

令和6年(ラ)第2254号 土地賃借権譲渡許可決定及び増改築許可決定に対する抗告事件(原審・さいたま地方裁判所令和5年(借チ)第5号、同第6号)

決 定

さいたま市

抗告人(原審相手方)

B

同代理人弁護士

さいたま市

相手方(原審申立人)

A

同代理人弁護士

塩 谷 昌 則

主 文

- 1 本件抗告を棄却する。
- 2 抗告費用は抗告人の負担とする。

理 由

第1 抗告の趣旨及び理由

本件抗告の趣旨及び理由は、別紙即時抗告申立書記載のとおりである。

第2 事案の概要(略称は、原決定の例による。)

- 1 本件は、さいたま市内所在の土地(原決定別紙土地目録記載1及び3に各記載のもの。本件各土地)の借地権者であり本件土地上に建物(原決定別紙建物目録に記載のもの。本件建物)を所有する相手方が、借地権設定者である抗告人を相手方として、①当事者間の賃貸借契約(本件賃貸借契約)に基づく借地権(本件借地権)の第三者(原決定別紙譲受予定者目録記載のもの。本件譲受予定者)への譲渡について、抗告人の承諾に代わる許可をするよう求め、併せて、②本件建物を取り壊して本件土地上に建物(原決定別紙増改築目録記載のもの)を建築すること(本件増改築)について、抗告人の承諾に代わる許可をするよう求める事案である。
- 2 原審は、本件借地権の譲渡については、相手方から抗告人に対して原決定確

5 定の日から3か月以内に譲渡承諾料328万2000円が支払われることを条件として、本件増改築については、同様に増改築承諾料246万1500円が支払われることを条件として、それぞれ許可するとともに、本件借地権の譲渡についての許可の効力が生じた日の属する月の翌月1日以降における本件賃貸借契約の賃料（地代）を月額3万3875円に改定する旨の決定をした。

3 抗告人は、譲渡承諾料、増改築承諾料及び地代の各金額についての原決定の判断を不服とし、譲渡承諾料を337万円、増改築承諾料を280万8400円、地代を月額4万2224円とするよう求めて、本件抗告を提起した。

10 4 本件における前提事実等、争点及び争点に関する当事者の主張は、次のとおり当審における抗告人の補充主張を付加するほかは、原決定中「理由」欄の第2の1～3に記載のとおりであるから、これを引用する。

(当審における抗告人の補充主張)

(1) 増改築承諾料について

15 本件建物は築後約60年を経過しておりかなり老朽化していること、本件増改築により新築される建物は3階建ての賃貸用アパートであり、耐用年数はかなり長く、相手方の受ける利益率は極めて大きいことから、増改築承諾料は更地価格の5%とすべきである。

(2) 地代について

20 本件増改築により新築される建物が賃貸用アパートであること、また、令和4年12月に当事者間で合意した現行賃料は、賃貸用アパートではなく相手方の居宅を前提とするものであったことから、地代は利回り法により算定した額から減額すべきではない。

第3 当裁判所の判断

25 1 当裁判所も、原審と同様、本件借地権の譲渡については、相手方から抗告人に対して原決定確定の日から3か月以内に譲渡承諾料328万2000円が支払われることを条件として、本件増改築については、同様に増改築承諾料24

6万1500円が支払われることを条件として、それぞれ許可するとともに、本件借地権の譲渡についての許可の効力が生じた日の属する月の翌月1日以降における本件賃貸借契約の賃料（地代）を月額3万3875円に改定するのが相当であると判断する。その理由は、次のとおり補正し、後記2において当審における原告人の補充主張に対する判断を付加するほかは、原決定中「理由」欄の第3に記載のとおりであるから、これを引用する。

