



同	尾	林	芳	匡
同	窪	田	之	喜
同	木	村	真	実
同	山	下	太	郎
同	山	本	英	司
同	小	池	孝	範

主 文

1 被告畦地笙子関係

- (1) 被告畦地笙子は、原告に対し、別紙物件目録1記載の建物を明け渡せ。
- (2) 被告畦地笙子は、原告に対し、平成22年8月1日から上記明渡し済みまで1か月金8万0625円の割合による金員を支払え。

2 被告中川京子関係

- (1) 被告中川京子は、原告に対し、別紙物件目録2記載の建物を明け渡せ。
- (2) 被告中川京子は、原告に対し、平成22年8月1日から上記明渡し済みまで1か月金7万8375円の割合による金員を支払え。

3 被告村田栄法関係

- (1) 被告村田栄法は、原告に対し、別紙物件目録3記載の建物を明け渡せ。
- (2) 被告村田栄法は、原告に対し、平成22年10月1日から上記明渡し済みまで1か月金8万3775円の割合による金員を支払え。

4 被告村井和子関係

- (1) 被告村井和子は、原告に対し、別紙物件目録4記載の建物を明け渡せ。
- (2) 被告村井和子は、原告に対し、平成22年10月1日から上記明渡し済みまで1か月金8万3475円の割合による金員を支払え。

5 被告栗原明関係

- (1) 被告栗原明は、原告に対し、別紙物件目録5記載の建物を明け渡せ。
- (2) 被告栗原明は、原告に対し、平成22年11月1日から上記明渡し済みまで1か月金8万3475円の割合による金員を支払え。

で1か月金8万2575円の割合による金員を支払え。

6 被告■■■■関係

- (1) 被告■■■■は、原告に対し、別紙物件目録6記載の建物を明け渡せ。
- (2) 被告■■■■は、原告に対し、平成22年12月1日から上記明渡し済みまで1か月金8万3925円の割合による金員を支払え。

7 被告■■■■関係

- (1) 被告■■■■は、原告に対し、別紙物件目録7記載の建物を明け渡せ。
- (2) 被告■■■■は、原告に対し、平成22年12月8日から上記明渡し済みまで1か月金7万7025円の割合による金員を支払え。

8 訴訟費用は被告らの負担とする。

9 この判決は仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

主文同旨

第2 事案の概要

- 1 本件は、別紙物件目録記載1ないし7の各建物を被告らに賃貸していた原告が、被告らに対し、賃貸借契約終了に基づき、建物の明渡し及び同契約終了日の翌日から明渡しまでの約定損害金の支払を求めた事案である。
- 2 前提事実（当事者間に争いがない事実、当裁判所に顕著な事実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) 原告

原告は、独立行政法人都市再生機構法に基づき、都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的として、平成16年7月1日に設立された独立行政法人であり、別紙物件目録記載の高幡台団地73号棟（以下「本件号棟」という。）のほか、多数の賃貸住宅用建物等を所有、管理している。

なお、原告は、日本住宅公団（昭和30年7月25日設立、同56年10月1

解散)の一切の権利義務を承継した住宅・都市整備公団(同日設立,平成11年10月1日解散),その一切の権利義務を承継した都市基盤整備公団(同日設立,平成16年7月1日解散)の一切の権利義務を承継した。

同各公団を表示する際にも,便宜的に「原告」と称することとする。

## (2) 本件号棟

本件号棟は,昭和46年5月20日に新築(平成2年7月及び平成3年3月にそれぞれ増築)された地上11階建て,住戸数250戸の集合住宅用建物であり,建物中央からやや西寄りに設置されたエレベーターホール部分にあるエキスパンションジョイントを境に東西2つの住棟に分かれている(以下,本件号棟のうち西側の住棟を「A棟」,東側の住棟を「B棟」という。)

本件号棟の1階は,店舗,郵便局,診療所,集会所などの用途に,2階から11階が賃貸住宅の用途にそれぞれ供されている。なお,一般に,店舗や自転車置き場などの用途に使用するため,柱のみで建物を支えている1階や2階などの下層階のことを「ピロティ階」といい,本件号棟については1階部分がこれに相当する。

本件号棟は,建設当時の建築基準法上必要な耐震性を備えているものであったが,後記のとおり,その後の耐震関係に関する諸法規の求める耐震性を備えていない。

## (3) 原告と被告らとの契約関係等

被告らないし亡妻地豊彦は,以下のとおり,いずれも日本住宅公団との間で建物賃貸借契約を締結して本件号棟の各号室に居住し,その後,住宅・都市整備公団との間で賃貸借契約変更契約を締結し(なお,被告■■■■を除く。),以後,更新を重ね,平成21年まで,原告との間で本件号棟の各号室の賃貸借契約を継続していた(以下,被告らの賃貸借契約をまとめて「本件各契約」という。)

なお,本件各契約においてはいずれも,期間を1年とし,契約期間満了日

の14日前までに双方から何らの申し出がない場合には、1年間の自動更新をする旨、賃料及び共益費（以下、これらを併せて「賃料等」という。）は、毎月末日限り当月分を支払う旨、ただし、月の途中で契約が終了する場合には、1月を30日とした日割計算によって算出された賃料等を支払う旨規定されているほか、契約終了後の明渡しが遅滞した場合には、借主が貸主に対し、契約終了日の翌日から明渡しまで賃料等の1.5倍に相当する損害金を支払う旨の条項（以下「本件損害金条項」という。）がある。

ア 亡畦地豊彦

(ア) 契約物件

本件号棟 ■■■■■ 号室（別紙物件目録1）

(イ) 契約日

当初契約日 昭和46年5月。変更契約日 平成9年7月4日。

(ウ) 契約期間

平成9年8月1日から1年間。

(エ) 賃料等

賃料月額4万9900円（平成22年当時）

共益費月額3850円（平成22年当時）

(オ) なお、亡畦地豊彦は、本件訴え提起後の平成24年1月27日に死亡し、同人の妻である被告畦地笙子以外のその余の相続人は相続を放棄したため、被告畦地笙子が本訴訟を承継した（以下、「被告畦地」という場合には、平成24年1月27日以前の出来事については亡畦地豊彦を、同日以後の出来事については被告畦地笙子を指すものとする。）。

