



## 1分底地大学

ソコダイ

十七限目

介入権行使価格

### 【問題】

競売で借地権付建物を取得しました。地主の譲渡承諾が得られなかったの  
で、借地非訟事件手続を経ることになりました。その際、地主が介入権を  
行使した場合、どの金額で本件建物を地主に売り渡すことになるでしょ  
うか？ただし、当該競売には地主も参加していて、落札を試みていたよう  
です。

- ① 1億円（買受可能価額）
- ② 1.2億円（地主入札価格）
- ③ 1.25億円（売却基準価額）
- ④ 1.5億円（鑑定委員算定額から譲渡承諾料相当分を控除した金額）
- ⑤ 1.8億円（落札価格 + 諸経費等）



### 解説

競売で借地権を取得した際にも地主の許可が必要であり、当然のごとく譲渡承諾料の支払いが必要になってきます。もちろん地主が承諾してくれない場合には、借地非訟事件手続を経て、裁判所から地主に代わる許可（代諾許可）を取得する必要があります。また、借地非訟事件手続の申立ては、代金を支払った後2ヶ月以内に限り行うことができます。

この借地非訟事件手続において、地主には介入権というものが認められています。介入権とは、借地非訟事件手続の申立てがなされた際、当該借地権付建物の買受を申し出ることにより、当該建物の譲渡を阻止することができるというものです。通常、借地非訟事件手続が利用されるのは、売買前（所有権移転前・売買代金支払前）が専らだと思えますが、競売の場合には先ほど記載した通り、代金を支払った後でなければその申し出ができません。ここに大きな危険が潜んでいるのです。

解説に入る前に、用語の解説だけさせていただきます。売却基準価額とは、評価人の評価に基づいて定められた競売不動産の価額（一般市場で通常取引されるであろう正常価格とは別物で、それよりも低い額になります。）です。買受可能価額とは、売却基準価額からその20%に相当する額を控除した価額のことです。入札はこの価額以上で行われることになります。

借地借家法第19条第3項の定めによりますと、介入権における対価（地代や引渡価格等）は裁判所が定めるとされています。この際、入札状況や落札状況等は考慮されることなく、価格の決定は建物と借地権にかかる鑑定委員が算定する価格から譲渡承諾料相当分を控除され算出されることとなります。ということで正解は④ということになります。恐ろしいことが起きてしまいました。今回の事例では1.8億円で取得した借地権付建物を地主の介入権に基づいて、1.5億円で地主に売却しなければならなくなってしまったのです。

④の額と入札価格に負の差が予見される場合には、介入権発動のことも視野にいれて慎重に進めなければなりませんね。

## ものしりのもり



### ウナギの蒲焼の『蒲』って何？

暑い日が続きますね。夏バテ防止に効くウナギを食べる機会も増えてきたのではないのでしょうか。蒲焼きといえばウナギですがこの『蒲』とはどのような由来があるのでしょうか。

蒲焼の語源については諸説ありますが、『蒲の穂』に由来するという説が有力だそうです。大昔はウナギを頭から尻尾に串をさして塩焼きにしていました。その様子が、『蒲の穂』に似ていることから蒲焼きとなりました。江戸時代頃からウナギを割いて骨を取り除き、腹を開いて串を刺し、タレを付けて焼くという今ではおなじみの調理方法が確立していきました。

また土用の丑の日にウナギを食べる習慣は、幕末の学者平賀源内が夏に売れないウナギ屋に丑の日に『う』のつくウナギを薦めた宣伝方法が大当たりしたのが始まりとされています。ちなみに夏に重宝されるウナギですが、寒い時期を乗り越えようと脂をたくさんたくわえるので、旬は冬だそうです。



## 底地・居抜きアパートの情報お寄せください!

### 株式会社サンセイランディック

〒101-0048 東京都千代田区神田司町2-1 オーク神田ビル7階  
TEL: 03-3295-3400 <http://www.sansei-l.co.jp/>  
FAX: 03-3295-6200 <http://www.sokochi.com/> Email: info@sansei-l.co.jp

#### 札幌支店

〒060-0003 北海道札幌市中央区北3条西2-2-1  
日通札幌ビル7F  
TEL: 011-261-3960 / FAX: 011-261-3955

#### 横浜支店

〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸1-4-1  
横浜天理ビル20F  
TEL: 045-620-0022 / FAX: 045-620-0021

#### 武蔵野支店

〒180-0006 東京都武蔵野市中町2-5-6  
HN11ビル1F  
TEL: 0422-50-0520 / FAX: 0422-50-0650

#### 名古屋支店

〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内2-18-25  
丸の内KSビル9F  
TEL: 052-219-2781 / FAX: 052-219-2788

#### 大阪支店

〒550-0012 大阪府大阪市西区立売堀1-2-14  
本町産金ビル9F  
TEL: 06-6532-8830 / FAX: 06-6532-8831

#### 福岡支店

〒810-0073 福岡県福岡市中央区舞鶴1-2-1  
天神陽明ビル3F  
TEL: 092-718-0212 / FAX: 092-718-0213



フェイスブックもやってます!  
「サンセイランディック底地くん」  
で検索!

