

主文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は、原告の負担とする。

事実及び理由

第1 請求

被告は、原告に対し、別紙物件目録記載2の建物部分を明け渡せ。

第2 事案の概要

本件は、賃貸人である原告が、借借人である被告に対し、更新拒絶をする正当の事由がある（建物が耐震性能に欠けるため、取壊しの必要がある）と主張して、賃貸借契約の終了に基づき、建物の明渡しを求めた事案である。

1 前提事実（当事者間に争いがないか、掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認定することができる事実）

(1) 別紙物件目録記載1の建物（以下「本件建物」といい、そのうち同目録記載2の建物部分を「本件店舗」という。）は、昭和41年11月15日、新築された（甲1）。

(2) 被告は本件店舗を賃借して、昭和41年12月24日、同所にレストラン「a」を開店し、以降現在まで、営業を継続して本件店舗を占有している（乙20）。

原告は、昭和42年6月5日、本件建物を取得し（甲1）、本件店舗の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）における賃貸人たる地位を承継した。

(3) 本件賃貸借契約は、その後数次にわたり合意更新され、平成20年5月30日の更新に伴い、次の約定が定められた（甲3）。

用途 レストランの営業

期間 平成20年5月30日から平成23年5月29日までの3年間

賃料 月額50万円（別途、消費税2万5000円）

(4) 原告は、平成22年11月24日、被告に対し、平成23年5月29日の期間満了をもって本件賃貸借契約を終了する旨を通知して、更新拒絶の意思表示をした（甲4の1・2。以下「本件更新拒絶の意思表示」という。）。

(5) 原告は、平成23年4月26日、被告に対して本件店舗の明渡しを求める本件訴訟を提起した（当裁判所に顕著な事実）。

2 争点及び当事者の主張

本件における争点は、本件更新拒絶の意思表示について正当の事由があるかの点にあり、当事者の主張は、次のとおりである。

(1) 原告の主張

本件建物は、既に老朽化し、かつ、耐震性能に欠けているから、大地震の際に倒壊等の危険があり、そのため、直ちに取り壊す必要がある。そして、本件建物は経済的効用を既に失っており、その維持を原告に強いることは極めて不合理である一方、被告は、長期間にわたって低廉な賃料で本件店舗の利用を継続することで、賃借に伴う投下資本を回収するに十分な多額の収益をあげており、かつ、従前の経過に照らせば、本件建物を取り壊す必要から、近い将来、本件建物を退去しなければならないことを承知していたというべきである。したがって、本件更新拒絶の意思表示については、正当の事由がある。

ア 本件建物の現況

本件建物は、本件更新拒絶の意思表示の時点で、築後約44年を経過しており、老朽化によって、コンクリートの劣化、雨漏り、玄関箇所に地盤沈下が生じる等の不具合が生じている。

また、本件建物は、耐震性能に関して既存不適格であり、平成14年2月頃に鹿島建設株式会社（以下「鹿島建設」という。）に依頼して実施した「簡単診断」（以下「簡単診断」という。）において、既に、X方向では1階から5階までの全階で構造耐震指標値（I_s値）0.6を満たしておらず（甲5の1）、その補強工事には8500万円を要すると見積もられていた（甲5の2）。そして、本件訴訟提起後に実施した平成24年7月12日付け耐震診断（以下「耐震診断」という。）の結果によれば、X方向では2階から5階までのI_s値が0.3を下回っていて、少

なくとも震度6以上の地震が起こったときには、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い（甲28）。

以上のような老朽化の程度や耐震性能の問題に照らすと、安全性の観点から、本件建物は直ちに取り壊す必要があるというべきである。

なお、本件建物に耐震改修工事をして使用を継続する方法には合理性がなく、極めて非現実的である。

イ 本件建物の利用状況（現在の効用）

本件建物の最有効利用はテナントビルとしての使用であるところ、賃借希望者に対して上記アの事情を説明しなければならぬことからすれば、正常な賃借条件で新規のテナントを募集することは不可能である。実際にも、平成24年11月の時点における賃借人は、被告を除いては、本件建物の現況を了解している鹿島建設の関連会社が低廉な賃料で期間を限定して工事事務所等としているだけとなった（甲22、37、40）。