イ 被告中川京子（以下「被告中川」という。）

(ア) 契約物件

本件号棟 ■■■■■ 号室（別紙物件目録2）

(イ) 契約日

当初契約日 昭和46年5月。変更契約日 平成7年7月7日。

(ウ) 契約期間

平成7年8月1日から1年間。

(エ) 賃料等

賃料月額4万8400円（平成22年当時）

共益費月額3850円（平成22年当時）

ウ 被告村田栄法（以下「被告村田」という。）

(ア) 契約物件

本件号棟■■■■号室（別紙物件目録3）

(イ) 契約日

当初契約日 昭和60年4月26日。変更契約日 平成13年8月20日。

(ウ) 契約期間

平成13年10月1日から1年間。

(エ) 賃料等

賃料月額5万2000円（平成22年当時）

共益費月額3850円（平成22年当時）

エ 被告村井和子（以下「被告村井」という。）

(ア) 契約物件

本件号棟■■■■号室（別紙物件目録4）

(イ) 契約日

当初契約日 昭和59年9月12日。変更契約日 平成5年8月25日。

(ウ) 契約期間

平成5年10月1日から1年間

(エ) 賃料等

賃料月額5万1800円（平成22年当時）

共益費月額3850円（平成22年当時）

オ 被告栗原明（以下「被告栗原」という。）

(ア) 契約物件

本件号棟 ■■■■■ 号室（別紙物件目録5）

(イ) 契約日

当初契約日 昭和59年5月16日。変更契約日 平成8年9月27日。

(ウ) 契約期間

平成8年11月1日から1年間。

(エ) 賃料等

賃料月額5万1200円（平成22年当時）

共益費月額3850円（平成22年当時）

カ 被告■■■■■（以下「被告■■■■■」という。）

(ア) 契約物件

本件号棟 ■■■■■ 号室（別紙物件目録6）

(イ) 契約日

当初契約日 昭和54年8月22日。変更契約日 平成3年10月31日。

(ウ) 契約期間

平成3年12月1日から1年間。

(エ) 賃料等

賃料月額5万2100円（平成22年当時）

共益費月額3850円（平成22年当時）

キ 被告■■■■■（以下「被告■■■■■」という。）

(ア) 契約物件

本件号棟 ■■■■■ 号室（別紙物件目録7）

(イ) 契約日

昭和52年11月28日

(ウ) 契約期間

昭和52年12月8日から1年間。

(エ) 賃料等

賃料月額4万7500円（平成22年当時）

共益費月額3850円（平成22年当時）

(4) 建築物の耐震性能等に関する関係法規等

ア 建築物の耐震改修の促進に関する法律

平成7年10月27日に制定された建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号。以下「耐震法」という。）6条及び同法施行令2条1項は、建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和55年政令第196号）が施行された日（昭和56年6月1日）より前に適用されていた地震に対する安全性に係る建築基準法及び建築基準法施行令の規定（以下「旧耐震関係規定」といい、新しい規定を「新耐震関係規定」という。）に基づき設計された建築物のうち賃貸住宅（共同住宅で階数が3、床面積の合計が1000平方メートル以上のもの）等、建築基準法3条2項の規定の適用を受けている所定の建築物で新たな耐震関係の規定に適合しない建物（以下「特定建築物」という。）の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めなければならない旨定めている。

イ 政府の中央防災会議において、平成17年9月、建築物の耐震化緊急対策方針が決定され、同年11月、耐震法の改正がされたほか、国土交通大臣は、同改正後の耐震法4条1項の規定に基づき、平成18年1月25日、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（同日付け国土交通省告示第184号。以下「国交省基本方針」という。）を策定し、告示した。

ウ 国交省基本方針

国交省基本方針には、建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項が定められている。

このうち、特定建築物については、耐震化率を平成27年までに少なくとも

90%にすることを目標とすること、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の建築物等については、耐震診断を実施し、概要、各階の構造耐震指標（I s 値）及び各階の保有水平力に係る指標（q 値）を所定の計算式によって算出し、その指標に応じ、以下の構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、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の程度を判断して必要な耐震改修を行うべきであるとされた。

- ① I s 値が0.3未満の場合又はq 値が0.5未満の場合  
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。
- ② I s 値が0.6以上の場合で、かつ、q 値が1.0以上の場合  
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低い。
- ③ ①及び②以外の場合  
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ある。

(5) 本件号棟の耐震性

ア 原告は、上記のとおりの方針を踏まえ、平成8年以降、所有、管理する建物につき、耐震法に基づき、順次耐震診断を行った。

原告は、本件号棟については、平成11年3月、耐震診断を実施し、同年12月5日、その結果に基づき再評価を実施した。耐震診断は、地上1階から11階までのX（建物長辺）方向（以下「X方向」という。）、Y（建物短辺）方向（以下「Y方向」という。）について行われたところ、A棟、B棟ともY方向は概ね所要の耐震性能を有していたものの、X方向は、以下のとおり、A棟の11階を除いて所要の耐震性能（I s 値 $\geq$ 0.6）未満という結果であり、I s 値の最小値はA棟、B棟ともに0.26であった。

A棟	X方向	I s 値	B棟	X方向	I s 値
11階		0.80			0.46
10階		0.39			0.38
9階		0.30			0.30

8階	0.29	0.29
7階	0.29	0.29
6階	0.26	0.26
5階	0.32	0.29
4階	0.45	0.45
3階	0.43	0.38
2階	0.44	0.40
1階	0.50	0.40

イ 原告は、平成17年、本件号棟の1階につき、耐震改修工事を実施し、Is値が、A棟が0.63、B棟が0.60という、所要の耐震性能を確保した。

(6) 原告は、本件号棟の賃貸住宅及び賃貸施設の賃借人に対し、平成18年4月、「耐震診断結果及び耐震改修に係る取組みについて」と題し、耐震診断の結果と耐震改修の状況及び今後の耐震改修の見通しについて知らせる旨記載した書面を配布した。

(7) 原告による更新拒絶

原告は、その後、本件号棟の耐震改修の実施は断念し、賃貸住宅及び賃貸施設としての用途廃止をした上で、除却する方針を決定し、平成20年3月以降、本件号棟の居住者（対象戸数204戸の賃借人）に向けて、耐震改修を断念した事情や住み替えに関する話合いを開始した。

