

の譲渡又は転貸の場合には、本制度の適用をそのまま認めて借地権設定者に介入権を保障するのは相当でないと解される（安岡・実務四三七、小山・諸問題四三七、小島・課題六六九）。裁判例にも、事実上の養子に対する遺贈によって賃借権が譲渡される場合について借地権設定者の介入権の行使を認めなかったもの（東京高決昭五五・二・一三判時九六二・七一）がある。

第三 借地非訟手続の諸原則

○訴訟手続と非訟手続

一 訴訟手続と非訟手続

1 借地非訟制度は、通常の訴訟事件のように当事者間の権利又は法律関係の存否を確定することを目的とするものではなく、従来の借地条件を変更したり、増改築や更新後における建物再築の承諾に代わる許可を与えたり、あるいは借地権譲渡の承諾に代わる許可を与えるなど、本来は借地関係の当事者が自主的合意によって定めるべき事項を、国家機関たる裁判所が直接介入し、裁判という形式で定めることを目的とするものである。そして、その裁判に当たっては、当事者間の利益の衡平を図るため、種々の付随処分をする途を開いており、右付随処分をするに当たっては、裁判所に広い裁量権が認められている。

そこで、法はこれらの事件を訴訟事件とせず、非訟事件として取り扱うこととし、借地非訟事件の手続については、特別の定め（借地借家法四一ないし六〇）があるほかは、非訟事件手続法（ただし二七・四〇・六三Ⅰ後段を除く。）を適用することとした（借地借家法四二Ⅰ）。

さらに、借地借家法及び非訟事件手続法の規定と抵触しない限度で、最高裁判所が規則を定めることができるものとされ（借地借家法四二Ⅱ）、これを受けて借地非訟事件手続規則（昭和四二年最高裁判規則第一号）、及び鑑定委員規則（同第四号）が制定され、以降、借地借家法、民事訴訟法、破産法及び非訟事件手続法の施行に合わせて数次の改正が行われている（平成四年最高裁判規則第三号、平成八年同第六号、平成一六年同第一五号、平成一七年同第一号、平成二四年同第九号及び平成二五年度同第三号）。

2 もつとも、借地借家法は、借地非訟事件の手続について多くの民事訴訟法の規定を準用している（借地借家法四六）。これは、後述するように、借地非訟事件が民事訴訟に類似した二当事者対立の構造を採る争訟的非訟事件といわれる性質を有するためである。したがって、特に法律が明文の規定によって準用する旨を規定していなくても、合理的な理由がある限り、広く民事訴訟法の規定が準用されるものと解されている。

○二当事者対立主義

二 二当事者対立主義

借地非訟事件は、借地関係の両当事者（借地権設定者と借地権者）間の利害の調整を図りつつ、その契約関係を裁判によって変更することを目的とするものである。したがって、裁判の内容については、双方とも密接な利害関係があり、一般的にいつてその利害は鋭く対立する関係に立っている。そこで、当事者双方を平等に手続に関与させ、主張や立証の機会を与えるこ

○非訟行為能力

借便一〇六

三 非訟行為能力

借地非訟事件における非訟行為能力、すなわち当事者として、事件の申立てを始めとし、主張、証拠の申出その他の手続上の行為を自ら有効になし、裁判所や相手当事者の手続上の行為を自ら有効に受ける能力は、民事訴訟における訴訟能力に相当するものであるから、非訟事件手続法一六条は、これに関する民事訴訟法二八条、三一条、三三三条並びに三四条一項及び二項の規定を準用している。

未成年者、成年被後見人

未成年者及び成年被後見人には非訟行為能力がなく、法定代理人によって手続上の行為をすることになる（非訟法一六、民訴法二一）。ただし、未成年者については、法定代理人から特定の営業を許された場合（民法六一）又は持分会社の無限責任社員となることを許された場合（会社法五八四）には、その営業に関する行為又は無限責任社員としての行為であれば非訟行為能力を有し、婚姻すれば成年者とみなされ（民法七五三）、独立して借地非訟手続上の行為をし、また受けることができる。

被保佐人

被保佐人は、非訟行為能力が制限され、積極的に事件の申立てその他の手続上の行為をするには保佐人の同意を要する（民法一三二④）。この同意は特定の借地非訟事件について包括して与えられ、当該事件における一連の手続上の行為をすることができるが、特に事件の申立ての取下げ、抗告の取下げ、和解をするには保佐人の特別の同意を要する（非訟法一六Ⅲ）。しかし、相手当事者が提起した申立て又は抗告について手続上の行為をするには保佐人の同意を要しない（非訟法一六Ⅱ）。

