

シンポジウム 「建替え問題と立退料」



2022年11月8日

第1部

立退料に係る鑑定評価上の留意点



Kazuya Tani
谷和也
不動産鑑定士

【略歴】

平成19年に不動産鑑定士試験合格、平成23年に不動産鑑定士登録し、不動産鑑定士としてのキャリアをスタート。一般財団法人日本不動産研究所にて約15年間、国内鑑定部門、海外鑑定部門、研究部門に在籍し、日本全国及び海外の住宅、事務所ビル、商業施設、物流倉庫、ホテル等の不動産や、地代・家賃、立退料等の評価業務を多数経験。令和4年7月に東京都港区で芝桜不動産鑑定を開設し、不動産に関する問題解決支援を目指して活動中。

CONTENTS

- 1 立退料の評価が必要となる場面
- 2 立退料の評価方法
- 3 不動産鑑定士に求められること

1 立退料の評価が必要となる場面

1 立退料を取り巻く最近の状況

立退料の問題の背景には建替えの問題がありますが、日本においては震災被害等のたびに建築基準法が改正されてきました。

昭和56年に新耐震基準ができ、その後に阪神・淡路大震災があり、耐震偽装問題、建築基準法の改正、東日本大震災などがあって、直近では耐震改修促進法が改正されて、より安全な建物を造るということに対して社会的な要請が高まってきたという状況があります。

また、建替えをする事業者側を後押しをするものとして、最近ではアベノミクスや東京五輪といったことを契機として、不動産投資や建設需要が高まったという状況があると思います。

こういった状況がコロナ禍においても続いているということで、安全なビルに対する要請や、現状で老朽化のビルが多いということ、建て替えることによって経済合理性が高められるといった背

景から、昨今、建替えが進み、そこから派生して、立退料の評価依頼が我々不動産鑑定士にも多く寄せられているというのが、ここ最近の状況です。

2 立退料評価の依頼背景・目的

通常、ビルのオーナーが建替えを決断した場合、賃貸借契約をまず解約することが必要になります。

通常は中途解約をしたり、更新拒絶をしたりしていく中で、賃借人に対してアクションを起こしていくことがまず考えられ、ビルが老朽化していたりすると、建築士の意見を聞いて事前に耐震診断をすることもあろうかと思えます。

賃借人としては、賃借人からの打診があると、税理士や経営コンサルタントに相談したりすると考えられます。

双方が動き、立ち退き補償の話が進んでいく中で、立退料の金額の妥当性を検証するために、不動産鑑定士に相談するケースがみられ、我々不動産鑑定士は双方の側から依頼をいただいています。

不動産鑑定士への具体的な依頼内容ですが、1つ目は中立・公正で適正な立退料の評価・算定ということで、調停や訴訟で提出する評価書等の作成依頼があります。

2つ目がコンサルティング、紛争解決の支援ということで、相手側が主張している立退料の金額に対して意見を述べたり助言をしたり、交渉や協議が円滑化するようにお手伝いしていく業務があります。

3つ目が建替えに係る経済合理性に関する分析で、建替えが検討されている不動産について、将来にどれぐらいの立退料が発生するのかを考えて、土地と建物の最有効使用は何か、建替えに経済合理性はあるかを、収益還元法の考え方をを使って分析します。

2 立退料の評価方法

1 立退料とは

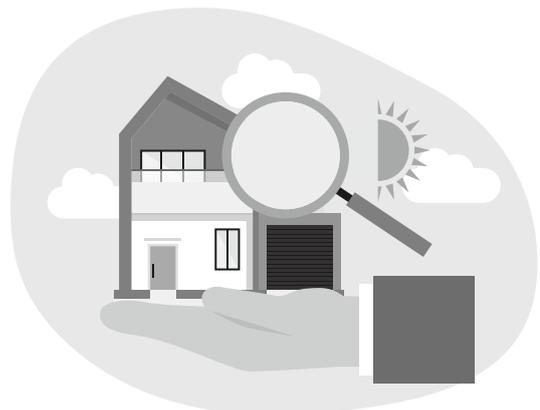
借地借家法28条にある財産上の給付というのが立退料の説明として考えられているところかと思いますが、不動産鑑定評価の世界では、「不動産鑑定評価基準」という鑑定士が拠り所とする基準があり、その中で借家権という規定があります。この借家権とは、借地借家法が適用される建物の賃借権と定義されています。

