

令和5年(借子)第5号、6号 土地賃借権譲渡許可申立事件

同第6号 増改築許可申立事件

(審理終結の日 令和6年7月30日)

決 定

5 さいたま市

申立人

A

同代理人弁護士 塩 谷 昌 則

さいたま市

相手方

B

10 同代理人弁護士

主 文

1 申立人が相手方に対し、本決定確定の日から3か月以内に246万1500円を支払うことを条件として、申立人が、別紙土地目録記載番号1の土地上の別紙建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許可する。

2 申立人と相手方との間の別紙土地目録記載番号1及び3の各土地についての賃貸借契約の賃料を、前項の許可の効力が生じた日の属する月の翌月1日以降、月額3万3875円に改定する。

20 3 申立人が相手方に対し、本決定確定の日から3か月以内に328万2000円を支払うことを条件として、申立人が、別紙譲受予定者目録記載の者に、別紙土地目録記載番号1及び3の各土地についての賃借権を譲渡することを許可する。

4 手続費用は各自の負担とする。

理 由

25 第1 申立ての趣旨

1 申立人が、別紙土地目録記載番号1の土地(以下「本件土地1」という。)上の

別紙建物目録記載の建物（以下「本件建物」という。）を取り壊し、別紙増改築目録記載の建物（以下「本件増改築建物」という。）を増築することを許可する。

2 申立人が、別紙譲受予定者目録記載の者（以下「本件譲受予定者」という。）に、別紙土地目録記載番号1及び3の各土地（以下「本件各土地」という。）について
5 の賃借権を譲渡することを許可する。

第2 事案の概要

1 前提事実等

(1) 所有関係及び各不動産の概況【甲1～4】

相手方は、本件土地1を所有している。

10 本件土地1上に、本件建物が建築されている。申立人は、本件建物を所有している。本件建物は、昭和39年築の木造2階建て居宅であり、現況空き家である。

相手方は、別紙土地目録記載番号2の土地（以下「本件土地2」という。）を5分の2の割合で共有している。本件土地2は、本件土地1の北西側に接し、
15 現況は公衆用道路である。

(2) 賃貸借契約

申立人と相手方との間には、以下の内容の賃貸借契約が成立している（以下「本件賃貸借契約」といい、同契約に基づく借地権を「本件借地権」という。）。

賃借権の目的となる土地

20 本件土地1及び別紙土地目録記載番号3の土地（本件土地2の相手方持分5分の2の半分〔すなわち持分5分の1〕。以下「本件土地3」という。）

賃借権の種類 普通借地権

借地条件 木造その他堅固でない建物の所有目的（なお、相手方は、
25 自己使用目的であると主張する。）

存続期間 不明

地代 月額2万8100円(令和4年12月23日民事調停において、それまでの月額5379円から増額合意【甲5】)

増改築制限特約の内容

増改築については相手方当事者の承諾を必要とする。

5 (3) 増改築計画

申立人は、本件借地権の譲受予定者がアパート経営を行うため、別紙増改築目録記載のとおり増改築を計画している(以下「本件増改築」という。)

2 争点

10 (1) 本件借地権の譲渡の相当性及びこれを許可する場合の相手方に対する財産上の給付(以下「譲渡承諾料」という。)の額

(2) 増改築の相当性

(3) 増改築を許可する場合の相手方に対する財産上の給付(以下「増改築承諾料」という。)の額

(4) 地代増額の必要性及びその額

15 3 争点に関する当事者の主張

(1) 本件借地権の譲渡の相当性及び譲渡承諾料の額について

ア 申立人の主張

20 申立人は、本件建物を自己使用する必要がないので、不動産業者である本件譲受予定者に借地権を譲渡したいと考えている。本件譲受予定者は、借地権付建物の戸建販売や収益物件経営などのノウハウを有し、資力も十分であるので、本件借地権を譲渡しても相手方に不利となるおそれがない。

譲渡承諾料は、以下の計算式に基づき、147万7454円とするのが相当である。

$$\begin{aligned} \text{※計算式：} & 24,624,240 \text{円 (固定資産税評価額)} \times 0.6(\text{借地権割合}) \times 0.1 \\ & = 1,477,454 \text{円} \end{aligned}$$

