

平成24年9月18日 判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成23年(ワ)第769号 共有物分割請求事件

口頭弁論終結日 平成24年7月25日

判 決  
主 文

- 1 別紙物件目録記載1, 2の土地, 同目録記載3の建物を次のとおり分割する。
  - (1) 別紙物件目録記載1, 2の土地, 同目録記載3の建物を原告の所有とする。
  - (2) 原告は, 被告から次項の登記手續を受けるのと引き換えに, 被告に対し, 134万0750円を支払え。
  - (3) 被告は, 原告から前項の金員の支払を受けるのと引き換えに, 原告に対し, 別紙物件目録記載1, 2の土地, 同目録記載3の建物の各持分4分の1について, 共有物分割を原因とする持分移転登記手續をせよ。
- 2 訴訟費用は, これを2分し, その1を原告の負担とし, その余を被告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

- 別紙物件目録記載1, 2の土地, 同目録記載3の建物を次のとおり分割する。
- (1) 別紙物件目録記載1, 2の土地, 同目録記載3の建物を原告の所有とする。
  - (2) 被告は, 原告から29万2774円の支払を受けるのと引き換えに, 原告に対し, 別紙物件目録記載1, 2の土地, 同目録記載3の建物の各持分4分の1について, 共有物分割を原因とする持分移転登記手續をせよ。

第2 事案の概要

1 事案の概要

本件は, 原告と被告が共有する別紙物件目録記載1, 2の土地, 同目録記載3の建物(以下, 別紙物件目録記載1, 2の土地, 同目録記載3の建物を包括して「本件不動産」という。)について, 原告が共有物分割を求めた事案であ

る。

## 2 前提となる事実

- (1) 原告と被告は、原告が持分4分の3、被告が持分4分の1の割合で、本件不動産を共有している。(当事者間に争いが無い)
- (2) 平成20年7月15日当時、本件不動産は、A(持分2分の1)、被告(持分4分の1)、原告(持分4分の1)が共有しており、同日、被告代理人B、A、原告の間で、原告が、本件不動産の所有権を取得するとともに、A及び被告に対し、1坪3000円の割合で持分に相当する金銭を支払うとの合意がいったん成立し、原告は司法書士に持分移転登記の依頼をした。ところが、被告は、上記の合意の履行を拒絶し、本件不動産の分割については、原被告間で協議が調わない。(甲7、弁論の全趣旨)

## 3 争点

本件不動産の分割方法

### (1) 原告の主張

本件不動産は、原告の所有とし、原告が29万2774円を支払うのと引き換えに、また、原告の支払金額が29万2774円でないとしても、134万0750円を支払うのと引き換えに、被告が原告に対して本件不動産の持分4分の1について持分移転登記手続をするとの方法により分割すべきである。その理由は、以下のとおりである。

ア 別紙物件目録記載1の土地(以下「本件土地①」という。)の上には別紙物件目録記載3の建物(以下「本件建物」という。)があり、本件土地①及び本件建物を現物分割するのは不可能である。また、別紙物件目録記載2の土地(以下「本件土地②」という。)は、4分の1にすれば面積が77㎡程度にしかならず、売却が事実上困難であり、社会的経済的効用を大きく毀損する。したがって、本件不動産は、全面的価格賠償の方法によらなければ分割不可能である。

イ 本件土地①には、かつて引湯管により温泉が引かれていたが、原告は a 温泉協同組合（甲 6 の名簿には「a'温泉組合」と記載されているが、乙 4 の組合規約には「a 温泉協同組合」と記載されているので、以下「a 温泉協同組合」という。）の組合員であるのに対し、被告はその組合員ではないから、原告が本件土地①の所有権を取得しなければ、温泉を使用することはできない。また、本件不動産は、原告の祖父が病氣療養をしていたところであり、原告にとって思い出深い場所であり、原告は本件不動産につき、別荘としての効用を回復させる意思がある。したがって、本件不動産は原告の所有とすべきである。

ウ(ア) 固定資産税評価額は、本件土地①は 8 0 4 万 0 1 8 1 円、本件土地②は 5 1 2 万 0 4 7 7 円である。しかし、平成 2 2 年 7 月 1 4 日に原告が A から本件不動産の 2 分 1 の持分を取得した際の査定報告書によれば、本件土地①の価額は 1 2 1 万 3 4 5 6 円、本件土地②の価額は 9 4 万 4 4 9 6 円であった。