そして、上記アの事情に照らすと、本件建物を原告が自己使用することも困難というべきであり、本件建物の経済的効用はほとんど喪失している。

ウ 本件建物の賃貸借に関する従前の経過

原告は、相当以前から本件建物の保守業務及び管理業務を業者に依頼し、恒常的に必要な修繕と補修を施し、少なくとも賃貸目的に即した管理を行ってきた。これは、後記のとおり、建替え計画を断念した後も同様である（甲20ないし21、31、34、35、36、39等）。

また、原告は、平成12年5月頃に本件建物の建替えを計画し、被告に対し、本件建物の耐震性能や老朽化の問題を説明して、一時退去の協力を依頼し、一定程度の補償を行うことも提案していた（甲7）が、平成13年12月、被告から総額1億円を超える補償の要求をされるなどしたために、それを断念した（甲33の1・2）。

このような従前の経過に照らすと、本件建物が老朽化し、耐震性能が不足していることにつき、原告を非難するような被告の主張は失当であるし、また、被告は、近い将来、本件建物から立ち退かざるを得ないことを想定して、本件店舗での営業活動を続けてきたというべきである。

エ 本件建物の使用を必要とする事情

原告は、本件建物の建替えによる再開発を意図しているわけではなく、安全性がなく、かつ、経済的効用を喪失した本件建物を早急に取り壊すことを求めているのであり、取壊し後は、おそらく敷地部分を駐車場として利用することになる。仮に、本件建物の取壊しが行えないのであれば、原告は、本件建物の保全維持のため不合理な出費を強いられるほか、大規模な地震等によって本件建物が倒壊等して人的・物的被害が生ずれば、その責任を負わなければならない立場にある。

その一方で、被告は、本件店舗において40年以上もレストランを経営しているが、本件店舗の賃料は相場よりも遙かに安く、現在までに十分な収益をあげていて、既に賃借の目的を果たしたというほかないから、原告に上記のような不利益を強いてまで保護すべき理由はない。

オ 財産上の給付の申し出

上記アないしエの事情によれば、本件更新拒絶の意思表示について正当の事由があることは明らかであるから、本来、財産上の給付の申し出は不要である。

しかしながら、本件建物の取壊しを早急に行うべく、できるだけ速やかな本件訴訟の解決を図るため、被告に対し、借家権相当額である2985万円の給付を、正当事由の補完として提示する。

(2) 被告の主張

本件建物の老朽化及び耐震性能の程度につき、原告主張の評価は争う。本件建物は、安全面から取壊しを最優先課題とすべき建物ではない。原告の自己使用の必要性も認められないのであるから、本件更新拒絶の意思表示につき正当事由は存在しない。そして、立退料は正当事由の補完にすぎないのであるから、その前提となる事由が存在しない以上、立退料について論じるまでもなく、正当事由は否定される。

ア 本件建物の現況

本件建物の老朽化につき、原告が主張する具体的不具合等の内容は、それがあつたとして、本件建物の強度不足を裏付けるような類のものではない。

また、耐震基準が改正されたことで既存不適格となった建物につき直ちに取壊しの必要がある

といえるものでないことは当然として、原告が提出する簡単診断（甲5の1）は、鹿島建設独自の診断方法で、その手法は一般的なものと異なっている点が見受けられ、信用性に欠ける内容であるし、仮に参考にするとしても、そこで示されているI s値は、本件建物の取壊しを直ちに要請するものではない。耐震診断（甲28）についても、コンクリート強度を調べるためのコア試験の手法が一般的でなく（各階ごとに3箇所以上から採取したコアの各階ごとの平均値を求めるのが一般的であるところ、各階につき1箇所からしかコアを採取しておらず、全階の平均値を出している。）、一部の壁については雑壁として扱うべきものを耐震壁として扱っているなど信用性に欠ける面がある。そして、I s値が0.3未満の箇所があったからといって、取壊しの必要性が直ちに肯定されるものではなく、被告に退去を強いることが許されるだけの緊急性、必要不可欠性があるのかという観点からすれば、補強工事費用が取壊し費用等と比較して過大になるかなどの検討が必要であるが、原告によって、信用性のある最低限の補強工事費用は明らかにされていない。そもそもI s値が0.3未満の公共建物は多く存在している。

