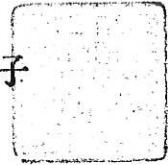


これは謄本である。

令和 6 年 11 月 27 日

東京地方裁判所民事第 22 部

裁判所書記官 荻原 顕子



令和 5 年 (借子) 第 2029 号 賃借権譲渡許可申立事件

(審理終結の日 令和 6 年 9 月 5 日)

決 定

埼玉県新座市

5

申 立 人

同 代 理 人 弁 護 士

塩 谷 昌 則

東京都豊島区

相 手 方

同 代 理 人 弁 護 士

10

同 復 代 理 人 弁 護 士

主 文

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、金 374 万 5000 円を支払うことを条件として、申立人が、別紙土地目録記載の土地についての賃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。

15

2 借地非訟手続費用は、各自の負担とする。

理 由

第 1 申立の趣旨 (申立人が求めた裁判の内容)

申立人が、別紙譲受予定者目録記載の者 (以下「譲受予定者」という。) に、別紙土地目録記載の土地 (以下「本件土地」という。) についての賃借権を譲渡することを許可する、との裁判を求める。

20

第 2 事案の概要

1 事案の要旨

本件は、申立人が、相手方に対し、相手方から賃借している別紙土地目録記載の土地にある別紙建物目録記載の建物 (以下「本件建物」という。) を譲受予定者に譲渡したいが、借地権設定者である相手方が賃借権の譲渡を承諾しないとして、借地借家法 19 条 1 項に基づき賃借権譲渡の承諾に代わる許可を申

25

し立てた事案である。

これに対し、相手方は、申立人や譲受予定者は、相手方に対し、本件土地の評価額、賃借権譲渡や再譲渡の承諾料の額、賃料の額、契約期間などについて相手方に不利な提案をするなどしていることから、借地借家法19条1項の規定する第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないという要件を欠くものであるとして、申立ての棄却を求めている。

2 前提事実（後掲かっこ内の各書証（特段の記載がない限り枝番号を含む。）及び手続の全趣旨から認められる事実関係）

(1)ア 申立人は、平成22年2月22日、相続により本件建物を取得した者である（甲3）。

イ 相手方は、平成24年10月26日、相続により本件土地を取得した者である（甲2）。

(2) 本件土地にかかる借地権は、平成15年7月23日に設定され（賃貸借期間は平成45年（令和15年）7月22日までの30年間。甲1）、相続を経て、現在、申立人が賃借人、相手方が賃貸人としての地位を有する。

(3) 裁判所は、本件手続において、借地借家法19条6項に基づき、鑑定委員会に意見を求め、鑑定委員会から、令和6年6月12日付意見書（以下「本件意見書」という。）の提出を受けた。その意見は、本件借地権の譲渡を許可する場合、財産上の給付が必要であり、その額は374万5000円が相当であり、本件土地の地代を増額する必要はないとの内容であった。

第3 当裁判所の判断

1 本件賃借権譲渡の相当性について

譲受予定者について、証拠及び審問の全趣旨によれば、相手方に対する賃料の支払に足だけの経済的信用性に疑問を抱かせるような事情は見当たらない。そして、相手方は、本件申立て以前の申立人からの提案の経緯等を指摘して、譲受予定者の社会的ないし人的な信用に疑念があると主張するところであ

るところ、これらの提案自体は、交渉の過程で提示されたものであって、相手方がこれに拘束されるような類のものではない上、本件申立て以降、申立人側は、賃借権譲渡承諾料、更新料等について柔軟な提案をするに至っているのであるから、相手方の主張するような経緯を十分踏まえても、これにより譲受予定者の社会的又は人的な信用に疑念を抱かせる事情があるとは認められない。