本件建物の固定資産税評価額は 3 4 万 1 2 2 6 円であるが、本件建物は老朽化しており、無価値である。

平成 2 2 年 7 月 1 4 日に原告が A から本件不動産の 2 分 1 の持分と、他 1 筆の土地の 2 2 分の 1 の持分を取得した際には、その価額は 5 8 万 5 5 4 7 円であった。

そうすると、本件不動産の持分 4 分の 1 の価額は、原告が A から本件不動産の 2 分 1 の持分と他 1 筆の土地の 2 2 分の 1 の持分を取得した際の価額である 5 8 万 5 5 4 7 円の 2 分の 1 である 2 9 万 2 7 7 4 円を超えることはない。

(イ) また、本件不動産の適正な価額が 5 3 6 万 3 0 0 0 円であるとすれば、本件不動産の持分 4 分の 1 の価額は、1 3 4 万 0 7 5 0 円である。

エ 本件不動産の持分 4 分の 1 の価額が 2 9 万 2 7 7 4 円又は 1 3 4 万 0 7

50円であったとしても、原告は、これを支払う能力を有している。

(2) 被告の主張

本件不動産は、原告の所有とし、原告が329万0164円を支払うのと引き換えに、被告が原告に対して本件不動産の持分4分の1について持分移転登記手続をするとの方法により分割すべきである。また、原告が上記金額を支払わないのであれば、本件不動産を競売に付し、その売得金を4分してその3を原告に、その1を被告に分配すべきである。

ア 本件土地はJRb駅から約1kmのところであり、周囲は別荘地であり、本件土地には温泉権もある。本件土地①と本件土地②の固定資産税評価額は、合計で1316万0658円である。他方、本件土地①と本件土地②の路線価は、1万9390円/㎡であり、路線価は、通常時価の70%とされているから、時価は2万7700円/㎡であり、そうすると、本件土地①と本件土地②の面積の合計は840.35㎡であるから、その時価は2300万円以上であり、固定資産税評価額以上であることは明らかである。

イ 鑑定の結果は、次の点で相当でない。

(ア) 鑑定による本件不動産の評価額は、536万3000円であり、本件不動産の固定資産税評価額の4割に過ぎず、固定資産税評価額との乖離が大きい。

(イ) 鑑定は、標準地の比準価格に乗じて本件不動産の比準価格を算定するための価格修正率の算定に当たり、温泉権がないことを前提に、価格修正率を20%減じている（鑑定書18頁）。

しかし、被告は、原告が、a温泉協同組合の組合費7万円の半額の負担を被告に求めてきたので、過去には請求された金額を支払ってきたが、負担割合が不合理なので、平成23年度分については負担割合の修正を求めた。本件土地①、本件土地②は、温泉権付きであるから、その価額

の評価に当たっては、温泉権がないことを前提とすべきではない。

- (㊦) 鑑定は、鑑定評価額の算定に当たり、建付地価額から、建物の解体・撤去費用135万円を控除している（鑑定書20頁）。

しかし、①原告は、本件建物を改修して往時の姿を取り戻したいという思いで共有物分割を行っていること、②本件は共有物分割の事案であり、鑑定は、土地の売買を目的としてその価額を評価するものではないこと、③建物を解体するか否かは、取得した者の判断と費用に基づく処理であることからして、鑑定評価額の算定に当たり、建付地価額から、建物の解体・撤去費用を控除すべきではない。

- (㊧) 鑑定においては、鑑定評価額の算定に当たり、建付地価額から、大木伐採・処分費用として35万円が控除されている（鑑定書20頁）ので、本件土地①、本件土地②上から背の高い木はなくなり、本件不動産の日照・眺望条件が劣ることはなくなる。そのため、標準地の比準価格に乗じて本件不動産の比準価格を算出するための価格修正率の算定に当たり、日照・眺望条件が劣ることを理由に環境条件について価格修正率を10%減ずる（鑑定書18頁）のは不要である。

- (㊨) 鑑定評価額の算定に当たり、建付地価額から、上水道再度開栓費用50万円を控除すること（鑑定書20頁）は不要である。

### 第3 当裁判所の判断

#### 1 事実関係

各証拠等によれば、次の事実が認められる。

- (1) 本件土地①と本件土地②は連続した敷地を成しており、本件土地①の上に本件建物が存在している。（鑑定の結果、弁論の全趣旨）
- (2)ア 被告は、CとDの間の長女であり、CとDの間の子としては、被告の他に二女Eがいた。原告は、EとFの間の子である。Gは、Cの姪であり、Hは、Cの義理の甥であった。（弁論の全趣旨）

