

添付資料16の1

甲第84号証の1

検証資料No.1「借地非訟事件における財産給付額等算定事例集 第3集」より「第1 借地条件変更申立事件」の集計表 (最高裁判所事務総局編)

注・金銭単位は円

平成21年5月21日

Table with columns: 掲載頁, 管轄, 事件番号, 決定日, 所在, 利用状況, 借地面積, 更地価格, 借地権の価格, 敷・権利金, 賃料付随処分, 契約期間に関する裁判所の決定, 鑑定委員会金銭給付額, 裁判所決定額. Includes a summary row at the bottom.



検証資料No.3 「借地非訟事件における財産給付額等算定事例集 第3集」より「第3 土地賃借権譲渡許可申立事件」の集計表 (最高裁判所事務総局編)

平成21年5月21日

掲載頁	管轄	事件番号	決定日	所在	利用状況	借地面積 (㎡)	更地価格			借地権の価格			敷・権利金	賃料付随処分(円/3.3㎡)						契約期間に関する裁判所の		鑑定委員会金銭給付額(円)			裁判所決定額(円)		備考					
							(3.3㎡)	総額	(3.3㎡)	総額	対更地割合	旧賃料		鑑定委員会	裁判所決定	委員会比	旧賃料比	更地価格比	旧契約残存期間	決定存続期間	鑑定委員会	更地割合	借地権割合	決定給付額	対委員会比							
							①	②	(A)	③	(B)	(C)		④	⑤	⑥	⑦	(D)	(E)	(F)	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬		(G)				
200	東京地裁	昭和48年(借子)第2023号	昭和49年3月4日	豊島区東池袋4-232-1	住宅地	57.62	600,000	10,458,030	420,000	7,320,621	70.00%	記載無し	264										昭和51年12月		510,000	4.88%	6.97%	510,000	100.00%			
202	東京地裁	昭和47年(借子)第3045号	昭和49年3月5日	世田谷区中町3-99-1	住・商混在	277.68	715,700	60,117,512	475,940	39,978,103	66.50%	記載無し	100	220	220	100.00%	220.00%	0.0307%					昭和54年9月		3,198,000	5.32%	8.00%	3,198,000	100.00%	競売		
204	東京地裁	昭和48年(借子)第2057号	昭和49年3月19日	大田区山王1-2560	住宅地	301.65	650,000	59,311,931	455,000	41,518,352	70.00%	無し	120	150	150	100.00%	125.00%	0.0231%					昭和53年11月		2,079,000	3.51%	5.01%	4,159,800	200.09%			
206	東京地裁	昭和48年(借子)第2059号	昭和49年5月27日	豊島区西池袋3-30-1	商業地	169.32	2,145,000	109,865,399	1,716,000	87,892,319	80.00%	記載無し	39	528	528	100.00%	1353.85%	0.0246%					昭和52年1月		8,804,000	8.01%	10.02%	8,804,000	100.00%			
208	東京地裁	昭和48年(借子)第2025号	昭和49年8月20日	杉並区高井戸東2-664-12	住宅地	146.21	512,000	22,645,005	322,000	14,241,585	63.00%	S35/1,000,000(譲)	56	132	132	100.00%	235.71%	0.0258%					昭和55年8月		1,441,000	6.36%	10.12%	1,427,010	99.03%			
210	東京地裁	昭和48年(借子)第2066号	昭和49年10月1日	品川区中延5-1332-2	住宅地	66.11	424,000	8,479,269	296,800	5,935,488	70.00%	記載無し	176				0.00%	0.0000%					昭和56年12月		540,000	6.37%	9.10%	540,000	100.00%			
212	東京地裁	昭和48年(借子)第3023号	昭和49年10月28日	荒川区西尾久5-1107-1	住宅地	52.89	560,000	8,959,566	448,000	7,167,653	80.00%	無し	200	260	-	0.00%	0.00%	0.0000%					昭和54年9月		718,000	8.01%	10.02%	143,000	19.92%	競売		
214	東京地裁	昭和48年(借子)第2108号	昭和49年11月29日	渋谷区代々木5-20-3	住宅地	385.78	710,000	82,855,900	482,000	56,248,653	68.00%	記載無し	306				0.00%	0.0000%					昭和66年4月		5,632,000	6.80%	10.01%	8,450,000	150.04%			
216	東京地裁	昭和49年(借子)第2038号	昭和50年3月19日	大田区東馬込1-26-1	住宅地	114.49	512,000	17,732,211	307,000	10,632,400	60.00%	S44/750,000(名変)	346				0.00%	0.0000%					昭和64年9月		1,600,000	9.02%	15.05%	1,600,000	100.00%			
218	東京地裁	昭和49年(借子)第2073号	昭和50年5月13日	荒川区西尾久5-1107-1	住宅地	52.89		0	0	0		無し	260				0.00%						昭和54年9月				100,000					
220	東京地裁	昭和49年(借子)第2020号	昭和50年7月30日	墨田区八広3-24-35	住・工混在	60.19	363,000	6,609,313	254,100	4,626,519	70.00%	記載無し	200				0.00%	0.0000%					昭和65年6月		662,000	10.02%	14.31%	660,000	99.70%			