その他、賃貸借契約の残存期間、借地に関する従前の経過、賃借権の譲渡を必要とする事情その他一切の事情を考慮しても、賃借権の譲渡を不相当とすべき事情は認められない。

したがって、本件賃借権の譲渡を許可するのが相当である。

2 財産上の給付の要否及びその金額について

本件意見書は、賃借権譲渡について地主が承諾することの対価として譲渡承諾料が支払われる慣行があり、このような慣行が成熟しているとして、相当の財産上の給付を必要とするとしている。その上で、額については、借地権価格の10%が標準的であるとされるところ、本件ではこれに修正を加える特段の事情は認められないとして、借地権価格の10%に相当する374万5000円をもって相当と判断している。借地権価格算定の基礎となる更地価格については、鑑定評価方式として、取引事例比較法による比準価格と地価公示標準地価格等を規準とした価格を検討した上で、比準価格をもって、同一需給圏内の類似地域の現実の取引事例から得られた市場を反映した実証的な価格であるとして、比準価格をそのまま採用して、79万円/㎡と算定している。本件意見書は、基礎となる資料の採用においても、手法の選択においても、不合理な点は見出すことができない。

申立人は、比準価格と地価公示標準地価格の平均である74万円/㎡を相当と主張する。しかしながら、本件意見書は、比準価格と地価公示標準地価格を比較検討した上で、前者を採用するのが相当と判断したものであって、その判断過程に誤りはない。申立人の主張は採用できない。

相手方は、取引事例比較法で採用した取引事例の対象地が特定できないこと、財産上の給付額の算定に当たり、機械的に借地権の正常価格の10%と算定しているとして、譲受予定者が法人であることや契約期間が20年ではなく30年であることを看過していると主張し、借地権価格の15%が相当であると主張する。取引事例の対象地を特定できないとしても、専門家鑑定委員が専門的知見のもとで判断の基礎とした取引事例の相当性に疑問が生じるものではない。また、本件意見書は、借地権価格の10%という標準的な価格に修正を加える特段の事情が認められないとして10%を相当と判断したものであって、単に機械的に算定したものとはいえない。相手方が主張する譲受予定者が法人であることや契約期間が30年であることなどは当然の前提として判断されているものであって、これらの事情が特段の事情に当たるものとも認められない。相手方の主張は採用できない。

したがって、申立人は、相手方に対し、財産上の給付として374万5000円を支払うのが相当であると認められる。

3. 地代について

本件意見書は、地代について、評価するに当たり、公租公課倍率法、継続地代水準からの検討を行い、①公租公課倍率法においては、価格時点における現行地代の公租公課倍率は、当該地域の継続地代の調査結果の示す公租公課倍率に比し、やや高位に位置すること、②継続地代水準においては、現行地代は、当該地域の継続地代の調査結果の示す数値に比し、若干上回る水準にあることを前提に、本件の継続地代としての特性、現行地代の水準、当該賃貸借の経緯、建物の現況等を総合的に斟酌して、現行地代が概ね相応な水準であって増額の必要は認められないと判断した。

この判断は、評価手法、用いている調査数値などいずれの点においても相当であって、その判断に誤りはない。

相手方は、継続地代の評価について活用利子率による地代との比較検討も必

要であること、物価や地価の高騰を斟酌していないこと、利用形態が資本的利用形態に変化することを主張して、本件意見書の評価を争い、少なくとも20%の地代増額が相当と主張する。しかしながら、本件意見書では上述のとおり複数の評価方式を比較検討して判断がされており、相手方主張の方式を検討対象としなかったとしても評価手法の相当性自体に疑問はなく、物価や地価の高騰、譲受予定者が法人であること等の事情を前提として諸般の事情を考慮の上で、現行地代がやや高額であることを踏まえて増額の必要性を認めないとしているものと理解できるから、相手方の主張は採用できない。

したがって、地代増額は認められない。

4 結論

よって、手続費用の負担について非訟事件手続法26条1項を適用して、主文のとおり決定する。

令和6年11月27日

東京地方裁判所民事第22部

裁判官 安 見



別紙

土地目録

所在 豊島区

地番

地目 宅地

地積 m^2

上記土地のうち

全部 契約面積 m^2

実測面積 m^2

一部 契約面積 m^2

実測面積

共有の場合、持分は以下のとおり

※ 土地の住居表示（郵便物の届く住所）
東京都豊島区

別紙

譲受予定者目録

〒

東京都中央区

譲受予定者 株式会社

代表者 代表取締役
(法人の場合)

別紙

建 物 目 録

所 在 豊島区

家屋番号

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床面積 1階 m^2

2階 m^2