イ 本件建物の利用状況（現在の効用）

本件建物は、新築初期の頃からつい最近に至るまで、被告のほか、優良法人が地上階のすべてを丸ごと借りてくれていたものであるが、そのこと自体珍しいことというべきである。そして、本件建物につき、最低限の修繕を施し、中小規模のテナント等を募集すれば、まだまだ賃貸ビルとしての使用に耐えるものといえ、建物としての効用を喪失したなどとはいえない。

ウ 本件建物の賃貸借に関する従前の経過

原告が、本件建物に故障や不具合が生じた都度、その補修等をしていたことは争わないが、原告は、不具合等が生じなければ補修等を行わなかった。原告が日常的あるいは定期的なメンテナンスを行っていけば、老朽化は相当程度防ぐことができたはずである。

また、本件建物の建替えを理由として、原告が一定額の補償を提示して一時退去を求めたのに対し、被告がこれを拒んだことがあったのは認めるが、このとき原告が提示した補償の額は、被告のレストランを支えてきたスタッフ達の生活を保障するに足りるものではなかったもので、拒んだものにすぎない。そもそも建替えはせずとも修繕・補修工事は可能であるし、そのすべてを一度の機会に行う必要はない。そして、原告は、平成14年の時点で自ら行った調査の結果、1年以内に改修が必要と指摘されいながら、コストのかかる修繕工事をほとんどせず放置してきたのであって、今になって、耐震性能に係る簡単な診断結果をもって、建替えに代わる合理的な手段を模索することのないまま、被告に対して立退きを求めるのは失当である。

エ 本件建物の使用を必要とする事情

原告は、耐震性能の点を除き、本件建物の取壊しを早急にすべき事情のないことを認めている。その真意は、経済的利益を得たいというにすぎず、そのような意図に基づく更新拒絶は認容されるべきではない。

一方、被告が経営するレストランは、今は亡き名工に依頼した内装や著名人から愛されて利用されてきたことなどの歴史に基づく風格があり、他所において同様の内容でレストラン経営を行うことは極めて困難であり、被告が希望するのは、これまでどおり本件店舗で営業を続けたいということに尽きる。

オ 財産上の給付の申し出

上記アからエによれば、本件更新拒絶の意思表示については正当事由が存在しないから、原告からの財産上の給付の申し出によりそれが補完されるということもない。

なお、仮に財産上の給付の申し出によって正当事由が補完されるとしても、その立退料の額は3億数千万円となる。

第3 当裁判所の判断

1 建物の賃貸人による更新拒絶の通知は、①建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、②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並びに③建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の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（借地借家法附則12条、借家法1条の2）。そして、この正当事由の有無の判断に当たっては、上記①を主たる要素とし、上記②及び③は従たる要素として考慮すべきであり、上記③については、それ自体が正当事由を基礎付ける事実となるものではなく、他の正当事由を基礎付ける事実が存在することを前提に、当事者間の利害の調整機能

を果たすものとして、正当事由を補完するにすぎないものであると解するのが相当である。

2 上記1を前提に、本件更新拒絶の通知について検討する。

ア 上記①の事情について

原告は、本件建物につき、自己使用の必要性はないが、耐震性能の点で問題があることから、直ちに取り壊す必要がある、取壊し後の敷地については、建物を再築することは考えておらず、収入が少なくとも構わないので、費用の支出やその他の管理面で負担の少ない駐車場として利用していくことを想定している旨を主張している。このような主張内容のほか、原告からは上記の駐車場について具体的に計画を立てていることを裏付け得るような証拠の提出がないことにも照らすと、原告には、本件建物を取り壊したとして、その敷地につき、差し迫った自己使用の必要性があるとは認められず、原告が本件建物を必要とする事情（被告に対して不随意の立退きを求める事情）については、専ら、その耐震性能（これは、上記②の事情のうちの「建物の現況」に属する事情である。）を理由として、本件建物を取り壊す必要性がどの程度あるかにかかっているものと認められる。

