

## おきあい事務所通信

平成21年8月 第4号

### おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽1-59-9

ネスト赤羽209

不動産鑑定士 置鮎謙治

メールアドレス [k-okiai@qa2.so-net.ne.jp](mailto:k-okiai@qa2.so-net.ne.jp)

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス [kosawako@dj8.so-net.ne.jp](mailto:kosawako@dj8.so-net.ne.jp)

TEL03-6661-8346

### 裁判関係のはなし①

#### 「司法書士も裁判できるようになったの？」

広告を出す事務所が増えてきたので、疑問を持った方も多いでしょう。  
裁判関係で、司法書士ができる仕事は、大きく分けると次の2つになります。

#### (1) 裁判所提出書類の作成

訴状・競売申立書・相続放棄申述書など、裁判所へ提出する書類であれば、特に制限はなく、作成することができます。あくまでも書類作成なので、裁判所へ行ったりして実際に手続きをするのはご本人になります。

#### (2) 簡裁訴訟代理関係業務

簡易裁判所の訴訟・支払督促・調停など特定の手続き又は裁判外での和解については、代理人として手続きができるものがあります。

- ・目的の価格が、140万円以下のものに限られます。
- ・上訴や再審、少額訴訟債権執行以外の強制執行は、代理できません。
- ・研修を受け、考査に合格した「認定司法書士」ができる業務です。

上記(2)は、平成15年の司法書士法改正で、司法書士の業務に加わりました。従来から司法書士の先輩方は、書類作成という形で裁判業務を行っていましたが、一部の裁判手続きについては、代理もできるようになり、依頼者の方も頼めることが広がりました。

実際には、訴訟は(2)の代理で行い、その後の強制執行は(1)の書類作成で、ということもあります。書類作成で承った場合でも、出来上がった書類をお渡しして、あとはご本人にお任せすることもありますし、一緒に裁判所に行ったりすることもあります。また、はじめから弁護士さんに依頼した方がいいと思われるケースもありますので、そのようにアドバイスして、受任しないこともあります。

裁判にかからむ案件は、個別の内容・相手の状況・自分がかけられる手間と費用によって、どのように手続きを進めるかが異なります。ご相談いただく際は、なるべく具体的な話をされて、選択肢や可能性(リスク)を検討してください。

# 鑑定評価虎の穴

## 第3回 大規模画地(その1)

「鑑定評価虎の穴」の第3回目は、「大規模画地」です。

これは、読んで字のごとく、規模の大きな土地のことであり、「広大地」、「面大地」とも呼ばれることがあります。それでは、どのくらいの大きさの土地を大規模画地というのでしょうか？実は、「何坪以上」、「何㎡以上」と大規模画地である、といった明確な物差しがあるわけではありません。

つまり、「規模が大きい」かどうかは、対象の土地が、「周辺の土地と比較してどうか」ということなのです。戸建て住宅が立ち並んでいる分譲住宅地の中に 2,000 ㎡の空き地があったら、この土地は周辺の土地と比較して明らかに規模が大きく、「大規模画地」となるでしょう。しかし、工業団地内の 5,000 ㎡の工場用地は、周辺も同規模の工場用地であれば、「大規模画地」とはならないのです。(以下次号)

### 借地権価格について

東京などの都市部においては、借地権を設定するに際して多額の権利金が授受され、また、借地の返還に際しても、多額の立退料が支払われています。これは、借地権そのものが経済価値を持っていることに起因するものであり、その借地権自体の経済価値を表したものが借地権価格です。

どうしてこのような借地権価格が発生するようになったかという点、旧借地法の下で地代は地価に比較すると上昇が抑えられていました。そのため、この地代なら、高い権利金を支払ってでも借りたほうがよい、という状況になったのです。このような借地人の「借り得部分」は、「賃料差額」と呼んだりもします。

借地権価格を求める際には、通常、更地の価格に、相続税路線価図に示されている借地権割合を乗じて求めるケースが多いようです。この方法ですと、誰でも比較的簡単に借地権価格を求めることができます。

しかし、特定の土地の借地権の価格をある程度正確に求める必要がある場合(売買交渉を行う時など)には、相続税路線価の借地権割合を単純に掛けただけでは、実態に合わない場合があります。相続税路線価の借地権割合は、あくまでその地域の標準的な場合の割合であり、建築できる建物の種類や現存建物の築後経過年数、地代水準などによって借地権の価値が違ってくれば、当然、借地権割合(=価格)も違ってくるからです。

## ○編集後記○

蒸し暑い日が続いていますね。私ども夫婦は、甘いものが大好きなので、「ガ〇ガ〇君」をよく食べています。頻繁に食べるなら、マルチパックの方がお得なんですけど、あるだけ全部食べてしまうので、その都度買うようにしています。こんなに食べているのに、「当たり」に遭遇しないのはなぜでしょうか…？