イ 本件不動産が原告と被告の共有となるに至った経緯は、次のとおりである。(甲1ないし3)

本件不動産は、G、H、E、被告が各持分4分の1により共有していた。

平成14年11月18日、Hが死亡し、その持分(4分の1)をGが相続により取得し(大分地方法務局中津支局平成15年10月21日受付第10041号H持分全部移転登記により、その旨登記された。)、本件不動産は、G(持分2分の1)、E(持分4分の1)、被告(持分4分の1)の共有となった。

平成18年9月26日、原告が、Eからその持分(4分の1)を売買により取得し(大分地方法務局中津支局平成18年9月28日受付第8178号E持分全部移転登記により、その旨登記された。)、本件不動産は、G(持分2分の1)、原告(持分4分の1)、被告(持分4分の1)の共有となった。

平成18年7月17日、Gが死亡し、その持分(2分の1)をAが相続により取得し(大分地方法務局中津支局平成19年7月19日受付第16829号G持分全部移転登記により、その旨登記された。)、本件不動産は、A(持分2分の1)、原告(持分4分の1)、被告(持分4分の1)の共有となった。

Aは、平成22年2月8日午後4時、破産手続開始決定を受け、原告は、平成22年7月14日、Aの破産管財人からAの持分(2分の1)を売買により取得し(大分地方法務局中津支局平成22年7月14日受付第13486号A持分全部移転登記により、その旨登記された。)、本件不動産は、原告(持分4分の3)と被告(持分4分の1)の共有となった。

(3)ア 本件不動産の近隣には、別荘や保養所が散在する。本件不動産の近隣地域は、b 中心部に近く、自然も多く残るため落ち着いた雰囲気があり、別荘地としての利用には比較的好条件な地域であるが、地域内の道路は狭

く、街路条件は劣り、また、北向傾斜地で日照条件が悪く、背後に山林が迫っているなど住宅地として不向きな部分も多い。

イ 本件不動産は、JRb 駅から道路距離約 1.5 km の地点にある。本件土地①、本件土地②は、敷地全体が北方向に傾斜し、敷地内に 4 m ないし 5 m の段差があり、周囲の法面や池の後など、宅地として有効利用できない部分を含んでいる。現在は、敷地境界付近にそびえる杉の大木や手入れがされていない樹木が繁茂している。

ウ 本件土地①、本件土地②は傾斜地であることから、その接道状況は、東側の幅員 1.8 m ないし 2.5 m の舗装道路（建築基準法 42 条 2 項道路）とは、当該道路よりも約 1.5 m 低くないし約 2 m 高く接面しており、南側の幅員約 1 m の未舗装道路（建築基準法 42 条 2 項道路ではない）とは、当該道路よりも 4 m ないし 5 m 程度低く接面している

エ 本件建物は、長期間使用されておらず、建築後 60 年程度経過し、長期間手入れをしていないため老朽化が進み、損傷箇所が多く、現状では利用困難であり、無価値であり、最も有効な対処方法は取り壊しである。

オ 本件不動産については、建物を取り壊し、敷地内の倒木の危険性のある大木を伐採し、樹木の剪定を行った上、別荘の敷地として利用するのが最も有効利用の方法である。

（アないしオにつき、鑑定の結果（鑑定書 12 ないし 16 頁）、弁論の全趣旨）

(4) ア 原告は、a 温泉協同組合の組合員である。（甲 6）

イ a 温泉協同組合は、協同組合規約によって、次の趣旨を定めている。（乙 4）

(7) a 温泉協同組合は、温泉資源保護のため、温泉の管理・配湯の適正化等の円滑な運営により、温泉の高度利用を図り、もって社会的に貴重である温泉資源の保護を目的とする。（第 2 条 目的）

(イ) a 温泉協同組合は、a 地獄を利用している人員をもって組織する。（第

### 3条 組織)

(ウ) 新規加入は基本的に認めない。ただし、総会で認めた場合はこの限りではない。(第17条(1))

(エ) 組合員が温泉権を売ってa温泉協同組合から脱退するのはやむを得ない場合に限り、事前に理事会に申し出ることとする。(第17条(3))

(5) 原告は、本件不動産は、原告の祖父であるCが病氣療養をしていた思い出深い場所であることから、本件不動産を取得して別荘としての効用を回復したいと望んでいる。(甲7)

