

**サンセイ
ニュース**

今回は弊社もよく相談や取り扱う事がある借地権に関する諸問題です。借地権の諸問題は数多くありますが、ここでは建物朽廃と譲渡許可について挙げさせていただきます。

借主から借地上の建物を第三者に譲渡したいので賃借権譲渡に関する承諾が欲しいといったケースがあります。借地契約において、借主が賃借権を第三者に譲渡したい場合は、民法 612 条に基づき貸主つまり地主からの承諾が必要となります。借主が借地上の所有建物を第三者に譲渡しようとする場合には、賃借権も従たる権利として一緒に移転することになりますので、この場合にもやはり借主は賃借権の譲渡について、貸主（地主）の承諾を得ることが必要になるということです。

しかし、貸主（地主）側が何らかの理由により承諾をしてくれない事があります。この場合、裁判所が承諾に代わる許可をすることがあります。裁判所からの借地権譲渡承諾に代わる許可は前提として「借地権設定者に不利となるおそれ」が無い場合に認められます。許可を出すにあたり、例えば①新たな借地人が暴力団関係者で社会的に好ましくない用途に建物が使用される。②新借地人になる方が地代の支払い能力が無いなどは考慮されます。つまり、借地権者設定者に不利とならない借地人の変更であると判断できる時には、許可を出すことになるのです。

借地権の諸問題は高齢化・相続といった様々な問題に直面する不動産の一つだと言えます。弊社関西支店が取り扱っている現場も、借地権の諸問題に直面する事例がかなり増えてきております。権利調整を扱うスペシャリストとして、一つでも多くの現場経験を踏む事が大事だと考えております。また、問題が多いからこそ慎重に取引に当たる必要があります。今後も社員一同、底地・借地権・借家権といった不動産権利の問題解決をしていきたいと思っております。皆様からの情報を心よりお待ちしております。

**社員の
独り言**

今年も残り 1 か月を過ぎ、あっという間の 1 年でした。息子も 3 歳になり来年は幼稚園に通う歳になりました。今年父の 7 回忌の年でもあったため、家族 3 人で私の実家がある埼玉まで帰省してきました。大阪から実家まで電車移動で約 4 時間半かかります。乗り換えも 4・5 回とあるので、息子が途中でグズルのではと心配していましたが、新幹線も大人しく乗り、スムーズに問題無く帰省する事ができました。一番喜んでいたのは、7 回忌を行うお寺まで移動する、埼玉新都市交通ニューシャトルという電車？電車バス？でした。先頭車両に行き、かなり興奮していました。一番気まずかったのが、タクシーの運転手に息子が「スピード出しすぎや」と言った事です。運転手さんの反応は全くありませんでした（笑）。息子が生まれてから、今回の 7 回忌まで父のお墓にも息子を連れて行ったことが無かったので、父もさぞ喜んでくれたと思います。

私は埼玉、嫁さんは愛媛とお互いが遠い実家のため、中々家族で埼玉まで帰省する事がないので、本当に良かったなと思います。年末年始は恒例の愛媛に帰省し思う存分に羽を伸ばし、たくさんのお酒を飲んでゆっくり過ごしてきます。

来年からこの関西便りは、関西支店と京都支店のメンバーで便りを送らせて頂きますのでどうぞ
よろしく願い致します。

支店長：近藤



底地・居付き、買います。

株式会社サンセイランディック 関西支店

〒541-0046 大阪市中央区平野町 3-6-1

あいおいニッセイ同和損保御堂筋ビル 3 階

TEL : 06-4706-0040 FAX : 06-4706-0045

京都支店

〒604-8152 京都市中京区烏丸通錦小路上ル

手洗水町 659 番地 烏丸中央ビル 5 階

TEL : 075-241-0188 FAX : 075-241-0199

底地くん



 **底地.com**
http://sokochi.com

