

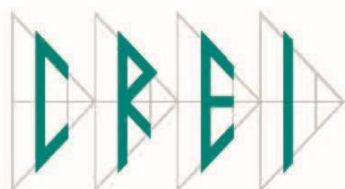
CREI Working Paper

No. 15

Jun.2023

建物賃貸借契約に係る立退料及び借家権価格算定の実態

(A Study on the Reality of Calculating Eviction Payment and Value of Building Lease Right on Building Lease Contracts)



CREI Working Paper No.15

June 2023

A Study on the Reality of Calculating Eviction Payment and Value of Building Lease Right
on Building Lease Contracts

(建物賃貸借契約に係る立退料及び借家権価格算定の実態)

中島 弘貴

東京大学工学系研究科都市工学専攻 特任講師 (連携研究機構不動産イノベーション研究センター)

岡本 直也

岡本政明法律事務所 弁護士

成本 治男

TMI 総合法律事務所 パートナー弁護士

久保田 修平

TMI 総合法律事務所 アソシエイト弁護士

Hiroki NakajimaProject Lecturer, Center for Real Estate Innovation, Department of Urban Engineering,
Graduate School of Engineering, The University of Tokyo**Naoya Okamoto**

Okamoto Law Office

Haruo Narimoto

TMI Associates

Shuhei Kubota

TMI Associates

■ Abstract

This study attempts to clarify the mechanism of calculation of the eviction payment for leased buildings by analyzing the reality of the eviction payment, focusing on the content and calculation method of the value of building lease rights, for precedents under Article 28 of the Act on Land and Building Leases. The results of this study show that while judgments on the calculation of eviction fees were made consistently in individual precedents, theoretical discrepancies occurred in the precedents as a whole. In some precedents, the value of building lease rights and tenant compensation, which are considered theoretically equivalent, were added together, and the eviction fees were calculated by adding two equivalent items. In addition, this study suggested the possibility that the coexistence and mixture of concepts that should be calculated as eviction fees, including the value of building lease rights, may be one of the factors preventing the prompt resolution of disputes.

■ 概要

本研究では、借地借家法第28条の判例を対象に、借家権価格の内容と算定手法に着目して立退料の実態を分析することで、借家の立退料の算定メカニズムを明らかにしようというものである。本研究結果は、個別判例においては立退料算定の判断が整合的に行われていたことを示す一方で、判例全体としては理論的な齟齬が発生していることを示した。一部の判例においては、理論的には等価だと考えられる借家権価格と借家人補償が加算されており、等価のものが2回加算されて立退料が算定されていた。また、判例によって、借家権価格をはじめとして立退料として算定すべき概念が併存・混在しており、紛争の迅速な解決を妨げる一因となっている可能性を示唆した。