

2022年 第2回勉強会 補助レジュメ

2022年4月19日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 不動産評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

本日のアジェンダ

趣旨説明外

(18:30～)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介

グラントルール等の 確認

- グラントルール
- Q&A・フィードバック

勉強会 (オンライン+リアル) (19:10頃まで)

- 借地権に関わる事案①について
- 借地条件変更承諾料について更地価格の6%とするのが相当であるとした裁判例
- (給油所→賃貸用の自転車販売店舗 H30.1.12決定 大阪地裁第10民事部 H28(借子)第12号)

懇親会 (19:30頃から)

- 状況に応じて開催

基本理念と目的

■ 基本理念

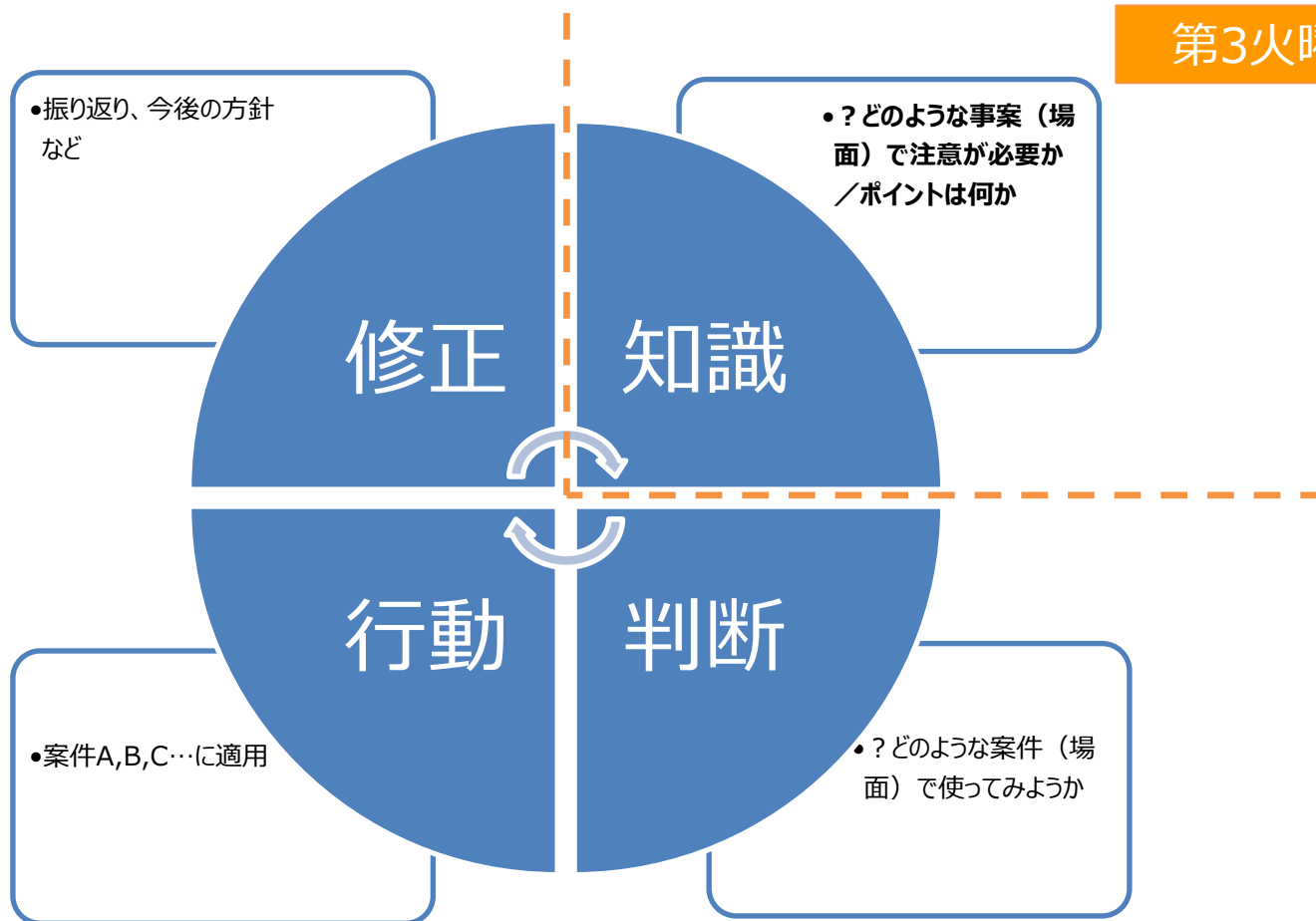
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 目的