そして、原告は、2年以上の長期にわたり、住み替えについての話合いを継続して実施した結果、対象戸数204戸のうち、平成22年12月31日時点で、被告らを除く197戸との間で、住み替えの合意が成立した。

しかし、原告は、被告らと話合いがつかなかったため、被告らに対し、それぞれ以下の契約満了日をもって、本件各契約を終了し、以後更新しない旨の通知をした（以下「本件更新拒絶」という。なお括弧内の年月日は通知が各被告に到達した日を示す。）。

- ア 被告畦地に対し  
平成22年7月31日(平成22年1月19日)
- イ 被告中川に対し  
平成22年7月31日(平成22年1月19日)
- ウ 被告村田に対し  
平成22年9月30日(平成22年3月19日)
- エ 被告村井に対し  
平成22年9月30日(平成22年3月19日)
- オ 被告栗原に対し  
平成22年10月31日(平成22年4月28日)
- カ 被告■■■■■に対し  
平成22年11月30日(平成22年5月31日)
- キ 被告■■■■■に対し  
平成22年12月7日(平成22年6月2日)

(8) 被告らによる居住の継続と原告による遅滞なき異議

被告らは、上記(7)で原告が通知した各契約満了日以降、現在に至るまで、本件号棟の各号室に居住し続けているが、これについて、原告は、被告らに対し、遅滞なき異議を述べる旨の内容証明郵便を送付し、同郵便は、以下の日にそれぞれ到達した。

- ア 被告畦地に対し、平成22年8月8日
- イ 被告中川に対し、平成22年8月7日
- ウ 被告村田に対し、平成22年10月6日
- エ 被告村井に対し、平成22年10月6日
- オ 被告栗原に対し、平成22年11月9日
- カ 被告■■■■■に対し、平成22年12月12日
- キ 被告■■■■■に対し、平成22年12月14日

- (9) 被告らは、東京法務局に対し、上記(7)で原告が通知した各契約満了日の翌日から平成24年11月分まで、毎月、上記(3)ア～キ各(エ)記載の金員(ただし、被告■■■■の平成22年12月分については、同月8日から同月31日までの日割計算による3万9370円)を賃料等として供託している。

### 3 争点及び当事者の主張

本件の主たる争点は、本件更新拒絶に正当事由があるか否かであり、その点に関する当事者の主張は、以下のとおりである。

#### (1) 原告の主張

##### ア 耐震改修方法の検討

本件号棟のX方向は、1階とA棟の11階を除いて所要の耐震性能を満足していないため、大規模地震が発生した場合は、賃借人の生命に危険が発生するばかりでなく、他の第三者の生命、身体、財産に対する危険をも招来することが予想されるのであり、所有者でかつ賃貸人である原告としてはこのまま放置することは許されない。そして、原告は、本件号棟のA棟の2階から10階までの9層及びB棟の2階から11階までの10層の耐震性能を所要の水準( $I_s$ 値 $\geq 0.6$ )にまで向上させることを目的として、本件号棟の住宅階(2階以上)について耐震改修の方法を種々検討した。

しかし、検討した耐震改修の方法及びその問題点は以下のとおりであり、本件号棟に最も適合性の高いと考えられる耐震改修方法も、改修費用に約7億5000万円を要するなど、賃貸人である原告にとって負担が過大であり、また、当該耐震改修後の本件号棟は、賃貸住宅及び賃貸施設としての機能性や使用価値を大きく損なうものであることが判明したことから、本件号棟の耐震改修の実施は断念せざるを得ないと判断し、賃貸住宅及び賃貸施設としての用途を廃止した上、除却する方針を決定したものである。

- (7) 本件号棟の場合、建物の耐震性能が所要の性能を大きく下回っており、かつ、管理戸数250戸の集合賃貸住宅という特性から、耐震改修工事は大規

模なものとなるどころ、原告は、この耐震改修工事を迅速かつ円滑に推進するため、特定の住宅の居住者が移転しなくてはならない改修方法は避け、居住中の全居住者が居住を継続できる改修方法を用いることで、耐震改修の目的を確実に達成することを目指した。このため、本件号棟の耐震改修は住宅内に立ち入ることなく、建物の外側から施工できる方法について検討することとした。

(イ) 想定した耐震改修方法

本件号棟のように、東西方向が長辺となる片廊下形式の板状住棟で、X方向の耐震性能が不足する場合、日照等住宅の居住性能に支障を及ぼすことの少ない北側（本件号棟については廊下側）に耐震補強部材や補強架構を設置する改修方法を用いるのが一般的である。しかし、1階北側に店舗やスーパーなどの諸施設が張り出しているという本件号棟の特性上、北側（廊下側）からの改修は、耐震補強架構を設置するための杭打ちや基礎の築造ができないなど物理的に困難であるため、南側（バルコニー側）から実施する耐震改修方法を検討することとした。

(ウ) 南側（バルコニー側）から改修する方法の問題

南側（バルコニー側）からの改修案には、耐震改修を実施するに際し、次のような重大な問題が存在することが判明した。

- ① 大半の住戸（250戸中172戸）の南面窓の前に鉄骨ブレースが設けられるため、日照、採光、通風、景観等の居住性能に悪影響を及ぼし、圧迫感を与えるなど、賃貸住宅としての使用性能・価値が大幅に低下する。
- ② 1階店舗、スーパーマーケット、郵便局、診療所等の施設の前面にも鉄骨ブレースが設けられ、店舗等の出入りに支障を来すため、営業等に著しい悪影響を及ぼす。これまでの営業・業務の継続は困難となり、1階賃貸施設の使用性能・価値は大幅に低下する。
- ③ 建物の耐震性能が低く、大規模な改修工事となるため、原告の工事実績

等から算出したところによると、約7億5000万円という、本件号棟の総家賃収入の約5年分に相当する高額な改修費用が必要となる。

イ 居住者への説明

原告は、上記のとおり、本件号棟の賃貸住宅としての用途を廃止し、除却する方針を定めたことから、本件号棟の賃借人（居住者）らと話し合いをして住み替えを求めることとし、平成20年3月29日以降、多数回にわたり、説明会等を実施した。

