

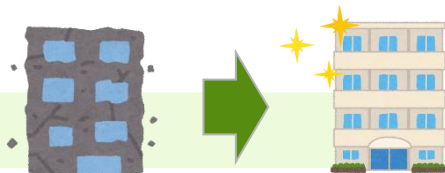
調査の内容

- 研究者の監修の下、令和年間（令和元年～令和6年）の借家関係の裁判例137件を調査、「正当事由」について分析
- 「**建替えの必要性**」に着目

借地借家法第28条の正当事由について

- 更新拒絶、解約申入れには「正当事由」が必要
- 賃貸人・賃借人双方の使用の必要性を中心に、従前の経過、利用状況、現況、立退料の支払い等も考慮

考慮要素の分析結果



賃貸人側の事情

➤ 建替えの必要性

- **老朽化**を争点とする事件で正当事由を認める裁判例の増加
 - ・ 約55%（平成16年）→ 約71%
 - **建物の耐震性能**は正当事由の**重要**な考慮要素
 - ・ 背景として、耐震性に対する社会的関心の高まり
 - ・ 建物の倒壊により周囲に危険が及ぶおそれを考慮
 - ・ 建替えと耐震補強工事のいずれが経済的に合理的かを考慮
- ※ ただし、建替えの必要性だけで結論が決まるわけではない

➤ 有効活用の観点

- **現在有効に活用されていない場合**は積極的要素となる傾向

➤ 明渡し後の具体的計画の有無

- **計画の具体性**、用途、他の賃借人の退去の状況
- ※ ただし、他の賃借人がいない状況さえ作ればよいわけではない

賃借人側の事情



➤ 建物の使用期間

- 居住期間が長いことが消極的要素となり得る

➤ 物件の代替可能性（賃借人が使用する必要性）

- 賃借人が高齢であり、通院、引っ越し等に支障があること等が考慮され得る

⇒ ただし、いずれも**立退料の支払による補完が可能**なケースも

補完的要素

➤ 立退料

- 双方の事情を考慮した上で、金額により調整



個別具体的な事案に即した総合考慮により結論の妥当性を確保