- 不動産に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“気付き”を得てそれをビジネスに活かす

第3 火曜会のコンセプト

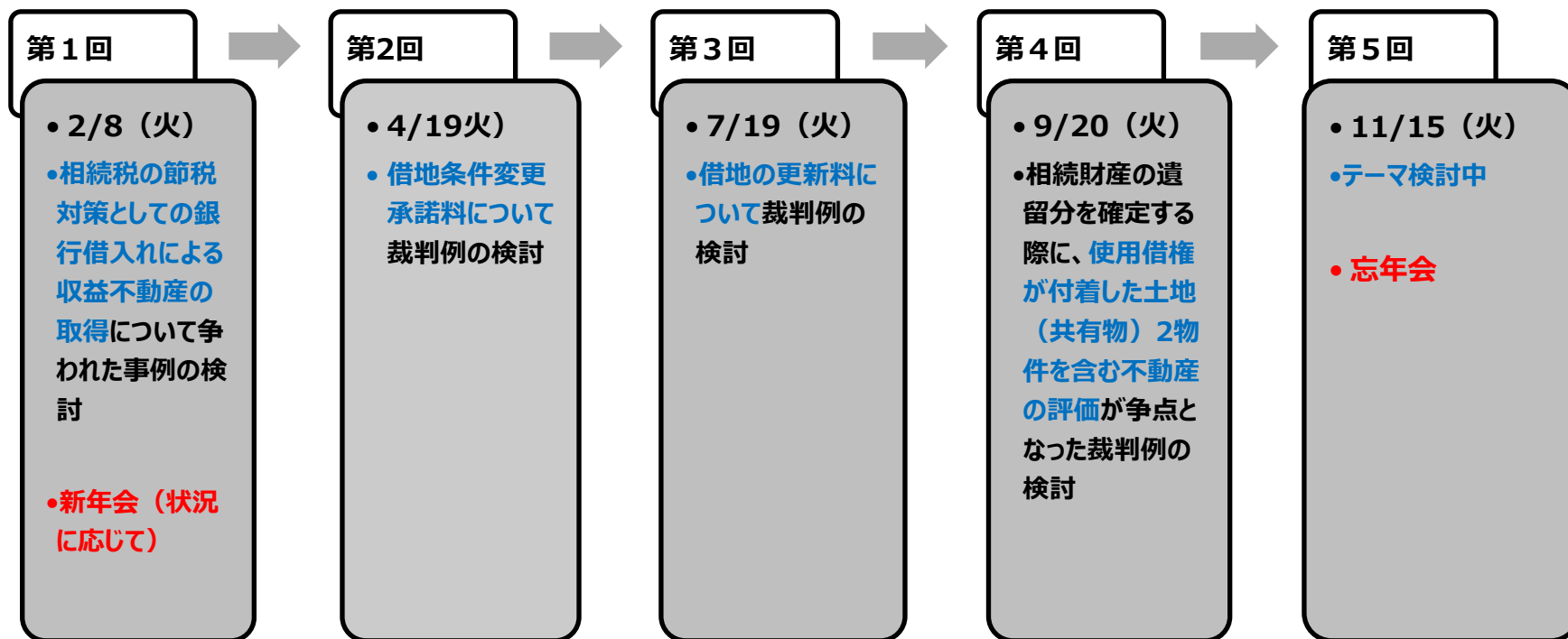
第3火曜会



メンバー紹介

- ・ あらたにご参加の方
- ・ メンバー紹介

2022年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回第3火曜日 (2月のみ変則) を予定しています

※お知り合いの関係専門家をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

2022年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/8 (火)	4/19 (火)	7/19 (火)	9/20 (火)	11/15 (火)
勉強会	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分	18時30分～ 19時10分
懇親会	19時30分～ (新年会)	19時30分～	19時30分～	19時30分～	19時30分～ (忘年会)

※各回第3火曜日です（2月のみ変則）★勉強会はオンライン+リアルハイブリッド形式にて開催いたします。

★日程は諸般の事情を考慮し予告なく変更させていただく場合がございますので、予めご了承ください。

グランドルール (オンライン版)