25

イ 相手方の主張

申立人の主張は争う。

本件賃貸借契約は自己使用目的を条件とするものであるから、アパート経営は同条件に反する。また、譲受予定者が不動産業者であると、その後更に第三者への譲渡が予定されていると思われ、その転売先の属性や資力こそが賃貸人にとっての重要な関心事であるから、本件譲受予定者の属性・資力を問題とすれば足りるわけではない。

仮に本件借地権の譲渡が認められる場合、譲渡承諾料は、鑑定委員会の意見を参考としても、以下の計算式に基づき、337万円とするのが相当である。

$$\begin{aligned} \text{※計算式：} & 56,168,000 \text{ 円 (更地価額)} \times 0.6 \text{ (借地権割合)} \times 0.1 \\ & = 3,370,000 \text{ 円} \end{aligned}$$

(2) 増改築の相当性について

ア 申立人の主張

本件増改築は、本件譲受予定者がアパート経営を行うというものであり、土地の通常の利用上相当といえる。

イ 相手方の主張

争う。本件増改築は、ワンルームの居室が11部屋もあるものであり、どのような居住者を予定しているのかも不明で、近隣の住宅状況からしてふさわしくない。自己使用目的という本件賃貸借契約の条件にも反する。

(3) 増改築承諾料の額について

ア 申立人の主張

増改築承諾料は、以下の計算式に基づき、73万8727円とするのが相当である。

$$\text{※計算式：} 24,624,240 \text{ 円 (固定資産税評価額)} \times 0.03 = 738,727 \text{ 円}$$

イ 相手方の主張

仮に増改築が認められる場合、増改築承諾料は、鑑定委員会の意見を参考

としても、以下の計算式に基づき、280万8400円とするのが相当である。

※計算式：56,168,000円（更地価額）×0.05＝2,808,400円

(4) 地代増額の必要性及びその額について

ア 申立人の主張

地代は、現状のままとしてほしい。

イ 相手方の主張

地代は、現状よりも増額すべきである。

第3 当裁判所の判断

1 本件借地権の譲渡の相当性及び譲渡承諾料の要否及びその額について

本件建物は老朽化した空き家であり、申立人本人による有効利用は困難と認められる。それに比べ、本件譲受予定者は、年商20億円を超え、各種不動産事業許可も得ている専門業者である（甲6～8）から、本件借地権をより有効利用できることが明らかであり、特段賃貸人である相手方に不利になるおそれはない。アパート経営という譲渡目的も何ら不当なところはない（相手方は、本件賃貸借契約は自己使用目的であったと主張するが、これをうかがわせる証拠はない。）。

以上によれば、本件借地権の譲渡を許可するのが相当と認められる。

その場合の譲渡承諾料は、鑑定委員会の意見を踏まえ、以下のとおり認めるのが相当である。

本件各土地の更地価額	5470万円
借地権割合	60%
譲渡承諾料	借地権価額の10%
	<u>＝328万2000円</u>

※計算式：54,700,000円×0.6×0.1＝3,282,000円

なお、相手方は、更地価額は5616万8000円が相当である旨主張し（前記第2の3(1)イ）、その理由として、鑑定委員会が示した標準画地価格（42万5

000円/㎡)は、接道条件を不必要に悪く見積もって減価したもので、周辺取引事例に比しても不適切であると主張する。

しかし、鑑定委員会は、対象近隣地域内の標準的な街路幅員(5.5m)に比べ、対象地の接面道路幅員が3.83~3.96mにとどまること、行き止まり未舗装私道であり系統連系性に劣ることを踏まえて4%減価としたもので、他方、近隣地域内の標準画地に比べて日照にやや優る点を踏まえて1.5%増価するなど、きめ細やかな検討を加えているから、相手方の指摘は当たらない。相手方が示す周辺取引事例も、前提条件を異にするものであり、そのみを比較対象として論じるのは不合理である。相手方の主張は採用できない。

