

事業用建物賃貸借契約書の作成実務

～オリジナル契約書を用いて学ぶ実践講座～

賃貸建物の設備機器等の故障による賃料減額／敷金・保証金／
貸主の義務(修繕・造作買取)／修繕／借家権譲渡／
退去時の原状回復／原状回復についての紛争事例

ご あ ん な い

不動産賃貸事業者・仲介業者・デベロッパー・不動産管理者など不動産実務者に携わる者にとっては、事業用建物等における不動産賃貸借契約書を、改正民法に従って作成をしたり、対象不動産に対応するトラブル回避のための特約を検討することは重要なスキルとなります。

本セミナーでは、賃貸借契約書の契約条項の作り方と注意点をわかりやすく解説します。また、よくあるトラブル事例の場面を想定して、賃貸借契約書作成の注意点・案文の作り方を、講師の立川正雄弁護士が作成した「施行前の普通借家の更新契約書」および「事業用建物賃貸借契約書(オリジナル契約書)」を用いながら実践的に解説します。

日 時 2022年7月25日(月) 13:00～16:30

会 場 都市センターホテル
東京都千代田区平河町2-4-1 TEL.03-3265-8211
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参 加 費 55,000円(1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合
48,400円(1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)
※テキスト代を含む

主 催 総合ユニコム株式会社
Property management
月刊レジャー産業 資料
〒104-0031
東京都中央区区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階
TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入のうえ、弊社企画事業部(FAX. 03-3564-2560)までご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直しください。

お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

参加申込書

事業用建物賃貸借契約書の作成実務

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒)	●振込予定日(月 日)
	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
	●ご担当者名()
TEL. ()	FAX. ()
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

0-0320220713-040

- お申込み方法
 - ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名前1枚」と共にお渡し願います。
 - ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
 - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
 - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
 - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
 - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名前1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
 - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛まで必ずご連絡ください。
 - ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日以前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
 - ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
 - ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
 - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮を願います。
 - ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
 - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
 - ・開催中止の場合は受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねます。

セミナープログラム

13:00～16:30（※随時、休憩を挟んで進行してまいります）

I. 不動産賃貸借契約書の構造

1. オリジナル契約書をもとに、契約書の重要項目・構造を把握する
2. トラブルを未然に防ぐための不動産実務者の重要事項とは
3. 特約のポイント

II. よくあるトラブル、直面する課題から学ぶ
契約書作成実務

1. 賃貸建物の設備機器等の故障による賃料減額

- ・ 賃貸ビルのエレベーターが地震で壊れて修理に時間がかかった。家賃は減額されるのか？
- ・ 設備が故障した場合でも、家賃は減額しないという特約はできるか？どのように特約を作るか？

2. 敷金・保証金

- ・ 敷金・保証金のルールは民法改正で変わったか？

3. 貸主の義務（修繕・造作買取）

- ・ 貸主の修繕義務および敷金・保証金のルールは民法改正で変わったか？
- ・ 賃貸借契約書には通常、敷金・保証金（借主の貸主に対する債権）の譲渡等を禁止する特約があるが、なぜこのような特約をするのか？貸主にメリットはあるのか？
- ・ 保証金（敷金）の返還請求権の譲渡・質入れ禁止の特約があると、税務署や借主の債権者は差し押さえができないのか？

4. 修繕

- ・ ビルが非常に古いので、賃料を格別安くして貸したいが、その代わりに、修繕義務は一切負わないと特約したい。修繕義務は本来、貸主側にあることは理解しているが、このような特約は有効か？

5. 借家権譲渡

- ・ 当社はテナントを厳選してビルを貸しているが、近時、株式の譲渡・会社の合併・会社分割等で当社が借主としてふさわしくない会社に、実質的に借家権が移転してしまう例が出てきた。このような事態は特約で制限することができるか？

6. 退去時の原状回復

- ・ 事業用賃貸借契約ではどのような原状回復特約を作ればよいか？
- ・ 借主の原状回復義務の負担額を計算する場合、原状回復対象の内装・設備等の減価償却を行ない、残存価値で判断するのは合理性があるのか？

7. 事業用賃貸建物の原状回復についての紛争事例

- ・ 原状回復義務の内容に争いがあるため貸主が鍵の受取りを拒否し、明渡し遅延があったとして、賃料の倍額の明渡し遅延の違約金を求めることができるか？

講師プロフィール



立川 正雄（たちかわ まさお）

立川・及川・野竹法律事務所 所長／弁護士

1980年4月横浜弁護士会に登録し、中村・立川法律事務所に入所。86年4月立川法律事務所開所、87年4月立川・山本法律事務所を開所し、2002年9月立川法律事務所に変更して綜通横浜ビルへ移転。07年立川・及川法律事務所に変更し、現在に至る。

得意分野として、土地開発関係では、開発プロジェクトの借地契約・用地確保のための借地整理、開発地の優良宅地認定・買換特例・等価交換・課税繰延等、優遇税制を利用するためのコンサルティングと契約書の作成、ゼネコン・建設会社の建築に関わる業務全般、不動産・宅地・賃貸関係の契約アドバイスなど。借地に関しては、借地権の譲渡・借地上の建物の建替え・借地非訟・地主側の借地整理等の交渉・申立て・アドバイス・契約書の作成等を行なっている。

総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染予防対策に取り組み、セミナーを開催いたします。

ご参加のお客様におかれましては、手指の消毒の励行、ならびに、マスク着用でのご参加をよろしくお願いいたします。