- トイレなどは各自適宜ご自由にどうぞ
- 他人の発言を尊重する（否定しない）
- 積極的な発言を歓迎します！
- SNSへの写真投稿はOK
- 禁止事項
 - ✓ 参加者の意見の外部持ち出し
 - ✓ ケータイ
 - ✓ 録画

Q&A 、フィードバック (オンライン版)

□ Q&A

- ✓ 解説終了後にご質問等をお願いします。

□ フィードバック

- ✓ フィードバックが大切だと考えています！
- ✓ お一人1コ（特にご批判 歓迎です）以上、ご協力をお願いいたします。

(目次)

0

- 本日の流れ

1-3

- Summary（事案の概要、論点など）
- 補足説明
- 事例研究

4

- まとめ（今回のポイント）

0.なぜ、今回のテーマを選んだのか？

- そもそも、借地権に関わることは難しい。
 - ✓ どうして難しいと感じるのか。
 - ✓ 論点を整理したいと考えました。
- 本件では、借地条件変更承諾料について、関東地方と関西地方の実情の違い（地域性）が考慮された。
 - ✓ 借地権に関して地域性がそんなに違うのか。
 - ✓ 違うとしたら、何がどれくらい違うのか。

1. 事案の概要

(案件全体)

本件は、借地条件の変更許可を求める事案である。

大阪市中心部の土地（本件土地）を相手方から借りて給油所を経営してきた申立人が、建物を建て替えて自転車販売店舗を展開しようとして借地条件の変更を貸主である相手方に求めたものの話合いに応じてもらえなかったことから、地主の承諾に代わる許可を求めて借地非訟の申立てをした。

事実関係に争いはなく、承諾料の額（評価対象と料率）、追加保証金の有無、地代の増額が争点である。

今回は、このうち承諾料の額（評価対象と料率）を中心に検討する。

（H30.1.12決定 大阪地裁第10民事部 H28（借チ）第12号 一部認容、確定）

1. 事案の概要

概要

前提となる本件借地契約（対象地地積291.99m²）

借地契約の概要

項 目	内 容
賃貸人	相手方：株式会社 Y（H20土地売買により承継）
賃借人	申立人：株式会社 X
締結日	S38(1963).10.15
保証金	2,000万円
借地権の種類	普通借地権
存続期間	契約締結後 30年間
契約の更新	H5(1993).10.15

1. 事案の概要

概要

前提となる本件借地契約（対象地地積291.99m²）

現況の建物と予定建築物の概要

	現況建物	予定建築物
種 類	給油所	店舗（自転車販売）
構 造	RC造一部S造陸屋根 2 F	S造陸屋根 <u>3 F</u>
規 模	高さ 6 m	高さ <u>1 0 m</u>
床面積	1階：93.28m ² 2階：48.41m ²	1階：347.35m ² 2階：347.35m ² 3階：347.35m ²

1. 事案の概要

概要

前提となる本件借地契約（対象地地積291.99m²）

地代の推移概要

時 期	金 額（月額）
S38.10から	150,000円
S49.7から	200,000円
S54.7から	250,000円
S58.5から	300,000円
S63.1から	503,481円
H2.1.1から（訴訟上の和解）	690,900円
H7.10.1から（調停手続き上の合意）	932,752円
H13.3.1から（調停手続き上の合意）	746,200円
H20.12.16	※賃料増額請求調停は不成立

★主な争点（申立ての趣旨）

申立ての趣旨

- (1) 申立人と相手方との本件土地についての本件借地契約を堅固な建物の所有を目的とする契約に変更する。
- (2) 本件借地契約を次の通り変更する。
 - ・建物の種類を店舗
 - ・建物の構造を鉄骨造
 - ・建物の規模を高さ10mの3階建て（床面積1-3階 各347.35㎡）
 - ・建物の用途を事業用

2.借地非訟まとめ

○借地非訟の概要

- 借地非訟とは？

借地に関し、両当事者が合意によって自主的に定めるべき事項を裁判所が代わって裁判（非訟手続）により定めるための制度。

- 制度主旨

- ①借地に関する紛争の未然の防止と円満な解決
- ②当事者の利害の調整、
- ③土地の合理的利用の促進。

2.借地非訟まとめ

・借地非訟事件の種類

①借地条件変更申立事件（借地借家法17条1項）

建物の種類、構造、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更、付近の土地の利用状況の変化その他の事情の変更により現に借地権を設定するにおいてはその借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができる。