2 増改築の相当性について

鑑定委員会の意見によれば、本件建物は、建築後約60年を経過した2階建ての木造住宅であり、現況も、経過年数相応に老朽化しているところ、本件増改築建物の建築面積は、本件建物の約1.14倍、延べ床面積は約1.43倍であり、同計画に基づけば建築基準法に定められた建ぺい率及び容積率を充足すると認められ、周辺には、本件増改築建物同様の共同住宅(賃貸用アパート)も見られることから概ね周辺環境に適合していて、日照問題等隣地に対する影響も許容範囲内であるというのである。他方、本件増改築により、借地人側は土地利用効率増加という利益を得るのに対し、借地権設定者側は、建物の耐用年数延伸により、借地権消滅への期待が減少したり、借地権更新時の正当事由の判断に影響が及んだりするなどといった不利益を被ることになるから、本件増改築は、増改築承諾料の支払を条件にこれを許可するのが相当である。

なお、本件賃貸借契約が自己使用目的であったと認められないことは前記1のとおりである。

3 増改築承諾料の額について

増改築承諾料は、鑑定委員会の意見を踏まえ、以下のとおり認めるのが相当である。

本件各土地の更地価額 5470万円
増改築承諾料 借地権価額の4.5%
= 246万1500円

※計算式：54,700,000円×0.045=2,461,500円

5 なお、相手方は、申立人（借地人）側の受ける利益の大きさに照らし、増改築承諾料は更地価額の5%が相当である旨主張する（前記3(3)イ）。

しかし、鑑定委員会は、全面改築の場合の増改築承諾料の割合について、更地価額の3%を基準に、借地人側の受ける利益を加味して5%程度までの間で決定するのが通常であるとした上、本件増改築が、階層を2階建てから3階建てにし、
10 建築面積、延べ床面積も増大し、自己使用から収益物件に変更するもので、標準を上回る効用の増大を伴うものと評価して、前記割合分布のうち最大値に近い4.5%を選択したものであるところ、更にこれを超えて最大値の5%とすべき事情は一件記録上見当たらないから、相手方の主張は採用できない。

4 地代増額の必要性及びその額について

15 鑑定委員会は、差額配分法、利回り法、スライド法により試算された賃料を総合考慮し、これらについて、差額配分法1：利回り法1：スライド法4の割合で重み付けして加重平均した結果、賃料を月額3万3875円（年額40万6500円）に増額するのが相当との意見を述べているところ、この意見は、令和4年
20 12月に民事調停の場において双方当事者が現行賃料を合意してから2年も経過していないという事実を的確に考慮するもので正当である。相手方はこれに対して不満を述べるが、当を得たものとはいえない。

第4 結論

よって、主文のとおり決定する。

令和6年9月3日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判官

森

大

輔



(別紙)

土 地 目 録

1 所 在 さいたま市
地 番
地 目 宅地
地 積 130.98㎡

上記土地のうち

全部 契約面積 130.98㎡
実測面積 132.16㎡
 一部 契約面積
実測面積

※ 土地の住居表示 (郵便物の届く住所)
埼玉県さいたま市

2 所 在 さいたま市
地 番
地 目 宅地
地 積 76.96㎡

上記土地のうち

全部 契約面積 76.96㎡
実測面積
 一部 契約面積
実測面積

共有の場合、持分は以下のとおり

B	(相手方)	持分5分の2
C		持分5分の1
D		持分190分の35
E		持分190分の3
F		持分5分の1

※ 土地の住居表示 (郵便物の届く住所)
道路

(別紙)

3 所在地 さいたま市
地番
地目 宅地
地積 76.96㎡

上記土地のうち

- 全部 契約面積 76.96㎡
実測面積
 一部 契約面積
実測面積

共有の場合、持分は以下のとおり
相手方 持分5分の1

以上

(別紙)

建 物 目 録

所 在 さいたま市

家屋番号

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 60.03㎡

2階 39.66㎡

以上

(別紙)

譲受予定者目録

〒104 0033 東京都中央区新川一丁目6番12号

譲受予定者 株式会社アセットインベスター

代表者 代表取締役 東 憲
(法人の場合)