(1) 原決定6頁5行目の「4%減価としたもので、他方、」を次のとおり改める。

「4%減価としたものであり、街路条件に係る個別的要因を適切に考慮したものとといえる。また、鑑定委員会は、」

(2) 原決定6頁7行目の「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。」を次のとおり改める。

「増価要素たる個別的要因をも適切に考慮しており、その査定結果は客観的かつ合理的なものと評価することができる。」

(3) 原判決7頁12行目の「更にこれを超えて」から13行目末尾までを次のとおり改める。

「かかる判断は客観的かつ合理的なものと評価することができる。これに反する原告人の上記主張は、鑑定委員会の判断に比して的確な根拠に乏しいものといわざるを得ず、採用の限りではない。」

(4) 原判決7頁18行目の「令和4年」から21行目末尾までを次のとおり改める。

「各算定方法の根拠と本件における諸般の具体的事情とを照らし合わせて過不足のない調整を加えるものであり、客観的かつ合理的なものと評価することができる。これに対し、原告人は、地代は利回り法による算定結果に従い改定すべきである旨主張するが、鑑定委員会の判断に比して的確な根拠に乏しいものといわざるを得ず、採用の限りではない。」

2 抗告人の補充主張に対する判断

5 (1) 抗告人は、本件建物はかなり老朽化していること、本件増改築により新築される建物の耐用年数はかなり長く、相手方の受ける利益率は極めて大きいこと等を根拠として、増改築承諾料は更地価格の5%とすべきである旨主張する。

しかし、前記補正の上で引用した原決定の認定説示するところによれば、鑑定委員会は、本件増改築の内容のほか、借地人側の受ける利益をも十分に考慮した上で、増改築承諾料を更地価格の4.5%とすることが妥当であると判断したものであり、当該判断は客観的かつ合理的なものと評価することができる。抗告人の上記主張は、このような評価を覆すに足りるものではなく、当裁判所の判断を左右しない。

10 (2) 抗告人は、本件増改築により新築される建物が賃貸用アパートであること、現行賃料は賃貸用アパートではなく相手方の居宅を前提として合意されたものであること等を根拠として、地代は利回り法により算定した額から減額すべきではない旨主張する。

15 5
しかし、前記補正の上で引用した原決定の認定説示するところによれば、鑑定委員会は、差額配分法、利回り法、スライド法による試算結果を基礎として、各算定方法の根拠と本件における諸般の具体的事情とを照らし合わせて過不足のない調整を加えることにより地代を算定したものであり、当該算定結果は客観的かつ合理的なものと評価することができる。抗告人の上記主張は、このような評価を覆すに足りるものではなく、当裁判所の判断を左右しない。

3 結論

20 以上によれば、原決定は相当であり、本件抗告は理由がないからこれを棄却
25 することとして、主文のとおり決定する。

令和6年11月29日

東京高等裁判所第10民事部

裁判長裁判官

松 井 英



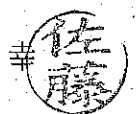
裁判官

小 島 清



裁判官

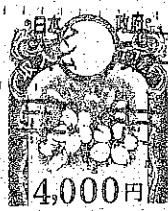
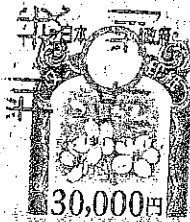
佐 藤 隆



5

11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

裁印



出裁



即時抗告申立書

印紙	44,400円
郵券	5,500円
取扱者	(大付)

令和6年9月17日

東京高等裁判所 御中

抗告人代理人

弁護士



当事者の表示

別紙当事者目録記載のとおり

さいたま地方裁判所令和5年(借子)第5号土地賃借権譲渡許可申立事件、令和5年(借子)第6号増改築許可申立事件について、同裁判所が令和6年9月3日にした決定に対し、即時抗告の申立てをする。

第1 原決定の表示

- 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。
- 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。

第2 即時抗告の趣旨

1 原審がしたさいたま地方裁判所令和5年(借チ)第5号土地賃借権譲渡許可申立事件、令和5年(借チ)第6号増改築許可申立事件の決定を取り消し、次のとおり変更する。

(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280万8400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4万2224円に改定する。

