでなければならぬ理由はないし、また、それがいかにして損失を補償しうるかを具体的に説示しなければならないものでもないとする（最判昭和46年11月25日民集25巻8号1343頁）。

しかし、具体的な立退料の額は、賃貸人側の事情との

相関関係で定められるものであるから、明渡しによる賃借人の被るべき損失のすべてを補償すべき場合もあり、またその立退料がいかにして賃借人の損失を補償するものであるかは、可能な限り具体的に説示する必要があると批判する説（澤野順彦「借地借家法の経済的基礎」309頁）が主張されるのももっともである。

近時の判例の傾向として、立退料の提供は、正当事由の補完という域を脱しつつあり、立退料それ自体1つの重要な正当事由という役割を果たしていると指摘する説も少なくない（吉田克己「借地借家法改正の問題点」法律時報61巻7号47頁、本田純一「借家関係における正当事由判断要素の明確化」ジュリスト939号124頁）。

正当事由の金銭化、立退料の補完という立場から正当事由の中心的立場へという傾向は最近の判例ではどのように現れているのか、本稿ではその点に注目して判例を分析していきたい。（表7 借家データ参照）

第2節 「立退料」と他の「正当事由」諸要素との比較

1. 建物「老朽化」と立退料

正当事由は総合判断であるから他の正当事由の諸要素との関係分析が必要である。それが正当事由の正否、立退料の額等に影響を及ぼすことになると思われる。

正当事由判断の要素としては建物の物理的状況すなわち老朽化が一番大きな影響力をもっていると思われるので、この側面の分析をまず行うことにする。

建物の状況は、建物自体の物理的状況つまり建物が老朽化しているという状況はもとより、社会的・経済的効果を失っているという場合も含まれることになろう。例えば防災面から強い規制があり、早急に不燃化する必要があったり、人身に被害が及び危険性を理由に除却、改築勧告を受けていること等は重要視されることになろう。

表7 借家データ

ファイルNo.	正当事由の認否	雑誌名	号	頁	裁判所	判決日	請求認否	立退料	提示額
0	○	判例時報	1092	71	東京地裁	S58/05/30	一部認容（控訴）	7000000 10000000	4500000 6000000
1	○	判例タイムズ	527	119	東京地裁	S59/02/28	控訴棄却	1500000	1200000
2	×	判例時報	1136	116	横浜地裁	S59/03/02	取消・請求棄却（控訴）		3000000
3	×	判例タイムズ	532	196	大阪地裁	S59/05/30	棄却・控訴		1000000
4	○	判例タイムズ	537	169	大阪地裁	S59/07/20	一部控訴棄却、一部破棄自判・確定	1500000	1000000
5	○	判例タイムズ	546	176	大阪地裁	S59/11/12	認容・控訴	1000000	
6	○	判例時報	1163	78	東京地裁	S59/11/27	一部認容（控訴）	2600000	1000000
7	○	判例時報	1186	81	東京地裁	S60/02/08	認容（控訴<和解>）		600000
8	○	判例時報	1165	105	東京高裁	S60/04/19	一部認容（上告後上告取下）	25000000	14500000
9	○	判例タイムズ	590	59	東京高裁	S60/10/24	控訴棄却	3000000	3000000
10	×	判例時報	1182	85	東京高裁	S60/12/12	控訴棄却（確定）		600000
11	○	判例時報	1233	85	東京地裁	S61/05/28	一部認容（控訴）	340000000	67416000
12	×	判例タイムズ	641	151	東京地裁	S61/07/22	請求棄却・控訴		6000000
13	○	判例タイムズ	693	131	東京地裁	S61/08/25	一部認容・控訴後和解	5000000	
14	○	判例時報	1263	29	東京地裁	S62/01/26	一部認容（控訴後和解）	15000000	15000000
15	×	判例時報	1269	101	東京地裁	S62/06/16	棄却（控訴）		8000000
16	×	判例時報	1275	81	東京地裁	S62/07/22	棄却（確定）		3000000
17	×	判例タイムズ	668	168	東京地裁	S62/10/29	請求棄却・確定		5000000

判例の分析から、建物の老朽化が認定され、あるいはきわめて老朽化に近いと認定された事例ではすべて正当事由が認められており、朽廃を理由とする建物の取壊しや大修繕の必要性は、正当事由を肯定するための最重要の要素であることがわかる。

借家人の明渡しを求めるための家主の自己使用の必要性も重要な判断要素であるが、上記の判例では自己使用を全く必要としないか、あるいは主たる要素としない類型が多いにもかかわらず正当事由が認められていることに注目すべきである。

また、老朽化の著しいものは、正当事由の補完要素として立退料の支払いを命ずる場合であってもその額は相対的に低いことに注意する必要がある（立退料が非常に高いものは他の判断要素が考慮されているようである。第3節参照）。

2. 敷地の有効利用と立退料

昭和50年代末期の地価高騰以後、敷地の有効利用を目的とする家主の建物明渡請求が増えている。このような類型において事例は2つのケースに分類することができる。1つは従前の家主が、老朽化した借家を取壊し、新築を目的とし、自己使用を主たる明渡理由とするものである。

