

立退料の鑑定と判例(平成20年以降)(出典:判例秘書)

(不動産鑑定士 小川 隆文)

①	②	③	④	⑤
裁判所 事件番号・判決日 掲載誌	所在・用途 建物概要 賃料、売上高、利益	耐震性 建物使用を必要とする理由	鑑定結果 ※基本的に裁判所鑑定、私的 鑑定は(私的鑑定)と表示	判決内容
東京地裁判決 平30(ワ)25483 令2. 3. 12 判例秘書	東京都新宿区 店舗(台湾料理店) RC造11FB1Fの1階住宅104. 40 ㎡、同1階店舗19. 30㎡、S47 築 H11. 5. 12賃貸借開始 賃料:月額52万3, 880円(共 込、税別)	耐震性に疑問あり Is値: Is値がIso値を下回る 原告: 配管に漏水、エレベーター補 修工事不可能、1階の4店舗のみ利用 被告: 移転による売上、客数の減少	原告私的鑑定 借家権価格: 2, 330万円 借家権割合法: 1, 880万円 賃料差額還元法(4年分): 2, 360万円 控除法: 2, 260万円 営業補償: 算定せず 移転費用: 算定せず	立退料(=借家権価格): 2, 330万円 借家権価格のみで営業補償や移転費 用は別途計上せず。これらは借家権 価格に含まれ、移転費用を考慮した ときに借家権価格が不相当と認める 根拠や証拠の提出がない。 ・建物の不具合や漏水の状態や、1 階以外のテナントがないことから賃 貸人は建替えの必要性高い ・鑑定評価額は現行賃料の44ヶ月分 に相当
東京地裁判決 平29(ワ)10862 令元. 12. 15 判例秘書	東京都中央区 店舗、事務所(画廊) 物件1: SRC8FB1Fの1階店舗 36. 96㎡ 物件2: SRC10FB1Fの1階事務 所31. 79㎡(1, 2は1つのビル) S48. 12. 及びS49. 4築 物件1: H11. 2. 1賃貸借開始 賃料: 月43万2, 802円(共 込、税別) 物件2: H17. 3. 1賃貸借開始 賃料: 月21万円(共込、税 別)	物件1: Is値平均0. 11、地震で倒壊 又は崩壊の危険性高い 緊急輸送道路沿道建築物で建替要請 立退料3, 820万4, 000円の提示 他の全賃借人との間で明渡しの合意 か定期建物賃貸借契約の締結 代替物件の提示	鑑定評価額(立退料) 下記の合計 4, 047万円 借家権価格: 2, 160万円 移転実費: 619万円 営業損失: 784万円 開発利益の還元分: 484万円 被告主張: 2億1, 116万円	立退料: 4, 047万円 裁判所鑑定を採用
東京地裁判決 平28(ワ)33684 令元. 9. 3 判例秘書	東京都港区 店舗(飲食店、とんかつ屋) W・RC・LS造6FB1F、地下1階賃 貸面積不詳 築後約55年 S44頃賃貸借開始 賃料: 月額40万円(税別) 売上高: 年5, 943万3, 550円 内営業利益: 1, 557万8, 988円	耐震性は極めて低い Is値: X方向: 1F~3F 最小値0. 231 Y方向: Is値を上回るのは4階のみ 原告: 耐震補強工事は建物の使用性 を著しく損なうため困難 被告: 適切な場所で新店舗の営業可 能 被告以外のテナント: 定期建物賃貸 借契約を締結するなど実質的に立退 きに合意	(私的鑑定) 原告調査報告書: 2, 020万円 借家権の取引慣行がないこ とを前提に損失補償額を調 被告調査書: 1億6, 500万円	立退料: 3, 000万円 借家権価格は、借家権の取引慣行は なく、営業補償と二重計上の恐れを 排除できないので、本件立退料の資 料とはできない。原告報告書を修正。 借家人補償: 263万7, 508円 工作物補償: 816万8, 800円 営業休止補償: 1, 811万3, 638円 動産移転料: 71万1, 000円 移転雑費: 61万5, 400円 以上合計額: 3, 024万6, 346円

立退料の鑑定と判例(平成20年以降)(出典:判例秘書)

(不動産鑑定士 小川 隆文)