建物の賃借権なので、例えばある建物を借りて、そこで使用収益するための権利が借家権と呼ばれているものであって、これがおおよそ立退料に近い概念として不動産鑑定の世界では考えられています。

2 不動産評価基準の考え方

不動産鑑定評価基準は昭和39年にでき、その後、直近まで何度も改正されていますが、借家権の規定は平成2年に改正された内容が今もそのまま残っています。

平成2年というと今から30年以上前の話で、時代がそこから変わっている側面もありますが、不動産鑑定評価基準の考え方が評価の基本となるため、こちらをまず理解するということが重要だと思います。



・借家権の取引慣行がある場合

まず、借家権の取引慣行がある場合は、**図1**の①から④の手法を取ることが不動産鑑定評価基準には書かれています。

いずれの手法にも共通することとしては、借家権の取引慣行がある場合に適用できる手法だということです。借家権の取引慣行がないと、これらの手法は適用できないというのが基準の考え方です。

借家権の取引慣行とは何かですが、不動産の所有権については通常、売買の市場があって、市場の相場価格や、売買事例というのがあり、そういう市場があると取引慣行があると考えられるのですが、果たして借家権にそういう市場があるかをまず分析することが必要だということが不動産鑑定評価基準に書いてあります。

通常、賃借権というのは賃貸人の承諾がないと譲渡できないので、賃借権の権利を人に売るケー

スというのはあまりないと思います。まれに賃借権を承継するケースというのがありますが、それが市場で流通性を持って売買されているというのは、現実的にはあまりないと考えられます。

そのため、まずこの手法の適用に当たっては、取引慣行の有無をよく調べ、取引慣行があることが分かれば、そこで初めてこの比準価格（市場における借家権の取引事例から比較して比準する方法）や、控除法において取引の対象となっている部分を判定する所要の調整や、所有権に対する借家権の割合というものが判定できることとなります。

・借家人が不随意の立ち退きを受ける場合

借家人が不随意の立ち退きを受ける場合の借家権の評価は、**図2**の①から④の手法を取ることが不動産鑑定評価基準には書かれています。

この手法の共通する留意事項としては、市場における借家権の取引慣行がない場合の評価方法なので、賃貸人と借家人間の個別事情からアプローチしていくという方法になります。

具体的には賃貸人と借家人間の公平を図る観点から、補償の原理に基づいて把握される経済価値を借家権価格として認識する必要があると考えられています。明け渡すことで借家人が失う利益、喪失する利益に対する補償の対価を表したものが借家権なので、それが立退料であるという考えが取られています。

そうすると①の補償方式では、例えば代替建物等の新規の支払賃料と現在の支払賃料の差額の一定期間を積み上げたようなものが借家人の失う

図1

立退料の評価方法

■ 不動産鑑定評価基準の考え方

◆ 借家権の取引慣行がある場合

- ① 比準価格《標準》
- ② $([\text{自用の建物及びその敷地の価格}] - [\text{貸家及びその敷地の価格}]) \times [\text{所要の調整}]$ (控除法)《比較考量》
- ③ 借家権割合により求めた価格 (割合法)《比較考量》
- ④ 総合的勘案事項《勘案》

図2

立退料の評価方法

■ 不動産鑑定評価基準の考え方

◆ 借家人が不随意の立ち退きを受ける場合

- ① $([\text{代替建物等の新規支払賃料}] - [\text{現在の実際支払賃料}]) \times \text{一定期間} + [\text{賃料の前払性格を有する一時金の額等}]$ (補償方式)《関連付け》
- ② $([\text{自用の建物及びその敷地の価格}] - [\text{貸家及びその敷地の価格}]) \times [\text{所要の調整}]$ (控除法)《関連付け》
- ③ 当事者間の個別事情《考慮》
- ④ 総合的勘案事項《勘案》

図3

立退料の評価方法

■ 公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方

◆ 土地等の取得又は土地等の使用により通常生じる損失の補償(4章)(通損補償)

- ① 建物等の移転料(28条)
借家人が付加した内装、造作、設備等の補償(移転先への移設や再築費用)
- ② 動産移転料(31条)
家財道具類、商品・什器備品等の運搬費用(引越し代)の補償
- ③ 借家人に対する補償(34条)
新たに賃借りするために要する費用(家賃差額、一時金)の補償
- ④ 移転雑費(37条)
移転先選定費用(仲介手数料等)、転居通知費などの補償
- ⑤ 営業補償(43~45条)
店舗の営業廃止、営業休止、営業規模縮小に係る補償