以上

(別紙)

増 改 築 目 録

新たに築造する建物の概要

種 類 共同住宅

構 造 木造平形屋根スレート葺

床面積 1階 51.47㎡

2階 51.47㎡

3階 39.89㎡

用 途 アパート

増築する部分

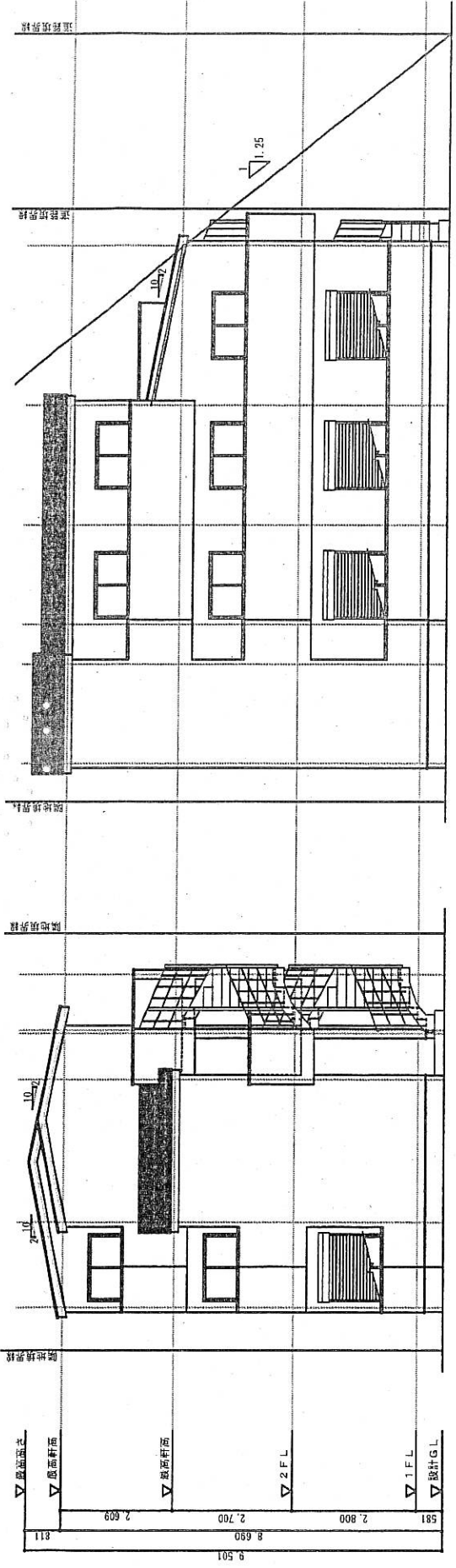
構 造

増築面積

用 途

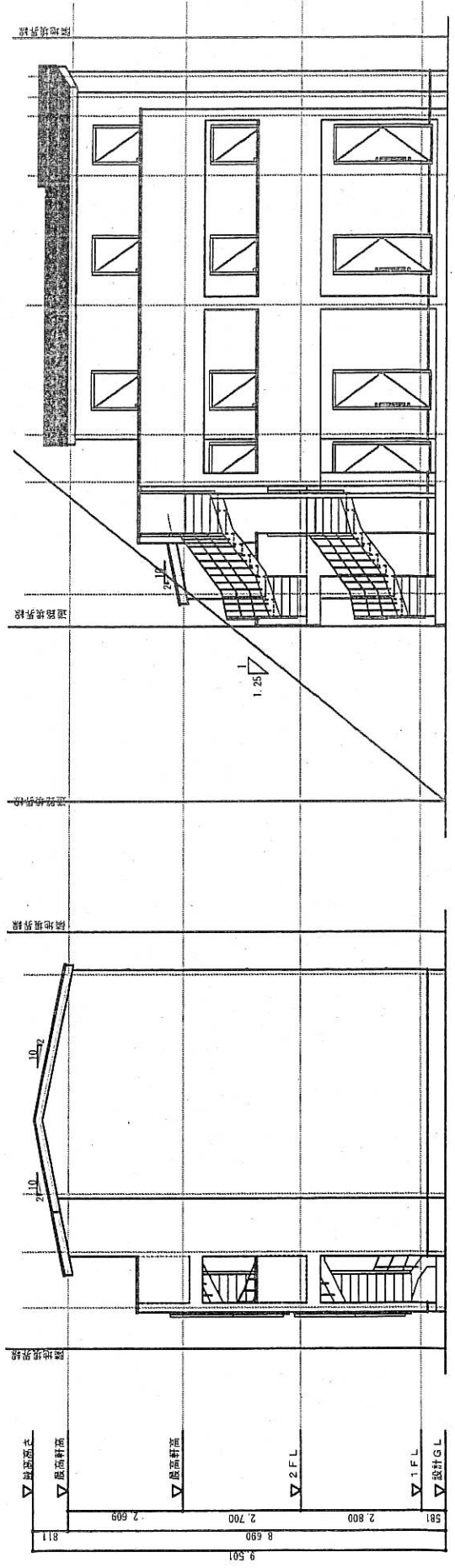
借地権の目的となる土地，増改築部分のそれぞれの位置や相互の関係を示す
図面，増改築建物の立面図，平面図及び詳細は別紙のとおり。