非訟行為無能力者の行

非訟行為能力は非訟行為の有効要件であるから、行為無能力者がし、又は直接行為無能力者

為

に対してされた事件の申立てその他の非訟行為は無効である。行為無能力者がした事件の申立てについては、裁判所は補正を命じなければならず、補正されなければ不適法として却下される。行為無能力者がした行為も、後に非訟行為能力を有するに至った本人又は法定代理人が追認することによって有効とすることができる（非訟法二四、民訴法三四四）。

○代理人、補佐人

四 代理人、補佐人

1 借地非訟事件の代理人

当事者の名において当事者本人に代わって非訟行為をし、裁判所や相手当事者から本人あての非訟行為を受ける非訟事件の代理人には、当事者本人の意思に基づいて選任される任意代理人と当事者の意思に基づかない法定代理人とがあり、任意代理人には、委任による代理人と法令により裁判上の行為をすることができる代理人とがある。

代理人の規定

借地非訟では、委任による代理人について、借地借家法四四四条で非訟事件手続法二二条の特則を定めている外、非訟事件手続法二三条、借地借家法四五条及び非訟事件手続規則一六条において、代理人となる資格や代理権の証明方法及び範囲に関し、民事訴訟法五四条、五五条及び民事訴訟規則二三条とほぼ同趣旨の規定が設けられている。

法令により裁判上の行為をすることができる任意代理人、例えば支配人（商法二二I、会社法一一I）、国や地方公共団体を当事者とする事件における指定代理人（国の利害に関係のある訴訟についての法務大臣の権限等に関する法律）などの代理権の範囲等については、それぞれの法令が定めるところによる。

八 (借地権譲渡・増改築許可の場合の) 建物及び土地賃借権譲受申立事件

〔九〇一〕 賃借権譲渡許可申立事件、増改築許可申立事件、建物及び土地賃借権譲受申立事件

(東京地決平二〇・七・一七 未公刊)

借地権の内容等

所 在	東京都練馬区東大泉五丁目五二四番六
面 積	宅地一八六・九九㎡
公法上の規制	第一種中高層住居専用地域・建ぺい率六〇% (角地十一〇%含む)・容積率二五〇%・準防火地域・第二種高度地区
借地権価格 (建付減価後)	七、四九八万三、〇〇〇円 (三・三㎡当たり一三二万三、三〇〇円)
借地条件	申立人 (賃借人) Xら 相手方 (賃貸人) Y 普通建物所有
期 目	平成二五年一月三一日まで (平成五年二月一日法定更新)
地 代	昭和六三年四月以降月額三万三、〇〇〇円 (三・三㎡当たり五八三円)

事 例

(借地権譲渡・増改築許可の場合の) 建物及び土地賃借権譲受申立事件〔九〇一〕

一八〇〇ノ五一九

事 例

(借地権譲渡・増改築許可の場合の) 建物及び土地賃借権譲受申立事件〔九〇二〕

一八〇〇ノ五三〇

現 存 建 物	一時金の授受 なし
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建居宅 床面積 三一・四〇㎡	
増改築予定建 物	木造三階建専用住宅・貸家 床面積 一階ないし三階九二・七四七㎡

裁判所の決定

- 一 申立人Xらから、相手方Yに対し、△本件土地▽に係る賃借権及び△本件建物▽を、代金合計金五九一九万四四〇〇円で譲渡することを命ずる。
- 二 Xらは、Yに対し、Yから前項の代金合計金五九一九万四四〇〇円の支払を受けるのと引換えに、△本件建物▽について、所有権の負担となる一切の登記の抹消登記手続をした上、所有権移転登記手続をし、かつ、同建物を引き渡せ。
- 三 Yは、Xらに対し、前項の所有権移転登記手続及び建物の引渡しを受けるのと引換えに、金五九一九万四四〇〇円を支払え。

鑑定委員会の意見

4 求意見事項2について

- 本件増改築を許可する場合、相手方に対する財産上の給付が必要であるか。あるとしたらいくらが相当か。

借便九九

(1) 財産上の給付が必要であるか、について。

建て替え承諾料とは借地上的の建物の建て替えに際し、借地人から地主に支払われる一時金を言い、条件変更承諾料とよばれるものと、増改築承諾料とよばれるものとに分けられる。本件は増改築承諾料を求めるものである。