利益ということで、これが立退料を構成するものになると考えられています。

また②の自用の建物及びその敷地の価格と貸家及びその敷地の価格というものに差がもしあるのであれば、その一部は借家人が居ることによって発生している価値であるので、そこも一部借家人に補償をするという考えが取られています。

ただ、実際、補償といっても、具体的に何をどこまで補償すればよいのかというところの議論となると、①は補償方式という名前が付いてはいるものの、この算定式を見ると実際には家賃の差額補償だけで構成されており、やや不足している内容になっていると考えられます。

3 公共用地の取得に伴う 損失補償基準の考え方

では、実際の立ち退きの現場でこういった補償がなされているかということ、その家賃の差額補償以外にも例えば引越し代や、店舗の場合は営業の補償等もなされていると考えられています。そうすると、この不動産鑑定評価基準の補償の原理をもう少し深掘りして、補償というものを突き詰めて考えていく必要があります。そこで、不動産鑑定評価基準から少し離れたところで、公共用地の取得に伴う損失補償基準というものがあ

す。

これは例えば公共団体等が道路や公園を造るために土地が必要となり、用地買収をする場合に、土地所有者等に対して補償をするときの対価の考え方が記された基準になります。

この中に「土地等の取得又は土地等の使用により通常生じる損失の補償」という項目があり、この通常生じる損失の補償(通損補償)の中で、借家人の明渡しに対する補償に適用できる考えが図3の

ように大きく分けて5項目あります。

①は建物等の移転料で、これは借家人が付加した内装、造作、設備等の補償に関する内容です。②は動産移転料で、これは家財、道具類、商品、什器、備品等の運搬費用で、要するに引越し代の補償です。③は借家人に対する補償で、新たに賃借りするために要する費用としての家賃差額の補償で、例えば移転するとどうしても今より家賃が高くなってしまふケースがあるので、高くなったときの差額を2年とか3年分補償するという考えになります。

④は移転雑費で、例えば移転先を探すに当たってかかる仲介手数料や、取引先へ出す引越しの通知にかかる費用などの補償の項目となります。

⑤は営業補償で、これは用途が店舗だった場合、どうしても移転に伴って2週間とか、お店を休まなければいけないようなケースが出てくると、その間の売上げや利益、費用等の補償をする項目となっています。

このように、公共用地の取得に伴う損失補償基準は、借家人が被る損失というものを漏れなく計上できるような内容になっています。不動産鑑定士も借家権を評価する中で、補償原理を考えて評価する場合にはこの考え方を適宜使って補償内容を考えて立退料の評価をすることも実務上よく行われているところです。

4 評価上の留意事項

評価するに当たっての留意事項としては、借地借家法の立退料である財産上の給付というものと、不動産鑑定評価基準でいう借家権、建物の賃借権というところの対応関係が不明瞭であるということが挙げられます。

必ずしもここが常にイコールではないので、どんな事案の立退料の評価を求められているのかというところを、しっかりと理解した上で、不動産鑑定評価基準の借家権の規定に従ってきちんと対応させて、必要な価値を求めていくということが重要であるということになります。

それは不動産鑑定評価基準がいうところの借家権というものを求めるべき案件なのか、そうではなくて通損補償という補償の考え方をを用いて、立退料を算定すべき案件なのかというところの峻別と選択ということになってきます。こういったところをよく理解して利用者側をミスリードすることなく、依頼目的に即した評価をしていくということが、留意すべき事項と考えます。

3 不動産鑑定士に求められること

私見ですが、1つ目は依頼目的、依頼内容を踏まえた適切な評価が一番求められていると思いま

す。依頼者とよく会話をしてコミュニケーションを取って依頼内容をよく理解した上で公正、適切な評価をすること、中立・公平性というものが求められているので、そこはしっかりと客観的な評価というものをしていく必要があると考えます。

2つ目は評価に限らないコンサルタントとしての役割で、立退料の問題や建替えの問題において、不動産鑑定評価書という紙の役割はかなり限定的だと考えます。それを紙に表さずとも例えば不動産鑑定評価の考え方を使得、立退料に関するアイデアやケーススタディでいろいろな価値の提供も不動産鑑定士ができる役割だと思えます。

