

民間ビル建替えに伴う立退き補償（立退料）

Report No.50-3

作 成 者	H. O
-------	------

はじめに

建物賃貸借における立退料とは、一般に「家主が借家人に対して、借家人が建物を明け渡すことによってこうむる損失（移転による不利益）を補償するために支払う金銭のこと」などといわれるように、建物賃貸借契約の終了に際して、賃貸人から賃借人に対してなされる金銭給付を指している。

しかしながら、立退料は法律上規定がなく、建物賃貸借契約の終了に際して金銭を支払うことは、法律上定まった制度ではないこともあり、合理的な立退料の概念（内容）を明確にできないこととなっている。さらにいかなる債権が存在し、立退く側にいかなる請求権が発生するのか不明なことなどもあり、現実的対応として種々の不都合を生じさせているように思う。

このようなことから、立退料の合理的な算定基準の設定が望まれるところであるが、算定基準設定の困難性から現実的にはないのが実情である。

算定基準設定の困難性に関する資料として、法務省から総合規制改革会議宛に出された「資料等提出依頼について（回答）（平成15年11月28日）」があるので紹介しておく。要旨は次のとおりである。

「そもそも建物の明渡しを認めるための妥当な立退料の額が、事案ごとの具体的事情に応じて異なってくるものであることから、立退料の金額について一定の基準を設けた場合、明渡しに伴って生じる賃借人の損失がその一定の基準による「一定の金額」の立退料では補填されない場合や、その「一定の金額」が現行法の下で具体的事案を勘案して算定される立退料の額を上回る場合も考えられ、当事者間の公平が確保されないなど、事案の妥当な解決を導けないおそれがあり、立退料について合理的な内容の基準を定めることは困難ではないかと考えている。」

ところで、立退料が問題となるのは、借地借家関係の立退き紛争の場面だけではない。国や都道府県などの地方公共団体が、道路建設などの公共事業のために、個人の所有する土地・建物を収用する場面などにおいても問題となる。

土地収用法・土地区画整理法・都市再開発法などに基づく公的収用において、収用の対象となる土地所有者や借地・借家人に対し、収用による損失が補填されるが、この損失補償が立退料にあたるといえよう。この場合の損失補償額がいくらになるかは、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」などの規定に基づいて算定されている。

このように、公的収用の場面における「立退き」は、私人間の法律問題である借地借家関係と全く異なる法律関係から生じたものであり、損失補償額の算定には一定の基準が設けられている。

私人間の借地借家関係における立退き紛争では、最後まで立退きに応じなかった者がより高額の立退料を受け取る、いわゆるゴネ得が通用する場合も多いと仄聞（そくぶん）する。ゴネ得を防止するためにも、また明渡し交渉を円滑にするためにも補償の考え方を整理し、算定根拠を明らかにすることは重要な意義をもつと思料する。

そこで本稿では、ビル建替えに際し発生するテナント問題、特に立退料について、具体的に考察することとする。

1 立退料の概念（内容）について

前述のとおり、立退料の概念（内容）は明確化されているわけではないが、賃借人が被ることとなる不利益として、次の3つの内容があるといわれている。

1. 立退きによって賃借人が支払わなければならない移転費用の補償（移転実費）

2. 立退きによって賃借人が事実上失う利益の補償（居住権、営業権）

3. 立退きにより消滅する利用権の補償（借家権）

なお、その他にも、「開発利益の分配」という考え方があるといわれている。立退きでその土地が開発され、土地の価格が上昇する分大家地主は利得を得ることとなるが、それには立退いた借家人の貢献もあった、という面を評価し、その分を立退料の中で斟酌しようとするものである。

上記 1.～3. について、その内容を具体的に見てみれば、次のとおりである。

2 賃借人が支払わなければならない移転費用の補償としての立退料

この費用については、

①引越しに係る費用（梱包費、運送費、設備分解取付調整、移転通知などの費用）

②移転先取得のために支払いを要する費用（敷金、補償金、不動産仲介費用など）

③従前賃料から移転先において増加した賃料差額

立退料を支払うという場合には、まず最小限度、この移転費用（移転実費）としての意味での立退料の支払いが問題とされる。

3 賃借人が事実上失う利益の補償

立退きによって賃借人が事実上失う利益の補償の内容としては、居住権と営業権の補償が挙げられる。先ず居住権の方であるが、これは多分に精神的な要素を含むため一定の算定式を立てて金額を出すことは困難とされている。

