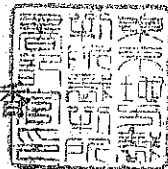


これは正本である。

平成30年5月24日

東京地方裁判所民事第22部

裁判所書記官 千葉由香



1 平成29年(借チ)第2037号 賃借権譲渡許可申立事件 (以下「甲事件」とい
2 う。)

3 平成29年(借チ)第1024号 増改築許可申立事件 (以下「乙事件」という。)
4 (平成30年4月25日審理終結)

5 決 定

6 東京都江戸川区

7 甲・乙事件申立人

A

(以下「申立人」という。)

9 同代理人弁護士

塩谷昌則

10 東京都世田谷区

11 甲・乙事件相手方

B

(以下「相手方」という。)

13 同代理人弁護士

14 主 文

- 15 1 申立人が、この裁判確定の日から3か月以内に、相手方に対し、674万円
16 を支払うことを条件として、申立人が、別紙土地目録記載の土地についての賃
17 借権を別紙譲受予定者目録記載の者に譲渡することを許可する。
- 18 2 申立人が、この裁判確定の日から3か月以内に、相手方に対し、488万円
19 を支払うことを条件として、申立人が、別紙土地目録記載の土地上の別紙建
20 物目録記載の建物を取り壊し、別紙増改築目録記載の建物を建築することを
21 許可する。
- 22 3 申立人と相手方との間の別紙土地目録記載の土地についての賃貸借契約の賃
23 料を、第1項の許可の効力が生じた日又は第2項の許可の効力が生じた日のう
24 ち、いずれか早い方の日の属する月の翌月1日以降月額4万2070円に改定
25 する。
- 26 4 借地非訟手続費用は各自の負担とする。

理 由

1
2 第1 申立ての趣旨

3 1 甲事件

4 申立人が、別紙土地目録記載の土地（以下「本件土地」という。）について
5 の賃借権（以下「本件借地権」という。）を別紙譲受予定者目録記載の者
6 （以下「本件譲受予定者」という。）に譲渡することを許可する。

7 2 乙事件

8 申立人が、本件土地上の別紙建物目録記載の建物（以下「本件建物」とい
9 う。）を取り壊し、別紙増改築目録記載の建物を建築すること（以下「本件
10 改築工事」という。）を許可する。

11 第2 事案の概要

12 1 本件は、本件土地の借地権者である申立人が、①借地借家法19条1項に基
13 づき、本件借地権を、本件建物と共に本件譲受予定者に譲渡することについて
14 の相手方の承諾に代わる許可を求め（甲事件）、②同法17条2項に基づき、
15 本件改築工事をする事について相手方の承諾に代わる許可を求めた（乙事
16 件）事案である。

17 2 前提事実（後掲証拠（枝番がある場合には枝番を含む。以下同じ。）及び審
18 問の全趣旨により容易に認めることのできる事実）

19 (1) 本件借地権に関する権利関係

20 ア 亡 C （以下「C」という。）は、昭和36年1月28日、本
21 件土地の当時の所有者である亡 D との間で、本件土地を次の条件で
22 借り受ける旨の賃貸借契約（以下「本件借地契約」という。本件借地権は
23 本件借地契約に基づくものである。）を締結し、同年7月頃、本件土地上
24 に本件建物を建築した（甲3、5）。

25 (ア) 目 的 普通建物の所有を目的とする。

26 (イ) 存続期間 昭和36年1月28日から25年間

1 (ウ) 賃 料 月額1250円

2 (エ) 特 約 借地権の譲渡及び増改築については賃貸人の書面による
3 承諾を必要とする。

4 イ 本件土地及び本件借地契約の賃貸人の地位は、その後亡早川進に相続さ
5 れた(甲4)。亡 C と亡 E は、昭和62年7月14日、存続期間を
6 昭和61年1月28日から20年間、賃料を月額2万円として、本件借地
7 契約を更新する旨合意した(甲2)。

8 ウ 亡 C は平成11年9月27日に死亡し、本件建物及び本件借地権は亡
9 F に相続された(甲5)。亡 E は同年8月31日に死亡し、本
10 件土地及び本件借地契約の賃貸人の地位は相手方に相続された(甲8、審
11 問の全趣旨)。