(7) 居住者説明会の開催（平成20年3月29日）

本件号棟の居住者に対する説明会を実施し、対象戸数204戸のうち168戸が出席した。なお、欠席者に対しては、同月30日及び31日に、原告担当者が資料を個別に配付した。

この説明会では、

- ① 耐震診断結果及び耐震改修を断念した事情
- ② 移転期限日（平成22年3月31日）を踏まえた住み替えにかかる話し合いの実施及び今後のスケジュール
- ③ 住宅のあっせん、移転費用の支払いなど諸措置の内容などの説明を行った。

(4) 要望に応じた追加説明会の開催（平成20年4月18日、同月19日）

原告は、居住者の要望に応じて、改修工法の選定過程、理由及び耐震改修を断念した事情について、追加的に詳細に説明した。

(ウ) 団地自治会主催の会合への出席・説明（平成20年12月23日）

団地自治会が主催する高幡台団地全居住者の会合にも、原告担当者が出席、改修断念の事情などを説明した。

(エ) 都営住宅の紹介及び住宅選定会の実施（平成20年9月20日、平成21年1月31日、同年2月14日、同年5月23日、同年8月28日）

都営住宅の紹介及び高幡台団地内並びに近接する百草団地への住み替え希望者に対し、住戸選定会を実施した。

- (オ) 「高幡台団地73号棟に住み続けたい住民の会」との話合い（平成21年6月2日；同月6日，同年8月26日，同年9月27日，平成22年3月26日）

原告は，被告らも参加している「高幡台団地73号棟に住み続けたい住民の会」との間で，耐震改修を断念した事情や，これまで原告が説明してきた以外の改修方法（制震構法，減築改修等）の実施可能性について，話合いのテーマ（論点）を事前調整した上で，十分な時間を確保し丁寧な話合いの機会を持った。

- (カ) 代替施設設置計画に係る説明会の実施（平成22年7月4日）

原告は，居住者に対し，本件号棟の賃貸施設について，その代替施設の設置計画に係る説明会を実施した。

- (キ) 「相談事務所の開設」（平成20年3月30日～平成23年3月31日）

原告は，上記(ア)ないし(カ)の説明会等とは別に，居住者に対し，本件号棟の除却に伴う諸条件等の説明をし，居住者の相談を受けるために，本件号棟1階に「相談事務所」を開設し，移転期限日である平成22年3月31日以降も対応しており，このほかにも移転に向けて理解が得られるよう被告らと個別に話合いを実施してきた。

#### ウ 住み替えに対する措置

原告は，平成20年3月29日の本件号棟の居住者に対する説明会（上記イ(ア)）において，被告らを含む居住者に対し，移転期限までに住み替える場合の諸措置について，以下のとおり説明し，提示した。

- (ア) 高幡台団地内の他の住宅に住み替える場合

a 移転先住宅の家賃を，移転先住宅の入居可能日から平成32年3月31

日（移転期限の翌日から10年を経過した日）まで、移転先の本来家賃から20パーセント（ただし、月額1万円を上限）を減額した額を移転先の支払額とする。ただし、移転前の家賃を減額後の支払額の下限とする。

b 移転費用として40万2000円を支払う。

c 移転前住宅を退去するに当たっては、特別な場合を除いて、補修費用の負担を免除する。

d 移転先住宅の敷金は、移転前住宅と同額とする。

(イ) 原告が管理する他団地の賃貸住宅へ住み替える場合

a 高幡台団地に近接する百草団地内の住戸に入居を希望する場合は、所定の申込みをすると、住宅選定の後、原告が定める時期に入居できる。

b 百草団地以外の団地の住宅を希望すれば、原告はあつせんする。

c 家賃の減額について、以下の2つのうちから選択する。

① 移転先住宅の家賃を、移転先住宅の入居可能日から平成32年3月31日（移転期限の翌日から10年を経過した日）まで、移転先の本来家賃から20パーセント（ただし、月額1万円を上限）を減額した額を移転先の支払額とする。

② 移転先住宅の家賃を、移転先住宅の入居可能日から平成27年3月31日（移転期限の翌日から5年を経過した日）まで、移転先の本来家賃から40パーセント（ただし、月額2万円を上限）を減額した額を移転先の支払額とする。

d 移転費用として78万9000円を支払う。

e 移転前住宅を退去するに当たっては、特別な場合を除いて、補修費用の負担を免除する。

f 移転先住宅の敷金は、移転前住宅と同額とする。

(ロ) 原告が管理する賃貸住宅以外へ住み替える場合

a 移転期限日までに移転した場合は、家賃等の一部補填額として100万

円を支払う。

b 移転費用として78万9000円を支払う。

c 移転前住宅を退去するに当たっては、特別な場合を除いて、補修費用の負担を免除する。

(エ) 特別減額措置について

上記(ア)又は(イ)の場合に、居住者が、高齢者世帯、母子世帯、子育て世帯、心身障がい者世帯、又は生活保護世帯であり、かつ、所得要件など所定の要件を満たしていれば、居住の安定に特に配慮する観点から、上記(ア)又は(イ)での家賃減額措置に加えて、特別減額措置が受けられる（(イ) c ②を選択した者を除く。）。

(オ) その他

また、原告は、本件号棟1階に設置した高幡台団地相談事務所において各居住者の希望する移転先を丁寧に聞き取り、移転先のあっせんを行った。

移転先として希望する居住者が多かった高幡台団地内及び近隣にある百草団地については、高齢者や障がい者を優先する等の配慮を行いながら、十分な数が確保できた平成21年1月から計3回にわたって住宅選定会を行った。特に移転希望者が多かった高幡台団地については、高齢者優良賃貸住宅のあっせんや階段室への外付け型エレベーターの設置、既存の1・2階の居住者に対して、上階の住戸への移転や団地外への移転の希望を募る等の前例のない新たな対策を実施して、1・2階住戸を確保するなどした。