一方、被告は、本件建物の新築（昭和41年11月15日）当初から、本件店舗を賃借してそこで欧風料理店を営業することを予定して、同年12月8日に設立した会社である。被告の代表取締役であるB（以下「B」という。）は、被告の営業として、同年12月24日に本件店舗でレストラン「a」（以下「本件レストラン」という。）を開業し、以後現在までその形態や内容を替えることなく営業を続けている。本件更新拒絶の意思表示がなされた当時（平成22年11月24日）、Bは72歳であり、そのほか、本件レストランでは9名の従業員（うち3名は40年以上被告に在籍）が稼働している。本件レストランでは、提供する料理や酒類等のほか、その立地条件や開業以来約44年の間に複数の著名人が来店しているその歴史、開店当時より凝った造りがなされ年月を経て風格も増した内装等、被告の無形財産ともいべき店内の雰囲気や情調等をも売りにして集客を行っており、年間の売上高はおよそ1億2000万円である（以上につき、甲2、乙17、18、20、被告代表者、弁論の全趣旨）。これらの事情に照らすと、被告は、本件店舗での営業が継続できなくなった場合、他の場所において本件レストランと同等の集客能力を備えた料理店を開設することが困難というべきで、これにより相当の損失を被ることが見込まれ、また、それに伴い、高齢のBや従業員の一部の生活にも影響を与えるおそれがあることを否定できない。そうすると、被告には、本件店舗の使用を必要とする相当に切実な事情があるものと認められる。

以上のとおり、被告が本件店舗の使用を継続する必要性は高いのに比して、原告には、本件建物を自己使用し、あるいは本件建物を取り壊した後の敷地を利用する差し迫った必要性がないのであるから、本件建物の耐震性能等、従たる考慮要素である上記②の各事情について、それでもなお被告の立ち退きを肯定すべき相当程度の事情が認められなければ、正当事由は容易には認め難いというべきである。

イ 上記②の各事情について

(ア) 建物の現況

本件建物は、昭和41年11月15日新築の鉄筋コンクリート造の建物であり、本件更新拒絶の意思表示がなされた当時（平成22年11月24日）、築後約44年を経ている（甲1）。

そして、原告が、本件建物につき、本訴の提起後に自ら業者に依頼して実施した耐震診断（平成24年7月12日付け。甲28）によれば、その構造耐震指標値（I_s値）が、X方向（東西方向）では、1階は「0.552」、2階は「0.268」、3階は「0.266」、4階は「0.246」、5階は「0.188」であり、また、Y方向（南北方向）では、1階は「1.100」、2階は「0.745」、3階は「0.859」、4階は「1.104」、5階は「0.444」である（ただし、上記鉤括弧内に掲げた数値は正加力ないし負加力に対するもののうちのいずれか低い方の数値）との結果が出ており、原告は、この耐震診断におけるI_s値を根拠として、本件建物を直ちに取り壊す必要がある旨を主張する。

しかしながら、I_s値については「I_s=E_o（保有性能基本指標）×SD（形状指標）×T（経年指標）」によって算定されるものであるところ（甲28〔報告書31頁〕）、そのうちT（経年指標）については、耐震診断においても、壁・柱につき、その総部材数の9分の1未満に、離れると肉眼では認められないせん断ひび割れ、又は斜めひび割れがあること、その9分の1以上3分の1未満に、著しい汚れ又はしみ、仕上げ材の軽微な剥落又は老朽化があることをもって「1」

から減点した「0.994」という良好というべき数値が採用されており（甲28〔報告書41頁〕）、本件建物では、ひび割れ、変形、老朽化等によってみるべき構造的欠陥が生じているとはいえない（乙2〔22頁〕、16〔5頁〕）。それにもかかわらず、耐震診断において、とりわけX方向における2階から5階までのI_s値が低く算定されているのは、E_o（保有性能基本指標）及びこれを補正するSD（形状指標）の各基礎のうち、建物北側端に位置する耐震壁として扱われた部分の剛性が高いため、平面剛性における重心—剛心の偏心率（1値）が「0.15」を超えて算定されていること（なお、平面形状及び断面形状については特に問題が指摘されておらず、断面剛性におけるn値はいずれも「1.7」に満たない（甲28〔36頁〕、乙2〔20頁〕）。）、このことを理由として、E_o（保有性能基本指標）の算定に際し、（a）偏心により変形が増大すると想定される架構（偏心要素）を考慮しないで求めた（偏心の原因となっている鉛直部材を無視して計算した）値と、（b）構造物全体で偏心の原因となっている鉛直部材を第1グループとして、所定の計算式を用いて求めた値のうち、小さい方の値を採用した（いずれも（a）によって求めた値となった）ことなどに、その原因があるものと解される（甲28〔報告書38～40頁〕、乙2〔19、20頁〕、乙16〔3頁〕等参照）。

