

借地借家法の更新拒絶等の要件に関する調査研究報告書の公表

November 2025

In brief

2025 年 10 月、法務省から、「借地借家法の更新拒絶等要件に関する調査研究報告書」(以下「**本報告書**」といいます。)が公表されました¹。

本報告書は、借地借家法第 28 条の建物賃貸人による更新拒絶の通知又は解約の申入れの要件とされている「正当の事由」(以下「**正当事由**」といいます。))について、令和元年 5 月から令和 6 年 3 月の間における裁判例を調査・分析し、近時の正当事由の判断に係る運用実態及びその妥当性を考察するものです。

なお、企業買収(M&A)の文脈でいえば、法務デューデリジェンスの過程において、対象会社が保有している資産の利用状況や第三者への貸付の有無の確認は重要なポイントであり、借地借家法の検討が必要となるケースは相応に存在しているところ、本報告書の内容は重要な示唆を含んでいるといえます。例えば、対象会社を買収後、対象会社が保有している工場施設等を増改築して対象会社の収益力の向上を企図しているような事案においては、増改築の前提として賃借人の退去が必要不可欠な要素であり、法務デューデリジェンス及び PMI の過程においては、本報告書の内容を踏まえた検討が必要となります。

本ニュースレターでは、正当事由の解釈を解説したうえ、本報告書の調査・分析結果について概説します。

In detail

1. 借地借家法第 28 条の「正当の事由」

借地借家法第 28 条は、建物賃貸人による更新拒絶の通知又は解約の申入れは正当事由があると認められる場合でなければすることができないこととし、その具体的な判断基準として、「賃貸人及び賃借人(転借人を含む。))が建物の使用を必要とする事情」、「建物の賃貸借に関する従前の経過」、「建物の利用状況及び建物の現況」、「賃借人に対する財産上の給付」を列挙しています。

¹ https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00380.html

上記の判断基準の相互の関係については、借地借家法第28条は「建物の賃貸人及び賃借人(転借人を含む。)が建物の使用を必要とする事情のほか」と規定していることから、正当事由は、あくまでも当事者双方の建物使用の必要性を主として判断されるとともに、その他の事情を総合的に考慮して判断されるものです^{2,3}。

2. 本報告書の調査・分析結果の概要

本報告書では、正当事由の認定において主として考慮されるべき要素である、①賃貸人側の建物使用の必要性及び②賃借人側の建物使用の必要性、また、補完的に考慮されるべき要素である立退料の申出が調査・分析の対象となっています。そして、①の賃貸人側の建物使用の必要性については、それを基礎づける事情として、(i)建替えの必要性、(ii)有効活用の観点、(iii)明渡し後の具体的計画の有無が、また、②の賃借人側の建物使用の必要性については、それを基礎づける事情として、(iv)賃借人の使用期間、(v)物件の代替可能性(賃借人が当該物件を使用する必要性)が調査・分析の対象となっています。

以下では、本報告書で取り上げられた各要素・事情について、その調査・分析結果の概要を説明します。

(1) 賃貸人側の事情—「建替えの必要性」

本報告書によれば、対象となった裁判例137件中、「建替え」あるいは「取壊し」が必要であると賃貸人が主張した事案は87件存在しており、全体の約63.5%に上ります。それらの事案において、老朽化を理由として賃借人に対して明渡しを求めたものは76件であり、建替えを理由とするもののうち約87.4%が老朽化を理由とするものです。そして、これらの事案において、54件において正当事由の具備が認められており、その割合は71.1%に上ります。

さらに、老朽化を正当事由の判断要素に組み入れ、賃貸人からの明渡しを認める裁判例においては、建物の耐震性について言及するものが47件存在しました。

近時においては建物の耐震性能に対する社会的関心も大きくなっていることから、裁判例においても、建物の耐震性能が正当事由を判断する際の重要な考慮要素の一つになっていると指摘されています。

もっとも、耐震性能不足による建替えの必要性が存在することのみにより正当事由が常に具備されるわけではなく、耐震性能不足は認められるものの、その他の要素が考慮された結果、正当事由の具備が認められない場合もある点には留意する必要があります。

