印紙

増改築許可申立書

（借地借家法１７条２項）

東京地方裁判所　　支部　　御中

令和　　年　　月　　日

申　立　人
□　本　　人
□　代　表　者　　印
□　代理人弁護士

借地権の目的の土地の価額

円

（土地についての軽減措置により借地部分の固定資産評価額の２分の１、数筆あるときは合計額）

上記価額の１０分の３

円

貼用印紙　　円

予納郵券　　円

（相手方１名の場合４，５００円、相手方が１名増えるごとに１，０００円追加）

附属書類

□　申立書副本　　通
□　委任状（弁護士が代理人となるとき）　　通
□　資格証明書（法人が当事者であるとき）　　通
□　土地固定資産評価証明書　　通
□　建物固定資産評価証明書　　通
□　現場の住宅地図　　通
□　甲号証（甲第１～第　　号証）　　各　通

一式

第１　当事者

別紙当事者目録記載のとおり

第２　申立ての趣旨

□　「申立人が、別紙土地目録記載の土地上の別紙建物目録記載の建物を取り壊し、別紙増改築目録記載の建物を建築することを許可する。」

□　「申立人が、別紙建物目録記載の建物について、別紙増改築目録記載の増築をすることを許可する。」

□　「申立人が、別紙土地目録記載の土地上に、別紙増改築目録記載の建物を建築することを許可する。」

との裁判を求める。

第３　借地契約の内容等

１　契約当事者

(1)　現在の当事者

賃貸人又は土地所有者

賃借人又は地上権者

(2)　契約当初の当事者

□　現在の当事者と同じ。

□　現在の当事者と異なる。

賃貸人又は土地所有者

賃借人又は地上権者

２　最初に契約を締結した日　　昭和・平成・令和　　年　　月　　日

（□契約書は甲第　　号証　□当初の契約書はない）

３　借地権の目的となる土地

別紙土地目録記載のとおり（土地全部事項証明書は甲第　　号証）

４　契約の種類

□　賃貸借契約

□　普通借地権

□　一般定期借地権（借地借家法２２条）

□　事業用定期借地権（借地借家法２３条）

□　建物譲渡特約付借地権（借地借家法２４条）

□　地上権設定契約

5　存続期間

(1)　最初に契約を締結したときの約定

□　なし

□　あり　昭和・平成・令和　　年　　月　　日まで又は契約締結後　　年間

(2)　契約更新

□　なし

□　あり

更新日　ア　昭和・平成・令和　　年　　月　　日

法定更新　・　合意更新（契約書は□甲第　　号証　□なし）

昭和・平成・令和　　年　　月　　日まで又は更新後　　年間

イ　昭和・平成・令和　　年　　月　　日

法定更新　・　合意更新（契約書は□甲第　　号証　□なし）

昭和・平成・令和　　年　　月　　日まで又は更新後　　年間

ウ　昭和・平成・令和　　年　　月　　日

法定更新　・　合意更新（契約書は□甲第　　号証　□なし）

昭和・平成・令和　　年　　月　　日まで又は更新後　　年間

エ　昭和・平成・令和　　年　　月　　日

法定更新　・　合意更新（契約書は□甲第　　号証　□なし）

昭和・平成・令和　　年　　月　　日まで又は更新後　　年間

(3)　残存期間　　令和　　年　　月　　日まで（あと　　年　　か月）

6　現在の借地条件

□　堅固建物所有目的

□　木造その他堅固でない建物の所有目的・非堅固建物所有目的・普通建物所有目的

□　木造建物所有目的

□　その他（　　）

7　増改築制限特約の内容

□　一切の増改築禁止

□　増改築については相手方の承諾を必要とする

□　その他（　　）

8　現存する建物

(1)　別紙建物目録記載のとおり（建物全部事項証明書は甲第　　号証）

(2)　使用状況

□　自己使用

□　賃貸

□　その他（　　）

9　地代

(1)　現在の地代

昭和・平成・令和　　年　　月　　日以降１か月　　円

（□１坪□１㎡当たり　　円）

(2)　地代の推移

(3)　相手方からの増額請求

□　なし

□　あり　請求の日　昭和・平成・令和　　年　　月　　日