また、他の専門家とのチームワークが必要不可欠で、立退料の問題は登場人物が多いということもあって、1人でできることは限られています。弁護士や建築士の先生方とタッグを組んでやっていくということもよくあることです。

不動産鑑定の仕事は、たいてい不動産の価格を求めることで依頼者の目的は達成されることが多いですが、立退料の評価に関しては、立退料の額を求めただけでは問題は解決せず、そこからがスタートです。それを使得明渡しや借家人の移転に係る問題を解決することが最終目的になると思うので、そこに向けて不動産鑑定士として何ができるかを考え、行動することが重要だと思えます。



第2部

建替え・立ち退き問題における
弁護士の役割と最近の裁判例の動向

Shigeaki Kanbara
蒲原 茂明
当会会員・不動産鑑定士

【略歴】

平成13年 三菱信託銀行株式会社
(現三菱UFJ信託銀行)入社
平成18年 三菱UFJ信託銀行株式会社退社
平成21年 不動産鑑定士登録
平成22年 弁護士登録(第二東京弁護士会)
野田総合法律事務所所属
令和3年 同事務所パートナー弁護士
明海大学不動産学部非常勤講師

CONTENTS

- 1 建替え問題における弁護士の役割
- 2 判決になるケースについて
- 3 参考裁判例

1 建替え問題における
弁護士の役割

1 建替え問題とは

建替えの類型としては、民間の建替えが多いと思いますが、それ以外としてはマンション建替え、いわゆる区分所有法やマンション建替え円滑化法に基づく建替えがあります。そのほかに、市街地再開発事業における建替えがあります。これは都市再開発法によって手続が規定されているものです。

その中で、弁護士が担う役割としては、民間の

建替えであれば賃貸人又は賃借人の代理人として、依頼者の利益を図っていくことが考えられます。マンション建替えであれば管理組合や建替組合の顧問として法律的なサポートを行っていくことがあります。建替手続に関わって各区分所有者、各マンションに住んでいる賃借人の代理人をするということもあるかと思います。

市街地再開発事業では再開発組合や再開発組合が発足する前の準備組合の顧問として法的サポートをするということもあるかと思います。法定再開発の中では、多くの地権者が関係するところもあるので、その場合には地権者の代理人として手続をサポートしたり、賃借人の代理人として対応していったりという場面も出てくるかと思います。

この後は、民間の建替について弁護士としての関わりや、裁判例などについて紹介していきます。

2 建替え問題に弁護士はどのような
関わりを持っているのか

賃貸人が賃借人に対して明渡しを求めるという場合ですが、賃貸人の目線では、まずは賃貸人が直接賃借人に明渡しをお願いする、移転をお願いする、移転補償を提示する、移転先の物件を紹介するという形で交渉をしていくというのが一般的なスタートです。管理会社を通じて今まで普通借家契約だったものを、「定期借家に切り替えてください」とお願いするようなケースも中には想定されます。

当事者交渉で、「1年後に明け渡します」といった合意ができればよいと思うのですが、なかなか交渉がうまくいかない場合には、交渉の代理を弁護士に依頼することも考えられます。

テナント側からしても、賃貸人から「建物を明

け渡してくれ」と言われたときに顧問弁護士に相談して、弁護士交渉を行うということもあり得ると思います。

弁護士交渉でも難しいということであれば、賃貸人の立場であれば建物の明渡しを求める調停又は訴訟ということになるかと思えます。

弁護士は、各場面で案件に関係してくる、サポートをしていくという立場になるかと思えます。

3 非弁行為との関係

当事者交渉の延長線上で、弁護士ではなく管理会社にお問い合わせをしたり、知り合いの不動産業者が「詳しいので、ちょっと話をしよあげよ」というような形で、個人の地主が仲良くしている不動産業者に、建物の明渡しを依頼したりというケースもあると思います。

そこで問題になるのが、弁護士法72条です。これは弁護士でない者が訴訟業務等の法律の紛争を業務として報酬を得て行ってはいけないという規制です。これには刑事罰が科されることになっています。

この立ち退きの問題も弁護士法72条が問題になるケースがあります。

少し前の判例ですが、通称スルガコーポレーション事件といわれている、最高裁平成22年7月20日判決があります。

事案の概要としては、弁護士資格がない者がビルの所有者から委託を受けて、ビルの賃借人などと交渉して賃借人を退去させるという業務を行い報酬を受けた行為について、弁護士法72条違反の罪が成立したというものです。