## 2 現物分割の適否

(1) 本件建物を現物分割することは困難であり、本件建物が存在する状態で本件土地①と本件建物を現物分割することも困難である。

(2) 本件建物は無価値であり、最も有効な対処方法は取り壊しである(前記1(3)エ)ことから、本件建物を取り壊すことを前提に、本件土地①、本件土地②の全体を現物分割することも考えられる。本件土地①と本件土地②の面積は合計840.35㎡であるから、その4分の3は約630㎡、その4分の1は約210㎡である。

ところが、本件土地①、本件土地②は、敷地全体が北方向に傾斜し、敷地内に4mないし5mの段差があり、周囲の法面や池の跡など、宅地として有効利用できない部分を含んでいるから(前記1(3)イ)、これを分割した場合には、実際に建物建築等に使用できる部分は、各土地の面積よりも狭くなると認められる。そして、本件不動産の近隣地区において、標準画地の規模及び標準的使用は、一般住宅の敷地で300㎡ないし400㎡、別荘・保養所の敷地で500㎡ないし1000㎡であるから(鑑定書12頁)、約210㎡に分割された土地は、これらに比して面積が相当狭いこととなり、取引は困難であると推認されるし、約630㎡に分割された土地も、別荘・保養所の敷地としては必ずしも十分な広さがあるとはいえない。また、本件土地①、

本件土地②は傾斜地であることから、その接道状況は、東側の幅員1.8mないし2.5mの舗装道路（建築基準法42条2項道路）とは、当該道路よりも約1.5m低くないし約2m高く接面しており、南側の幅員約1mの未舗装道路（建築基準法42条2項道路ではない）とは、当該道路よりも4ないし5m程度低く接面している（前記1(3)ウ）。そのため、本件土地①、本件土地②の全体を分割すると、分割された土地の接道状況が悪くなり、その点で宅地等としての価値が低減すると考えられる。そうすると、本件土地①、本件土地②の全体を分割した場合には、約210㎡に分割された土地は、取引は困難であると推認されるし、約630㎡に分割された土地も、別荘・保養所の敷地としては必ずしも十分な広さがあるとはいえず、接道状況も悪くなる可能性があり、本件土地①と本件土地②を一体の敷地として扱う場合に比べて、経済的価値は著しく低減するものと推認される。

したがって、本件土地①、本件土地②の全体を現物分割することは、その価格を著しく減少させるおそれがあると認められる。

(3) 以上によれば、本件において、現物分割は相当でない。

### 3 全面的価額賠償

(1) 被告が福岡県在住であるのに対し、原告は、本件不動産が所在する大分県在住であり、原告は、本件不動産の4分の3の持分を有しており（前記第2, 2(1)）、前記1(5)のとおり、本件不動産を取得して別荘としての効用を回復したいと望んでいる。

また、原告は、a温泉協同組合の組合員であり（前記1(4)ア）、本件土地①、本件土地②において温泉の利用ができる一方で、a温泉協同組合は、温泉資源の保護を目的としており（前記1(4)ア(ア)）、a地獄を利用している人員をもって組織されており（前記1(4)ア(イ)）、新規加入は基本的に認めておらず（前記1(4)ア(ウ)）、組合員が温泉権を売ってa温泉協同組合から脱退するのはやむを得ない場合に限るとしていること（前記1(4)ア(エ)）からする

と、仮に本件土地①，本件土地②又はこれらを分割した部分の所有権を取得したとしても，新たに a 温泉協同組合の組合員となるのは實際上困難であり，その所有権の取得者は，本件土地①，本件土地②における温泉の利用はできないものと認められる。

その他，前記 1 認定の事実を総合的に考慮すると，本件不動産の所有権は，原告に取得させるのが相当である，

(2)ア 鑑定の結果によれば，本件不動産の適正な価格は 5 3 6 万 3 0 0 0 円であるものと認められる。

イ(ア) 被告は，原告が，a 温泉協同組合の組合費 7 万円の半額の負担を被告に求めてきたので，過去には請求された金額を支払ってきたが，負担割合が不合理なので，平成 2 3 年度分については負担割合の修正を求めた旨，本件土地①，本件土地②は，温泉権付きであるから，その価額の評価に当たっては，温泉権がないことを前提とすべきではない旨主張する（前記第 2，3 (2)イ(イ)）。