もっとも、このようにして偏心率が大きく算定されていることについては、被告から、剛性が高いとされた一部の壁についてはこれを耐震壁として扱うことは相当でなく、そのことが影響していると考えられる旨の指摘がなされており（乙16〔4頁〕）、この指摘のように、各階壁の強度等の認定の仕方や、偏心率の算定とそれに伴うE_o（保有性能基本指標）の算定式の選択如何等によって、上記のI_s値はある程度変動するものと考えられ、証拠上は、耐震診断の結果が必ずしも十分な客観性を備えているとまでは認めるに足りない。そして、耐震診断自体、その報告書の「まとめ」の項において、診断の結果は「耐震性に疑問あり。」と判定される旨を記載するに止めていて（甲28〔報告書48頁〕）、耐震補強が必要な建物である旨をいうにすぎず、直ちに取壊す必要がある旨をいうものではないこと、実際にも、上記のとおり、本件建物ではひび割れ、変形、老朽化等によってみるべき構造的欠陥が生じているとは認められず、平面剛性における偏心率の点が耐震性能の劣る主要な原因であるのであれば、その改善には本件建物の取壊しまでは必要ではないと考えられること（甲5の1・2、乙16〔3頁〕）からすれば、本件建物につき、耐震性能を理由に、その取壊しが不可避と認めることは困難である。

上記アで指摘したとおり、本件更新拒絶の意思表示は、本件建物を取り壊した後、その敷地を使用する差し迫った必要性のない原告が、本件店舗の使用を必要とする相当に切実な事情があるというべき被告に対して、不随意での立退きを求めるものなのであるから、証拠上は上記の限りでしか認定できない本件建物の耐震性能の問題点をもって、取壊しが必須の急務であるということとはできず、その正当事由があると直ちにいうことはできないというべきである。

（イ） 建物の賃貸借に関する従前の経過

また、原告は、平成14年2月頃に実施した簡単診断の結果を受けて、本件建物の建替えを計画したが、被告が一時退去に応じなかったことから、その計画が実現しなかった経緯があり、これによれば、被告は、近い将来、本件店舗から立ち退かざるを得ないことを想定していたというべきである旨を主張する。

しかしながら、被告が、一時退去を拒んだ際、原告に対して近い将来に本件店舗から立ち退く旨を了承したことを認めるに足りる証拠はない。そして、上記で認定説示したところによれば、この時点では尚更、原告が、被告に対して、本件建物の耐震性能による取壊しの必要性を理由として、本件店舗からの不随意での立退きを求めることのできる正当な事由はなかったというべきであるから、本件建物の建替えのための一時退去を被告が拒んだことがあったとの一事をもって、本件更新拒絶の意思表示につき、正当事由があることを肯定できるものではない（なお、原告は、本件賃貸借契約では、建物の改築又は大修繕の必要が生じた場合に、原告が被告に対して無保障で一時的立退きを求めることができるとの条項が定められていること（甲3）を指摘するが、本件全証拠によっても、その時点において、被告の一時立退きが不可欠となる改築又は大修繕の必要が生じていたと認めるに足りないから、借家法6条の規定に照らし、この条項の存在が上記の判断を左右する事情とは解されない。）。

（ウ） 建物の利用状況

本件建物は、最寄駅となる東京地下鉄b駅までは徒歩5分程度の距離に位置し、その最有効使用はテナントビルである（甲1、14）。そして、本件建物のテナントは、平成22年10月5