222	横浜川崎	昭和49年(借子)第4号	昭和50年5月23日	川崎市幸区南幸町3-33	住宅地	224.79	307,000	20,875,685	215,000	14,619,780	70.00%	記載無し	80	180	160	88.89%	200.00%	0.0521%					昭和53年5月		2,190,000	10.49%	14.98%	1,168,000	53.33%			
224	浦和地裁	昭和49年(借子)第2020号	昭和50年7月30日	大宮市奈良町127-1	住宅地	290.90	162,840	14,329,472	97,700	8,597,331	60.00%	無し	60	80	80	100.00%	133.33%	0.0491%					昭和61年1月		1,289,000	9.00%	14.99%	1,289,000	100.00%			
226	浦和秩父	昭和48年(借子)第1号	昭和50年9月29日	秩父市日野田町2-90-13	工業地	895.00		0	0	0		記載無し		50	50	100.00%									1,436,299			1,500,000	104.44%	競売		
228	千葉地裁	昭和49年(借子)第11号	昭和50年4月5日	習志野市花咲2-4614-4,5	住宅地	257.56	188,430	14,680,939	128,000	9,972,723	68.00%	記載無し	51	118	118	100.00%	231.37%	0.0626%							998,200	6.80%	10.01%	998,200	100.00%			
230	大阪地裁	昭和47年(借子)第42号	昭和49年9月4日	大阪市旭区森小路2-29-1	住・商混在	251.13	1,500,000	113,950,238	855,000	64,951,635	57.00%	記載無し	985	1,453	1,232	84.79%	125.08%	0.0821%					昭和54年12月		5,195,000	4.56%	8.00%	3,630,000	69.87%	期間考慮		
232	大阪地裁	昭和48年(借子)第35号	昭和49年10月11日	大阪市浪速区桜川5-1-6	住・商混在	143.21	500,000	21,660,513	250,000	10,830,256	50.00%	記載無し	262	654	654	100.00%	249.62%	0.1308%					昭和56年6月		1,621,500	7.48%	14.97%	1,621,500	100.00%			
234	大阪地裁	昭和48年(借子)第42号	昭和50年1月23日	大阪市東住吉区山坂町1-59	住宅地	198.36	300,000	18,001,170	180,000	10,800,702	60.00%	記載無し	200	300	300	100.00%	150.00%	0.1000%					昭和53年10月		1,083,000	6.02%	10.03%	1,083,000	100.00%			
236	大阪地裁	昭和49年(借子)第21号	昭和50年2月21日	大阪市北区竜田町27	商業地	455.14	793,000	109,180,121	530,000	72,970,321	66.90%	記載無し	400	528	450	85.23%	112.50%	0.0567%					昭和54年12月		3,650,000	3.34%	5.00%	1,825,000	50.00%			
238	大阪地裁	昭和50年(借子)第5号	昭和50年12月12日	大阪市阿倍野区王子町2-16-1	商業地	56.68	726,000	12,447,778	392,000	6,721,114	54.00%	記載無し	508	207	757	365.70%	149.02%	0.1043%							600,000	4.82%	8.93%	708,000	118.00%			
240	京都地裁	昭和48年(借子)第3号	昭和50年12月12日	京都市左京区田中飛鳥井町53-3	商業地	83.27		0	0	0		記載無し	337		451		133.83%						S48.3*15年間				1,000,000			競売		
242	名古屋地裁	昭和48年(借子)第12号	昭和49年5月27日	愛知県津島市昭和町1-6	住宅地	451.90	102,000	13,943,375		0		S32/50,000(保)	126				0.00%	0.0000%					昭和55年8月		700,000	5.02%		700,000	100.00%			
244	名古屋地裁	昭和48年(借子)第20号	昭和49年11月19日	名古屋市中川区向町2-15,1	住宅地	77.80	198,000	4,659,532	34,650	815,418	17.50%	無し	180				0.00%	0.0000%					昭和54年1月		244,156	5.24%	29.94%	255,000	104.44%			
246	鳥取地裁	昭和47年(借子)第1号	昭和50年4月16日	鳥取県岩美郡福部村大字湯山		1,984.00		0		0		記載無し											昭和74年2月					調整不要	競売			
248	福岡小倉	昭和47年(借子)第8号	昭和49年1月14日	北九州市門司区浜町3-7	臨港業務地	208.69	106,563	6,727,186	32,432	2,047,391	30.00%	無し	100	205	277	135.12%	277.00%	0.2599%					昭和73年2月		77,562	1.15%	3.79%	307,650	396.65%			
250	秋田能代	昭和49年(借子)第1号	昭和50年9月1日	秋田県能代市住吉町37	商業地	170.63	80,847	4,172,964		0		無し	50	157	157	100.00%	314.00%	0.1942%							必要なし	0.00%						
合計・平均		備考/更地価格及び借地権価格の合計は、借地権単価の記載のない事例を除く。						723,546,769		477,888,365	66.05%	備考/金銭給付額の合計額は、鑑定意見書の無い事例を除く。															44,268,717	6.12%		44,577,160	100.70%	