例…木造建物（非堅固建物）からRC造建物（堅固建物）へ建替

②増改築許可申立事件（借地借家法17条2項）

増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用上相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

例…借地上の建物の建替（改築）、増築、大規模修繕など

③借地契約更新後の建物再建築許可申立事件（借地借家法18条1項）

契約の更新の後において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造することにつきやむを得ない事情があるにもかかわらず、借地権設定者がその建物の築造を承諾しないときは、借地権設定者が地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができない旨を定めた場合を除き、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

借地借家法（H4.8.1）施行から30年後でなければ事件として現れない。

2.借地非訟まとめ

・借地非訟事件の種類

④土地の賃借権譲渡又は転貸許可申立事件（借地借家法19条1項）

借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得し、又は転借をしても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

⑤競売又は公売に伴う賃借権譲渡許可申立事件（借地借家法20条1項）

第三者が賃借権の目的である土地の上の建物を競売又は公売により取得した場合において、その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にもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

⑥建物及び賃借権譲受申立事件（借地借家法19条3項、同法20条2項）

借地借家法19条第1項の申立てがあった場合において、裁判所が定める期間内に借地権設定者が自ら建物の譲渡及び賃借権の譲渡又は転貸を受ける旨の申立てをしたときは、裁判所は、同項の規定にかかわらず、相当の対価及び転貸の条件を定めて、これを命ずることができる。

2.借地非訟まとめ

○借地条件の変更に関する「借地法」と「借地借家法」の適用関係の整理

	借地法	借地借家法
借地条件の変更に関する規定	第8条ノ2第1項	第17条第1項
対象	非堅固から堅固への変更	建物に関する構造、規模、用途を制限する借地条件の変更
H4.8.1以前の申立て	○	—
H4.8.1以降の申立て	—	○

借地法第八条ノ二

防火地域ノ指定、附近ノ土地ノ利用状況ノ変化其ノ他ノ事情ノ変更ニ因リ現ニ借地権ヲ設定スルニ於テハ堅固ノ建物ノ所有ヲ目的トスルコトヲ相当トスルニ至リタル場合ニ於テ堅固ノ建物以外ノ建物ヲ所有スル旨ノ借地条件ノ変更ニ付当事者間ニ協議調ハザルトキハ裁判所ハ当事者ノ申立ニ因リ其ノ借地条件ヲ変更スルコトヲ得

借地借家法附則第十条

この法律の施行前にした申立てに係る借地条件の変更の事件については、なお従前の例による。

2.借地非訟まとめ

○「借地条件変更」と「増改築許可」の各手続関係の整理

建物の構造、規模を制限する旨の借地条件の変更を伴う増改築を行う場合

平成27年3月31日迄	平成27年4月1日以降
借地条件の変更には <u>増改築を必然的に伴うと</u> 考えて、 <u>借地条件変更手続きをすれば足り、増 改築許可手続きは不要</u>	借地条件の変更の裁判があったからといって、 増改築制限特約がある場合には、その適用を 排除する効果までは有しないという前提で運用。 (東京地裁本庁) → <u>増改築制限特約がある場合には</u> <u>増改築許可手続きが別途必要</u>

2.借地非訟まとめ

○借地借家法17条1項の対象の整理

非堅固建物所有目的から堅固建物所有目的への変更	増改築許可申立の趣旨	
含む	含む	①
	含まない	②
含まない	含む	③
	含まない	④

<イメージ例？>

- ①木造建物からRC造建物へ借地条件を変更し、かつ、建替えたい。
- ②木造建物からRC造建物へ借地条件を変更するが、建替えは発生せず。
(先に増改築許可を得たが、その後、木造→RC造に変更しなくなった。)
- ③木造建物からRC造建物へ借地条件の変更はないが、建替えたい。(木造→木造)
- ④木造建物からRC造建物へ借地条件の変更はなく、建替えもない。(自己使用→賃貸)

