印紙

建物の構造等に関する

借地条件変更申立書

（借地借家法１７条１項）

東京地方裁判所　□立川支部　御中

平成　　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）

貼用印紙　　円

予納郵券　　円

（相手方１名の場合４，３８０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
□　戸籍謄本等（登記上の土地又は建物所有者に相続が発生したとき）　　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

□　「当事者間の別紙土地目録記載の土地についての借地契約を，堅固な建物の所有を目的とするものに変更する。」

□　「当事者間の別紙土地目録記載の土地についての借地契約を，次のとおり変更する。」

１　建物の種類

□　居宅　□　店舗　□　共同住宅　□　事務所　□　工場

□　倉庫　□　その他（　　）

２　建物の構造

□　鉄骨造　□　鉄筋コンクリート造　□　鉄筋鉄骨コンクリート造

□　軽量鉄骨造　□　その他（　　）

３　建物の規模

□　床面積（　　）平方メートル

□　階数　（　　）階

□　高さ　（　　）メートル

□　その他（　　）

４　建物の用途

□　賃貸用　□　事業用　□　その他（　　）

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　　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　　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　　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　　年　　月　　日まで又は更新後　　年間
イ　昭和・平成　　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　　年　　月　　日まで又は更新後　　年間
ウ　昭和・平成　　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　　年　　月　　日まで又は更新後　　年間
エ　昭和・平成　　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　　年　　月　　日まで又は更新後　　年間
(3)　残存期間　　平成　　年　　月　　日まで（あと　　年　　か月）

6　変更を求める現在の借地条件

□　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

□　借地上の建物に関するその他の制限

(1)　建物の種類

(2)　建物の構造

(3)　建物の規模（床面積，階数，高さ等）

(4)　建物の用途

7　増改築制限特約

□　ない

□　ある

□　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　　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　　年　　月　　日

内　　容　昭和・平成　　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（借地条件の変更を相当とする理由）

１　法令による土地利用の規制の変更

(1)　防火・準防火地域の指定

指定の日　　昭和・平成　　年　　月　　日

種　　類　　□　防火地域　　□　準防火地域

(2)　用途地域の指定・変更

指定・変更の日　　昭和・平成　　年　　月　　日

種　　類　　地域

(3)　その他の規制の指定･変更

指定・変更の日　　昭和・平成　　年　　月　　日

種　　類

２　付近の土地利用の状況の変化

(1)　最初に契約を締結した当時の状況

(2)　現在の状況

（最初に契約を締結した当時との変化が分かる程度に具体的に記載してください。）

３　借地条件の変更を必要とするその他の事情の変更

４　借地条件変更後の建物建築計画

(1)　建築計画

□　あり

□　なし

(2)　予定建物の具体的内容　別紙予定建物目録記載のとおり

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　借地権の存続期間の定め

□　特に変更しなくてよい。

□　平成　　年　　月　　日まで延長

□　許可の裁判確定の日から　　年間に延長

４　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　　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　　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　　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　　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

予 定 建 物 目 録

新たに築造する建物の概要

種　　類

構　　造

床 面 積

用　　途

〈借地条件変更申立事件〉

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

・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

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）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）であることがほとんどですが，逆の場合もありえます。

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，空欄を補充してください。

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。したがって，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）を記載していただくとともに，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　変更を求める現在の借地条件

現在の借地条件のうち，**変更を求める部分のみ，**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。

増改築制限特約が存在する場合，借地条件を変更するだけでは，借地条件の変更が必要な増改築を適法に行うことはできませんので，増改築許可の申立てを併せてしていただく必要があります。増改築許可申立てと併せた申立書の書式を用意しておりますので，そちらを使用してください。

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。(2)は，該当するものをチェックしてください。なお，「その他」の場合には，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なるべく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，金額を記入してください。

第４　申立ての理由

1　法令による土地利用の規制の変更

借地条件変更の必要性を裏付ける(1)防火・準防火地域の指定，(2)用途地域の指定・変更，(3)その他の規制の指定・変更について記載してください。

後に「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。

2　付近の土地利用状況の変更

(1)，(2)は，付近の土地利用の状況が，契約締結当時と現在とでどのように変化したのかがわかるように具体的に記載してください。

3　借地条件の変更を必要とするその他の事情の変更

１，２以外に借地条件を変更することを必要とする事情をできるだけ具体的に記載してください。

4　借地条件変更後の建物建築計画

(1)は，該当するものをチェックしてください。

(2)は，建築計画がある場合の内容を明らかにするために必要なので，別紙予定建物目録に記載してください。なお，図面がある場合には，証拠として提出してください。

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，３　借地権の存続期間の定め

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。

４　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　申立書正本（裁判所分　１通）

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　**登記上の土地又は建物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及び相続人の現在の戸籍謄本

７　郵便切手　**相手方１名**の場合**４，３８０円**（内訳　500円×6，100円×5，82円×5，50円×5，20円×5，10円×10，2円×5，1円×10）（当事者１名増すごとに500円×2（１，０００円）を追加）

８　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。

９　現場の住宅地図

〔その他，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・１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）

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

１　借地契約書写し

２　建築予定建物の図面（借地権の目的となる土地，予定建物のそれぞれの位置や相互の関係を示す図面，予定建物の立面図，平面図）