以上



東側立面図

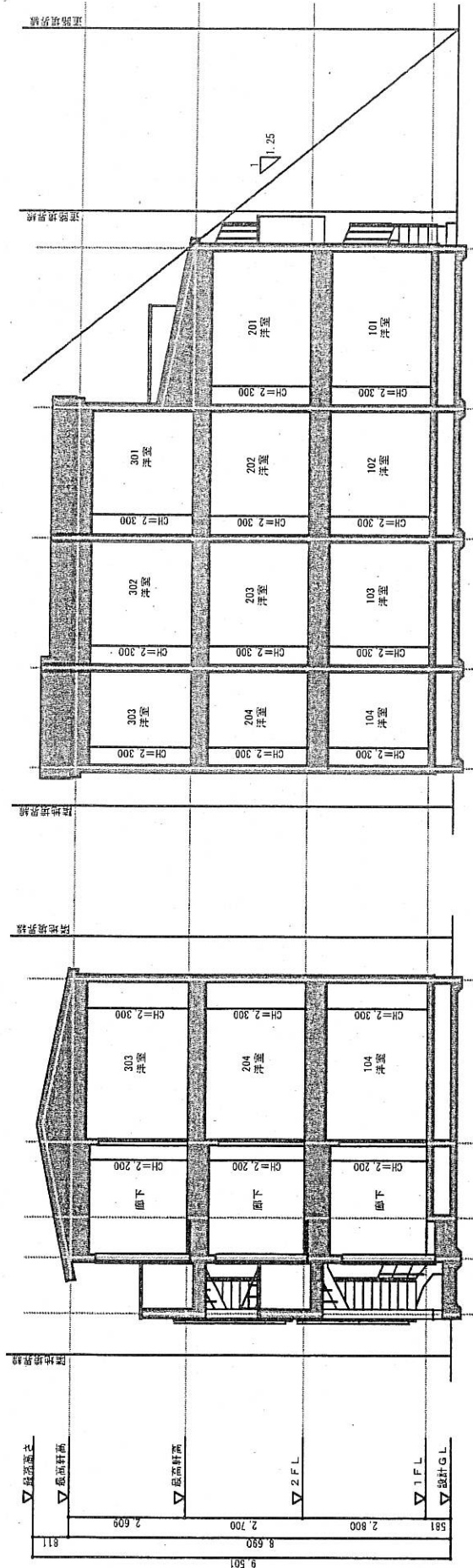
北側立面図



西側立面図

南側立面図

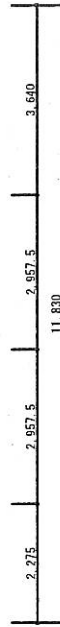
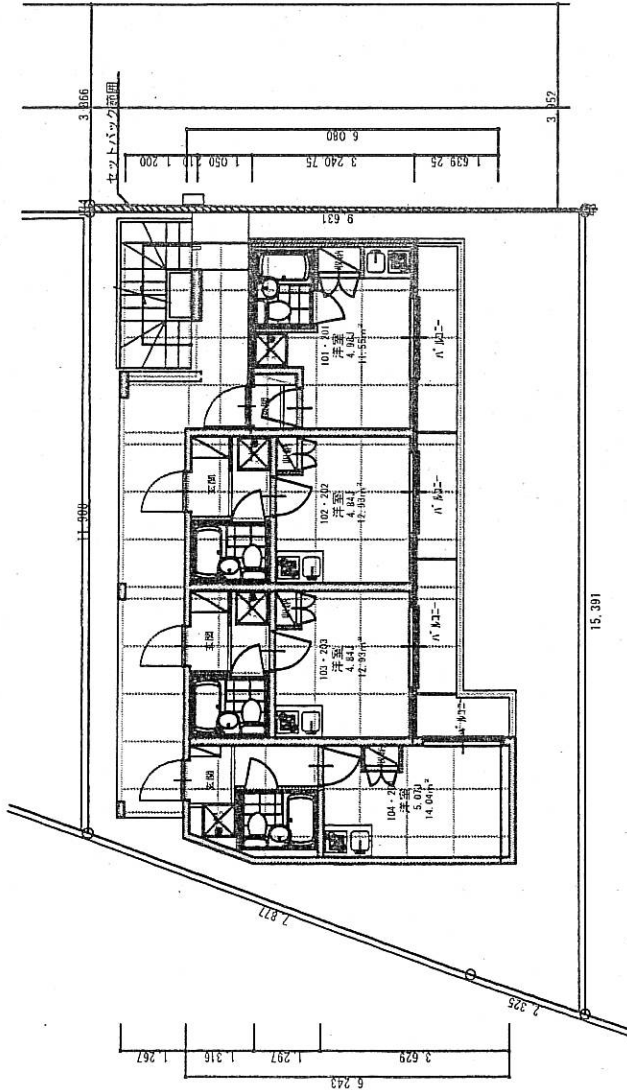
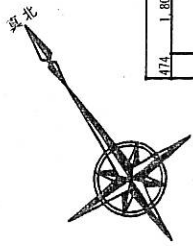
株式会社 中央プロパティ 一級建築士事務所	〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-6-5 