

サンセイ
ニュース

まだまだ残暑が厳しい反面、台風の襲来にも脅かされる季節です。暦の上では秋とはいうものの、私が秋を感じるのは、秋限定発売のビールのラベルくらいでしょうか。そんな少シコクのある濃いめの味わいのビールには、旬のサンマの塩焼などが良く合いますね。そのサンマですが、ここ数年の漁獲量が大幅に低迷し価格が上がっているそうです。今年の漁獲量が昨年の半分との見方もあり、庶民の魚なのに秋の食卓を彩ることが少なくなるのかもしれない。原因は中国や台湾漁船の乱獲や、サンマの回遊ルートの変化などいろいろと言われてはおりますが、せめて旬の味で秋を感じたいもの、高級魚にならず身近な存在であって欲しいものですね。さて今回は、弊社もよく直面する借地権に関する諸問題について。



借地権に関する問題は数多くありますが、具体的に二つほど挙げてみたいと思います。

① 高齢の借地権者と借地権に関する交渉をする場合の注意点です。高齢者との取引一般に言えることですが、取引能力（意思能力）についての注意が必要になります。一見すると正常な意思能力があるように見える場合であっても、実際は認知症の症状が進んでいるケースがあります。形式的な面談で終わってしまうと取引能力についての観察をしっかりと行うことが出来ません。自然な会話を交えながら十分に注意を払い観察し、場合によっては医師の判断を仰ぐ必要もあります。



② 借地人の相続人の一人と借地権に関する交渉をする場合の注意点です。相続人の一人が交渉窓口になるケースはここ最近多く、それ自体に問題があるわけではありません。重要なのは最終的に合意・取引をするには、相続人全員を相手にしなければならないということです。特によくある事例で手抜きになってしまふケースは、借地権を買い取る取引において、借地人側に相続が発生しているが、相続登記が未了ないし建物の登記自体が無い場合。また、建物を取り壊して引渡す場合、相続人の一人とだけの合意で済ませてしまうことです。借地権にも当然相続が発生するため、相続人全員が権利者となります。その為、被相続人の出生時から死亡時までの連続した戸籍（戸籍謄本、除籍謄本、改製原戸籍謄本等）のすべてを検め、相続人全員を特定し全ての権利者と取引する必要があります。



高齢化社会が進むにつれ、弊社大阪支店が扱う現場もこの二点に直面する事例がここ最近かなり増えてきております。不動産の権利調整を行うスペシャリストとして、徹底した調査と公正な取引を心掛けていきたいと思っております。今後も社員一同、皆様からの底地・居付きの情報をお待ちしております。宜しくお願ひ致します。

社員の
独り言

8月のお盆休みを利用して妻の実家（愛媛県今治市）に家族三人で帰省しました。息子が生まれてから夏に帰省するのは初めてになります。当初は大阪でゆっくり過ごそうかと思っておりましたが、息子にどうしてもきれいな海を見せたいという理由で急遽帰省することになりました。しかし残念なことに、台風の影響が海が大変濁っており、仕方なく海遊びは断念。そこで山の方まで行き、川遊びに変更することにしました。川遊びといっても、まだ2歳にもなっていない息子ですので、小石を川に落として遊ぶ程度で、「ポチャン」という音が気に入ったのでしょうか。飽きることなくポチャンポチャンと石を落としておりました。親としては少々退屈ではありましたが、普段ない自然に触れさせることが出来て良かったと感じております。私の帰省の楽しみは、恒例の義父が作る晩御飯です。今回も義父と一緒に連日おいしい魚料理とお酒を満喫しました。また、もう一つ楽しみがあり、それは日本ミツバチの蜂蜜を貰うことです。日本ミツバチは、一年に一度くらいしか採蜜出来ないと言われ、そうそう帰省しても頻りに貰うことは出来ませんが、義父の畑で採蜜する純度100%の蜂蜜はもう格別です！今回は運よく採蜜出来たとのことで、貰って帰ることが出来ました。早く息子にも食べさせてあげたいのですが、小さい子には蜂蜜はあまり良くないとか…そこで今は、妻と少しずつ大切に味わっております。



支店長：近藤



証券コード:3277

底地・居付き、買います。

株式会社サンセイランディック 大阪支店
〒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

底地くん