本件増改築許可申立ては、同一敷地内に現況建物を取り壊した後、木造三階建専用住宅、貸家を新築しようとするものである。さて、財産上の給付とは土地使用の一種の対価であるから、地代の範疇に属するといえる。

地代は、改築から生ずる超過利潤の転形であるとする事は、経済原理であつてみれば、改築の結果、従前に比して超過利潤の増加が認められなければ地代の増額、ひいては財産上の給付が認めることは出来ないといえよう。一方、増改築承諾料は主として契約期間が延長されることについての対価とも考察される。

ところで超過利潤の増加があれば、その転形として地代の増額があるわけであるが、我が国の地代は一般に低額であつて、このような場合（増改築）には、増加地代を資本化して一時金として支払うのが慣例となつてゐる。

よつて本件においては、我が国の慣行にならぬ地代の一時金としての性格を有する、財産上の給付（金銭）を命ずるを相当と認める。

(2) 財産上の給付（金銭）の相当額について。

財産上の給付は地代の一部の資本化であり、地代は超過利潤の転形であると推定したのであるから、超過利潤の増加が予見せられる部分が、すなわち財産上の給付となる。ところが、それを具体的に算定することは、特に本件が資本的利用形態と生存権的利用形態が併存している関係上、極めて困難なことである。

したがつて、財産上の給付率は東京地方裁判所における、借地非訟事件の例に範をとると、更地価格の一パーセントと七パーセント台を中心として、三パーセントと五パーセントがおおむね半数を占めるものと考

察される。

本件においては、利用形態の混在的性質を重視しつつ、過去において一時金等の授受が一度もないこと、新築により借地権の存続期間に影響を及ぼすこと等を考察するに、更地価格の五パーセントを相当と判断した。

更地価格については、「別表一―土地価格評定表〔略〕」において求められた基礎価格を採用。

○ 財産上の給付額（一時金）の決定

本借地権譲渡 地盤 容積率
 $625,000\text{円}/\text{m}^2 \times 186,99\text{m}^2 \times 5\% = 5,843,000\text{円}$

増改築許可による給付額

(五四万三〇〇〇円)
(更地価格の5%)

5 求意見事項3について

○ 本件借地権の譲渡を許可する場合、相手方に対する財産上の給付が必要であるか。あるとしたらいくらが相当か。

(1) 財産上の給付が必要であるか、について。

借地借家法は、借地に関し民法第六一―二条を制限的に排除し、借地権譲渡につき裁判所は、地主の承諾に変わる許可をなしうるものとしている。当事者の利益の衡平を計るために、制限度合に応じて譲渡承諾料支払慣行を認めるのが相当である、と史料される。

よって、本件借地権の譲渡を許可する場合には、財産上の給付の要ありと判断する。

(2) 財産上の給付（金銭）の相当額について。

財産上の給付は、借地権の物権化の程度に応じて決定されるべきものと考察されるが、具体的に算定する

ことは極めて困難である。そこで財産上の給付率は、東京地方裁判所における借地非訟事件の例を範にとると、おおむね借地権価格の一〇パーセントが中心と認められる。

本件においても、借地権価格の一〇パーセントを相当と判断し、これを採用した。

借地権譲渡における
給付額
(六三万円)
(借地権価格の10%)

借地権価額 83,398,000円 × 10% = 8,340,000円

貸付率 譲渡承諾書相対価額

A 借地権の基礎となる土地価格

別表一「略」より

基礎価格 六二五、〇〇〇円/m²

① 割合方式に基づく価格

(7) 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における、借地権・底地の取引事例及び地元精通者の意見を要約すると、慣行借地権割合は、更地価格に対して六五パーセント〜七五パーセント程度と考察される。

(1) 相続税財産評価基準による借地権割合は七〇パーセントと公示されている。

以上を考慮し、本件借地権割合を七〇パーセントと認定した。

基礎価格 借地権割合 借地権価格

625,000円/m² × 70% = 437,500円/m²

② 差額資料方式に基づく価格

別表一「略」より

借地権価格 四六四、〇〇〇円/m²

B 借地権価格の決定

・割合方式に基づく価格 四三七、五〇〇円/m²

事例

(借地権譲渡・増改築許可の場合の)建物及び土地賃借権譲受申立事件〔九〇二〕

(借地権譲渡・増改築許可の場合の) 建物及び土地賃借権譲受申立事件〔九〇一〕

一八〇〇ノ五二四

・差額賃料方式に基づく価格 四六四、〇〇〇円/m²

以上の二試算価格が求められた。

各価格とも、それぞれの手法の特性を顕著に反映しているものと考察されるが、本件の目的・条件を重視し、かつ対象借地権の個別性、市場性を十分に検討した結果、割合方式に基づく価格はより精度が高いと認められるので、これを標準とし他の方式による価格を関連づけ、二・一の加重平均を相当と判断し、下記のとおり判定した。

$$(437,500\text{円}/\text{m}^2 \times 2 + 464,000\text{円}/\text{m}^2 \times 1) \div 3 = 446,000\text{円}/\text{m}^2$$