このほか、都営住宅への移転を希望する居住者に対しては、東京都の協力により提供された住宅のあっせんを行うなど、居住の安定に資するよう最大限の対応を行った。

エ 被告らの主張に対し

(ア) 修繕義務の不存在

原告には、本件号棟の耐震改修（修繕）を行うべき義務はない。本件号棟

は、建設当時の建築基準法上必要な耐震性を備えており、現在の関係法規が要求する耐震性を満たさないことは瑕疵に当たらず、また、負担が予測できないほどに過大となるような場合の賃貸人の修繕義務は否定されるべきだからである。

(4) 構造設計一級建築士の摺木勉（以下「摺木」という。）作成の意見書（乙7，49，54。以下、これらを総称して「摺木意見書」という。）の問題点

a 被告らが依拠する摺木意見書は、本件号棟のうち、32戸を用途廃止にするということを前提としており、原告が耐震改修方法の前提とした、居住中の全居住者が居住を継続できるという条件（上記ア(7)）と相容れない。

b 耐震性能の確認方法について、摺木意見書は、制震構法による場合の性能目標として「塑性率 $\mu \leq 2.0$ 」という値を設定しているにもかかわらず、A棟及びB棟の1階並びにA棟の11階において、上記目標値を満たしていない。

c 地震時におけるA棟及びB棟間の衝突可能性を検討する上では、近接する建築物間で必要とされる離隔幅について、「想定される両棟の最大変形の絶対値の和」を用いるのが一般的な考え方であるが、摺木意見書は、かかる一般的な考え方に基づいた検討をしておらず、A棟及びB棟間に必要とされる離隔幅が確保されていない。

なお、原告も、除却の方針決定に先立ち、本件号棟について、制震構法による耐震改修の適合性を検討したが、A棟及びB棟の想定変位量（揺れによって想定される層間の変位距離）の和が、9階から屋上階においてA棟とB棟の離隔幅を上回り、両棟が接触ないし衝突する危険性があることから、適合性が低いと判断した。

オ まとめ

以上のとおり、本件更新拒絶には正当事由が認められるから、本件各契約はいずれも終了した。

よって、原告は、被告らに対し、賃貸借契約終了に基づき、本件建物の明渡し及び契約終了後明渡しに至るまでの本件損害金条項規定の約定損害金の支払を求める。

## (2) 被告らの主張

ア 上記原告の主張ア（耐震改修方法の検討）は、争う。

(7) 本件号棟は、当初、公的機関である日本住宅公団が賃貸した建物であるから、同公団を始めとする前身たる機関の権利義務を承継した原告は、公的機関と同様、安全性が確保された住宅を提供する債務を負っており、原告は、本件各契約の賃貸人として、所要の耐震性を満たさない本件号棟の耐震改修を行うべき修繕義務がある。実際、原告は、被告ら住民に対し、平成17年のピロティ階の耐震改修に続き、平成18年度からは国の出資による財政的支援を受けて、住宅階の耐震改修等を順次実施していく旨を約束し、被告ら住民をして、当然に改修がされるものと信じ込ませていた。しかるに、原告は、居住者全員が居住を継続しながら実施可能な耐震改修方法に固執し、一部の居住者に対してのみ移転を求めるなどといった他の方法を全く検討していないのであって、原告による耐震改修方法の検討は不十分である。

また、耐震改修の費用が約7億5000万円かかるという根拠も明らかでない上に、仮にそのような費用がかかるとしても、除却にともない居住者に支払う移転費用、解体・廃棄費用との比較がされていない。

さらには、本件号棟全体の年間の家賃収入は1億6000万円と試算され、これと耐震改修をした上での本件号棟の耐用年数（70年）に照らせば、耐震改修をした後、5年後以降は工事費用を回収した上で十分な収益を得られるはずであり、約7億5000万円という耐震改修費用が過大な経済的負担であるとはいえない。

(イ) 改修方法を、居住中の全居住者が居住を継続できる方法に限る必然性は全くない。そして、本件号棟は、摺木意見書のとおり、制震構法（地震による慣性力によって励起される建物の震動を、制震装置により減衰させることで、地震動の震動応答（揺れ、変形）を低減させる方法。なお、摺木意見書は「制振工法」と表記するが、その意味するところは同じと認められ、本判決における表記は「制震構法」に統一する。）による耐震改修（修繕）も可能である。

具体的には、本件号棟のうち32戸の住戸を用途廃止してその内部に制震ブレースを設置することで、所要の耐震性能を満たした上で、残り218戸の住戸とピロティ階の使用を継続することができ、その費用は約4億2000万円と試算されている。

なお、原告の摺木意見書についての指摘（上記(1)エ(イ)）はいずれも当たらない。摺木意見書が性能目標と設定した値（塑性率 $\mu \leq 2.0$ ）を満たしていないものの、上記目標値を超える部分についても、層間変形角（想定変位量を階高で割った数値）が $1/150$ 以内となっていることから、安全性に支障はなく、検証の結果、本件号棟のA棟とB棟は同一方向に揺れる傾向を示すため、両棟が接触ないし衝突することは考えにくいからである。

イ 同イ（居住者への説明）のうち、原告が各主張する説明会等を実施したことは認めるが、これらの説明会等は、原告が除却の方針を居住者に押し付けることに終始するのみで、除却方針の是非に関わる十分な情報を提供しなかったばかりか、除却の他にとり得る耐震改修方法に関する重要な情報を秘匿し、さらには居住者からの疑問に真摯に答えることも、意見を聴くこともなかった。

ウ 同ウ（住み替えに対する措置）は認めるが、原告は、こうした措置を受けられるための期限を定め、居住者に対し退去の判断を迫ったのであって不当である。

なお、本件号棟から退去した197戸の居住者は、原告による正しい情報開

示もないままに、期限までに退去しなければ住み替えに対する措置を受けられないとの心理に迫られ、誤った理解のもとで退去したのであり、原告の説明に納得したものではない。

エ 同オ（まとめ）は争う。

被告らは、長年にわたって本件号棟に居住しているところ、今後も住み慣れた便利な本件号棟で居住することを前提として、それぞれの人生設計をしてきたものであり、被告らが本件号棟の各号室を使用すべき必要性は極めて高いのに対し、原告は本件号棟を自己使用する必要性もなく、残耐用年数が長く老朽度が高くなく、耐震改修が技術的、経済的に十分可能な本件号棟を除却すべき事情はない。地球環境に配慮し、これを有効利用すべきは世界的趨勢であり、原告の請求はこれに逆行するものである。