(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337万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。

2 申立て費用及び抗告費用は相手方の負担とする。

との裁判を求める。

第3 即時抗告の理由

1 増改築許可についての財産的給付について

増改築許可についての財産上の給付について、鑑定委員会の意見は、更地価格の

4.5%が相当であるとしており、原決定は、鑑定委員会の意見書を採用している。

しかしながら、抗告人が乙第1号証で提出したとおり、本件土地の時価は8317万

円で成約することが予想される場所である。そして、従前主張したとおり、鑑定委員会は、算出された標準面地価格を4%も減じて更地価格を算定しているが、減じるべきではなく、更地価格は少なくとも5616万8000円(42万5000円×132.16㎡)とされるべきである。

また、増改築についての財産的給付は、更地価格の5%とすべきである。すなわち、現在の建物は、建築後約60年を経過しており、かなり老朽化していること、全面的に改築され、改築される建物も、相手方のうける利益率も極めて大きくなる3階建の賃貸用アパートであり、建物の耐用年数もかなり長くなることは明白である。このような場合の財産的給付は、更地価格の5%とすべきである。

よって、増改築許可についての財産的給付は、280万8400円(計算式 5616万8000円×0.05)とすべきである。

2 賃料について

鑑定委員会の計算による本件土地の地代は、少なくとも

差額配分法によれば、49万0336円(年額)

利回り法によれば、50万6697円(年額)

スライド法によれば、36万0523円(年額)

である。

新築の建物が、3階建ての賃貸用アパートであることからすれば、本件の場合には、利回り法によることが相当である。

また、現決定は、本件土地の地代が民事調停の場において現行の賃料を合意してから2年も経過していないことを原決定の根拠としているが、その合意は、あくまで、相手方が住む居宅としての賃料の合意であった。当事者は、当時、賃貸用アパートを前提としての合意ではなかったことは明らかであり、利回り法による算定から減額する理由はない。

よって、賃料については、利回り法を採用し、月額4万2224円とすべきである。

3 借地権譲渡許可の財産的給付について

前述のように、本件土地の更地価格は、5616万8000円（計算式 42万5000円×132.16㎡）を基準とすべきである。

これをもとに、借地権価格を計算すると、3370万0800円（計算式 5616万8000円×0.6）となる。

したがって、借地権の譲渡許可の財産的給付は、本件借地権の譲渡の財産的給付は、借地権価格の10%である33.7万円とすべきである。

4 以上の次第で、抗告人は、即時抗告をする次第である。

添 付 書 類

1 訴訟委任状 1通

当事者目録

〒330-0052

埼玉県さいたま市

抗告人

B

(送達場所) 〒330-0063

埼玉県さいたま市

電話

FAX

抗告人代理人

弁護士

〒330-0052

埼玉県さいたま市

相手方

A

(別紙)

土地目録

1 所在地 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

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 さいたま市
地 番 52番1
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