地盤

$$446,000\text{円}/\text{m}^2 \times 186.99\text{m}^2 = 83,398,000\text{円}$$

借地権価格 八三、三九八、〇〇〇円

6 求意見事項4について

○ 本件土地の地代を増額する必要があるか。あるとしたらいくらが相当か。

(1) 地代の改定が必要であるか、について

建物所有敷地の地代が如何なる経済学的性格を有するやは、必ずしも定説がない。また、具体的地代の決定について近隣地代に比準するは、夫々の借地契約は成立の経緯、内容、人的関係等を異にする故に必ずしも当を得たるものとも言い難い。

地代は土地価額を貸付資本と見做し、その資本利子額及び経費の合計なりとし、或は底地価額を貸付資本と見做し、その資本利子額並に経費の合計なりとする説がある。

それに対し、継続する借地関係にある地代の改訂については、まったく別個の思考基準によるべしとする説がある。おもうに土地は人間労働の集積たる資本にあらず、かつ、人間労働を以ってしては、生産し得ない人類生存の基盤たる点より考察するに、この貸付賃料が資本利子率によるべしとする点に賛成し難い点が

あり、また底地を貸付資本と見做すが、借地契約は土地所有の分割譲渡をなしたるものではないが故に、妥当なる説とは言い難い。ただし、新規賃貸に際しては契約自由の原則に従うものであるから、如何なる地代を定めるも、それはそれで妥当なりと言えよう。

継続関係にある地代については、労働関係に類似する社会的考慮をも必要とすべく、市民法理のみによることは出来ない。従つて土地を貸付資本と見做し、土地価格の騰落に比例して地代も騰落すべきであるとの理論は採らざる処である。

以上、考察のもとに現況地代の水準を検討する。

① 現況地代

当事者間において現在、一ヵ月・金三三、〇〇〇円（月額賃料・坪当り五八三円、平方メートル当り七六円）の合意がなされ、現在に至っている。

対象地積は、一筆・一八六・九九平方メートル（五二四番六）である。

（本件における借地権の対象範囲は上記に同じ）

現況地代 一七六円／㎡

② 地代水準

継続地代は極めて閉鎖的市場であり、特定の契約当事者間においてのみ、経済合理性を有するものである。

特に近年における創設的借地契約形態に基づく地代は別として、自然発生的借地契約形態に基づく地代、あるいは創設的借地契約形態ではあるが、二代〜三代に亘たる相当期間を経過した地代は、これが顯著に表れる傾向が認められる。

借地借家法第一条（地代等増減請求権）が、裁判所による価格決定を定めている法意は、賃料の決定は單純な経済賃料に基づくものではなく、賃借権保護の理念を賃料面にも反映させる趣旨と解すれば、賃

（借地権譲渡・増改築許可の場合の）建物及び土地賃借権譲受申立事件（九〇一）

借権保護と賃貸人の経済的利益の調和を図ることが、極めて重要な問題と考察される。

i 練馬区における「継続地代水準（三・三平方メートル当り平均地代月額）の推移」より求めた地代額。

〔継続地代の実態調査〕平成一八年版・日税不動産鑑定士会発行〕採用。

○〔住宅地〕

・ H12年1月1日 H15年1月1日 H18年1月1日

平均地代額 平均地代額 平均地代額

201円/m² 193円/m² 145円/m²

・ H20年1月22日（価格時点）

平均地代額

一四五円/m²（借地権取引等より、地代水準に特段の変化はないと判断した）

平均地代額 個別格差率

145円/m² × 1.029 = 149円/m²

i 地代額 一四九円/m²

ii 練馬区における「継続地代の平均的活用利率（土地価格に対する地代の割合）の推移」前記①に同

じ

・ H12年1月1日 H15年1月1日 H18年1月1日

平均利率 平均利率 平均利率

0.0068 0.0068 0.0042

・ H20年1月22日（価格時点）

平均利率

0.0042（借地権取引等より、平均利率に特段の変化はないと判断した）

借地価格 平均利子率

(625,000円/m² × 0.0042) ÷ 12ヶ月 = 218円/m²

ii 地代額 二一八円/m²

iii 固定資産税額の二―三倍説(公租公課倍率方式)