12 エ 亡 F と相手方は、平成18年12月28日、存続期間を同年1月
13 28日から20年間、賃料を月額3万7157円として、本件借地契約を
14 更新する旨合意した(甲1)。

15 オ 亡 F は平成27年12月1日に死亡し、本件建物及び本件借地権
16 は申立人に相続された(甲5)。

17 (2) 当事者間の協議内容

18 申立人は、平成28年末から平成29年初めにかけて、相手方に対し、本
19 件借地権の譲渡や本件建物の改築についての承諾を申し入れ、相手方と交渉
20 したが、申立人と相手方との間の協議は調わなかった(審問の全趣旨)。

21 (3) 本件土地の状況

22 ア 本件土地は、東急東横線「田園調布」駅の東方約950m(道路距離)
23 に位置し、南側で幅員約5.4mの舗装区道に接面するほぼ正方形の土地
24 である。本件土地の周辺は、低層の一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地
25 域である。(鑑定委員会の意見)

26 イ 本件土地周辺は、第一種低層住居専用地域、準防火地域及び第一種高度

1 地区などに指定されており、本件土地には、建ぺい率50%、容積率10
2 0%、絶対高さ制限10m、日影規制、敷地面積の最低限度80㎡などの
3 制約がある（鑑定委員会の意見）。

4 第3 当裁判所の判断

5 1 甲事件について

6 (1) 本件借地権の譲渡許可の相当性について

7 前記前提事実及び証拠（甲12、13）によれば、本件譲受予定者は、飲
8 食店業・不動産業などを営む株式会社であること、本件借地契約の賃料の支
9 払に当てる十分な資力を有していることが認められ、本件譲受予定者が本件
10 借地権を取得したとしても、相手方に不利になるおそれはないといえる。ま
11 た、一件記録から認められる本件借地権の残存期間、借地に関する従前の経
12 過、賃借権の譲渡を必要とする事情その他一切の事情に照らしても、本件借
13 地権を本件譲受予定者へ譲渡することが不当といえる事情はうかがわれな
14 い。

15 したがって、本件借地権を本件譲受予定者へ譲渡することについて、相手
16 方の承諾に代わる許可を与えるのが相当である。

17 (2) 付随処分について

18 ア 財産上の給付について

19 鑑定委員会は、借地権の譲渡により顕在化する借地権価格の一部を借地
20 権設定者に還元分配するのが衡平であるとした上で、譲渡承諾料の一般的
21 な水準を考慮し、譲渡許可の条件として、相手方に本件借地権の価格の1
22 0%相当額を給付することが相当であるとする。そして、本件借地権の価
23 格について、①借地権残余法による収益価格である6640万円と、②借
24 地権割合による価格6832万円（取引事例比較法等により算定した更地
25 価格9760万円に、相続税財産評価基準や類似性の高い地域の水準を考
26 慮した借地権割合70%を乗じて算定している。）を相互に関連付け、6

1 740万円と査定する。

2 この鑑定委員会の意見及びその根拠は、その基礎資料の選択、評価方
3 法、結論に至る過程の妥当性等の諸点からみて合理的であり、相当として
4 是認することができる。したがって、申立人が、相手方に対し、借地権価
5 格6740万円の10%相当額である674万円を支払うことを、譲渡許
6 可の条件とするのが相当である。

7 イ 地代の増額について

8 鑑定委員会は、本件土地の適正地代について、公租公課倍率法による試
9 算地代月額(258.3円/m²)と、活用利率法による試算地代月額
10 (241.6円/m²)を関連付けて、4万2070円(250円/m²)と
11 査定し、現在の地代3万7157円は低廉であり、これを適正地代である
12 4万2070円に増額するのが相当とする。

13 この鑑定委員会の意見及びその根拠は、その基礎資料の選択、評価方
14 法、結論に至る過程の妥当性等の諸点からみて合理的であり、相当として
15 是認することができる。したがって、本件借地権の譲渡に関する付随処分
16 として、本件借地契約の賃料を月額4万2070円に改定するのが相当で
17 ある。

18 2 乙事件について

19 (1) 増改築許可の相当性について

20 本件改築工事は、木造平家建て戸建住宅を、木造2階建共同住宅に全面改
21 築するものである。本件建物が建築されてから50年以上経過していること
22 からすれば、その改築自体の必要性は高いといえる。そして、鑑定委員会の
23 意見によれば、本件改築工事後の建物は建築基準関係規定に基本的に適合す
24 るものであることが認められる。周辺地域は第一種低層住居専用地域で、隣
25 地の日照等を確保するための各種制限が厳しい地域であるが、このような厳
26 しい制限にも適合していることからすれば、本件改築工事後の隣地に対する

