



## つばき時事通信

NO.32

## 高橋司法書士事務所

認定司法書士 高橋弘孝

〒132-0003 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2F

TEL03-5664-2332 (代表)・03-6310-1878

FAX03-6323-4839

URL <http://www.takahasi-office.com/>

新年明けましておめでとうございます。

楽しみにしていた正月休みも終わり、少し寂しさを感じている方もいるかと思いますが、今年こそはと意欲に燃えている方も多々いるかと思いますが。

文献の一部抜粋から、五つの「あ」がない人は仕事がうまくいかない。

- ① 挨拶ができない。
- ② ありがとうが言えない。
- ③ 謝れない。
- ④ 頭を下げられない (お願いしますと言えない)。
- ⑤ 新しいことに取り組まない。

(モルゲン人材開発研究所所長・澤田富雄)

当たり前の事ではありますが、初心に戻って仕事にもプライベートにも気持ちを引き締めて皆様と今年一年頑張っていきたいと思っております。

今年一年よろしく願いいたします。

高橋司法書士事務所 代表高橋弘孝

業務及び生活におけるちょっとした疑問点について皆様にお届けします。

〔借地権の更新料や名義変更料とは〕

Q 借地の更新料や名義書換え料は常に請求できるもののでしょうか。

A 借地の更新料も名義書換え料も常に請求できるものではありません。

更新料、名義書換え料の意味、相場

### (1) 更新料

借地の場合、存続期間が満了して更新がされるときに借地人から地主に対して相当額の更新料が支払われることがあります。これは法律で決められたものではなく、また、慣習に基づく権利として請求できるものでもありません。

にも関わらず、更新料の授受がされるのは、①土地の価格が高額となり、これに比例して借地権の評価額も高額となってきており、これに対して地代などが低い場合が多いので、期間満了時に地主にそれなりの対価を払うことに経済的な合理性があるということ。②そのため、期間満了にあたり、更新料の支払がされないと、地主が更新拒絶の意思表示をして、借地人との間で紛争が発生することになり、借地人としては、紛争の発生によりその解決に費用、時間がかかり借地権の存在が不安定になることを避けるために、更新料を支払う理由があること、などの事情によるものです。

金額は、更地価格の5%前後という人もいますが、一概には言えません。

### (2) 名義書換え料

名義書換え料が、借地人が借地権を他に譲渡するときに必要な地主の承諾を得るために支払

われるもので、これも法律で規定されているわけではありませんが、支払わないと地主の承諾が得られないという意味で、更新料の場合よりは、支払う必要、理由が高いでしょう。但し、承諾が得られない場合には、家庭裁判所に承諾に代わる決定の申立をすることもできます。

金額は、借地権価格の5～10%前後が多いようです。

認定司法書士 高橋弘孝

※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の主な業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 会社・法人登記全般（設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 成年後見業務・任意後見業務
5. 民事訴訟手続き（主に向過払い金請求訴訟、建物明渡請求訴訟、貸金請求訴訟）
6. 裁判所提出書類作成業務・家事事件手続き