不動産取引業界においては、古くから使用されている簡便法である。

利益率から適正地代を算定し、当事者双方の利益を相互に考慮しているものと思料されるが、最高裁において経済合理性がないと否定されていることから、検証的に利用されている。

○ 本文P一〇より援用

・ 現況地代 一七六円/m²(月額)

・ 現況税額 五九円/m²(月額)

176円/m² ÷ 59円/m² = 3.0倍

平成一八年一月一日時点における練馬区の平均倍率は三・六倍である。

iii 地代倍率 三・〇倍(一七六円/m²)

③ 地代水準の検討

本件対象地の地代額は、前記i―iiによれば、一四九円/m²―二一八円/m²の範囲内にあるものと考察される。

適正地代の最も規範性が高い求め方は、賃貸借当事者の双方の事情が考慮されている、スライド法で試算した価格であるが、本件においては最終合意時点(昭和六三年四月)から、相当な年月を経ていることから適切なスライド指数の把握が困難で適用できなかった。

・ 前記iについては、練馬区全体の平均値であるが、平成一八年一月一日時点であることから、賃料の遅行性を考慮するにおおむね時間的類似性が認められ、地代水準の現況が大まかではあるが、認められ

事例

(借地権譲渡・増改築許可の場合の)建物及び土地賃借権譲受申立事件「九〇一」 一八〇〇/五二七

ると思料した。

・ 前記 ii については、平成一八年一月一日時点に低下している。

これは、地価水準の下落基調が反映したものと推定される。

・ 前記 iii については、不動産取引市場価格としての性格が反映しているものと思料される。

以上の点に特に留意しつつ、各手法の特性を総合的に斟酌し、賃借人の賃借権保護と賃貸人の経済的利益が、最も調和されているものと判断される地代額は、おおむね一五〇円/㎡(月額)を中心として位置するものと判断される。

④ 結論

地代水準は、一五〇円/㎡を中心とする範囲内にあるものと考察され、一方、現況地代は一七六円/㎡を示している。これは、平成三年頃より地価が一五年余にわたり下落したことを反映しているものと思料される。

地代の改定

(不要)

7 求意見事項5について

○ 相手方が本件建物及び借地権を譲り受ける場合、その対価はいくらが相当か。

今入権割合 = (借地権割合 - 譲渡承諾用原額 - 借家権価格 + 建物価格)

(1) 借地権価格

A 借地権の基礎となる土地価格

別表一「略」より

基礎価格 六二五、〇〇〇円/㎡

① 建付減価

建物が存在することによって、敷地の使用収益がその建物によって制約されるとの考え方に立脚して

求められ、更地価格と建付地価格との差が建付減価と解されている。

○ 本件敷地の最有効使用は、近隣地域における標準的使用の状況を考察するに、鉄骨二階建住宅（木造含む）ないし共同住宅と判定した。

地積 建蔽率 階層 延床面積
 $186.99\text{m}^2 \times 50\% \times 3\text{F} = 280.48\text{m}^2$

延面積 地積 実効容積率

$(280.48\text{m}^2 \div 186.99\text{m}^2) \times 100 = 149.99\%$

○ 現況建物（木造平家建）の利用状況

延床面積 地積 実効容積率

$(31.40\text{m}^2 \div 186.99\text{m}^2) \times 100 = 16.79\%$

○ 未消化容積率

$149.99\% - 16.79\% = 133\%$

○ 建付減価率の判定

未消化容積率、周辺地域における土地利用状況、駅に近い立地条件を検討するに、当該建物は敷地と不適応、環境と不適合と判断される。よって、建物の用途を転換する場合の最有効使用の上昇の程度、更地化への難易度等を総合的に考慮して建付減価率を、更地価格の一〇パーセントを相当と判定した。

② 基礎価格の判定

基礎価格 建付減価修正

$625,000\text{円}/\text{m}^2 \times (1 - 0.1) = 562,500\text{円}/\text{m}^2$

基礎価格 五六二、五〇〇円/㎡

事例

(借地権譲渡・増改築許可の場合の)建物及び土地賃借権譲受申立事件〔九〇一〕

一八〇〇ノ五二九

③ 割合方式に基づく価格

P ①より

基礎価格 借地権割合 借地権価格

$562,500\text{円}/\text{m}^2 \times 70\% = 394,000\text{円}/\text{m}^2$

④ 差額賃料方式に基づく価格

別表一三〔略〕より

借地権価格 四一六、〇〇〇円/m²

B 借地権価格の決定(P九と同様理由により加重平均する)