次に営業権の方であるが、この営業権補償の内容としては、移転先で従前の営業と同一内容の設備をもって同一の営業を開始するための費用や、新規の営業開始までの休業期間中の損失、あるいは新規の営業による減収分についての補償等が考えられる。

4 消滅する利用権の補償

立退きにより消滅する利用権すなわち借家権であるが、法律はこの権利については譲渡性を認めず、無断譲渡は契約の修了原因となるなど重要な違反行為とされている（民法 612 条）。ただ、賃貸人が建物の所有権を第三者に移転した場合に賃借人が、その第三者より立退きを請求されることを防止する意味で、賃借人が建物の引渡しを受けているときには第三者に対抗できる（旧借家法 1 条、新借地借家法 31 条）との規定を設けてあることから、この意味では物件的効力も持つといえよう。

借家権という権利は、民法および借地借家法上は予定されていない権利と思料するが、現実問題として、賃貸人から賃借人が立退きを求められた場合に、賃貸人に立退きの正当事由はないが、話し合いにより立退きには合意している場合などで、その立退料の金額の問題となったときに、賃借人が承諾しなければ、なおそのまま居住等続けることが法律上認められている。そして、継続的に居住等できる権利を金額で計算せざるを得ない状況も想定される。

賃借人が立退く場合に被ることとなる不利益としての 1.～3. の内容を、金銭等に見積もり立退料として支払う場合の一般的な考え方は以上のとおりである。

5 判例における立退料

立退料は利害調整を図る一種の解決金としての側面を持つことから、当事者合意に向けた合理的な立退料の算定を行う必要がある。

なお判例では、「立退料の額の決定は、賃貸借契約時成立の時期および内容、その後における建物利用関係、解約申し入れ当時における双方の事情を総合的に比較考慮して裁判所がその裁量によって自由に決定しうる性質のもの」と述べている。

立退料の額の決定について、裁判所が裁量によって判断するのは、その裁判において争いとなった具体的事案に対する判断にしか過ぎず、その立退料の決定額は正当事由を補完するに足る額となっている。したがって、その結果をそのまま他の事例に当てはめることはできないと思料する。

6 立退料の補償項目

当事者合意に基づく移転補償の考え方や算定根拠に関する弊社の考え方は次のとおりである。

弊社では、民間ビル建替えに伴う立退き料算定に関しては、事務所用途と店舗用途に区分し、用対連基準等の規定を参考に以下の補償項目の構成を標準として算定している例が多い。なお、店舗用途に関しては、代替物件への移転を前提としつつ、高度商業地内の立地、場所的利益の主張や具体の移転先の斡旋等の問題を勘案し、擬制的に「借家権を買い取る」という一つの考え方のもとに、借家権価格を補償項目に入れている。

事務所の補償項目	店舗の補償項目
1. 家賃等補償額	1. 借家権価格補償額
2. 仲介料補償額	2. 仲介料補償額
3. 引越料補償額	3. 引越料補償額
4. 内装費補償額	4. 内装費補償額
5. 移転雑費	5. 移転雑費
	6. 営業補償

7 準拠規定について

移転補償（立退料）は、当事者合意（約定）に基づき支払われるものもある。当事者合意に基づく移転補償は、当事者双方の個々の具体的な事情を考慮したものであり、その考え方及び額は当事者双方にとって妥当なものであるとして、合意に至るものである。

一般的に私人間においては、当事者合意に基づく移転補償の考え方や算定根拠に関して経済的合理性に適ったものであるか否かの判断や基準は見当たらない。

移転補償に関する基準等の代表例として、公共が用地買収に伴う補償額算定のための準拠している用対連基準がある。

用対連基準とは、公共事業を施工している各省庁等を中心とした各種機関を構成員とする「中央用地対策連絡協議会」で任意取得の場合の損失補償の統一的な運用を定めたものであり「公共用地取得に伴う損失補償基準及び公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」の両方をいう。これらは一般的に「用対連基準」及び「用対連細則」と呼ばれている。

用対連基準等は、公共用地の取得に伴う損失の補償を円滑かつ適正に行うため、統一的な基準等と

して作成されたものであり、制定以来約 45 年間の歴史を有すると共に移転補償における長年、多数の妥結実績を有するルールとして現在に至っている。

もとより、私人間の立退きの場面において用対連等に準拠しなければならない必然性はないが、立退料の算定における準拠規定として、十分に規範性並びに説得性を有するものと考えられる。