2.借地非訟まとめ

○財産上の給付額について（借地条件変更承諾料と増改築許可承諾料との関係）

	内 容
財産上の給付	裁判所が、借地条件変更や増改築許可、譲渡許可等の不随処分として、借地人から賃貸人に対して支払うべきことを命ずる金銭をいう。 例…条件変更承諾料、増改築承諾料、譲渡承諾料
財産上の給付の理論上の根拠	①不利益補填説…（例）耐用年数の長い堅固建物を建築することが可能となることにより<u>借地権消滅の期待が薄れることに対する利益補填。</u> ②利益調整説…（例）借地権が消滅する場合における<u>建物買取価格が増大することにより、経済的負担が増えること、買い取り資金を調達することができず、更新拒絶が事実上困難となる場合があり得ることに対する利益調整。</u> ③統合説…①及び②の両方。<u>③が相当と解されている。</u>

2.借地非訟まとめ

○具体的な給付額

内 容	財産上の給付額
①の例（含む、含む）	更地価格の <u>10%</u> 相当額 （効用増大※の程度により7～15%）
②の例（含む、含まない）	更地価格の <u>5%</u> 相当額（①-③の最大）
③の例（含まない、含む）	全面的改築の場合…更地価格の <u>3%～5%</u>

※効用増大…条件変更等により、土地の利用効率が高まること。

当該土地の収益性、利便性、快適性等の増大。

- 例）・商業地域内の木造平家住宅→8階建RC造事務所ビル
・住宅地域内の木造平家住宅→3階建S造戸建住宅

3.当事者の主張

	申立人	相手方
現況の用途についての見解	かつては高収益を維持できていたが、平成19年時点では50万円前後の単月赤字経営の状況に陥った。 平成27年には給油所建物を賃貸したが、収益状況は150万円程度の単月赤字となっている。 既存給油施設は老朽化が進んでいるが、全面改装を行ったとしても、<u>賃借人において10年来の赤字事業を短期間で黒字化することは困難</u>であり更新が必要である。	平成20年に取得して賃貸人の地位を承継した。契約は<u>平成35年10月15日に満了</u>するが、既に47年が経過しており、耐用年数を50年としてもあと3年で大規模な改修をしないかぎり使用不可能となる。 したがって現状からは原状回復の上明け渡す時期が到来することになる。
今後の用途についての見解	<u>自転車販売店舗を建築して〇〇店舗を展開する株式会社Cに賃貸することで赤字事業を黒字化</u>する必要がある。	申立人が求める建物は鉄骨造の堅固な建物であり、<u>当然ながら残存期間を大きく伸長し、借地期間も大幅に伸長される</u>ことになる。
財産上の給付	<u>固定資産評価額の約3%</u>である5,300,000円	<u>更地価格の10%</u>相当の35,332,000円

4. 鑑定委員会の意見

	内 容
鑑定委員会とは	・鑑定委員会制度 公正な立場からの専門的かつ客観的な意見を裁判所が聴くために設けられたのが鑑定委員会制度。 ・鑑定委員会とは 借地非訟に係る裁判をするときには、裁判所は、特に必要がないと認める場合を除き、鑑定委員会の意見を聴かなければならない。（借地借家法第17条6項、18条3項、19条6項、20条2項） ・メンバー 鑑定委員会として裁判所が3人以上を指定する（借地借家法47条1項、2項） なお、実務の運用では弁護士、不動産鑑定士、一級建築士 ・鑑定委員会の意見は、理論的には裁判所を拘束しません。 実情としては尊重され、鑑定委員会の意見に沿った内容の判断（裁判）がなされることが多い。

4.鑑定委員会の意見

<借地条件変更承諾料について>

存続期間は同日から30年であるから相当の残存期間（この時点で約6年）を有する。

昨今のガソリンスタンドの廃業・撤退が相次いでいる状況に鑑みれば、本件申立ては認容するのが妥当。

借地条件の変更承諾料は、2210万円と判定

・対象地の更地価格

標準画地価格	角地	更地価格（単価）	対象地地積
120万円／㎡	×	1.05	= 126万円／㎡ × 291.99㎡ = 3億6800万円

・条件変更承諾料

非堅固建物所有目的→堅固建物所有目的の契約に変更：更地価格の7～15%

本件借地契約は以下の特徴

- ①当初から堅固建物所有目的であり、建物の用途・規模が変更されたものであること。
- ②床面積は変化するもののガソリンスタンドは建物自体小さく構造物と一体となって敷地全体を利用するという特徴であること。
- ③建築予定建物は1階がピロティー構造であり、店舗床は2階、3階のみであること。
- ④いずれの建物も使用容積等の点から 更地の最有効使用を実現するものではないことから、条件変更によって受ける賃借人の収益性の向上は、戸建て住宅をビルに建て替える等の場合とは大きく異なるものと判断できること。
- ⑤増改築承諾料が更地の3%から5%程度が目安になっていること。