もう1つは、土地の有効利用を図るためさほど老朽化していない建物を取り壊し、ビルを建築するという理由で明渡しを求めるというタイプのものである。

後者は往々にして、既存建物をディベロッパーが買い受けて、従前借家人に明渡しを求める場合が多い。このようなケースにおける正当事由の成否と立退料に及ぼす影響を分析するのがこの項の目的である。

土地の有効利用を図るため、建物を取壊し、ビルを建築するという理由で明渡しを求めるというのは、比較的

新しいタイプである。

不動産業者が賃借人のいる土地を買い上げ、都市再開発という大義名分を立てつつも、自己の収益を得るために明渡しを求めているケースが多い。

結果は正当事由を肯定したもの(No.23, 26)と否定したもの(No.15, 16, 17)に大別される。一般論として、肯定ケースでもそれだけで正当事由が肯定されているわけではなく、建物が老朽化に近いこと(No.23)、地上げではなくかつ自己使用の必要性をも合わせて主張していること、建物が築後30年を経過し、朽廃に近いこと(No.20)が考慮されており、その際相当高額の立退料の支払いが命ぜられている(No.23, 26)。したがって、(i)単に高度利用の収益だけを目的とし(ii)地上げがらみで借家人のいる土地をあえて買い上げて明渡しを求めるもの(No.15, 16, 17)については、原則として正当事由が否定されているということがいえる。

第3節 判文における「借家権」と「立退料」の考え方

立退料の額について、判例は、提供された金員がいかにして損失を補償しうるかを具体的に説示しなければならないものでもないとし、明確な算定を示すことはしていない(第1節参照)。

しかし、収集した判決の中には、立退料算定の基礎として借家権を求め、その借家権価格に諸般の事情を斟酌して一定額を上乘せしたり、借家権価格の何分の1かに減額して立退料を算出しているものが見受けられる。そもそも、借家権「価格」というものを認めるかどうか鑑定評価上大きな問題であるが、判例は借家権価格をどのように理解し、立退料との関係をどのようなものとしてとらえようとしているのかを分析することは、興味をひく事柄であろう。

立退料の提供がそれのみで正当事由の根拠となるもの

借家データ (つづき)

ファイルNo.	正当事由の認否	雑誌名	号	頁	裁判所	判決日	請求認否	立退料	提示額
18	○	判例タイムズ	680	170	大阪地裁	S62/11/27	一部認容・控訴	4000000	5000000
19	○	判例時報	1291	108	横浜地裁	S63/02/12	取消・一部認容(控訴)	4000000	3000000
20	○	判例時報	1274	87	東京高裁	S63/04/27	一部変更(上告)	25000000	1000000
21	○	判例時報	1312	124	東京地裁	S63/09/16	一部認容、一部棄却(確定)	7000000	2000000
22	○	判例時報	1310	116	東京地裁	S63/10/25	一部認容(控訴)		
23	○	判例タイムズ	687	166	大阪地裁	S63/10/31	一部認容・控訴	90000000	53138000
24		金融・商事判例	813	30	東京高裁	S63/11/30	正当事由否認控訴棄却(確定)		330000
25		判例タイムズ	729	162	東京地裁	H01/01/25	請求棄却・控訴		10000000
26	○	判例時報	1306	38	東京高裁	H01/03/30	一部変更(上告(控訴審で和解))	160000000	155644302
27	×	判例タイムズ	714	193	福岡地裁	H01/06/07	請求棄却・控訴		5000000
28	○	判例時報	1356	100	東京地裁	H01/07/04	一部認容(控訴<和解>)	7000000	4680000
29	○	判例時報	1356	106	東京地裁	H01/07/10	一部認容(控訴)	60000000	10000000
30	○	判例時報	1356	106	東京地裁	H01/09/29	一部認容(控訴)	400000000	
31	○	判例タイムズ	714	177	大阪高裁	H01/09/29	変更・上告	3000000	3000000
32	○	判例時報	1363	101	東京地裁	H01/11/28	一部認容、一部棄却(確定)	5000000	3000000
33	○	判例時報	1350	63	東京高裁	H02/05/14	一部変更(確定)	280000000	250000000

ではなく、他の諸般の事情と総合考慮され、相互に補充しあって正当事由の判断の基礎となることはそのとおりであろう。

そして、借家権価格を認めながらも、立退料はそれとは別個の概念であり借家権価格を基準として諸般の事情によりそれを増減して立退料を算出することも首肯されよう。問題はその増減の算出の根拠があまり具体的でないことである。成る程諸般の事情を全体的に考慮すれば、借家権価格に1000万円上乘せをしたり(No.8)、借家権価格の約1/4をもって相当としたり(No.21)することも結論からみて成る程と考えられないではないが、今のところ借家権価格を基礎にして立退料を算定する際の明確な根拠は見出すことはできない。

むしろ、判例は当事者で合意した立退料に関する条項に全面的に依拠する傾向がうかがえる。

また、鑑定による借家権価格を一応合理的とみとめながらも、割合方式で出された価格についてやや高過ぎるという評価を与えているのも(No.21)鑑定評価上気になる点である。

〈研究組織〉(財)日本不動産研究所「立退料研究会」

主査	宮ヶ原光正	鑑定部第1課長	不動産鑑定士
委員	東川始比古	研究部研究員	
〃	北川 雅章	審査部第1課長	不動産鑑定士
〃	浜田 哲司	横浜支所副鑑定役	不動産鑑定士