内　　容　昭和・平成・令和　　年　　月　　日以降

１か月　　円

（□１坪□１㎡当たり　　円）

10　敷金・更新料その他の金銭の支払状況

第４　申立ての理由（増改築が土地の通常の利用上相当である理由）

１　増改築の内容

別紙増改築目録記載のとおり

２　増改築を必要とする事情

3　現在の法令による土地利用の規制（わかる範囲で記載してください。）

用途地域　　地域

容積率　　％　　建ぺい率　　％

防火指定　□　防火地域　□　準防火地域　□　なし

高度地区　□　　地区　□　なし

特別用途地区　□　　地区　□　なし

その他

4　付近の土地の利用状況

（増改築が付近の土地に及ぼす影響が分かる程度に具体的に記載してください。）

第５　当事者間の協議の概要

1　申立人の申入れの内容

2　相手方の対応

第６　付随処分に関する意見・希望

1　相手方に支払う財産上の給付

(1)　金　　額　　円

(2)　算定根拠

2　地代

□　現状のままがよい。

□　変更後の地代が１か月　　円となる増額までは認める。

（□１坪□１㎡当たり　　円）

３　その他

第７　過去における借地非訟事件・賃料増減額請求事件の状況

１　申立て前５年以内に、同一の借地を目的とする借地非訟事件が

□　存在しない。

□　存在する。

事件番号　平成・令和　　年（借チ）第　　号

事件

鑑定委員会の意見書　□　あり（甲第　　号証）　□　なし

事件番号　平成・令和　　年（借チ）第　　号

事件

鑑定委員会の意見書　□　あり（甲第　　号証）　□　なし

２　申立て前５年以内に、同一の借地を目的とする賃料増減額請求事件が

□　存在しない。

□　存在する。

事件番号　平成・令和　　年（　　）第　　号

事件

鑑定人の鑑定書　□　あり（甲第　　号証）　□　なし

事件番号　平成・令和　　年（　　）第　　号

事件

鑑定人の鑑定書　□　あり（甲第　　号証）　□　なし

当 事 者 目 録

〒　　－

申　立　人

代　表　者
（法人の場合）

〒　　－

代理人弁護士

送達場所　□　申立人の肩書住所　　TEL　　－　　－
FAX　　－　　－
□　代理人の肩書住所　　TEL　　－　　－
FAX　　－　　－

〒　　－

相　手　方

土　地　目　録

所　　在

地　　番

地　　目

地　　積

上記土地のうち
□　全部　契約面積

　　実測面積

□　一部　契約面積

　　実測面積

共有の場合、持分は以下のとおり

※　土地の住居表示（郵便物の届く住所）
　　東京都　　区　　丁目　　番　　号

建　物　目　録

所　　在

家屋番号

種　　類

構　　造

床 面 積

（現況が異なる場合はその内容）

共有の場合、持分は以下のとおり

増 改 築 目 録

□　新たに築造する建物の概要

種　　類

構　　造

床 面 積

用　　途

□　増築する部分

構　　造

増築面積

用　　途

借地権の目的となる土地、増改築部分のそれぞれの位置や相互の関係を示す図面、増改築建物の立面図、平面図及び詳細は別紙のとおり。

〈増改築許可申立事件〉

Ⅰ　申立手数料について

借地非訟事件の申立てには、申立手数料の納付が必要です。

申立手数料は、借地権が設定された土地の価格を基礎として算定します。手数料の算定に当たって、**借地権が設定された土地の価格は、いわゆる固定資産税評価額のある土地については、その価格を基準とします。**

借地の土地固定資産評価証明書に、登記地積と現況地積との両方が記載してある場合には、現況地積を計算の基礎とします。

以下の方法で借地権が設定された土地の価格を計算していただきます。計算が複雑な場合には、申立時に、計算式を書いたメモをお持ちください。

・借地の範囲が当該土地の全部のとき

固定資産評価額÷２　（土地の価格についての軽減措置）

・借地の範囲が当該土地のうちの一部のとき

一部の土地の面積÷全体の土地の面積・・・(a)

