

区分所有法の賃貸借終了請求等に伴う補償金の算定方法等に関する研究会

研究会設置の背景

■賃貸借終了請求等の創設

- 改正区分所有法では、建替え決議等があった場合に、これに賛成した区分所有者等が、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができる制度が創設された
- 賃貸借終了請求がされた場合には、当該専有部分の賃貸人は、賃借人に対し、賃貸借終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならぬこととされている（改正区分所有法第64条の2第2項）

■補償金の算定方法についての考え方

- 法制審議会の答申
「公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）における借家人等が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定しているが、公共用地の取得の場合との異同を踏まえた上で、適切な額が算定されることになると考えられる」

■算定方法明確化の必要性

- 補償金の額をめぐり紛争が生ずれば、建替え工事等の円滑な実施が阻害されるおそれ
→ 算定方法を明確化する必要があるとの指摘

研究会の概要

■研究会の設置

- 補償金の算定方法等についての調査研究を法務省から日本不動産鑑定士協会連合会に委託し、同連合会において研究会を設置

■研究会の構成

座長

松尾 弘（慶應義塾大学大学院教授）

メンバー

戎 正晴（弁護士）	大桐代真子（弁護士）	阿部 隆志（不動産鑑定士）
金藤 匠哉（不動産鑑定士）	島田 博文（不動産鑑定士）	伊賀 和幸（法務省民事局参事官）
吉田 元紀（国交省公共用地室長）	杉田 雅嗣（国交省住宅局参事官）	

■スケジュール

- 令和7年12月9日 第1回研究会
- 令和8年1月15日 第2回研究会
- 令和8年3月11日 第3回研究会
- 令和8年3月末 研究報告書の取りまとめ