また、裁判例においては、建替えと耐震補強工事・老朽化対策工事のどちらを行うことが賃貸人側にとって経済的合理性があるかといった点も、併せて考慮されています。

(2) 賃貸人側の事情—「有効活用の観点」

本報告書によれば、建物の老朽化の観点にも関連するものの、建物ないしその敷地が有効に活用されていないと考えられる場合には、賃貸人に有利な判断がされる傾向があります。

もっとも、裁判例においては、有効活用の観点のみで賃貸人側に正当事由が具備されるわけではないことには注意が必要です。また、賃貸人側の事情として、有効活用の観点に加えて、建物の老朽化・耐震性能の観点や耐震補強工事・老朽化対策工事の費用対効果の観点なども考慮に入れて、正当事由の有無が総合的に判断されていると考えられます。

(3) 賃貸人側の事情—「明渡し後の具体的計画の有無」

本報告書によれば、明渡し後の具体的計画の有無は、①建替えの具体的計画、②明渡し後の用途、③他の賃借人が退去済みであることなどから判断されています。

また、③の他の賃借人が退去済みであるという点については、具体的計画そのものではないものの、他の賃借人が退去済みであれば賃貸人の企図する建替えその他の用途が実現しやすくなるという点で具体的計画の実行可能性を担保する要素の一つであると指摘されています。

(4) 賃借人側の事情—建物の使用期間

本報告書によれば、賃借人が建物を長期間使用しているという事情を正当事由を否定する方向に働かせた裁判例が確認されました。しかし、裁判例においては、建物の使用期間が10年程度から50年を超えるものまで

² 稲本洋之助ほか『コンメンタール 借地借家法〔第4版〕』225頁(日本評論社、2019)

³ なお、財産上の給付については、それ自体で独立の正当事由となるわけではなく、他の事情のみでは正当事由が認められないような場合において、正当事由を補完する一要素として他の要素とともに考慮される要素として位置付けられています(稲本洋之助ほか『コンメンタール 借地借家法〔第4版〕』238頁(日本評論社、2019))。

幅があり、「何年以上であれば賃借人に常に有利となるか」といった一定の基準を見いだすことは困難といえます。

また、正当事由の有無は賃借人の建物の使用期間だけで判断されるわけではなく、他の要素と相まって判断されるため、賃借人による使用期間が長期になればなるほど、賃借人の利益が保護される可能性が高まるにすぎないといえます。

(5) 賃借人側の事情—物件の代替可能性

本報告書によれば、賃貸人側の事情に基づけば正当事由の具備が認められる場合には、正当事由の具備の認定を障害する事由として、当該物件でなければ賃借人の要望がかなえられない(賃借人に当該物件を使用する必要性がある)か、それとも、代替物件でも賃借人の要望がかなえられるか(賃借人に当該物件を使用する必要性がないか)といった要素が検討されます。

裁判例の全体の傾向としては、賃借人が事業を営む目的で建物を賃借している場合においては、その事業が当該建物でなければできないという事態はあまり考えられない一方で、居住用の場合(とりわけ居住期間が長く賃借人が高齢である場合)や事業が生計の維持にとって重要である場合には、賃借人の生活利益が問題となるため、物件の代替可能性がないという結論に至りやすいようにも思われます。

もっとも、裁判例を調査・分析した結果、後者のような場合であっても、「この建物でなければ居住できない・生計を維持できない」という事情を立証するのは必ずしも容易でないことが窺われると指摘されています。これらの裁判例においては、(賃借人が高齢ゆえ)通院が便利であることや引越し作業が困難であることといった事情が「物件の代替可能性」の有無において争われているところ、このような事情は立退料を増額することによってある程度の解決を図ることが可能といえ、賃料が多少上がっても通院可能な場所を探し、あるいは、引越し業者を活用すればよく、いずれも金銭での解決になじむものといえるからと考えられます。