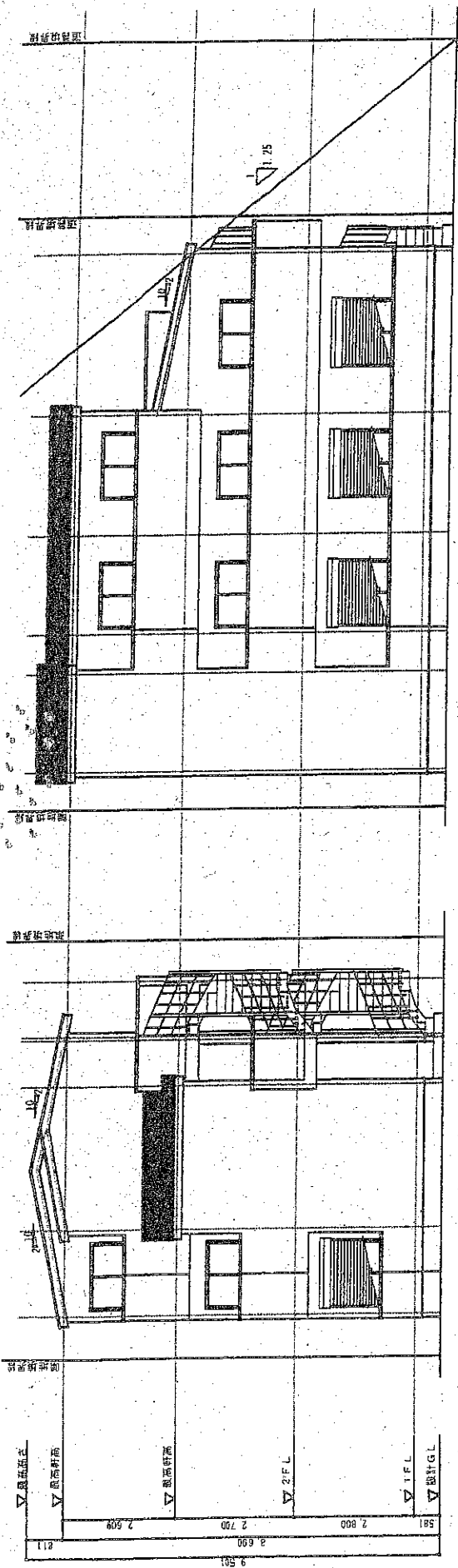
構 造

増築面積

用 途

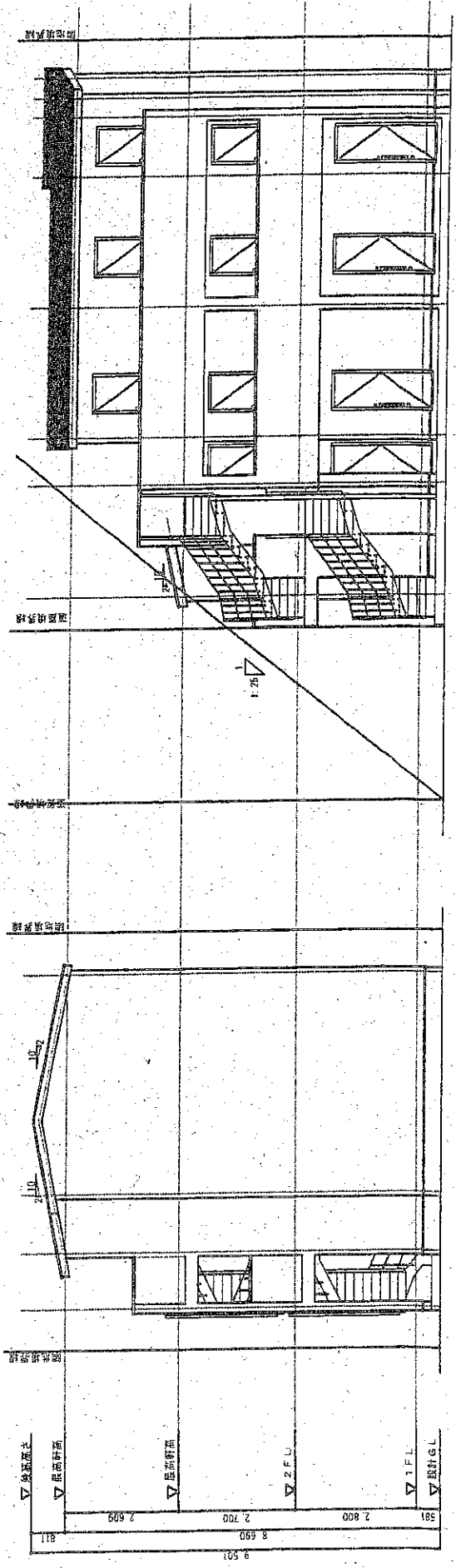
借地権の目的となる土地、増改築部分のそれぞれの位置や相互の関係を示す
図面、増改築建物の立面図、平面図及び詳細は別紙のとおり。

