

# プラスワン通信

## 「相続」と「遺贈」とでは異なる？

借地権という財産を、何が原因で、誰へ引き継ぐかによって、考え方が異なります。今回は、地主さんの承諾・承諾料についてのお話です。

### 相続は無料・遺贈は有料

借地権を譲渡する場合には、借地人は地主さんからの承諾が必要なうえ、それに見合う対価として「名義変更承諾料」を借地人さんから地主さんへ支払わなければなりません。そこで、何が原因で、「誰」が引継ぐかによって承諾と承諾料の要不要の内容が異なります。「相続」、「贈与」、「遺贈」で事例をあげてみました。

- ①<相続により相続人が引き継ぐ場合>  
例えば、実父から遺産分割による実子への相続は、**承諾料は不要**。
- ②<生前贈与により相続人が引き継ぐ場合>  
例えば、実父から生前贈与により実子へ引き継ぐ場合は、**承諾料は必要**。
- ③<遺贈により相続人が引き継ぐ場合>  
例えば、実父の遺言書により実子へ引き継ぐ場合は**承諾料は不要**。
- ④<遺贈により相続人以外の第三者が引き継ぐ場合>  
例えば、借地人が生前に自分の身の回りの面倒をみてくれた養子縁組をしていない子へ、遺言書により当該子へ引継ぐ場合には、**承諾料が必要**。

### 承諾料はいくら？

一般的に、名義変更承諾料は**借地権価格の10%**が相場と考えられています。また、相続・贈与・遺贈の承諾料の要不要の違いにつきましては、あまり知られていません。

原因と誰が引継ぐか次第で異なってくるということは、地主さんとしましても是非知っておきたい内容ではないでしょうか。案件ごとに事情も変わってくると思われまますので、専門家に相談をしてみることをおすすめします。(庄司)

株式会社プラスワン  
〒101-0044  
東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階  
TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

TEL: 03-3255-2305

Mail: info@kkplus1.com