この事案は、ビルの立ち退きの依頼を受けた被告が、いわゆる反社のような関係を使って立ち退きを求めたというやや特殊なケースです。

また明渡しを求める際にも、被告人らは賃借人に嫌がらせだとか脅しのようなことを繰り返して、例えば管理会社に指示をして管理をおろそかにし、廊下の電灯を消してしまったり、共用トイレの掃除をしなかったり、挙げ句の果てには隣の家に泊まり込んで夜通しお経を上げるといった嫌

がらせをするなどしながら、かなり悪質な立ち退き交渉を行ったというような事案になります。そういった特殊性もあって刑事事件に発展したといわれています。

判決の要旨を見ると、弁護士資格がない者が、ビルの所有者から委託を受けて、そのビルの賃借人らと交渉して賃貸借契約を合意解除した上で各室を明け渡させるなどの業務を行った行為については、その業務が、立ち退き合意の成否等を巡って交渉において解決しなければならない法的紛議が生ずることがほぼ不可避である案件に係るものであって、弁護士法72条にいう「その他一般の法律事件」に関するものというべきであり、その際、賃借人らに不安や不快感を与えるような振る舞いをしてきたなどの本件における具体的事情の下では、同条違反の罪が成立するという一方で、かなり特殊な事案の中で有罪というものを認めています。

この裁判例からすると、およそ弁護士ではない者が立ち退き業務をしてしまうと非弁行為になるのかというところが疑問になりますが、調査官解説を見てみると、本件はいわば違法性の程度が高く、違法性阻却等が問題になる余地がない事案であることを前提とした事例判断といえるものと思われる、とあります。

調査官解説には、例えば退去の意思があるかどうかの単なる意向伺いなどは法律事務には当たらないのではないかとと思われるなどという記載もあり、実際に立ち退きに関する業務が非弁行為に当たるかどうかは事案ごとの判断になると言わざるを得ず、報酬やその案件に対する取り組み方が問題になるかと思えます。

私が見た限り、平成22年以降、立ち退きの案件で弁護士法72条違反で有罪になったという裁判例は、公表されている裁判例では見当たりませんが、この判例や調査官解説の考え方を頭のどこかに置いていただきながら、誰がどこまで関与していくのかというところを踏まえてお手伝いされるのがよいのではないかと思います。

2 判決になる ケースについて

判決になる事例というのは多くないと思っています。私の扱っている立ち退きの事例で判決に至るのは、私の感覚的には1割程度というように思っています。残りの8割、9割は裁判になっても和解で終わるケースが多いと思います。

やはり立ち退きの事案というのは、いわゆる立退料、賃借人に対してどういった補償をするのか、どういった金額を払えば解決するのかということが議論の中心になることが多いので、裁判所に入っていたら、金銭的な折り合いをつけて和解するというケースがほとんどかと思えます。折り合いがつかないケースが最終的に判決になるのですが、それは全体で見ると、1割ぐらいと実感しています。

そもそも実際に裁判になるというケースも、全体の中では決して多くはないと思います。先ほど弁護士交渉した後に、なかなか交渉がうまくいかないと裁判手続、調停手続を取るという話をしましたが、私の経験としては、弁護士交渉を行って裁判や調停にいくケースもやはり全体の1割あるかどうかぐらいというように思っています。当事者交渉で解決するケースもたくさんあるので、裁判に至るケースというのは、かなり限られたケースで、その中で判決に至るケースというのは、更に限定された事例だと思います。

3 参考裁判例

やや特殊な事案ですが、東京地裁平成27年4月30日判決をご紹介します。これは、都心のターミナル駅前の再開発について、土地の所有者が貸地内で書店等を営む賃借人に対して、再開発計画を推進することを理由に貸地からの明渡しを求めた事案です。この事案の特徴は、都心の駅前の大

規模再開発を理由とした明渡しであったことです。都市再生特別措置法に基づく、いわゆる特区の再開発だったのですが、建物は築20年程度とまだ新しく、テナント側は正当事由を強く争いました。

これに対して裁判例は、本件再開発計画の円滑な遂行のためには、被告から本件建物の返還を受け、建物を取り壊して土地を使用することが不可欠であるところを指摘して、本件建物を取り壊して本件土地を有効利用する必要があるものと認められ、このことは本件建物の自己使用の必要性に係る事情として解約申入れは正当事由の有無の判断において考慮されるべきという判断をしています。