固定資産評価額×(a)÷２　（土地の価格についての軽減措置）

上記の計算により求めた借地権が設定された**土地の価格の１０分の３**を基礎として、申立手数料を計算することになります。

申立手数料の計算方法は民事訴訟費用等に関する法律別表第一１３項記載のとおりですが、手数料額の計算間違いを避けるため受付窓口で点検する必要上、**収入印紙は申立書に貼らずに来庁してください**。申立手数料を正確に計算できない場合には、購入せずに来庁してください（裁判所の建物内に郵便局がありますので、当日購入できます。金額のおおよその目安は東京地裁のホームページで確認できます。）。

Ⅱ　申立書の記載の仕方

第１　当事者

当事者目録に記載してください。

申立人は借地権者（土地を借りている人、建物所有者と異なるときは両者）で、相手方は借地権設定者（土地を貸している人、通常は土地所有者）です。

借地権者が複数人いるとき又は土地が共有になっているときは、原則として、全員が当事者となる必要があります。

第２　申立ての趣旨

該当するものをチェックしてください。

第３　借地契約の内容等

１　(1)は、現在の借地権者と借地権設定者を記載してください。

(2)は、該当するものにチェックの上、最初に契約を締結したときの借地権者と借地権設定者が(1)と異なる場合には、契約当初の借地権者と借地権設定者を記載してください。

２　最初に契約を締結した日

借地権設定契約を最初に締結した日を記載してください。よって、申立人が借地権を譲り受けて取得した場合には、最初の借地権者が契約を締結した日になります。**最初に契約を締結したときの契約書が存在する場合には、必ず証拠として提出してください。**

３　借地権の目的となる土地

全部事項証明書（土地登記簿謄本）に従って**正確に**土地目録に記入してください。**住居表示（住居表示のない土地については郵便物の届く住所）の記載も忘れないでください。**

１筆の土地全体を借りている場合は、「全部」の方をチェックし、一部を借りている場合は、「一部」の方をチェックし、いずれの場合も、契約面積（契約書記載の面積）を記載するとともに、実測面積（実際に借地として使用している面積）が登記面積又は契約面積と異なるときは、実測面積も記載してください。**１筆の土地の一部が借地である場合には、地番の記載がある借地の範囲を特定する図面も土地目録に添付してください。**

土地が共有の場合は共有者の共有持分を記載してください。

４　契約の種類

該当するものをチェックしてください。

５　存続期間

該当するものをチェックし、空欄を補充して下さい。契約更新については、更新があったごとに、更新日、更新の種別（借地権設定者と合意して更新した場合は合意更新に、合意はしていないが土地の使用を継続している場合は法定更新に、それぞれチェックしてください。）、更新後の存続期間を記載してください。**合意更新をしたときの契約書が存在する場合には、必ず証拠として提出してください。**

