

ア 鑑定委員会制度とは

- 借地非訟事件の申立てを認めるかどうか、申立てを認める場合に借地権者に対して支払を命じる金銭の額（一般に「建替え承諾料」とか「名義変更料」などといわれています。）や介入権を行使した者に支払を命じる建物及び土地賃借権の適正な対価等がどれくらいかを裁判所が適切に判断するためには、借地関係、不動産の評価等に関する専門的知識を補充したり、民間人の良識を反映させることが必要になります。
そこで、このような知識等を有する人（弁護士、不動産鑑定士及び有識者（建築士を含む。））を鑑定委員として3人以上指定して、公正な立場からの専門的かつ客観的な意見を裁判所が聴くために設けられたのが鑑定委員会制度です。
- 鑑定委員に要する費用は、国が負担するので、当事者は費用が掛かりません。

イ 裁判所の手続

- 裁判所は、申立てについて裁判をする前に、原則として、鑑定委員会の意見を聴くことが必要であり（借地借家法17条6項、19条6項、20条2項）、当事者の主張の整理が終了した段階で、鑑定委員会に意見を求める手続を採ります。
- 裁判所は、審問期日で鑑定委員会が現地を調査する日時（当該審問期日から約1か月半程度後）を指定します。鑑定委員会から「意見書」が裁判所に提出されるまでの間は原則として審問期日は開かれません。
- 裁判所は、現地調査が円滑に行われるように、現地調査の日を指定した審問期日に、当事者に、鑑定委員用として、裁判所へ提出した主張書面、証拠資料等を各3部ずつ（鑑定委員を3人指定する場合）提出するようお願いしています。申立人には、このほか、現地周辺の地図と駐車場（1台分）の確保をお願いしています。

ウ 鑑定委員会の構成

- 裁判所は、事件ごとに、弁護士、不動産鑑定士及び有識者（建築士を含む。）から当該事件の特色を踏まえて3人以上の鑑定委員を指定します（借地借家法47条1項、2項）。

エ 鑑定委員会の活動

- 鑑定委員会は、現地調査や必要な資料の収集をした上で、裁判所から意見を求められた事項について、3人で評議した結果を「意見書」として、裁判所に提出します。
- 裁判所は、「意見書」の副本を当事者に交付します。

裁判所ホームページ（2021年4月9日時点）から引用

トップ > 各地の裁判所 > 東京地方裁判所/東京簡裁以外の都内簡易裁判所
> 裁判手続きを利用する方へ > 借地非訟事件について > 第2 借地非訟事件手続の流れ