したがって、本件更新拒絶に正当事由は認められず、本件各契約はいずれも法定更新されて継続している。

なお、被告らは、原告に対し、原告が主張する明渡し期限以降の賃料等相当額の弁済を提供したが、原告が受領を拒絶し、又は受領しないことが明らかであったため、第2の2前提事実(9)記載のとおり、賃料等を供託しているから、仮に本件各契約の終了が認められるとしても、賃料相当損害金の請求には理由がない。

### 第3 当裁判所の判断

#### 1 原告が本件号棟を除却する旨の決定をした判断過程について

- (1) 証拠（甲18の1・2, 19の1～3, 37, 38, 50, 54, 証人上江洲清（以下、甲50, 54も含めて「証人上江州」という。））及び弁論の全趣旨によれば、第2の3(1)原告の主張ア（耐震改修方法の検討）記載のとおり、原告が本件号棟について耐震改修の方法を検討したが、①第1に、特定の住宅の居住者が移転しなくてはならない方法ではなく、居住中の全居住者が居住を継続できる改修方法であることを前提として検討したこと、②そして、本件号棟の形態か

らみて、北側（廊下側）に耐震補強架構を設置する方法は、1階北側に店舗やスーパ一などの諸施設が張り出しているため、杭打ちや基礎の築造ができないこと、エレベーターシャフトが北側に存するため、設置できる範囲が制限され、施行可能範囲では所要の補強量が不足すること、現状の廊下スラブの状況からすると必要な既存の廊下スラブ側に行うべき増し打ちスラブ工事が難しいこと等の問題点があること、③そのため、想定される耐震改修方法は南面（バルコニー側）に沿って耐震補強架構（部材）を設置する方法（以下「本件耐震改修方法」という。）であったが、本件耐震改修方法は、同ア(ウ)①②③記載のとおり、鉄骨ブレース（筋交い）を南側前面に設置することによって、250戸のうち172戸の南側窓において日照、採光、通風、景観、圧迫感が生じるほか、1階施設の店舗の出入りも支障を来し、営業等に著しく影響が及ぶことになること、④本件耐震改修方法によると、工事費用だけで約6億8000万円が、実施設計費用として約1000万円が、工事監理費用として約5000万円が、その他バルコニー下の物干し金物及びバルコニー隔て板の撤去・再設置工事費として約1000万円がかかる（合計約7億5000万円）こと等の問題点があることから、原告は、結局、本件耐震改修方法を採用し得ないと判断し、本件号棟の改修工事实施を断念し、除却する旨決定したことが認められる。

この認定を覆すに足りる的確な証拠はない。

- (2) 同イ（居住者への説明）については、原告がこれらの説明会等を行った限度では当事者間に争いが無い。

この点、被告らは、これらの説明会等は、原告が除却の方針を居住者に押し付けることに終始するのみであったなどと主張し、被告畦地及び被告村田は同旨の供述をするけれども、これらの供述は、反対趣旨をいう証人上江洲、証人鈴木（甲51を含む。）に照らして採用できず、他に被告らの上記主張を認めるに足りる的確な証拠はない。

- (3) 同ウ（住み替えに対する措置）については、当事者間に争いが無い。

なお、原告が、本件第11回弁論準備手続期日においても、被告らに対し、上記と同内容の和解案を提示したことは、当裁判所に顕著な事実である。

## 2 正当事由についての判断

### (1) 原告のした除却の判断について

#### ア 総論

本件号棟は、耐震改修をしない限り耐震性に問題があるところ、かかる場合に、どのような方法で耐震改修を行うべきかは、基本的に建物の所有者である賃貸人（原告）が決定すべき事項であり、その結果、耐震改修が経済合理性に反するとの結論に至り、耐震改修を断念したとしても、その判断過程に著しい誤びゅうや裁量の逸脱がなく、賃借人に対する相応の代償措置が取られている限りは、賃貸人の判断が尊重されてしかるべきである。

#### イ 耐震改修方法検討の前提について

そこでまず、原告が、本件号棟の全居住者が居住を継続できるという前提で耐震改修方法を検討した点についてみると、本件号棟のような大規模の賃貸住宅を一括して管理・賃貸する原告が、一部の居住者にのみ転居等を求めることは、居住者全体の公平性を失うことが明らかである上に、一部の居住者からのみ転居等の同意を得るには相当な困難を伴うであろうことが容易に推察できる。

原告は、こうした観点から、本件号棟の全居住者が居住を継続できることを耐震改修方法の前提とするに至ったのであるが、かかる判断過程に不合理な点は見出せない。

被告らは、原告がこの前提に固執したことを非難し、一部の居住者に対してのみ移転を求めるなどの他の方法を検討していないのは検討が不十分であるなどと主張するが（第2の3(2)被告らの主張ア(ア)）、採用することができない。

#### ウ 原告が本件号棟について耐震改修を断念した点について

(ア) 原告が、上記前提に立って、本件号棟において想定し得る最も適合性のあ

るものとした本件耐震改修方法は、上記1(1)のとおりであるところ、原告が本件耐震改修方法が本件号棟において想定すべき改修方法と判断したことに、科学的な見地から誤びゅうなどがあつたと認めるに足りる事情は見当たらない。

そして、本件耐震改修方法による工事費用等が約7億5000万円と見積もられたことは、上記認定のとおりであるところ、これが本件号棟の賃料収入の5年分に相当するというだけでも、原告にとって相当な経済的負担であることが明らかである上、これに加え、本件耐震改修方法によれば、本件号棟の250戸中172戸の南面窓の前に鉄骨ブレースが設けられるほか、1階店舗等各施設の前面にも鉄骨ブレースが設けられるというのであるから、本件号棟の約7割の住戸の居住性が悪化し、また、1階店舗等各施設の使用が困難になるため、その経済的価値が大幅に低下することは明白であつて、かかる事情に照らせば、約7億5000万円という工事費用等が過大なものであることがより一層認められる。