６　借地条件

借地契約に定めのある建物の種類、構造、規模又は用途を制限する借地条件を**全て**チェックするか、又は記載してください。

７　増改築制限特約の内容

該当するものをチェックし、空欄を補充してください。「その他」をチェックした場合は、具体的な契約内容を記載してください。

8　現存する建物

(1)の建物目録は、全部事項証明書（建物登記簿謄本）に従って**正確に**記入してください。建物が共有の場合は共有者の共有持分を記載してください。

(2)は、該当するものをチェックしてください。なお、「その他」をチェックした場合は、空欄にも記入してください。

9　地代

(1)は、現在の地代を、(2)は、分かる範囲で、地代を改定した年月日と改定地代を記入してください。

(3)は、相手方の要求内容を具体的に記入してください。

10　敷金・更新料その他の金銭の支払状況

分かる範囲で、支払った金銭の名目、年月日と金額を記入してください。

第４　申立ての理由

1　増改築の内容

別紙増改築目録には、新築、増築、建替え、大修繕をする予定建物の種類、構造、床面積、用途を記載してください。

別紙として次の図面を必ず申立書に添付してください。建ぺい率、容積率の表示も必要になります。

①　予定建物の１００分の１の平面図、立面図及び断面図

②　予定建物の配置図（借地の接道状況、境界から予定建物までの距離、間口、奥行等が分かるもの）

③　予定建物の仕上仕様書（開口部、外壁の構造、軒裏の構造、床又はその直下の天井の構造等の仕様が防火基準に適合しているかどうか分かるもの）

予定建物の設計図が作成されている場合には、それを添付してください。

2　増改築を必要とする事情

申立人の事情を記載してください。

3　現在の法令による土地利用の規制

分かる範囲で、用途地域、容積率、建ぺい率、防火地域など、土地上に建築することができる建物に関する規制を記載してください。増改築にハウスメーカーや設計事務所が関与しているときには、そちらに問い合わせることも可能ですし、区によってはホームページで調べることもできます。

後に、法令による規制については「用途地域証明書」を提出していただきます。用途地域証明書の交付を受けるためには、まず、東京地方裁判所へ申立書を提出し、受理された際に交付する「借地非訟事件受付票」の原本を「東京都

都市整備局　都市づくり政策部　土地利用計画課（TEL5388-3261）」に提出して申請することになります。

4　付近の土地の利用状況

付近の土地における建物の所在状況及び周辺の建物の構造・規模・用途等の現状を記載するとともに、予定建物が完成した場合に、周辺の建物における日照、通風、採光等にどのような影響があるかを記載してください。

第５　当事者間の協議の概要

１　申立人の申入れの内容、２　相手方の対応

裁判所が手続を進めるに当たって参考とするため、交渉の経緯をなるべく具体的に記載してください。

第６　付随処分に対する意見・希望

１　相手方に支払う財産上の給付、２　地代

意見・希望が特にない場合には、「特に意見・希望はない。」旨を記載してください。

３　その他

裁判所が手続を進めるに当たって参考とするため、希望がある場合には、なるべく具体的に記載してください。

第７　過去における借地非訟事件･賃料増減額請求事件の状況

該当するものをチェックし、空欄を補充してください。**鑑定委員会の意見書、鑑定人の鑑定書をお持ちの場合は、書証として提出してください。**

Ⅲ　申立ての際に必要な書類

１　（添付図面つき）申立書正本（裁判所分　１通）
（添付図面つき）申立書副本（相手方の人数分）

２　委任状（弁護士が代理人となるとき）

３　資格証明書（原本）（法人が当事者であるとき）
（入手につき不明な点がある場合は、東京法務局（TEL5213-1234）にお問合わせください。）

４　借地についての土地固定資産評価証明書（原本）
（入手先は、借地の所在地を管轄する都税事務所です。）

５　借地上の建物についての建物固定資産評価証明書（原本）
（入手先は、建物の所在地を管轄する都税事務所です。）

６　郵便切手　**相手方１名**の場合**４，５００円**（内訳　500円×6、100円×6、84円×5、50円×5、20円×5、10円×10、2円×10、1円×10）
（当事者１名増すごとに500円×2（１，０００円）を追加）

7　収入印紙　前記「Ⅰ　申立手数料について」を参照してください。収入印紙は申立書に貼らずに来庁してください。

8　現場の住宅地図

〔その他、後日、用途地域証明書（原本）を追完していただきます。入手方法は、前記「Ⅱ　申立書の記載の仕方」第４・３を参照してください。〕

Ⅳ　証拠書類（甲号証）（正本は１通、副本は相手方の人数分）

必ず証拠書類として提出する必要があるもの

1　借地についての土地全部事項証明書（土地登記簿謄本）原本（３か月以内のもの）

2　借地上の建物についての建物全部事項証明書（建物登記簿謄本）原本（３か月以内のもの）

※上記１及び２について、登記上の所有者が死亡して相続が発生している場合、被相続人（登記名義人）の出生から死亡までの戸籍謄本全て、相続人の現在の戸籍謄本及び住民票又は戸籍附票の提出をお願いします。

3　借地についての土地の公図写しの原本（３か月以内のもの）

（上記１、２、３の入手につき不明な点がある場合は、東京法務局（TEL5213-1234）にお問合わせください。）

お持ちであれば必ず証拠書類として提出する必要があるもの

借地契約書