丸の内北口ビル23階 TEL 03-3217-2101 一級建築士事務所登録東京都知事登録 第65332号 一級建築士大臣登録 第05795号 小島 雄一	備考	物件名 さいたま市 共同住宅 立面図	日付 R5.6.15 縮尺 S=1/100	図面番号
	図面名 共同住宅 立面図				



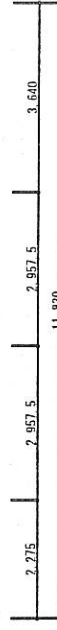
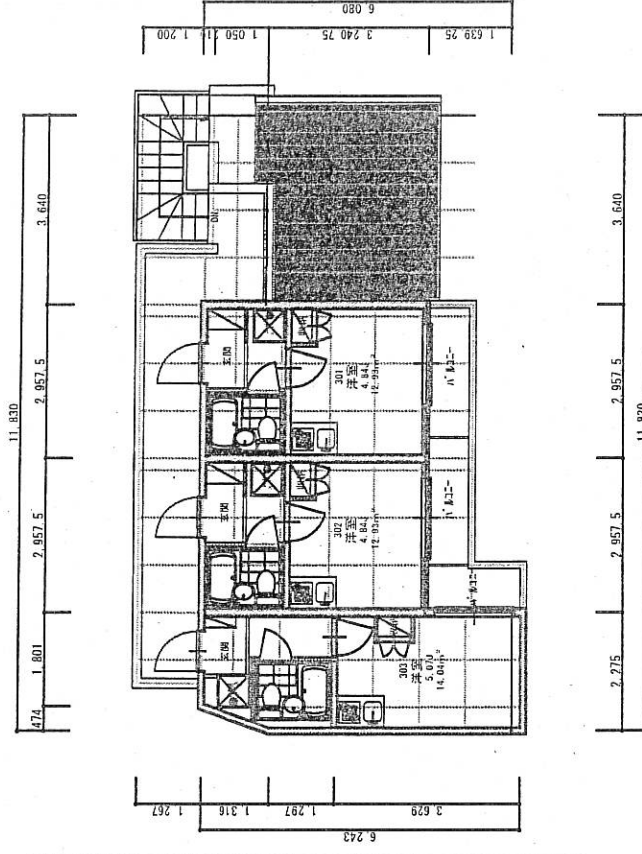
A 断面図