そうすると、原告が、本件号棟について除却の判断に至ったことは、社会経済的な観点に照らして相当なものと認められる。

被告らは、平成18年4月に、居住者に対し耐震改修を行う旨宣言していたのに、その後1年間で除却決定に至ったのは、もっぱら事業価値の最大化という経営的観点を考慮したからにすぎないなどと主張して、除却決定に至る過程で恣意的な判断がされたかのように主張する。そして、確かに、平成18年4月に、原告が耐震診断の結果と耐震改修の見通しについて知らせる書面を配布したことは上記第2の2前提事実(6)記載のとおりであるから、原告の本件号棟の除却決定が被告ら居住者にとっては不意打ちであつて、納得できず原告に欺むかれたのではないかとの感情や、不当な目的によって除却決定がされたのではないかの疑心を抱くことも、理解できないではない。

しかしながら、被告ら居住者の受け止め方が上記のとおりであつても、そ

のこと自体は、本件除却決定に至る過程における上記認定を左右するものとは到底いえず、恣意的な判断により除却決定がされたことを疑わしめるに足りる証拠はない。原告においては、平成15年8月に本件号棟についての耐震改修工法について検討報告書が作成されており、本件耐震改修方法も1案とされ、問題点も列挙されていることが認められるが（甲37）、このことから、原告は、平成18年4月当時は、本件号棟の耐震改修工事を行うことを決定しており、その後に恣意的理由で翻意したかのように推測することは到底できず、本件号棟において適合性のある本件耐震改修方法の費用対効果を総合考慮し、本件除却決定に至ったとの上記認定を左右するものではない。

- (イ) 被告らは、賃貸人には修繕義務があるから、本件号棟について耐震改修工事を行う義務があり、除却の決定はこの義務に違反するもので許されないかのように主張しているところ（第2の3(2)被告らの主張ア(ア)）、民法の定める修繕義務は、賃貸借契約の締結時にもともと設備されているか、あるいは設備されているべきものとして契約の内容に取り込まれていた目的物の性状を基準として、その破損の為に使用収益に著しい支障の生じた場合に、賃貸人が賃貸借の目的物を使用収益に支障のない状態に回復すべき義務をいうのであって、契約締結時に予定されていた目的物以上のものに改善することを賃借人において要求できる権利まで含むものではない。

この点、本件号棟は、建設当時及び本件各契約の締結当時の耐震関係法規の定める耐震性を満たしていたものである以上、その後の耐震関係法規の改正があったからといって、本件各契約において予定されていた目的物の性状が失われたとみる余地はない。

したがって、本件号棟について耐震改修を行うことは、賃貸人である原告の修繕義務の範囲外にあるというべきであるから、修繕義務の存在を前提とする被告らの主張は採用できない。

- (ウ) 被告らは、原告が除却に関する経済合理性の検討を十分行っていないなど

と主張するが（第2の3(2)被告らの主張ア(ア)）、これらの主張は以下のとおり採用できず、除却の判断の経済合理性を否定する理由にはならない。

すなわち、まず解体費用の点については、建物には一定の耐用年数がある以上、解体費用はいつかは生じ得るものであって、除却により解体費用が生じることを経済合理性の判断要素としてみることは相当でない。

また、居住者に支払う移転費用等を考慮しても、約7億5000万円の本件耐震改修費用に比べればはるかに低額と見積もることができる。

さらに、本件耐震改修をした場合に本件号棟の経済的価値が大幅に低下することは上記のとおりであるから、このように経済的価値が下落した本件号棟について、従前と同程度の経済的収益を得られるとは到底考え難いのであって、耐震改修を行っても十分な収益が得られるとする被告らの主張は、その前提からして採用できない。

(エ) 制震構法による耐震改修（摺木意見書）について

被告らは、制震構法による耐震改修工事が可能であるなどと主張し、これにより本件号棟を存続させるべきであり、被告らの立退き要求には正当事由がないと主張する。

しかし、制震構法に関する摺木意見書は、A棟とB棟との隔離幅について、想定される両棟の最大変形の絶対値の和を確保していなくとも問題はないとするものであるが、かかる点は、反対趣旨をいう証人上江洲に照らして容易に信用し難い。また、摺木証人自身、必要な隔離幅を確保できない場合、第三者機関による耐震改修の審査が通らない可能性があることを認めており（証人摺木18頁）、審査が通らない可能性があるような耐震改修方法を原告が採り得ないことは明らかである。

それらの点を措くとしても、摺木意見書が指摘する耐震改修方法は、32戸の用途廃止を前提としているというのであって、耐震改修後の本件号棟についての使用利益の制限により大幅な経済的価値の低下が避けられないこと

からすると、かかる経済合理性を欠く耐震改修を所有者である原告に強いることは相当でなく、原告がこのような制震構法を採用しなかったからといって、本件更新拒絶の正当性を失わせることにはならないというべきである。

被告らの上記主張は、採用することができない。

#### エ 居住者への代償措置等

除却という判断は、居住者に対し必然的に本件号棟からの立退きを余儀なくするものであるから、相応の代償措置を講じることによって、更新拒絶による明渡請求についての正当理由が補完されるものといえる。

この点、原告がとった代償措置（上記1(3)）は、居住者に対し、その希望、年齢、障がいの有無などを考慮した上で本件号棟に類似した物件を移転先としてあつせんするなどというもので、こうした措置によって居住者は確実に移転先を確保できる上に、転居先に応じ、移転費用の補填額、移転先の家賃減額ないし補助等を定めるものであって、本件号棟からの退去に伴う経済的負担等に十分配慮した手厚い内容と評価できる。

また、原告は、こうした代償措置を含め、本件号棟を除却するとの判断に至った理由等について、上記1(2)記載のとおり、多数回にわたって居住者に対する説明会等を実施し、最初に本件号棟の除却及び代償措置についての説明会を実施した平成20年3月29日から移転期限まで約2年間の猶予を設け、さらに同日以降も個別の話合い等に対応してきたと認められるのであって、結果的に204戸中197戸との間で住み替え合意に至っている。被告らは、これら住み替え合意に至った居住者は、原告による正しい情報開示もないままに、誤った理解のもとで退去したと主張するけれども、かかる事実を認めるに足りる証拠はない。なお、証拠（乙46～48）によれば、本件号棟から退去した居住者のうち、退去することに不満を抱いていた者がいたことが一応うかがわれるが、これらの証拠から他の退去した居住者も同じ思いであったことを認定することは当然のことながらできないし、197戸の居住者が、それぞれ退去