(イ) しかし，原告は，a 温泉協同組合の組合員であるが（前記 1 (4)ア），被告は，その組合員ではなく，温泉権を有するものではない。乙 5 ないし 7 によれば，原告が被告に対し，a 温泉協同組合の平成 2 3 年度分の組合費 7 万円の半額である 3 万 5 0 0 0 円の支払を求めたことは認められるものの，それ以前の分も含め，組合費又はその一部を被告が現実に負担していたことを認めるに足りる証拠はない。また，仮に組合費の一部を被告が負担したことがあったとしても，被告は組合員ではないから，被告が温泉権を有するわけではない。

そして，前記(1)のとおり，仮に本件土地①，本件土地②又はこれらを分割した部分の所有権を取得したとしても，新たに a 温泉協同組合の組合員となるのは實際上困難であり，その所有権の取得者は，本件土地①，本件土地②における温泉の利用はできないものと認められる。

そうすると、共有物分割の前提として本件不動産の客観的で適正な価額を算出するに当たっては、温泉権のないものとして評価を行うのが相当である。

したがって、被告の前記(ア)の主張は、採用することができない。

ウ(ア) 被告は、①原告は、本件建物を改修して往時の姿を取り戻したいという思いで共有物分割を行っていること、②本件は共有物分割の事案であり、鑑定は、土地の売買を目的としてその価額を評価するものではないこと、③建物を解体するか否かは、取得した者の判断と費用に基づく処理であることからして、鑑定評価額の算定に当たり、建付地価額から、建物の解体・撤去費用を控除すべきではないと主張する（前記第2，3(2)イ(ウ)）。

(イ) しかし、本件建物は、長期間使用されておらず、建築後60年程度経過し、長期間手入れをしていないため老朽化が進み、損傷箇所が多く、現状では利用困難であり、無価値であり、最も有効な対処方法は取り壊しであり（前記1(3)エ）、本件不動産については、建物を取り壊し、敷地内の倒木の危険性のある大木を伐採し、樹木の剪定を行った上、別荘の敷地として利用するのが最も有効利用の方法である（前記1(3)オ）。

そうすると、本件不動産を取得した者は、土地を利用するために本件建物を解体・撤去し、そのための費用を支出しなければならないから、本件不動産の適正な価額を算出するために、鑑定評価額の算定に当たっては、建付地価額から、建物の解体・撤去費用を控除するのが相当である。

甲7には、「草を刈り大工の手を入れて、祖父との思い出深い本件土地や本件土地の上にある祖父が病氣療養の場所として使用していた家を改修して、往時の姿を取り戻したいという思いがあります。」などと、本件建物を改修するようにも受け取れる記載がある。しかし、本件建物の客

観的な状態は、前記1(3)ウのとおりであり、そのことからすると、仮に本件建物を改修するとしても、通常の修理費用では足りず、新たに建物を建築するに近い費用がかかるものと推認され、客観的な評価において、建物が有する積極的な価値を取得することにはならないものと認められる。したがって、甲7に上記のような記載があるとしても、本件建物が客観的に無価値であることに照らせば、本件不動産の適正な価額を算出するために、鑑定評価額の算定に当たっては、建付地価額から、建物の解体・撤去費用を控除するのが相当である。

仮に、客観的にみて本件建物に価値が認められるとすれば、建物を解体するか否かは、取得した者の判断と費用に基づく処理であるという余地もあろうが、本件建物が客観的に無価値であり、それを存続させて利用しようとするならば、通常の修理費用では足りず、新たに建物を建築するに近い費用がかかるものと推認されることからすると、通常の取得者を前提とすれば、本件建物は、解体せざるを得ないものであって、本件建物については、建物を解体するか否かは取得者の判断と費用に基づく処理である、とは言い切れない。

したがって、原告の前記(ア)の主張は、採用することができない。

エ(ア) 被告は、鑑定において、鑑定評価額の算定に当たり、建付地価額から、大木伐採・処分費用として35万円が控除されている（鑑定書20頁）ので、本件土地①、本件土地②上から背の高い木はなくなり、本件不動産の日照・眺望条件が劣ることはなくなり、そのため、標準地の比準価格に乗じて本件不動産の比準価格を算出するための価格修正率の算定に当たり、日照・眺望条件が劣ることを理由に環境条件について価格修正率を10%減ずる（鑑定書18頁）のは不要であると主張する（前記第2、3(2)イ(エ)）。