1 影響は通常受忍すべき限度を超えていないということもできる。また、本
2 件改築工事後の共同住宅も総戸数が8戸と小規模なものであること、周辺地
3 域には共同住宅が混在していることからすれば、本件改築工事が周辺環境と
4 適合性を欠き、本件土地の経済的価値を毀損するものであるということもで
5 きない。

6 これらの事情に加え、一件記録に照らし、本件改築工事による隣接不動産
7 に対する居住の快適性を阻害する要因もうかがわれないことからすれば、本
8 件改築工事は、本件土地の通常の利用上相当なものであるというべきであ
9 る。そのほか、一件記録から認められる借地権の残存期間、土地の状況、借
10 地に関する従前の経過その他一切の事情に照らしても、本件改築工事を不
11 相当とする事情はうかがわれない。

12 相手方は、本件土地の周辺地域にはワンルームアパートはほとんど存在せ
13 ず、これが建築された場合には、音の問題、人の出入りの問題などで、静
14 穏な住環境が侵害されるおそれがあると主張する。しかしながら、上記のと
15 おり、本件土地の周辺地域には共同住宅が混在しており、ワンルームマンシ
16 ョンであるというだけで、住環境に与える影響が大きいと直ちにいうことは
17 きない。加えて、上記のとおり、本件改築工事後の総戸数が8戸と小規模な
18 ものであることからすれば、相手方の指摘する点をもって、本件改築工事が
19 本件土地周辺の静穏な住環境を侵害するということはできない。

20 したがって、本件改築工事について、相手方の承諾に代わる許可を与える
21 のが相当である。

22 (2) 付随処分について

23 鑑定委員会は、本件改築工事によって本件土地上の建物が収益建物になる
24 とともに、その床面積が約2倍に増加し、非常に大きい効用の増加があるこ
25 とから、本件改築工事許可の条件として、相手方に本件土地の更地価格の
26 5%相当額を給付することが相当であるとする。そして、本件土地の更地価

1 格を上記1(2)アのとおり、9760万円と査定する。

2 この鑑定委員会の意見及びその根拠は、その基礎資料の選択、評価方法、
3 結論に至る過程の妥当性等の諸点からみて合理的であり、相当として是認す
4 ることができる。したがって、申立人が、相手方に対し、更地価格の5%相
5 当額である488万円を支払うことを、本件改築工事の許可の条件とするの
6 が相当である。なお、地代の増額が必要であることは、上記1(2)イのとおり
7 である。

8 3 以上のとおり、甲事件については、申立人が674万円を支払うのを条件
9 として、本件借地権の譲渡の承諾に代わる許可を与え、乙事件については、
10 申立人が488万円を支払うのを条件として、本件改築工事の承諾に代わる
11 許可を与え、両事件についての付随処分として、本件借地契約の賃料を月額
12 4万2070円に増額するのが相当であるから、主文のとおり決定する。

13 平成30年5月24日

14 東京地方裁判所民事第22部

15 裁判官 平山俊輔



16

1 別紙

2

土地目録

3

4 所在 世田谷区

5 地番

6 地目 宅地

7 地積 168.29m²

8

9 ※土地の住居表示(郵便物の届く住所)