について多少なりの不満や抵抗があったとしても、結局原告との間で住み替え合意に至ったという事実は動かし難いのであって、被告らの上記主張を採用することはできない。

また、被告らは、原告が上記代償措置を受けられることに期限を設けたことの不当性をいうが、一定の時期までに居住者全員の退去が必要な原告において、代償措置の期限を設定することは合理的な行動であるし、その期限についても上記のとおり2年間という猶予が設けられているのであって、居住者が冷静な判断を失するような過酷な状況を強いたとはいえない。

その他、被告らは、説明会等における原告の説明が虚偽であったとか、原告が居住者を欺罔して住み替え合意に至らせたなどとも主張するが、これらの事実を認めるに足りる証拠はなく、原告の行った情報開示（甲44）についても不当・違法な点は見当たらない。

結局のところ、204戸中197戸との間で住み替え合意に至ったという事実は、原告の提示した代償措置が本件号棟の大多数の居住者にとって納得のいく内容であり、説明会等における原告の説明を理解した結果であることを裏付けるものというべきである。

#### オ まとめ

以上によれば、原告が本件号棟を除却せざるを得ないとの判断について、その過程に誤り、非合理性はなく、居住者に対しても十分な代償措置が取られていると認められる以上、除却の判断は相当なものとして是認できる。

被告らは、残存耐用年数の長い、規模の大きい建物を取り壊すことは社会的・経済的に大きな損失であり、本件号棟を改修した上でこれを活用するのが地球環境に対する配慮であるとともに社会の趨勢であるから、これを取り壊すことは許されないなどとする主張するが、その主張する内容は、一般論としては首肯できるものを含んでいるものの、住環境、街作り政策論の範ちゅうに含まれる被告らの意見であり、本件号棟についての耐震改修工事が既に認定のとおり

の問題点を含んでいることを考慮すれば、この問題点からなる不利益を甘受して本件号棟を存続させなければならない負担、義務を原告に負わせる法的根拠は見出し得ないといわざるを得ない。原告の前身が日本住宅公団であることを考慮しても、この結論は変わるところがない。

(2) 被告らが本件号棟を使用する必要性

被告らは、本件号棟に現実に居住していることから、被告らが本件号棟を使用する必要があることは肯定できるが、他方で、原告が、被告らに対し、上記代償措置を提示しており、これによって被告らの新たな住居が確保されるのみならず、転居に伴う経済的負担を補てんするにも十分な内容であることからすれば、上記除却の必要性に比して、被告らの使用の必要性は高いとはいえない。

被告らが主張する使用の必要性は、立地条件の良さ、長年住み続けてきたことによる愛着など、主としていわば主観的な利益であって、こうした被告らの利益は、原告に経済合理性を欠く耐震改修を強いるべき理由には当たらない。

(3) 小括

以上検討したところによれば、耐震性に問題があり、経済合理性の観点から耐震改修工事が困難である本件号棟について、これ以上賃貸借契約を存続させることは相当でなく、本件更新拒絶には正当事由があるから、本件各契約は、いずれもその満了日の経過をもって期間満了により終了したというべきであり、原告は、被告らに対し、賃貸借契約の終了に基づき、本件号棟の各号室について、明渡しを求めることができる。

3 賃料相当損害金について

(1) 上記2のとおり、被告らは、原告に対し、それぞれ契約終了日までに本件建物を明け渡すべきところ、本件損害金条項により、その翌日から明渡しに至るまでの損害金は、毎月の賃料等の1.5倍に相当する額と認められる。

(2) 被告らは、それぞれ上記契約終了日から平成24年11月分まで、賃料等相当額を、原告の受領拒絶等を理由に供託しており（原告はこの点について争うこと

を明らかにしないため、これを自白したものとみなす。)、被告らは、これらの供託により、原告の損害金の請求には理由がないと主張する。

しかしながら、これらの供託がなされた時点で、本件各契約はいずれも終了していたものであり、上記賃料等の供託を、明渡し遅滞による損害金の供託として有効と解する余地はない。しかも、これら供託額は、本件損害金条項によって算出された損害金に満たないことが明らかであるから(賃料等の0.5倍に相当する部分が不足している。)、この点でも有効な弁済供託があったとみることはできない。

- (3) そうすると、この点に関する被告らの主張については、債務の一部消滅をいうものと解釈しても、なお採用することはできず、被告らは、いずれも本件各契約終了後明渡しまでの損害金全額の支払義務を免れないというべきである。

#### 4 結論

以上によれば、原告の請求はいずれも認容すべきであるから、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所立川支部民事第3部

裁判長裁判官 三 村 晶 子

裁 判 官 中 山 典 子

裁 判 官 安 原 和 臣

## 物 件 目 録

(主である建物の表示)

所 在 日野市程久保531番地1 建物の名称 高幡台団地73号棟  
家屋番号 531番1の45  
種 類 共同住宅店舗集会所郵便局診療所事務所  
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建  
床 面 積 1階 2327.49平方メートル  
2階 1211.75平方メートル  
3階ないし11階  
各1132.70平方メートル

(付属建物の表示)

符 号 1  
種 類 機械室  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建  
床 面 積 9.95平方メートル

1 上記建物のうち [ ] 号室

床 面 積 43.50平方メートル

(別紙図面1の青色着色部分)

2 上記建物のうち [ ] 号室

床 面 積 43.50平方メートル

(別紙図面2の赤色着色部分)

3 上記建物のうち [ ] 号室

床 面 積 44.06平方メートル

(別紙図面3の緑色着色部分)

- 4 上記建物のうち ■■■■■ 号室  
床面積 43.50平方メートル  
(別紙図面4の橙色着色部分)
- 5 上記建物のうち ■■■■■ 号室  
床面積 43.50平方メートル  
(別紙図面5の紫色着色部分)
- 6 上記建物のうち ■■■■■ 号室  
床面積 45.73平方メートル  
(別紙図面6の桃色着色部分)
- 7 上記建物のうち ■■■■■ 号室  
床面積 43.50平方メートル  
(別紙図面7の茶色着色部分)

以上