

平成1*年（借手）第**号：競売に伴う土地賃借権譲受許可申立事件

申立人 □□□□□□□□

相手方 ○○○○

第*準備書面

平成1*年9月**日

○○地方裁判所

民事第**部****係 御 中

申立人 □□□□□□□□

代表者 □□□□

頭書事件につき、下記のとおり弁論を準備する。

記

第1 適正な地代について

相手方は平成1*年9月*日付準備書面（1）第1の1、2で近隣・周辺地域や相手方同一所有地内の一部での申立外□□□□□への地代賃料等などにより地代賃料の実勢水準や近時（平成10年）以降の地代の増額傾向を主張しているが、周辺地域等での乙第1号証後半6事例はいずれも借地権譲渡・借地期間更新に伴うもののようで、借地権譲受許可のみを対象とする本件の重要参考資料としては不十分であると考える。

これらの6事例が真実であったとしても、当該各借地上に緊急に建替えなどを必要とする建物が存するのか、建物自身は健全で借地期間更新は形式的な

面が強いものなのか、また借地権の譲渡を希望する借地権売主側の売却理由・経済事情、買主側の目的、名義書換料・更新料を売買当事者のどちらが負担したのか、契約の始期、地代推移など契約・地代の経緯などの大部分が不明で、各土地自身の立地や地形などそれぞれ個別性が多いうえに、借地法という特別法での強力な法的介入、貸主側の正当事由の有無や借主側で法定更新を期待できない何らかの事由の有無など、一般契約自由とは異なり、貸地・借地当事者の個別事情や社会・経済の諸情勢をも内包した継続地代事情の複雑さに十分な理解なくせば、実例数が多いからといって真実の地代指標を把握することは困難であると、申立人は考えます。

特に本件は当地域の発展が始まるころともいえる昭和 23 年頃からの借地であり、貸地所有者は敷地 500 平方メートルを超える自宅のほか数十の貸宅地などを所有し正当事由の可能性は非常に小さく、また本件借地は市道から約 12 メートル離れるやや小規模の宅地であり、かつ平成 9 年に従前の月額 9,200 円から 11,500 円に既に 25 パーセント値上げされていますので、列挙された事例との適正な地代比較は相当に困難です。

申立人は、相手方同一所有地内の申立外□□□□□の地代月額坪単価 450 円のほかに本件借地の東側に隣接し、南側で幅員約 4 メートルの市道沿いに住宅敷地を借地する申立外△△△△、やはり南側で幅員約 4 メートルの市道沿いで相手方同一所有地内の一部を借地して家屋番号**番*の住宅を所有するUUUUの地代などこそは本件借地の適正地代の大変重要な参考になると考え、同一所有地内の地代事例は本件借地と同じような契約経緯を経たと予測されますので、ぜひその内容を開示していただきたい。

なお、申立外□□□□□の地代が共同浄化槽設置のため本来 500 円のところ 10 パーセント減額され 450 円と相手方の説明がありますが、浄化槽は大部分地中にあり仮に 6 平方メートルを占めるとすると借地面積 185.00 平方メートルの約 3.2 パーセントに過ぎませんし、位置的にも庭の隅など宅地利用にと

って障害が少ないところに設置されているのではないかと推測します。このことから前記相手方同一所有地内幅員4メートル市道沿いの2つの借地の地代も500円前後と推測されます。

次に、第1の4(1)での家賃収益力についての相手方の主張については、8月31日付第3準備書面での2ページ上段に記載の「本件借地上住宅への出入りには、西側の申立外□□氏の既存住宅と東側に新築される家の壁の間を通行させていただくという姿が予測されます。」との申立人の予測と、相手方の「貸借地上の建物賃貸料に、底地の接道が法的な権利であるか否かは影響しない」との予測については、これでは本件借地のように人のみ通行が許されている通路や無道路地的借地上貸家建物の賃貸市場での競争力の弱さをあまりに過小評価したものといわざるを得ません。車の利用を当然視する今日の社会一般の意識としては、せめて駐車場はなくても玄関先で乗降したいというのが最低水準の希望でありますところ、乗降は約12メートル離れた幅員約3.4メートル市道でのみ可能であること、引越荷物の運搬などあらゆる生活場面で大変なマイナス作用をいたします。

加えて第4照会事項の回答2での相手方と当初賃借人である〓〓〓〓とが縁戚関係人であること「従って、その後の賃貸借関係も親戚間の契約としての色彩が濃厚であった。」の相手方主張は申立人に非常に重大な事実であります。申立人としては、今日まで北側隣地の一部を何らの対価なく通路としては比較的巾広めに利用することが容認されていたのは、そもそも相手方賃貸人と賃借人〓〓家が縁戚関係にあったからなればこそであり、申立人が競売落札人として建物所有権を取得して以降、突然通行の大きな妨げになる通路等埋土工事を起工して、通路通行容認が従前とは質的に大きく変化しつつある証と受け止めるからであります。