このことから、民間ビル建て替えに伴うテナント補償の立退料の算定において、借家権価格以外の補償項目については、用対連基準等を準拠規定として算定を行っている。

8 具体的補償項目の考え方と算定

民間ビル建替えに伴うテナント補償の立退料の算定において、弊社の算定例の具体的補償項目の考え方と算定方法は次のとおりである。

なお、補償項目については一般的なビル建替えに伴うテナント補償を想定しており、テナント立退きが特殊事情によるものや移転先を提供できる場合などでは、補償項目及びその内容は立退きのパターンに合わせて行う必要がある。

(1) 家賃等補償額

家賃等補償額は移転後の家賃差の補償と一時金の補償の合計額として算定する。

家賃等補償額＝家賃差の補償＋一時金の補償

家賃差の補償：(標準家賃－現在家賃) × 24 ヶ月 × 公共基準

一時金の補償：標準家賃 × 非返還金月数 + (標準家賃 × 返還月数 - 従前の返還見込額) × $(1+r)^{n-1} / (1+r)^n$

* r = 年利率 (3%)、 n = 10 年間、 $(1+r)^{n-1} / (1+r)^n = 0.256$

[準拠規定：用対連基準第 34 条、同細則第 18]

(2) 仲介料補償額

移転先選定のための費用として、宅建業法で定められた仲介料相当額を算定する。

仲介料補償額：標準家賃の 1 ヶ月分とする。

[準拠規定：用対連基準第 37 条、同細則第 21]

(3) 引越料補償額

引越料補償額は店頭商品、事務用什器備品、書類等、その他の動産で普通引越荷物として取扱うことが適当なものをいう。

動産の移転費は、建物の占有面積及びその収容状況を調査（動産量調査）し、地域における標準的な一般貨物自動車の運賃（引越単価）により算定する。

引越料補償額＝引越単価 × 必要トラック台数

引越単価：補償標準単価表等を参考

必要トラック台数：動産量をトラック積載量で除して必要トラック台数を求める。

[準拠規定：用対連基準第 31 条、同細則第 16]

(4) 内装補償額

内装等補償額は店舗の内装・諸設備及び営業用設備（移設できる設備は動産として扱う場合がある）を算定する。

内装費補償額＝（内装新設費＋諸設備新設費）×補償率

内装等新設費：現況内装相当の新設費 補償率：20～100%（最終残価 20%＜現価率＜再築率＜100%）

[準拠規定：用対連基準第 28 条、同細則第 15]

(5) 移転雑費

営業の本拠である建物等を移転する場合に、通常支出を要する費用を移転雑費として算定する。移転雑費は、大きく次の 4 項目に区分される。

- ①移転先の選定に要する費用 仲介料相当額と同義
- ②法令上の手続に必要な費用 営業許可等の申請手数料、商業登記に必要な費用などが含まれる。
- ③転居通知費、移転旅費等 移転後に新たな場所で営業を再開するための宣伝広告費、移転するために必要な旅費、転居に伴う挨拶状などの費用が含まれる。
- ④就業できないことによる損失 借家人が移転をすることにあたって仕事を休んだり、休暇を取らなければならないことが予想されるので、それらの休業に対して休業手当相当額を補償する。

[準拠規定：用対連基準第 37 条、同細則第 21]