上記の均衡から、本件では更地価格の6%が適正であるとして、2210万円と判断。

5.裁判所の判断

判断

	内 容
本件申立てについて	鑑定委員会が指摘するとおり、本件借地契約の最終更新が平成5年10月15日であって存続期間は同日から30年であるから、未だ相当の残存期間を有すること、昨今のガソリンスタンドの廃業・撤退が相次いでいる状況にあることに加えて、相手方において、近い将来における自ら土地を使用する必要があることその他正当の事由があることの指摘がないことを考慮すると、<u>土地の合理的利用の促進としての観点から、一定条件の下で、これを認容するのが相当である。</u>
借地条件変更に伴う 承諾料について	承諾料については、<u>鑑定委員会が指摘するとおり、2210万円とするのが相当である</u>と考える。鑑定委員会の計算過程に違法又は著しく不相当な点は見当たらない。 申立人は、本件土地の更地価格ではなく、固定資産評価額とすべきであると主張するが、<u>固定資産評価額は課税上の基準であって、実勢価格を反映しているとはいえない</u>ので、申立人の主張は採用できない。 相手方は、更地価格の評価が低額にすぎると主張する。この根拠として、本件土地を130万8000円／㎡とした取引事例を考慮すべきである上、近隣土地の公示価格は今後上昇傾向が見込まれることを挙げる。確かに、本件土地を130万8000円／㎡とした取引事例が存在することは否定できない。しかし、この取引事例を考慮しないことが違法であるとか著しく不相当であることの事情は認められない。

5.裁判所の判断

判断

	内 容
承諾料の地域性 (違うとしたら、何がどれくらい違うのか。)	借地条件変更の場合、当該借地の更地価格の10%相当額を原則としていること、例外的に固有の事情を考慮してその割合を適宜増減していること、裁判例を概観すると上限が15%、下限が7%あたりであろうこと、長年の裁判例の積み重ねにより借地非訟の実務慣行として不動産取引界にも根付いていることを指摘する。 しかしながら、これは、<u>東京地裁を中心とする関東地方の実情</u>であって、<u>持ち家志向が強く借地権取引が極端に少ない関西地方とりわけ大阪地裁管内では必ずしも妥当しない。</u> また、<u>大阪地裁における借地非訟事件の申立ては件数も少なく、関西地方に借地取引の実務慣行が存在するとの文献も見当たらない。</u> そうすると、当裁判所が判断の根拠とできるのは、<u>関西とりわけ大阪府内における不動産取引に精通した鑑定委員により判断された鑑定意見書によるべきである</u>と考える。

5.裁判所の判断

判断

【表2】全国の借地非訟事件の受理件数と東京地裁本庁における受理件数

	全 国	東京地裁本庁	比 率
昭和42年	586	213	36.35%
昭和43年	771	297	38.52%
昭和44年	841	344	40.90%
昭和45年	773	290	37.52%
昭和46年	693	298	43.00%
昭和47年	825	331	40.12%
昭和48年	789	298	37.77%
昭和49年	594	203	34.18%
昭和50年	558	168	30.11%
昭和51年	500	187	37.40%
昭和52年	641	256	39.94%
昭和53年	634	264	41.64%
昭和54年	672	283	42.11%
昭和55年	734	296	40.33%
昭和56年	698	269	38.54%
昭和57年	621	223	35.91%
昭和58年	632	240	37.97%
昭和59年	734	326	44.41%
昭和60年	738	349	47.29%
昭和61年	956	472	49.37%
昭和62年	1275	670	52.55%
昭和63年	1258	585	46.50%
平成元年	1347	557	41.35%
平成2年	1411	537	38.06%

平成元年	1347	557	41.35%
平成2年	1411	537	38.06%
平成3年	898	344	38.31%
平成4年	652	225	34.51%
平成5年	549	213	38.80%
平成6年	486	159	32.72%
平成7年	456	146	32.02%
平成8年	522	198	37.93%
平成9年	453	180	39.74%
平成10年	427	202	47.31%
平成11年	416	198	47.60%
平成12年	455	224	49.23%
平成13年	380	206	54.21%
平成14年	399	236	59.15%
平成15年	404	205	50.74%
平成16年	368	167	45.38%
平成17年	436	194	44.50%
平成18年	459	253	55.12%
平成19年	489	269	55.01%
平成20年	373	198	53.08%
平成21年	302	162	53.64%
平成22年	292	158	54.11%
平成23年	252	132	52.38%
平成24年	306	156	50.98%
平成25年	288	154	53.47%