日の時点で、被告を除きいずれも近い将来退去予定とされていた（甲12の2）。現在、原告は、平成26年2月以降には、本件建物からは被告以外のテナントがいなくなる旨を主張している。

しかしながら、このような状態となったのは、これまで原告が、被告が任意での立退きに応じることを期待すべき客観的な事情に欠けていたにもかかわらず、本件建物の付加価値を高めるなどしつつ、テナント募集をすることのなかった結果であり、原告の自己責任というべき面が大きいから、不随意での立退きを求める形でその責任をすべて被告に転嫁するのは失当である。また、原告自身、本件建物を取り壊した後の敷地につき、その最有効使用を検討しているものでもない。

これらの事情に照らすと、本件建物の利用状況を考慮しても、本件更新拒絶の意思表示につき、正当事由を肯定することはできない。

ウ 以上のとおり、本件更新拒絶の意思表示は、本件建物を使用する積極的な事情の認められない原告が、本件店舗の使用を必要とする相当に切実な事情があるというべき被告に対して、不随意での立退きを求めるものである。したがって、上記②の事情に関して、それでもなお被告の立ち退きを肯定すべき相当程度の事情が認められなければ、その正当事由は容易には認め難いというべきであるが、原告が主として主張する本件建物の耐震性能の問題は、証拠上は、それが直ちに本件建物を取り壊す必要性を肯定できる程度にまで至っていると認めるに足りず、その他、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について、上記の正当事由を肯定するに足りる事情は認められない。

確かに、本件建物は既存不適格の建物であり、耐震診断の結果等に照らしても、耐震補強工事を施すことが望ましく、また、従前の賃料が比較的低廉であったことなどにも照らせば、その費用を原告のみが負担することが相当とも断じ切れないところがある（なお、耐震性能の問題から本件店舗の使用収益に具体的支障が生じていると認めるに足りないから、現状において、被告から原告に対して一方的に本件建物の耐震補強工事を求められるものではないと解される。）が、本件建物の耐震性能の問題に対処する措置を、いつ、どの程度行うかは、原告と被告を始めとする本件建物の賃借人との話し合い等によって解決すべき問題であって、現状において、上記の措置につき、被告に不随意での立退きを求めて本件建物を取り壊すとの選択を採ることが、正当であるというべき事態にまで至っていると認めることはできない。

なお、原告は、本件建物の耐震改修工事をして使用を継続する方法には合理性がなく、極めて非現実的である旨をも主張しているが、以上の認定説示したところを踏まえると、この点についても、原告によって上記の判断を左右するに足りる主張、立証がなされたとは認められない。

エ 原告は、本件建物の明渡しと引換えに、2985万円の給付をする旨を申し出ているが、上記1で説示したように、この申し出については、それ自身が正当事由を基礎付ける事実となるものではなく、正当事由を補完するにすぎないものである。そして、上記のとおり、本件更新拒絶の通知については、その正当事由を基礎付ける事実がおよそ認められないのであるから、原告の上記立退料の申し出によってもなお正当事由を認めることはできない。

なお、原告は、本件本訴を提起し維持しているから、これにより、本件賃貸借契約の解約申入れを継続していたものということもできるが、本件口頭弁論終結時までの間においても以上の認定説示した事情に格別の変化は認められないから、上記解約申入れについても、正当事由があると認めることはできない。

3 以上によれば、原告の請求には理由がない。

なお、原告は、被告の平成25年9月27日付け準備書面(9)に係る主張及び同年10月31日付け準備書面(11)中「移転補償」に係る主張並びに乙23ないし27号証につき、いずれも時機に後れたものであるから却下すべきである旨を主張する。この点、確かに、これら被告の防御方法については、その内容や従前の審理の経過等に照らせば、時機に後れたものであり、かつ、そのことにつき、被告には、少なくとも重大な過失があったともいい得る。しかしながら、上記の認定説示に照らせば、このような被告の防御方法を待つまでもなく原告の請求には理由がなく、したがって、これにより訴訟の完結を遅延させることとなるものとは認められないから、いずれも却下しないものとする。

第4 結論

よって、原告の請求は理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

（裁判官 石井義規）

（以下省略）