B 断面図

〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-6-5 丸の内北口ビル23階 TEL 03-3217-2101 一級建築士事務所登録東京都知事登録 第65333号 一級建築士大臣登録 第305796号 小島 雄一	図面名 共同住宅 断面図	図面番号 S-1/100
	物件名 さいたま市 共同住宅 断面図	日付 R5. 6. 15
株式会社 中央プロパティ 一級建築士事務所	営業 設計	備考



1・2F PLAN



3F PLAN

建築場所	埼玉県さいたま市	防火地域	準防火地域	敷地面積	131.26㎡ (39.70坪)	1階床面積	51.47㎡ (15.53坪)
用途地域	第一種住居地域	高度斜線	20m高度地区	建築面積	68.39㎡ (20.64坪)	2階床面積	51.47㎡ (15.53坪)
建ぺい率	60%	道路	東側：法第42条2項(私道4.00m)	建ぺい率	52.10%	3階床面積	39.89㎡ (12.04坪)
容積率	160%	その他	---	容積率	108.82%	延床面積	142.83㎡ (43.10坪)

※付図は縮尺等により、PLANの表現になる場合があります。
※縮尺が異なれば、PLANの表現になる場合があります。

株式会社 中央プロパティ
一級建築士事務所

〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-5-5 丸の内北口ビル23階
TEL 03-3217-2101
一級建築士事務所登録東京都登録 第65332号
一級建築士大臣登録 第305796号 小島 雄一

物件名 **さいたま市**
図面名 **共同住宅 PLAN**

日付 **R5.6.15**
縮尺 **S=1/100**

図面番号

『標準仕様書』

(別紙)

外部仕上表		仕様	
部位	基礎	鉄筋コンクリート・モルタル(既調合モルタル)金コテ仕上げ	
基礎	根	平形層根用スレート巻きクリンエイトワット/クリンエイトワット/ユニフォーム	
外壁	壁	窯業系サイディング平貼り(通気工法)14mm 釘打ちケイムニチハ	
軒裏・破風		窯業系既塗装品 神島化学	
玄関庇		スレート巻き/カラー鉄板葺/アルミ製庇	
玄関扉		断熱玄関ドア YKK/LIXIL	
開口部		サッシ YKK/LIXIL	

構造		木造軸組工法(在来工法)	
部位	土台	防腐・防蟻処理K3以上	
大引	床梁	KD材、構造用集成材(防虫防蟻処理材)	
管柱・隅柱	構造用集成材		
各階床	構造用合板 t=24mm		
野地板	構造用合板 t=12		

省エネ		5地域・6地域・7地域	
断熱材	窓	床・壁・天井:グラスウール断熱材充填工法	
玄関ドア	給湯機	アルミサッシ、Low-E複層ガラス	
浴室	キッチン、洗面	断熱材充填フラッシュユレ構造扉+熱遮断構造作	
便器	便器	ガス燃熱回収型給湯機	
基本照明		浴槽・床間熱構造、節水型シャワー LIXIL/TOTO/パナソニック	
		キッチン:薄型レンジフード、フラスガラス 洗面化粧台:フラスガラス	
		節水型便器 TOTO	
		LEDダウンライト、LEDブラケットライト、アイリスオーヤマ	