検証資料No.4 「借地非訟事件における財産給付額等算定事例集 第3集」より「第4 賃貸人の建物譲受申立事件」の集計表 (最高裁判所事務総局編)

平成21年5月21日

掲載頁	管轄	事件番号	決定日	所在	利用状況	借地面積 (㎡)	更地価格		借地権の価格			敷・権利金	
							(3.3㎡)	総額	(3.3㎡)	総額	対更地割合		
							①	② (A) (①*0.3025)*②	③	(B) (①*0.3025)*③	(C) ③/②		④
254	東京地裁	昭和48年(借子)第3018、他	昭和49年6月12日	品川区中延4-810	住宅地	130.51	413,000	16,304,941	289,000	11,409,510	70.00%	記載無し	
256	東京地裁	昭和46年(借子)第3022、他	昭和50年1月28日	新宿区戸塚1-139-1	住・商混在地	115.70	1,190,000	41,649,108	774,600	27,110,419	65.10%	無し	
258	東京地裁	昭和49年(借子)第2043、他	昭和50年2月24日	大田区羽田6-16-5	住・工混在地	115.70	387,800	13,572,709	271,460	9,500,896	70.00%	記載無し	
260	東京地裁	昭和48年(借子)第3017号、他	昭和50年3月26日	墨田区押上1-29-1	住宅地	76.89	700,000	16,281,458	440,000	10,234,059	63.00%	記載無し	
262	東京地裁	昭和49年(借子)第2071号、他	昭和50年9月8日	文京区白山2-77-2	住宅地(準工)	59.40	680,000	12,218,580	476,000	8,553,006	70.00%	記載無し	
264	横浜地裁	昭和49年(借子)第33、38号	昭和50年6月26日	横浜市西区久保町120-6	住宅地	33.67	258,000	2,627,775	154,800	1,576,665	60.00%	記載無し	
266	浦和地裁	昭和48年(借子)第18、23号	昭和49年5月8日	大宮市上小町646	住宅地	166.10	218,000	10,953,465	135,000	6,783,109	62.00%	記載無し	
268	浦和地裁	昭和47年(借子)第10、21号	昭和50年2月28日	鳩ヶ谷市大字曲字屋敷添	住・工混在地	1,350.26	250,000	102,113,413	163,500	66,782,172	65.40%	記載無し	
270	浦和地裁	昭和49年(借子)第20号、他	昭和50年8月11日	浦和市仲町2-149-1	商業地	74.01	500,000	11,194,013	362,500	8,115,659	72.00%	無し	
272	浦和越谷	昭和49年(借子)第6号、他	昭和50年4月21日	草加市高砂2-37		99.00		0	468,000	14,015,430		記載無し	
274	大阪地裁	昭和49年(借子)第8、9号	昭和49年7月27日	東大阪市大蓮東1-1607-4	住宅地	109.09	350,000	11,549,904	193,000	6,368,947	55.00%	記載無し	
276	大阪地裁	昭和49年(借子)第30、34号	昭和50年5月20日	大阪市阿倍野区阪南町1-8-1	住宅地	341.66	396,700	40,999,798	164,300	16,980,758	41.00%	記載無し	