土地の有効利用というのは、土地を利用することですが、それもこの建物の自己使用する必要性の事情として踏まえることができるというような判断をしている事例として理解することができます。また、築20年程度という点についても、本件建物を取り壊して土地を再開発に組入れるという選択肢も合理性があるという判断がされています。

裁判例での正当事由判断については、これといって正解はないと思います。耐震の問題があればいいというわけでもなく、自己使用の必要性の主張がない中で立退料だけ積み上げても、正当事由が認められるわけではないと思うので、事案ごとに借地借家法28条に定める事情の該当性を見極めるほかないと思います。

立退料については、最高裁で確立した基準はないと思います。結局、正当事由判断の中で、立退料は補完的な事情なので、全事案において、賃借人側で被る損失のすべてを補償する必要があるのかというところというわけでもなく、やはり正当事由判断の中で、裁判所が規範的な判断を行うものなのかなと思います。



建物明渡請求訴訟等における 法律家と不動産鑑定専門家の役割



Takashi Saito
齋藤 隆
当会会員・元東京高等裁判所部総括判事

【略歴】
1977年 判事補任官
1987年 判事任官
2011年 東京高等裁判所判事(部総括)
2015年 判事退官
同年 弁護士登録(第二東京弁護士会)
ひかり総合法律事務所所属

CONTENTS

- 1 不動産関係訴訟の性質と不動産評価
- 2 不動産評価と訴訟関与者の役割
- 3 不動産評価の機能と作用
- 4 専門家の関与のプロセス

1 不動産関係訴訟の性質と 不動産評価

不動産関係事件だからといって、全部が全部、不動産鑑定の専門家による評価が問題になるということではないのですが、評価に基づいていろいろな金額を算定する必要があるケースは比較的多く見られます。その際には、法律家と不動産鑑定の専門家との協働作業が必要になります。不動産関係訴訟では、その対象となる不動産の特質をよく考えないと、適切に処理できません。不動産関係訴訟の特徴は、まず、不動産の価値そのものが

非常に高い場合が多く、その反映として紛争が大規模化・深刻化するということです。そのため、不動産の価値をきちんと判定しておかなければ訴訟が進められないということが多く、このような場合には、不動産評価が非常に重要な役割を果たします。また、不動産は生活や生産活動の拠点として使われるので、所有者と利用者の両方に対する影響が大きいということも特徴にあげられます。明渡しの場合では、代替物件が問題になることもあります。

また、もう1つの特徴として、不動産の希少性があげられます。重要な財産の帰属を争うことになるため、紛争当事者は非常に感情的になることがあり、主観的な要因も無視できません。対象不動産の持つ客観的な価値と、それに対する思い入れ等の主観的な価値、つまり交換価値と感情の問題が対立することがあります。そのような問題を解消するためには、意識の差を埋める機能を果たす適正な評価が非常に大事です。

2 不動産評価と 訴訟関与者の役割

このような不動産関係訴訟に内在する問題を解決するに当たって、手続的には争点整理、証拠調べ、和解ないし調停のそれぞれの段階に応じた法律家と不動産評価専門家との協働作業について順序を追ってみたいと思います。

まず、評価をどのような形で行うかということが問題となります。訴訟でいえば裁判所と当事者側との役割分担です。例を挙げていえば、当事者の側で用意する不動産評価については、私的鑑定書がありますが、双方の間で評価額に乖離がある

場合にはそれだけではとどまらずに、最終的には証拠調べで鑑定を行う場面があるので、そこで裁判所と当事者側との間で立証の必要性に関する認識の関係が出てくるということになります。

不動産鑑定の専門家に関しては、いろいろな形で関与があります。例えば、審理に当たって専門委員として関与することがあります。また、調停手続においては専門家調停委員として、不動産鑑定の専門家が我々に知見を提供するということがあります。

その際、必要になるのは、法律家と不動産鑑定専門家との「共同」と「協働」です。

「共同」は、立場が同じ者が力を合わせて1つのことを行うということで、例えば調停委員会では、裁判官、調停委員の弁護士、不動産鑑定士が同じ立場で調停委員会を組織して、共同作業をします。

他方、証拠調べ等の段階で、専門的知見を提供してもらうというのは、専門家としての立場で訴訟に関与してもらうので、これは「協働」です。訴訟になる前に、当事者側の訴訟準備の段階で、弁護士が専門家の協力を得て、まずは不動産の価値を把握しようというときの作業も、協働ということになるかと思っています。