①	②	③	④	⑤
裁判所 事件番号・判決日 掲載誌	所在・用途 建物概要 賃料、売上高、利益	耐震性 建物使用を必要とする理由	鑑定結果 ※基本的に裁判所鑑定、私的 鑑定は(私的鑑定)と表示	判決内容
東京高裁判決 平30(ネ)2479 平30. 10. 31 判例秘書 金融・商事判例 1563号28頁	東京都渋谷区キャットストリート沿 店舗(物販、アパレル) H9. 8. 13建築 H9. 9. 5賃貸借開始 賃料: 月額64万1, 277円(共 込、税込) 1審は明渡し請求や正当事由 による解約請求を否認	耐震性は問題となっていない 無断模様替禁止条項及び無断転貸禁 止条項違反に基づく明渡し請求(予 備的請求として立退料支払いによる 明渡し)に対して、賃借人の地位確 認請求等 賃借人: 営業活動の根幹で死活問題 賃貸人: 現況建物の容積率36. 81%、 建築計画により159. 70%と最有効使 用を実現し、多額の賃料収入が見込 まれ、経済合理性に適う	立退料: 1億800万円 借家権割合法: 5, 130万円 貸家控除法価格: 1億800万円 移転補償額: 1億800万円 (2年分の営業補償費5, 760万 円含む)	立退料: 1億3, 680万円 鑑定の営業利益の損失補償期間2年 を3年に修正して決定 無断模様替と無断転貸禁止条項違反 を認めつつ信頼関係の破壊は認めな かった。 ・周辺土地と一体開発による高度利 用の必要性を土地の容積率の観点か ら有効活用するという限度で認め、 立退料の申出(2億円上限)も考慮し て正当事由を認めた。 ・賃借人は無断転貸禁止条項を考慮 すると建物の使用が事実上困難
最高裁第1小法廷 昭43(オ)683 昭46. 6. 17 判例秘書 判例時報645号75頁				・賃貸人が解約申入に際し、立退料 等の名目による金員を提供すべき旨 申し出で、右金員の支払と引換に家 屋を明渡すことを求めたときは、そ のことも他の諸事情と総合考慮さ れ、相当に補完し合って正当事由を 構成する。 ・立退料が明渡しによって借家人の被 るべき損失の全部を補償するに足り るものでなければならぬ理由はない。

立退料の鑑定と判例(平成20年以降)(出典:判例秘書)

(不動産鑑定士 小川 隆文)

①	②	③	④	⑤
裁判所 事件番号・判決日 掲載誌	所在・用途 建物概要 賃料、売上高、利益	耐震性 建物使用を必要とする理由	鑑定結果 ※基本的に裁判所鑑定、私的 鑑定は(私的鑑定)と表示	判決内容
東京地裁判決 平26(ワ)8897 平30. 3. 7 判例秘書	東京都世田谷区 店舗(ラーメン店) W造2F、延38. 94㎡、S50頃築 H11. 5. 22賃貸借開始 賃料:月額15万円 直近売上高:7, 037万円 内営業利益:3, 589万円	地盤不良 Is値:最小0. 15 補強工事費:552万5, 000円 原告:自宅兼店舗の建替の必要性 被告:2店舗経営の内の1店舗(41%)	借家権価格:266万円 借家権割合法:375万円 賃料差額還元法(2年分): 179万6, 000円 控除法:控除差額の1/2 245万円 営業補償:530万8, 000円 (1, 054万6, 000円の1/2) 移転費用:501万8, 000円	立退料:1, 556万4, 000円 (営業補償費の全額1, 054万6, 000円 +移転費用501万8, 000円 ・借家権価格は加えない ・建物倒壊の危険 ・補償費用多額 ・借家権の取引、一般的とはいいい難 い
東京地裁判決 平28(ワ)18825 平30. 2. 5 判例秘書	東京都中野区 店舗兼居宅(小料理屋) W造2F、延64. 92㎡の内45. 98㎡ S31. 8. 22築 S63頃賃貸借開始	建築士による判断分かれる F建築士:応急危険度判定による総合 判定は危険(Cランク)ないと要注意 G建築士:地震により直ちに倒壊す る危険性低い 原告:H26. 3. 31売買により取得	なし	請求棄却 ・原告の正当事由は認められない ・地震により直ちに倒壊する危険性 は低い ・原告は建物使用を予定しておらず 再開発は不確定
東京地裁判決 平26(ワ)14019 平27(ワ)6316 平29. 2. 17 判例秘書	東京都港区南青山 店舗(オーガニック自然食品 専門店) SRC造11FB1F、延3, 868. 71㎡ の内1階約460. 16㎡ S41. 5. 10築 S60. 12. 24賃貸借開始 賃料:月額562万8, 000円 直近売上高:2億8, 392万円 内営業利益:7, 528万1, 791円	高屋棟:Is値0. 4前後、関東大震災 級中程度の破壊 低屋棟:Is値0. 3程度、同上大破、 崩壊の可能性 補強工事は経済合理性について疑問 参加人は事業計画の現可能性と建物 使用の必要性あり 鑑定評価額に21億円の上乗せ提案	鑑定評価額(立退料) 4億0, 400万円 移転補償額を下回ることは 出来ない 借家権割合法:3億9, 200万円 移転補償額:4億0, 400万円 貸家控除法:3億5, 000万円	立退料:6億2, 723万8, 000円 裁判所鑑定(移転補償額)を被告主張 の内装工事費と休業期間を反映して 修正 正当事由具備 ・築後50年経過、多額の費用をかけ て補強工事をするのが経済合理性 から疑問 ・代替地確保可能 ・事業計画の実現可能性あり ・原告再入居を提案 ・原告鑑定評価額に21億円上乗せ提 案

立退料の鑑定と判例(平成20年以降)(出典:判例秘書)