以上



東側立面図

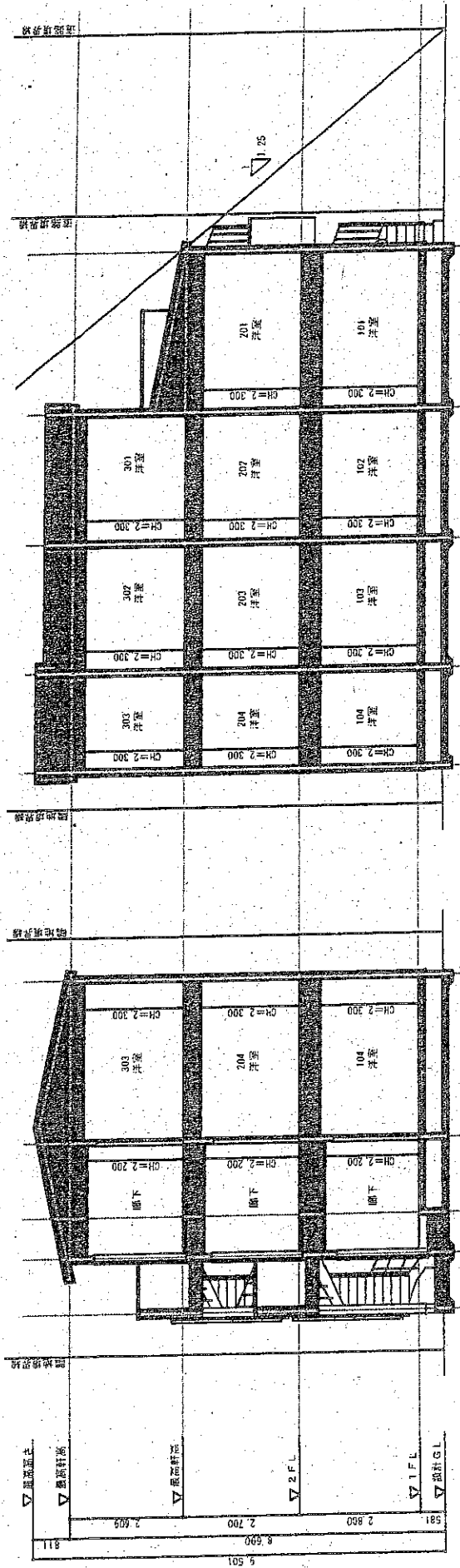
北側立面図



西側立面図

西側立面図

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C433号 TEL 03-3217-2101 一級建築士事務所登録東京都知事登録 第05533号 一級建築士大國彦 第305766号 小島 雄一	設計 橋 秀	物件名 さいたま市 図面名 共同住宅 立面図	日付 R5.6.15 縮尺 S=1/100	図面番号
		監 査	西側立面図	東側立面図	北側立面図