ところが、訴訟や調停の実際の手続においては、この共同と協働が一緒くたになってしまう傾向があり、それが適正な判断を妨げる原因になっていることがあります。これを回避するためには、それぞれの役割分担をきちんと決めていく必要があるかと思っています。その際、不動産評価は法的判断の前提事項であるということを中心に理解した上で、その活用を考えていくことが必要だろうと思っています。



3 不動産評価の機能と作用

不動産評価が法的判断の前提であるといいましたが、それがどのように影響してくるかということを考えてみると、直接作用型と、間接作用型の2つに分類できます。賃料増減額請求等における賃料鑑定の場合には、専門家の提示した評価額が判決にそのまま採用されることが多く、法的判断に直結するような様相を呈します。もちろん法律家は鑑定意見をきちんと咀嚼した上で活用することが必要ですが、比較的そこでは直接的に作用するということがあるかと思っています。

共有物分割や遺産分割における不動産評価も直接作用型といえるのではないかと思います。不動産競売事件では評価人により評価額が出る場合、それを基にして売却基準価額を決定するので、これも直接作用型です。

以上に対して正当事由の1つの要素としての立退料提供については、鑑定意見が出ていても、そのままの金額で立退料に関する判断が決まることはないわけです。正当事由の中では自己使用の必要性が基本的な要素、それ以外のものは補完的要素ということで、基本的要素である自己使用の必要性により正当事由の判断がつかないときに、補完的要素を考慮するということとなりますので、立退料提供というのは、その第二段階の要素の1つということになるわけです。

しかも、ほかの要素との総合考慮ということになるので、必ずしも不動産鑑定で立退料としてはこの金額が相当というような意見が出てきたとしても、そのままそれが判決における立退料の金額になるわけではないということで、これは間接作用型といえます。

その場合には、正当事由は全体としてどのように構成されているか、その中で立退料はどのように位置付けられるのかということを中心に正しく把握しなければ、鑑定の活用が正しく行われないうこととなります。

4 専門家の関与のプロセス

不動産関係事件について比較的に利用されることが多い調停についてですが、調停というのは話し合いの手続ですから、必ずしも訴訟のように双方が証拠を積極的かつ主体的に提出するというわけではありません。ですから、資料の収集、提出は必ずしも一様でなく、解決を急ぐ当事者は、鑑定書を出すけれども、対する相手方の方は出さないということがあります。そういうときのアンバランスをどうするかということが問題になることがあります。その点に関しては、不動産鑑定に専門家が調停委員会の中に入っていることが多く、調停委員会が中立的な立場で簡易な不動産評価をしますので、鑑定書を出していないからといって必ずしも不利なわけではないと思います。

双方が全く出していないという場合もありますが、その場合には、専門家調停委員の不動産評価に関する専門的知見を活用すべきだということで、調停委員会が協議してまとめた意見を当事者に提示して活用することもあります。

民事訴訟においても、平成15年改正民事訴訟法で専門委員制度ができました。不動産の価値に対する判断が難しい事件については、専門委員として不動産鑑定士に入っていて、その知見を審理に導入する中で問題を解決するのは1つの方法です。ただ、訴訟を提起後、職権付調停ということができず、現実的に合理的な解決のためには、当事者のいろいろな認識の共有化が必要だというような場合には付調停になる場合もあり、これらの手続も活用の余地があります。その場合、東京地裁では、訴訟係属部から調停部に事件が移って、調停委員会のもとで争点整理を兼ねた話し合いを続けることとなります。

専門家調停を利用するのか、専門委員関与の審理を利用するのかについては、話し合いによる解決の可能性があるかどうかの手続選別のメルクマールとなります。話し合いの解決が期待できる事件については調停による柔軟な解決、話し合いによる解

決が期待できない事件は、最終的には、判決を見据えて裁判所の鑑定も必要になる場合が多いので、争点整理や鑑定事項の検討等のためにも、専門委員の関与が相当ということになります。

専門委員は、通常は評価に基づく意見を述べることはできないのですが、当事者双方に異議がない場合には、意見を述べることも可能です。特に不動産関係事件は最終的には対象不動産の価値の問題ということになってくる場合が結構あり、その場合には専門委員の意見が大きな要素になるので、評価額に関する意見を述べる必要があるかつ相当であるということは承知いただきたいと思います。