278	神戸尼崎	昭和49年(借子)第6号、他	昭和50年4月21日	尼崎市西大島字北ノ口371-2	住宅地	44.75	650,000	8,798,969	351,700	4,760,919	54.00%	記載無し	
280	名古屋地裁	昭和49年(借子)第18、22号	昭和50年10月8日	愛知県小牧市大字下末字段之上		209.84		0		0		記載無し	
282	広島地裁	昭和44年(借子)第7号	昭和50年6月17日	広島県賀茂郡八本松町(甲)	住宅地	2,828.00	21,800	18,649,246	7,630	6,527,236	35.00%	記載無し	
	広島地裁	昭和46年(借子)第3・6号	昭和50年6月17日	広島県賀茂郡八本松町(乙)	住宅地	1,467.47	24,500	10,875,787	8,580	3,808,745	35.00%	記載無し	
284	山口地裁	昭和48年(借子)第2、3号	昭和50年5月14日	山口県防府市戎町2-1269-1外	住・商混在地	199.33	119,000	7,175,382	33,200	2,001,871	28.00%	記載無し	
286	札幌室蘭	昭和50年(借子)第2、3号	昭和50年12月25日	苫小牧市本町1-209	住宅地	71.34	70,000	1,510,625	28,000	604,250	40.00%	記載無し	
合計・平均	備考/更地価格及び借地権価格の合計は、更地・借地等の記載のない事例を除く。								326,475,169		191,118,222	58.54%	

旧契約 残存期間	鑑定委員会金銭給付額(円)			裁判所決定額(円)		備考
	鑑定委員会	対更地割合	対借地権割合	決定給付額	鑑定委員会比	
	⑧	⑩	⑪ ⑩/A	⑫ ⑩/B	⑬ ⑬/⑩	
昭和48年9月	12,463,000	76.44%	109.23%	12,463,000	100.00%	公売
昭和61年3月	30,489,091	73.20%	112.46%	29,400,000	96.43%	競売
昭和50年12月	11,300,000	83.26%	118.94%	11,300,000	100.00%	
昭和56年6月	9,379,000	57.61%	91.64%	9,379,000	100.00%	競売
昭和65年8月	8,582,000	70.24%	100.34%	8,360,000	97.41%	
昭和70年11月	2,622,400	99.80%	166.33%	2,620,000	99.91%	
昭和62年12月	6,832,682	62.38%	100.73%	6,832,682	100.00%	
	42,328,593	41.45%	63.38%	38,087,063	89.98%	競売
昭和53年12月	4,993,945	44.61%	61.53%	4,993,943	100.00%	
			0.00%	11,915,430		
昭和56年8月	6,570,000	56.88%	103.16%	6,570,000	100.00%	
	5,814,000	14.18%	34.24%	5,814,000	100.00%	
		0.00%	0.00%	4,924,000		競売
昭和53年12月	550,000			647,500	117.73%	競売
		0.00%	0.00%	1,156,846		競売
		0.00%	0.00%	819,825		競売
	11,800,000	164.45%	589.45%	6,800,000	57.63%	競売
	2,680,000	177.41%	443.53%	2,620,000	97.76%	