(イ) 鑑定評価額の算定に当たり建付地価額から控除された大木伐採・処分

費用は、敷地内の倒木のおそれのある大木の伐採・処分費用である（鑑定書20頁）。本件土地①、本件土地②は、敷地全体が北方向に傾斜し、現在は、敷地境界付近にそびえる杉の大木や手入れがされていない樹木が繁茂している（前記1(3)ア）。そのため、敷地内の倒木のおそれのある大木を伐採・処分し、残りの樹木の剪定を行ったとしても、背の高い樹木が多い状態であると認められ、敷地全体が北方向に傾斜していることと背の高い樹木が多いことから、日照・眺望条件は劣るものと推認される。

したがって、標準地の比準価格に乗じて本件不動産の比準価格を算定するための価格修正率の算定に当たり、北向傾斜で背の高い樹木が多く、日照・眺望条件が劣ることから、環境条件について価格修正率を10%減じた上で（鑑定書18頁）、更に、鑑定評価額の算定に当たり、建付地価額から、敷地内の倒木のおそれのある大木伐採・処分費用である35万円を減じること（鑑定書20頁）は、相当であると認められる。

したがって、原告の前記(ア)の主張は、採用することができない。

オ(ア) 被告は、鑑定評価額の算定に当たり、建付地価額から、上水道再度開栓費用50万円を控除すること（鑑定書20頁）は不要であると主張する（前記第2, 3(2)イ(オ)）。

(イ) 鑑定の結果（鑑定書11頁, 14頁）及び弁論の全趣旨によれば、水道については、次の事実が認められる。

すなわち、本件不動産のある地域は、上下水道未整備地区であり、上水道は、a専用水道組合の地区水道が給水している。a専用水道組合は、現在約400戸分の給水を賄っており、水量が少ないため、新規加入は原則的に認めていない。原告は、以前は、a専用水道組合に加入し、平成18年まで年間4800円の水道代を支払っていたが、その後はa専用水道組合を脱退し、水道代も支払っておらず、水道メーターも撤去さ

れていた。a 専用水道組合は、鑑定人に対し、いったんは、「以前利用していれば、1 度水道メーターを撤去していても 9 万 1 0 0 0 円の入会金を支払うことにより再度開栓が可能である」旨の回答をしていたが、その後、「総会で給水しないことに決まった」旨を伝えた。原告が平成 1 8 年まで水道代を支払っていた事実が明らかになれば、給水しないという総会の決定も撤回される可能性がある。

上記の事実によれば、仮に a 専用水道組合に再度加入して給水を受けることが可能であるとしても、そのためには、入会金 9 万 1 0 0 0 円が必要であり、また、本件建物は、長年にわたって使用されておらず、水道メーターも撤去されていることに鑑みれば、新たに上水道を使用するには、水道メーターの設置等、水道設備を整えなければならず、そのためには少なくとも 5 0 万円程度の費用を要するものと推認される。したがって、鑑定評価額の算定に当たり、建付地価額から、上水道再度開栓費用 5 0 万円を控除することは相当である。

(3) 甲 4 によれば、原告は、平成 2 2 年 7 月 1 4 日、A の破産管財人から本件不動産の 2 分 1 の持分と他 1 筆の土地の 2 2 分の 1 の持分を 5 8 万 5 5 4 7 円で買ったことが認められるから、相当程度の資力を有するものと認められ、弁論の全趣旨によれば、原告は、被告に対して本件不動産の価格 5 3 6 万 3 0 0 0 円（前記(2)ア）の 4 分の 1 である 1 3 4 万 0 7 5 0 円を支払う能力を有するものと認められる。

(4) 本件不動産の適正な価格は 5 3 6 万 3 0 0 0 円であるものと認められ（前記(2)ア）、原告は、その 4 分の 1 である 1 3 4 万 0 7 5 0 円を支払う能力があるから、原告に本件不動産を取得させ、被告に対してその持分 4 分の 1 の価格である 1 3 4 万 0 7 5 0 円を取得させることとしても、共有者間の実質的公平を害することはない。

(5) 以上によれば、本件不動産の共有物分割の方法としては、本件不動産を

原告の所有とし，被告に，原告から134万0750円の支払を受けるのと引き換えに，本件不動産の持分4分の1について，原告に対して共有物分割を原因とする持分移転登記手続をさせるのが相当である。

#### 4 結論

よって，主文のとおり判決する。

大分地方裁判所民事第1部

裁判官 中 平 健

物 件 目 録

(添付省略)