主張立証の際には、私的鑑定書をどう考えるかということが問題になります。私的鑑定書がしばしば提出される事件の典型は、賃料増減請求訴訟です。他方、明渡請求訴訟では、さほど割合が高いわけではないですが、大規模な再開発事件のような場合には、もともと再開発に要する予算が検討される中で、大きい要素を占める立退料については、専門家の意見を聞いた上で処理方針を決めていることが多いので、その際に利用された私的鑑定書が証拠として提出されることがあります。しかし、中小規模の事件の場合には、さほど私的鑑定書が利用されるわけではないというのが実感です。

裁判所が証拠調べとして行う鑑定については、最終的な判断のために利用されることが多いのは賃料増減請求訴訟です。これは私的鑑定書が出ていても、最終的には裁判所鑑定が必要ということになります。なぜかという、双方から出てくる鑑定書が、その前提条件の取り方にもよるでしょうが、評価額の差が大きい場合が多く、その2つの比較検討だけで判断するというのはなかなかできないからです。したがって、最終的には裁判所の鑑定というケースが多くなります。

他方で、今日問題となっている明渡訴訟における立退料は、証拠調べとしての鑑定をするケースはあまりないと思われます。私の経験では一度もありませんでした。私的鑑定書が出ているので、それを参考にしながら、立退料の額についても考

えることとなりますが、立退料はやはり正当事由の中で補完的要素の1つに過ぎないし、他の要素との総合考量により金額が決定されるということで、必ずしも鑑定までやって厳密に金額を算定しなければならないことではないということになります。

争点整理の場面で往々にして見られるのは、当事者の主張が私的鑑定書をそのまま引用するだけで、きちんと理解しているのかどうか分からないということです。代理人がきちんと理解した上で、その私的鑑定の内容が適切であるゆえんをきちんと説明していただければ、それは裁判所を説得する効果も大きいということになります。

私的鑑定書を双方が出す場合ですが、水掛け論に終わっている場合が多いという印象です。相手方の私的鑑定書の基礎資料及びこれに基づく推論の過程について、どこがおかしいのか、その辺の適切な指摘があれば有利に働くことになると思います。単に証拠として提出するだけではなく、子細に内容の検討まできちんとやっていただきたいと思います。裁判官の心証形成に影響を与えるためには、私的鑑定書の正しい理解を伝える必要があると思います。

証拠調べの段階で気を付けていただきたいのは、特に正当事由を構成する要素の中で、自己使用の必要性があるかどうかという点の立証が疎かになっていないかということです。土地や建物の現況についていろいろな主張はあるのですが、証拠調べの段階になってくると、どうも事実が違うのではないかということが往々にして出てきます。

例えば「賃貸借の対象不動産を営業店舗として利用している場合、その営業と土地との結び付きはこうである、よって、ここでの使用の必要性は高い」と主張されているけれども、実際、証拠を調べてみたら、それに沿うような事実があまりないということがあるので、そういった証拠調べの段階での自己使用の必要性というのは、立退料の提供を除いてもきちんとやった上で、それプラス立退料の提供という意識が大事だと思います。

裁判所鑑定に当たってですが、評価の前提とな

る事実が、ブラックボックスみたいになっていることがあります。また、個別の条件に基づいて評価額を修正する際に、その土地の立地条件等がどうなっているかといった前提事実について、鑑定人と当事者、裁判所が同じ認識でいるかが不明ということが結構あります。

ですから、このところはきちんと前提事実を確認した上で、それに基づく意見になっているかを見極めるということが必要だろうと思います。証拠として提出されていて、評価額の算出自体は不適当な点がないとしても、重要な前提事実について証拠に沿わない点があると、判決においては採用されないということになります。

原告の主張する事実を前提とするならこう、被告の主張する事実を前提にするならこう、と分けて書いていただいても結構ですから、前提事実の説明は鑑定評価について、非常に重要な要素になるということを皆さんにご理解の上で対応いただきたいと思っています。

立退料の取扱いについては何度も言っているとおり、正当事由に当たる補完的要素となるので、その位置付けについてきちんと整理した上で、正当事由を含む最終的な法的判断事項について、法律家は、不動産鑑定士などの専門家に丸投げせず、自分の責任で判断することが重要です。そして、共通の事実認識について誤りはないか、共通の土俵の上に立った意見であるかということを確認することが必要になると考えています。

やはり協働作業ですので、お互いの立場を前提にした上で、同じ土俵の上に立った議論をすることが必要と考えます。