(不動産鑑定士 小川 隆文)

①	②	③	④	⑤
裁判所 事件番号・判決日 掲載誌	所在・用途 建物概要 賃料、売上高、利益	耐震性 建物使用を必要とする理由	鑑定結果 ※基本的に裁判所鑑定、私的 鑑定は(私的鑑定)と表示	判決内容
東京地裁判決 平25(ワ)31867 平28. 3. 18 判例秘書	東京都練馬区 店舗(輸入雑貨販売) SRC造11FB1F、1階99. 29㎡ 築後約42年 H5. 10. 1賃貸借開始 賃料:月額40万4, 250円(税込) 売上高: 21, 827万円 内営業利益: 667万8, 719円	Is値: (2次診断) X方向B1F~9F 0. 44~0. 59 Y方向1F~8F 0. 44~0. 57 耐震補強工事2億4, 000万円以上で合 理性を欠き現実的ではない 原告: 緊急輸送道路沿道建築物で解 体の必要性 被告: 代替物件あり、他に4店舗経営 立退料による正当事由が具備	(私的鑑定) 下記合計2, 155万3, 533円 借家人補償(家賃差額補償及 び一時金): 161万2, 800円 工作物補償: 1, 088万6, 400円 営業休止補償(TKC指標): 745万6, 303円 その他補償(移転費用等) 155万1, 950円	立退料: 3, 000万円 損失補償額(下記合計額2, 831万円) に一切の事情(賃借権等)を考慮 借家人補償(消費税率8%): 165万8880円 工作物補償: 2, 000万円 被告提出の内装工事費用2, 656万 5, 000円も考慮 営業休止補償(実際の売上高により 修正): 508万9, 439円 その他補償: 156万5, 420円
東京地裁判決 平24(ワ)35956 平28. 1. 28 判例秘書	東京都渋谷区(表参道) 店舗(衣料品店、ブランドの 旗艦店) SRC造10F、1、2階377. 14㎡ 築後約34年 H16. 4. 1賃貸借開始 賃料:月額460万7, 431円 管理費:月額35万9982円 売上高: 2億9, 569万5, 000円 経常利益: 3, 680万1, 000円	Is値: 1. 2F×方向0. 34 著しく保安上危険な建築物、震度5 強で倒壊のおそれがある建物の可能 性 補強費用: 1億1, 000~7, 820万円 原告: 平20. 5. 2所有権取得 新たな商業ビルの建築 他は全て空室	原告立退料提示額: 8億円 被告主張: 24億円	請求棄却 正当事由なし ・被告には建物を使用する合理的な 理由あり ・原告は一方的な解約申入れ ・具体的な補強工事の提案や新しい ビルへの再入居の提案ない

立退料の鑑定と判例(平成20年以降)(出典:判例秘書)

(不動産鑑定士 小川 隆文)

①	②	③	④	⑤
裁判所 事件番号・判決日 掲載誌	所在・用途 建物概要 賃料、売上高、利益	耐震性 建物使用を必要とする理由	鑑定結果 ※基本的に裁判所鑑定、私的 鑑定は(私的鑑定)と表示	判決内容
東京地裁判決 平25(ワ)8221 平26. 12. 19 判例秘書	東京都台東区 事務所(釣り具販売店店舗) SRC造10F、1階 築後約43年 S53. 5. 24賃貸借開始 賃料: 月額120万円 共益費: 月額30万円 保証金: 1, 240万円	Is値: Y方向1F~6F 0. 35~0. 40 X方向7F~10F 0. 09~0. 24 Y方向7F~10F 0. 12~0. 25 (倒壊、崩壊する危険が高い) 補強工事費用: 2億1, 600万円 建物の使用勝手が著しく悪くなり現 実性が乏しい 原告: 緊急輸送道路沿道に接する特 定沿道建築物	借家権価格(立退料): 5, 100万円 借家権割合法: 3, 360万円 移転補償額: 5, 100万円	立退料: 3, 237万3, 000円 借家権価格、移転補償額の一定割合 を認定した上で移転補償額を採用 借家権価格は3, 360万円×1/2(※) が適正 移転補償額: 3, 237万2, 000円 賃料差額補償は鑑定とおりの2ヶ月 とするが、他の項目は鑑定額の1/2 (※) ※耐震機能が不足し、耐震改修等が 不足すること等を考慮
東京地裁判決 平20(ワ)24347 平22. 12. 27 判例秘書	東京都中央区 店舗(喫茶店) SRC9F、1階、102. 48㎡ 築後36年以上 S50. 4. 1賃貸借開始 賃料: 月額36万円 共益費: 月額4万5千円	Is値: X方向0. 26~0. 54 補強工事費用 2億4, 760万円 原告: 賃貸ビルの建替え、他は全て 退去 被告: 家族の生計、貸室使用の必要 性は被告が優る	借家権価格: 5, 300万円 差額方式: 6, 300万円 控除方式: 4, 950万円 割合方式: 4, 640万円	立退料: 1億円 借家権価格5, 300万円に損失補償額 を勘案