10 東京都世田谷区

11



1 別紙

2

譲受予定者目録

3

4 東京都中央区新川一丁目6番12号

5

譲受予定者

株式会社アセットインベスター

6

同代表者代表取締役

東 憲

7



1 別紙

2 建物目録

3

4 所在 世田谷区

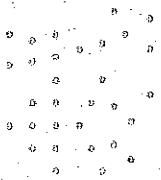
5 家屋番号

6 種類 居宅

7 構造 木造瓦葺平家建

8 床面積 1階 86.04m²

9



1 別紙

増改築目録

2

3

4 新たに築造する建物の概要

5 種類 共同住宅

6 構造 木造2階建

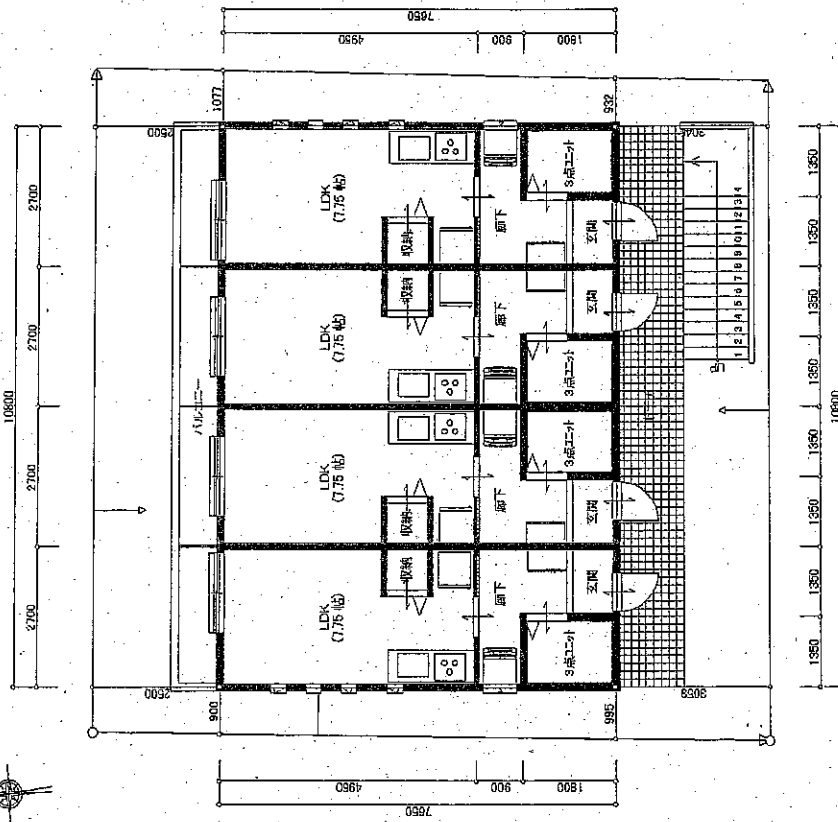
7 床面積 1階 82.62㎡

8 2階 82.62㎡

9 用途 賃貸アパート

10

11 借地権の目的となる土地，増改築部分のそれぞれの位置や相互の関係を示す図
12 面，増改築建物の立面図，平面図及び詳細は別紙図面のとおり。



図面番号
1/3