そのうえ北側隣地部分は相手方の完全所有権であり、市道に接面し住宅用地として好条件での単独売却が可能であります。土地所有者が変われば相手方

が約束する恩恵的な通行容認も当然のこととして空虚な約束となります。
相手方は本件建物を賃貸すれば高水準の収益になると本当にお考えなら、
なぜ自ら本件不動産競売への入札や申立人の借地権譲受許可申立に賃貸人としての優先譲受申立権を行使しなかったのでありましようか、本件借地部分
を取得して相手方の完全所有権とすれば北側・南側の相手方完全所有権隣地
宅地部分と併合できるため、本件譲受に反対する相手方の主要な問題は大半
氷解するでしょう。

もちろん相手方の主張に沿って本申立が却下されるなり、近い将来本件借地
上貸家経営の諸困難などに直面した申立人から低額にて購入打診があれば、
そちらが経済行為としては当然有利な選択でありましよう。

本件借地のように、物理的にも借地契約の経緯等からも非常にリスクの高い
借地権を譲り受けたいという希望者を見つけることは非常に困難であります
から、地主への買取り嘆願こそが借地権売却の場合に残された最終・最良の
手順となります。

本件借地部分の南側に隣接する 4メートル市道沿い相手方所有アパート（♪
♪マンション）は建物・借地権返還とも無償であったと相手方は認めていま
す。

第 2 名義書換料

申立人は、適正地代での相手方の主張にも色濃く反映されていますが、相手
方の譲渡承諾料の適正額の主張には、借地非訟事件での借地条件変更、増改
築、譲渡許可などに起因する財産上の給付額の意義・性格の認識に驚いてお
ります。

借地非訟事件での付随処分給付額算定については、昭和 41 年の借地法改正に
より借地非訟制度が設けられた当時から、当事者間での更新料や承諾料
の授受慣行について、地価の急激な上昇により一般金融利回りに比較して地
代の利回りの大幅な低下を補填するための一時金とか、借地権価格上昇に伴

う借地人側利益の一部を地主へ還元するもの、または強化されたとはいえ債権たる借地権の安心保険料説などのいろいろな理論付けが試みられましたが、必ずしも説得力が高い明確な理由・説明とはいえないきらいはありました。

されど、それら金銭の授受が借地権の財産価値、借地権価額の増加に着目して考慮・査定されようとしてきたことは紛れもない事実であると申立人は考えますが、相手方の財産上の給付金額の主張には何ら本件借地の借地権価格との関連性が認められず、債権たる借地権の譲渡で重要用件を構成する契約内容・事情も不明・明示されないままの実例から一気に結論付けるなど、説得力の不足した主張に見えます。

本件は借地非訟事件においての、建物が十分健全な一般住宅用借地権の名義書換料のみを議論しているわけであり、借地期間更新や改築承諾料等を包含する事例からの相手方の論理は説得力に欠けていると考えます。

本件の借地権付建物での担当競売評価人の評価においてもそうではありますが、借地権名義書替料相当額として大部分の競売評価人は借地権価格からの比率を基準として求めており、その比率はもちろん契約内容等にも影響されますがおおむね借地権価格の10%が中心であります。

評価人による名義書換料相当額の査定においては、当該借地権価格は競売に伴う市場性減価査定前の一般市場価格を基準としており、競売市場の特殊性に付随する減価は排除されていますから、借地契約内容等の真実把握に大きな誤り等がなければ、申立人もこれを重要な参考資料とすべきだと考えます。なお、最高裁判所事務総局が編集、財団法人法曹界が昭和52年から昭和59年にかけて発行した「借地非訟事件における財産給付額等算定事例集」第3集、第4集、第5集（最終版）を見ますと土地賃借権譲渡許可申立事件（競・公売に伴う場合を含む）での金銭給付額の大部分は借地権価格を基準として求められています。

借地権価格を基準とするとすれば、\$ \$市の当地域において依然地価は下落

傾向にあり、土地価格が下落することは当然本件借地権価格も競売評価人の評価時点より下落していると考えます。

地価が下落趨勢なのに地代は連動して低下してはいませんので、借地権比率は低下する可能性はあっても上昇することは考えられません。地価の急上昇に地代の値上りが大幅に遅れたことなどが借地権比率の上昇を招いたと考えられていますから。

仮に同一所有地内の市道沿い借地の地代が 500 円とすれば、市道沿いの利用価値に比べはるかに劣ることとなる本件借地の地代 410 円が低廉すぎるとは考えられません。

借地権比率についても、競売評価人が評価した当時に比べ、本申立以降明らかになったより劣悪な借地条件の真実が加重されたことにより、本件借地権の借地権比率は当然に低下すると申立人は考えます。