(6) 営業補償

立退きに伴い営業の本拠を移転することにより営業を継続できなくなった場合に、営業に関する損失を補填するのが営業補償である。

これには、立退きに伴い一定期間営業を休止せざるを得ない場合の補償として、営業休止補償があり、営業上生ずる損失の補償として典型的な補償が、この営業休止補償である。

営業補償の内容は、大きく次の 4 項目に区分される。

①休業期間中の収益減の補償

仮に、休業期間中も通常のとおり営業を行っていたら得たであろう収益に対するもの。

収益減の補償額＝年間認定収益÷12×補償月数（休止期間）

年間認定収益：営業利益＋営業外収益－営業外費用

②得意先喪失の補償

店舗を休業し又は移転することにより一時的に得意先を喪失し減収すると想定される収益に対するもの。

得意先喪失の補償額＝従前 1 ヶ月の売上高×売上減少率×限界利益率

売上減少率：用対連基準細則による

限界利益率：（固定費＋利益）÷売上高

③固定的経費の補償

休業期間中も通常の営業を行っていたときと同じように固定して支出される経費に対するも

の。

固定的経費の補償額＝年間認定固定的経費÷12×補償月数（休止期間）

④従業員に対する休業補償

休業することにより収入を失うこととなる従業員の賃金相当額に対するもの。

休業補償額＝平均賃金×補償率×補償月数（休止期間）

平均賃金：直近3ヵ月の平均賃金

補償率：80%・・・用対連基準細則による

なお、営業補償額の算定については、上記補償項目に対応した営業資料の分析を行うこととなるが、営業者が採用している会計処理の方法に即して分析を行うこととなる。

算定に必要となる資料は、概ね次のとおり。

法人営業の場合	個人営業の場合
<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業概要説明書 ・ 確定申告書(控)及び消費税確定申告書(控) ・ 総勘定元帳又は科目台帳等 ・ 減価償却明細書 ・ 役員、従業員の賃金台帳 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所得税の確定申告書(控)及び消費税確定申告書(控) ・ 所得税青色申告書又は収支報告書 ・ 総勘定元帳又は科目台帳等 ・ 従業員の賃金台帳

[準拠規定：用対連基準第44条、同細則第27]

(7) 借家権価格補償

(借家権価格の算定)

土地相当額×借地権割合×借家権割合＋建物相当額×借家権割合

土地・建物相当額：実際実質賃料に基づく収益還元法により一棟全体の土地・建物相当額を求め、これに入居者ごとの実際実質賃料比率を乗じて査定。

借地権割合：相続税財産評価基準路線価を参考

借家権割合：相続税財産評価に関する基本通達をもとに、入居期間1年につき：1%を加算
同上30年以上：30%（一律）

9 実際の立退料の算定に際して

(1) 必要資料について

実際の立退料の算定には、多くの資料が必要となる。

一般的必要資料は次のとおりである。

①物件確認資料

土地：位置図、登記簿謄本、公図、実測図

建物：登記簿謄本、竣工図、設計図書等 基本協定書、パンフレット

②収支に関する資料

収入：賃貸借契約書・覚書、支払賃料等一覧表（賃料、共益費等）

支出：ビルメンテナンス（維持管理等）修繕費、水道光熱費等、公租公課 損害保険料

③その他

土壌汚染の有無、有害物質の状況 建築工事費、大修繕費

これらは、建物所有者が準備可能な資料であるが、営業補償の算定については、前述のとおり確定申告書等の営業資料が必要となり、テナントの協力なくして入手は不可能である。

(2) 立入調査（テナント調査）について

実際の立退料の算定には、店舗の内装・諸設備及び営業用設備並びに動産量を調査する必要がある、テナントの協力なくして調査は不可能である。

(3) 外観調査に基づく立退料（概算額）の算定

前述のとおり、実際の立退料の算定には、必要資料の入手と立入調査が不可欠である。

しかしながら、テナントの協力が得られない場合やプロジェクトの初期段階であり、テナントには内密に立退料を試算したいというニーズがある。この場合は、外観調査に基づく立退料（概算額）の算定を行うこととなる。

算定精度は当然落ちるが、プロジェクト実現の可能性を探る手段としては有効である。

一般的補償項目のうち外観調査に基づき求める場合の補償項目は次のとおりである。

- ①内装費補償額・・・想定単価により算定
- ②引越料補償額・・・認定動産量により算定
- ③営業補償・・・経営指標により算定

おわりに

土地利用の高度化の下で、借地借家関係における立退き紛争も増大傾向にあると思料する。

建物所有者（貸主）の立場からいえば、建物が老朽化したから建て替えたい、土地の有効利用の観点からも建て替えたい、そう思うのは当然である。しかしながら、借家人がいた場合には、借主はそう容易には出て行ってくれず、特に、永年の営業実績があり、売り上げが順調に伸びている店舗などはなおさらである。

しかも法的には、賃貸借契約の契約期間が満了しても、借主は法定更新により賃貸借関係を継続できることが保護されている。

したがって、ビル建替えに伴い立退きを求める場合、解約もしくは更新拒絶には正当事由があることを裏付けなくてはならない。さらに立退き交渉を円滑に進めるためには、立退料としての支出が必要となる場合が多い。

立退料が利害調整を図る一種の解決金であることは確かであるが、その額がいくらでもいいものではなく、当事者双方にとって妥当であり、合理的に説明のつくものであるべきである。

本稿では、当事者合意に基づく移転補償の考え方や算定根拠について、弊社の考え方を紹介した、ビル建替えに伴うテナント補償に対する理解を深めることの一助になれば幸いである。

参考資料

- | | | |
|-------------------|-------------|--------|
| 「誰にもわかる借地借家の手引」 | 借地借家法実務研究会編 | 親日本法規 |
| 「立退料の決め方」 | 小野田昭夫、横山正夫著 | 自由国民社 |
| 「くらしの相談室 用地買収と補償」 | 小高剛著 | (株)有斐閣 |