SCALE
1/100

工事名称
図面名称
配置図

設計 製図 校図 承認

2018/1/28

住宅展示場ふじみ野店

一建設株式会社

住所: 埼玉県ふじみ野市大井中央4-10-11
TEL: TEL: 049-256-3631 FAX: FAX: 049-256-6931

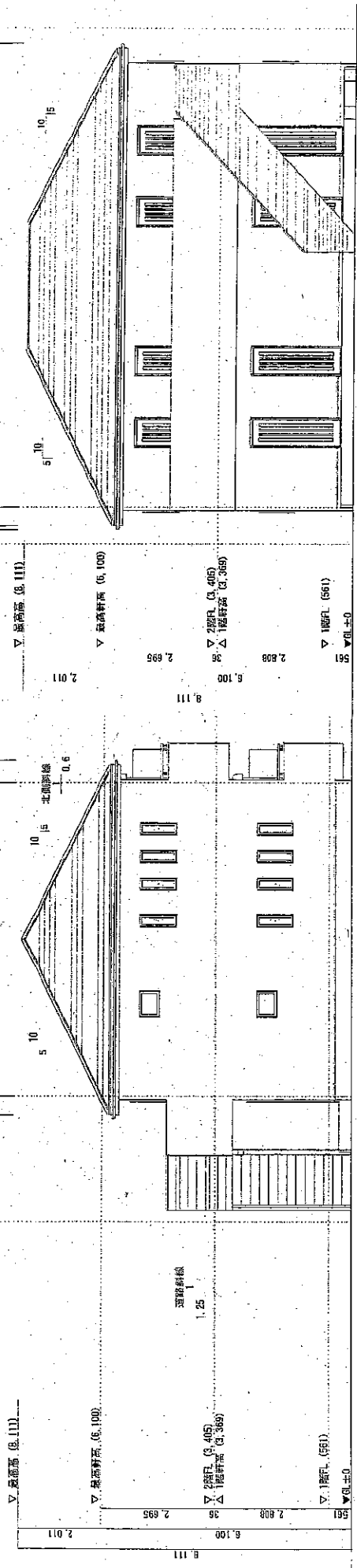
軒出/屋先
550
450

軒出/屋先
550
450

軒出/屋先
550
450

軒出/屋先
550
450

階高



東立面図

南立面図

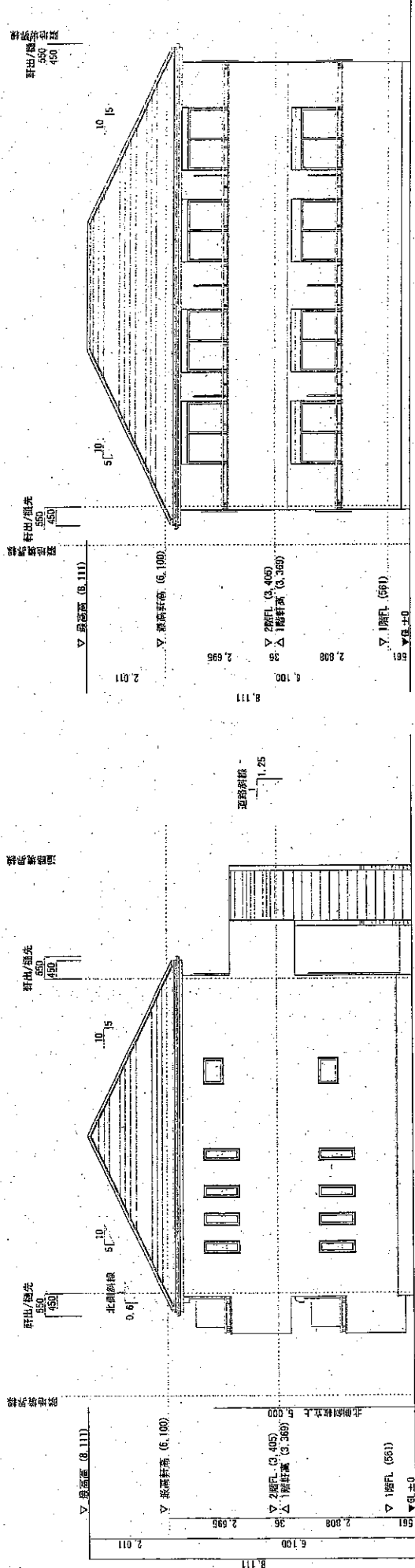
軒出/屋先
550
450

軒出/屋先
550
450

軒出/屋先
550
450

軒出/屋先
550
450

階高



西立面図

北立面図

一建設株式会社

住宅展示場ふじみ野店

住所: 埼玉県ふじみ野市大井中央4-10-11

TEL: 049-256-5831

FAX: 049-256-6931