※全国の受理件数には簡易裁判所が第一審として受理した事件を含む。

(出典：借地非訟の実務 植垣勝裕著 新日本法規出版 平成27年)

5.裁判所の判断

判断

・大阪地裁第10民事部（建築・調停部）における受理件数

別表3 借地非訟事件の受理件数と終局区分等

区分等 年度	受理事件総数	認容	棄却	却下	和解	取下等	係属中
平成19年度	40	7	0	1	21	11	0
平成20年度	30	8	1	0	14	7	0
平成21年度	29	6	1	0	10	12	0
平成22年度	20	6	0	0	8	6	0
平成23年度	18	6	0	1	5	4	2
平成24年6月	9	0	0	0	1	1	7

（出典：大阪地裁建築・調停事件における現況と課題 本多俊雄著 判例タイムズNO.1381 2012.12.15）

5.裁判所の判断

判断

・大阪地裁第10民事部（建築・調停部）における受理件数

・対全国比率

	全国	大阪地裁第10民事部		東京地裁本庁	
	受理件数	受理件数	対全国比率	受理件数	対全国比率
平成19年	489件	40件	8.18%	269件	55.01%
平成20年	373件	30件	8.04%	198件	53.08%
平成21年	302件	29件	9.60%	162件	53.64%
平成22年	292件	20件	6.85%	158件	54.11%
平成23年	252件	18件	7.14%	132件	52.38%

（出典：大阪地裁第10民事部の件数は、各年度、本多氏の手元集計で概数）

5.裁判所の判断

判断

	内 容
	当裁判所は、当事者間の利益調整という観点からすれば、承諾料2210万円とする鑑定委員会の意見は相当であると考えます。 しかしながら、借地非訟事件は、当事者間の利益調停という観点のほか、<u>将来の紛争予防という機能があることから、それぞれが希望する和解案も検討して最終的な判断をすることとする。</u> 申立人は、鑑定委員会の意見を受諾する形の和解を希望しているのに対し、相手方は、借地条件変更承諾料として2500万円等を条件とする和解を提案する。 当裁判所は、<u>基本的には鑑定委員会の意見が相当であると考えたものの、将来の紛争予防という観点から相手方の主張にも一定の合理性があるものと認め、承諾料については相手方の和解案を採用することとした。</u>

◆ 借地権事案の難しさについて

- 旧借地法と借地借家法（H4）が併存している。
- しかし、実務上は旧借地法当時に設定された借地がほとんどである。
- H4.8.1以降の借地条件の変更等に係る借地非訟事件については、借地借家法第17条第1項以下が適用される。
 - ✓ 条件の変更の場合 従来の非堅固→堅固という考え方ではなく、建物の種類、構造、規模又は用途を制限する旨の借地条件の変更

◆ 財産上の給付について

- 理論上の根拠
 - ✓ 不利益補填説：借地権消滅の期待が薄れることに対する利益補填
 - ✓ 利益調整説：建物買取価格の増大により経済的負担増加、これにより更新拒絶が事実上困難となる場合があり得ることに対する利益調整
 - ✓ 統合説：（上記の両方）

■ 本件では、借地条件変更承諾料について、関東地方と関西地方の実情の違い（地域性）が考慮された。

- 借地権に関しての地域性について
 - ✓ そもそも、関西地方に借地権の取引実務慣行が少ない。持ち家志向など。。。
 - ✓ 関西地方で借地権の取引実務慣行が存在するとの文献も見当たらない。
 - ✓ よって、借地非訟事件の申立ても少ない
- 何がどれくらい違うのか
 - ✓ 借地非訟事件の申立て等 東京地裁が全国比 50%以上
 - ✓ 関西は少ない、大阪地裁で全国比 10%未満

関西地方の事案では、地域性が考慮され、これが承諾料額及び料率に影響することがあるという点に注意

ご質問等がございましたら、どうぞ！

本日のフィードバックをお願いします！

お一人 1コ（特にご批判歓迎^^）

おつかれさまでした

**懇親会へ行きましょう！
(落ち着いたら)**