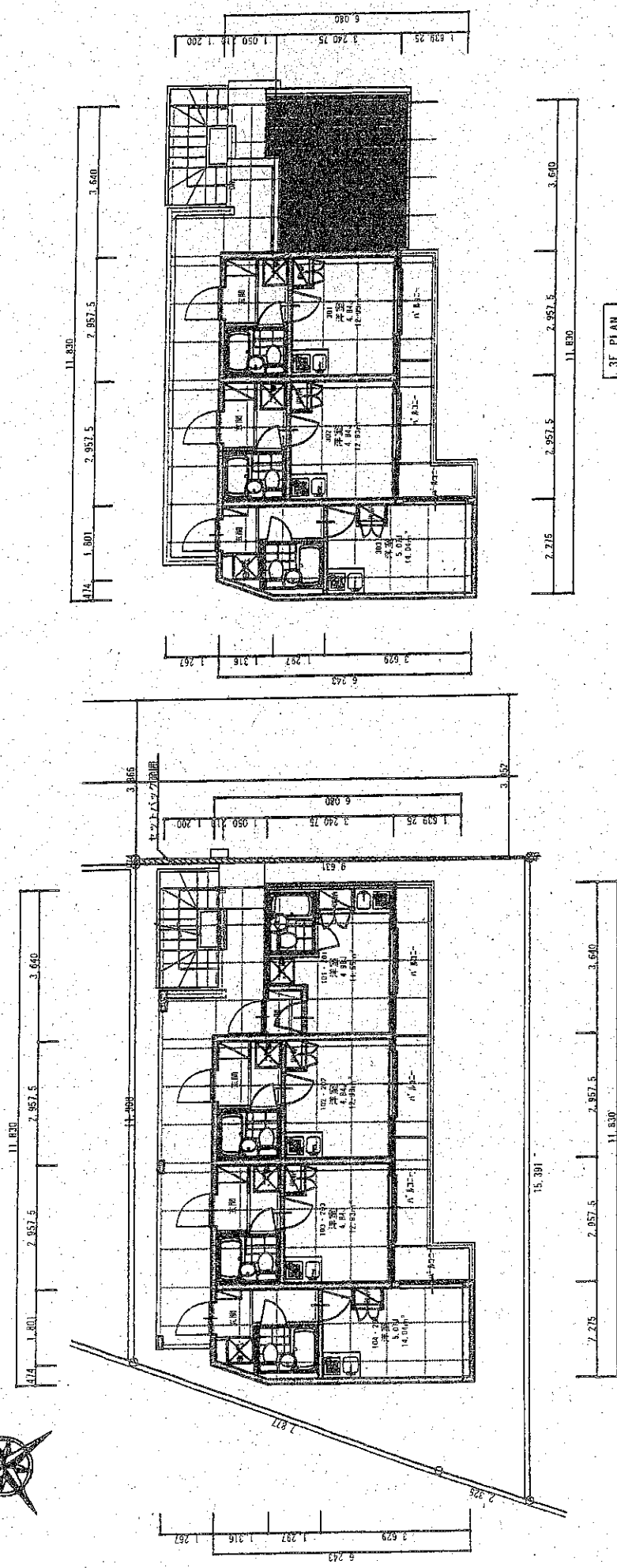
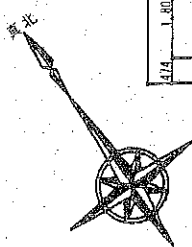


B 断面図

A 断面図

株式会社 中央プロパティ 一級建築士事務所	〒100-0004 東京都千代田区丸の内1-6-5 丸の内北口ビル2階 TEL 03-5717-2101 一級建築士事務所 東京都建設局 第15531号 一般建築士大会 第30576号 小島 真一		図面番号 縮尺 S=1/100	図面名 共同住宅 断面図	物件名 さいたま市	日付 R5.6.15	図面番号 05
	建築設計 監理	建築設計 監理	建築設計 監理	建築設計 監理	建築設計 監理	建築設計 監理	建築設計 監理

(別紙)



1-1F 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	131.25㎡ (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	68.38㎡ (20.64坪)	2階床面積	51.47㎡ (15.53坪)
建ぺい率	60%	建ぺい率	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)

※付添図面等により、計画図面に記載の諸数値が必ずしも、
※建築基準法に適合するものではないと見做すこととする。

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2階
TEL 03-3277-2101
一級建築士事務所登録番号 第65310号
一級建築士大臣登録 第205796号 小島 雄一

建築士設計 備考

物件名 さいたま市 日付 R5.6.15

図面名 共同住宅 PLAN 縮尺 S=1/100

図面番号

これは正本である。

令和6年12月3日

東京高等裁判所第10民事部

裁判所書記官 西澤 千尋