2018/1/28

工事名称

承認

製図

検図

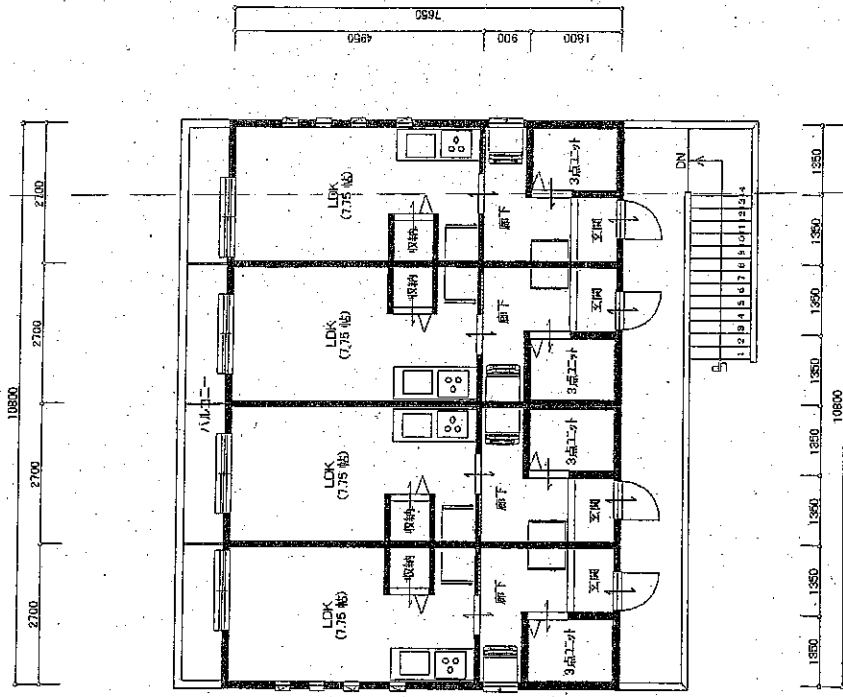
設計

立面図

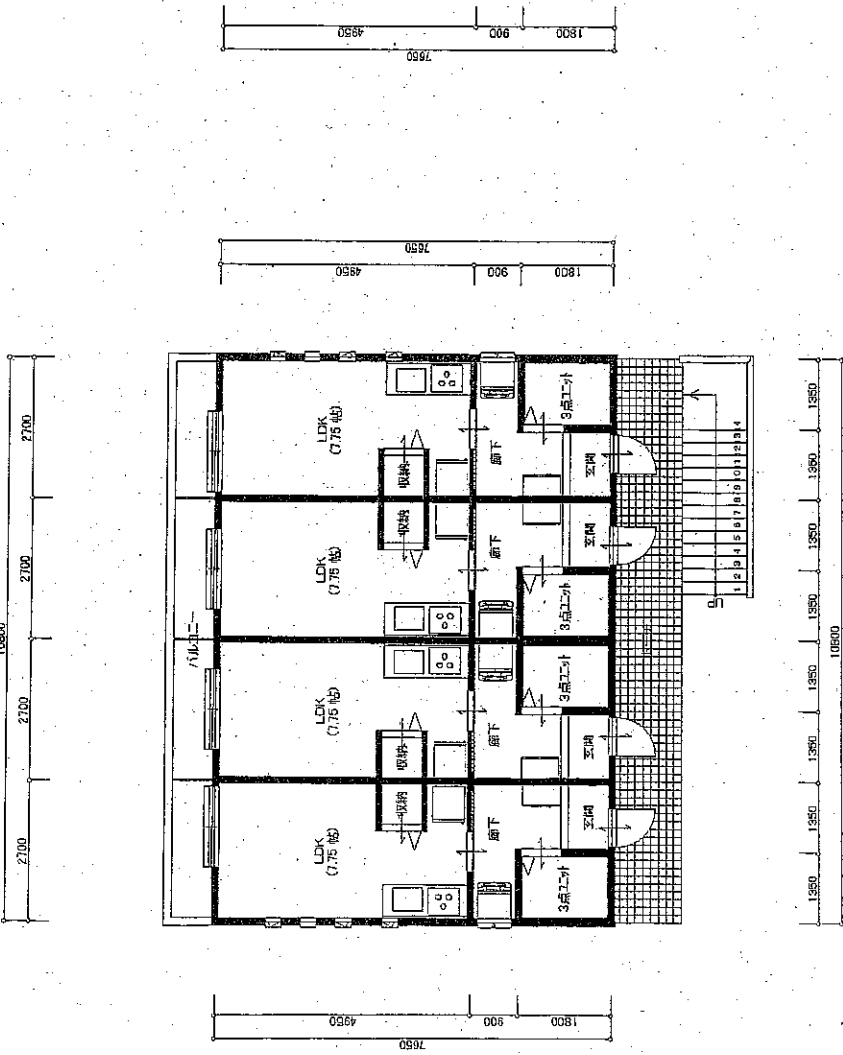
SCALE 1/100

図面番号

3/3



2階平面図



1階平面図

敷地面積	168.29㎡
建築面積	82.62㎡
延床面積	49.09㎡
1階床面積	82.62㎡
2階床面積	165.24㎡
容積率	98.19%

(※一丁の面積は含まず)

添付図面は計画図面の為、変更が発生する場合があります。
ご了承ください。

図面番号	2/3			
図面名称	平面図			
SCALE	1/100			
設計	製図	検図	承認	工事名称
2018/1/28				
一建設株式会社				
住所: 埼玉県ふじみ野市大井中央4-10-11				
TEL: 049-256-5831 FAX: 049-256-6931				
住宅展示場ふじみ野店				