室内仕上表	床		壁		天井		備考
	仕上	下地	仕上	下地	下地	廻縁	
玄関	磁器質タイル	コンクリート	ビニルクロス	PB(7)12.5	PB(7)9.5	なし	玄関ポーチ灯(屋外)、下駄箱又は玄関クローク
玄関ホール	木質フロア	合板 24mm	ビニルクロス	PB(7)12.5	PB(7)9.5	なし	タウンライト
廊下	木質フロア	合板 24mm	ビニルクロス	PB(7)12.5	PB(7)9.5	なし	タウンライト又は引掛けシーリング
キッチン	木質フロア	合板 24mm	一部キッチンバス貼り	PB(7)12.5	PB(7)9.5	なし	システムキッチン、換気扇、浄水器内蔵型水栓、タウンライト
リビングダイニング	木質フロア	合板 24mm	ビニルクロス	PB(7)12.5	PB(7)9.5	なし	火災報知機(※2)
洋室	木質フロア	合板 24mm	ビニルクロス	PB(7)12.5	PB(7)9.5	なし	火災報知機(※2)
洋風和室	畳イロ畳	合板 24mm	ビニルクロス	PB(7)12.5	PB(7)9.5	なし	火災報知機(※2)
クローゼット	木質フロア	合板 24mm	ビニルクロス	PB(7)12.5	PB(7)9.5	なし	火災報知機(※2)
収納	木質フロア	合板 24mm	ビニルクロス	PB(7)12.5	PB(7)9.5	なし	棚等を設置する場合は図面に記載
押入	木質フロア	合板 24mm	ビニルクロス	PB(7)12.5	PB(7)9.5	なし	棚等を設置する場合は図面に記載
トイレ	木質サニタリーフロア	合板 24mm	ビニルクロス	PB(7)12.5	PB(7)9.5	なし	拭棚、中段
洗面所	木質サニタリーフロア	合板 24mm	ビニルクロス	PB(7)12.5	PB(7)9.5	なし	トイレ手箱、ペーパーホルダー、洗浄便座、タオル掛け、洗面化粧台、タオル掛け、床下収納庫(※3)
浴室	ユニットバス仕様	-	ユニットバス仕様	PB(7)12.5	-	なし	洗面化粧台、収納棚、鏡、浴室暖房換気乾燥機
階段	木質システム階段	-	ビニルクロス	PB(7)12.5	PB(7)9.5	なし	壁付照明、階段手摺、火災報知機(※2)

建具工事・設備(電気、水道、ガス、換気)		電気設備(電気区参照)		水道設備		ガス設備		24時間換気設備	
建具	オールメント/ノブ/ソニック	住宅用分電盤	単3・14回路、50A	給水	各所・洗面化粧台・洗濯機・浴槽・トイレ・屋外水栓	ガスコンロ	1ヶ所	給気口	居間・各居室
リビング入口	採光付アラビヤ戸	2口コンセント	各居室2ヶ所	給湯	各所・洗面化粧台・浴槽	給湯器	1台	排気ファン	洗面所・ホール・階段室・トイレなど
居室入口	アラビヤ戸	エアコンコンセント	各居室1ヶ所						
間仕切り戸	アラビヤ戸	アース付き及び防水コンセント	適宜						
洗面入口	アラビヤ戸	通信線用配管(配線別途)	LDR・主寝室各1ヶ所						
トイレ入口	鍵付アラビヤ戸	TV端子・同軸記録	各居室1ヶ所						
浴室入口	ユニットバス用折り戸	カーモニター付インターホン	1ヶ所						

外構(外構計画図参照)	
玄関ポーチ	300角磁器質タイル貼り
駐車スペース	
建物廻り	

(備考) 使用品目については、現場の状況又は仕様、法令の制限等により、上記内容と異なる場合があります。
 (※1) 給気口、排気ファンは、建物の形状及び気相(換気計画部分)により設置場所及び台数が決まります。
 (※2) 火災報知機は間取りや市町村条例によって設置不要となる場所もありますので、設置場所は建物平面図にてご確認ください。
 (※3) 台所や洗面所が1階にある場合に設置されます。設置場所は建物平面図にてご確認ください。

これは正本である。

令和6年9月3日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 田村 健 一