また、裁判例においては、賃借人側の建物使用の必要性を判断するに当たり、賃借人側の当該物件への「愛着」のような事情も考慮されているものの、それのみをもって結論を導いているわけではなく、賃貸人側の建物使用の必要性と比較衡量し、立退料による補完も認めています。

(6) 立退料

本報告書によれば、立退料について、①立退料の申出がなかったことが窺われる裁判例は10件程度にとどまっていることから、多くの事案において賃貸人側から立退料の申出がされていると推測されること、②立退料については、あくまで正当事由の補完的要素であることが前提とされていることなどが指摘されています。

なお、立退料の額は当事者双方の建物の使用の必要性の程度等を斟酌しながらケース・バイ・ケースで決めていくこととなりますが、一般論としては、賃貸人への明渡しの必要性が高ければ高いほど立退料の額は低くなる傾向があります⁴。もっとも、立退料の申出は、事実審の口頭弁論終結時まで行うことができるため、賃貸人としては、訴訟における審理を通じて、客観的に明らかとなった立退料の額を申出額とすることが考えられます。

The takeaway

本報告書により、近時の借家関係の裁判例における正当事由に係る考慮要素が明らかとなったものと考えられます。借地借家法第28条が適用される場面においては、賃貸人と賃借人の利害が対立する場面であることから、紛争に発展しやすく、本報告書で対象とされた裁判例を見ても、争いとなるケースが多いことが窺われます。

この点、冒頭に述べたM&Aとの関係では、対象会社を買収後、対象会社が保有している工場施設等を増改築して対象会社の収益力の向上を企図しているような事案においては、本報告書の内容も踏まえて、建替えの必要性・建物の有効活用の観点・具体的計画の有無等の諸要素を考慮の上、事前に明渡しが認められる可能性を検討しておく必要があるものと思われます。仮に対象会社の買収後に明渡しが認められないような場合においては、買収後の事業計画の変更が必要となるなど、買収計画全体に与える影響が大きいと、借地借家法が問題となり得る事案においては、本報告書の内容に沿った検討が必要となる場面が多いように思われます。

また、不動産オーナーや不動産業者などの不動産関係者においては、賃借人との賃貸借契約を解消する場面において、正当事由が認められるのか否かの判断を慎重に検討する必要があるところ、本報告書の内容がその判断の一助となることが期待されるところです。

⁴ 稲本洋之助ほか『コンメンタール 借地借家法〔第4版〕』237頁(日本評論社、2019)

Let's talk

より詳しい情報、または個別案件への取り組みにつきましては、当法人の貴社担当者もしくは下記までお問い合わせください。

PwC 弁護士法人 第一東京弁護士会所属

〒100-0004 東京都千代田区大手町 1-1-1 大手町パークビルディング

電話 : 03-6212-8001

Email: jp_tax_legal-mbx@pwc.com

www.pwc.com/jp/legal

- PwC ネットワークは、世界 100 カ国以上の拠点に約 4,000 名以上の弁護士を擁しており、幅広いリーガルサービスを提供しています。PwC 弁護士法人も、グローバルネットワークを有効に活用した法務サービスを提供し、PwC Japan グループ全体のクライアントのニーズに応じていきます。
- PwC Japan グループは、PwC ネットワークの各法人が提供するコンサルティング、会計監査、及び税務などの業務とともに、PwC 弁護士法人から、法務サービスを、企業のみなさまに提供します。

パートナー

弁護士

茂木 諭

弁護士

香川 隼人

弁護士

池田 侑希

本書は法的助言を目的とするものではなく、プロフェッショナルによるコンサルティングの代替となるものではありません。個別の案件については各案件の状況に応じて弁護士・税理士の助言を求めて頂く必要があります。また、本書における意見に亘る部分は筆者らの個人的見解であり、当弁護士法人の見解ではありません。

© 2025 PwC Legal Japan. All rights reserved.

PwC refers to the PwC network member firms and/or their specified subsidiaries in Japan, and may sometimes refer to the PwC network. Each of such firms and subsidiaries is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.