・ 割合方式に基づく価格 三九四、〇〇〇円/m²

・ 差額賃料方式に基づく価格 四一六、〇〇〇円/m²

$(394,000\text{円}/\text{m}^2 \times 2 + 416,000\text{円} \times 1) \div 3 = 401,000\text{円}/\text{m}^2$

地賃

$401,000\text{円}/\text{m}^2 \times 186.99\text{m}^2 = 74,983,000\text{円}$

借地権価格 七四、九八三、〇〇〇円

(2) 譲渡承諾料相当額

貸主が買取る場合に、譲渡承諾料相当額が控除されるのは、そうしなければならないという意味のものでなく、もともと貸主との相対取引では貸主の力が強く、第三者に譲渡する場合より借地権割合が低く押さえられがちであったこと、譲渡承諾料相当額が控除されても借地人にとっては、第三者へ譲渡する場合と手取額で変わらないことから、このような慣行をもたらしたものと思考される。

第三者へ譲渡する価格で取引をした後、借地人が貸主に譲渡承諾料相当額を払うものとしても結果は同じことである。

借地権価格
(七四九万三千〇〇円)

P八……譲渡承諾料相当額 八、三四〇、〇〇〇円

(3) 借家権価格

本件における借家権価格とは、立退料と同義である。

現地調査の結果、賃借人の存在は認められず、申立人Xの居住が確認されたので、借家権価格については考慮外相当と判断した。

(4) 建物価格

本件建物は、昭和二六年以前（推定）に築造され、その後昭和四二年一〇月以前頃に増築し、現在に至っている。築後約五六年以上経過し資産価値はないものの、利用価値は認められる。利用価値については、課税当局における評価額をもって相当と判断しこれを援用する。又、ブロック塀については建物と同様の考察から建物価格に化体されているものと判断し、これに含むものと考察した。

建物価格 四九、七〇〇円

(5) 介入権価格

建物価格
(四万九、七〇〇円)
建物及び借地権を譲り受ける場合の対価
(K:三三万二、七〇〇円)

借家権価格 譲渡承諾料相当額 建物価格

74,983,000円 - 8,340,000円 + 49,700円 = 66,692,700円

介入権価格 六六、六九二、七〇〇円

裁判所の決定理由

2 そこで、本件建物及び本件借地権の譲受価格について検討する。

(1) 鑑定委員会は、本件建物の建物価格を四万九七〇〇円、借地権価格を七四九八万三〇〇〇円とした上、これらを合算した額から、譲渡承諾料相当額八三四万円を控除した六六六九万二七〇〇円を相当な譲受価格と判断した。なお、本件土地にある桜の木の撤去費用は当事者間に争いがあることから、考慮外とするのが相当と判断した。

事例

(借地権譲渡・増改築許可の場合の) 建物及び土地賃借権譲受申立事件〔九〇一〕

鑑定委員会は、現地に赴き、本件土地とその周辺及び本件建物を観察した上、複数の判断手法を用いて判断したものであり、当裁判所は、上記鑑定委員会の意見につき、桜の大木の存在を考慮外として算定過程に反映しなかった点を除いて、基礎とした資料、判断方法及び算定過程に不合理な点は見当たらず、相当なものであると判断する。

本件記録及び審問の全趣旨によると、本件土地には桜の大木があり、本件建物を覆っており、抜根するには本件建物をも解体しなければならないことを認めることができるから、この桜の大木の存在により、本件土地の有効利用が妨げられ、本件借地権の価値が低下しているというべきである。

よって、この桜の大木の存在は、相当な譲受価格の算定に当たり考慮するのが相当であり、本件記録及び審問の全趣旨により認められる一切の事情を考慮すると、鑑定委員会が求めた本件借地権の価格から一〇パーセントの割合を減じた額を基礎として、相当な譲受価格を決すべきである。

そうすると、相当な譲受価格は、五九一九万四四〇〇円(七四九八万三〇〇〇円×〇・九一八三四万円÷四万九七〇〇円)となる。

建物及び借地権を譲
り受ける場合の対価
(五、九七〇万四、四〇〇円)