

事業用ビルの賃貸トラブル防止・リスク管理を行なうための「賃貸借契約書」の条項や[特約]の解釈を中心に契約書の作成方法を学ぶ

# 事業賃貸借契約における [特約]作成実務セミナー

事業用賃貸借契約についての特約の必要性・可否・限界  
具体場面における特約作成の注意点・実務上の対処方法  
事業用マスターリース契約に関する特約 等

ご あ ん な い

日頃、事業用賃貸借契約に係わる方たちは、どのような場合に、どのような特約を作ればよいのか迷うことが多いと思われま。事業用ビルの収益を維持するため、賃貸トラブル防止・リスク管理を備えた契約書にするための「特約」は、今、重要な知識となっています。原状回復や修繕をめぐるトラブル、更新料・保証金償却トラブル、連帯保証人への請求ができない、定期借家の主張ができないなど、テナント側の権利意識の高まりから、貸主オーナーが多額の損失を被っている例も見受けられます。こうした賃貸借契約の締結上で起こりうるトラブルは、予め定める賃貸借契約の特約で、かなりの部分を回避することができます。そのためにも、賃貸借契約の担当者としては特約の理解を深めていくことが重要です。本セミナーでは、そもそも「特約とは」という基本的考え方から、事業用賃貸借契約について、特約の必要性・可否・限界、具体的場面における特約作成の注意点・実務上の対処方法等を詳しく解説します。特にトラブルの多い事業用マスターリース契約に関する特約の作成方法も学んでまいります。

日 時 2022年2月1日(火) 13:00~16:30

会 場 プラザエフ(主婦会館)

東京都千代田区六番町15番地  
TEL: 03-3265-8111(代表)

※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 50,600円(1名様につき/消費税等含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合

46,200円(1名様につき/消費税等含む)

※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

東京都中央区京橋2-10-2 ぬり彦ビル南館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

### 事業賃貸借契約における[特約]作成実務セミナー

●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	

0-0320220202-040

#### ●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「お名刺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「代理者のお名刺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お願いします。
- ・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。

# 事業賃貸借契約における [特約] 作成実務セミナー

## セミナープログラム

### I. 事業用ビルの「賃貸借契約書」作成の今日的な留意点

——よくあるトラブルに対して契約書作成上でどう備えるか

### II. 特約の意味

- そもそも「特約」とは?
- 法律(民法等)に対する特約
- 自社の「標準契約書」(ひな形)に対する特約
- なぜ、「特約」が必要になる?
- 特約が作れる(許される)限界とは? (任意規定・強行法規)

### III. 事業用賃貸借契約に関する特約

#### 1. 敷金・保証金の償却特約

- ・ 敷金・保証金の原則とは?
- ・ 借家権譲渡に伴う、敷金・保証金特約

#### 2. 原状回復特約

- ・ 原状回復特約の原則とは?
- ・ 事業用賃貸借契約特約では、どこまで借主負担を特約で重くできる?  
 居住用賃貸借契約との違いは?

#### 3. 更新料支払特約

- ・ なぜこれが特約になるのか?
- ・ どのように作ればよいのか?(法定更新でも更新料支払い義務が発生する特約)

#### 4. 送金に関する特約

- ・ 振込手数料負担の変更特約とは?
- ・ 領収証不発行特約

#### 5. 借主の修繕に関する特約

- ・ 修繕の原則とは?
- ・ 借主による修繕を認める特約を定める場合の注意点

#### 6. 建物の一部の使用が妨げられた場合の賃料減額に関する特約

- ・ 賃料減額の原則とは?
- ・ 賃料減額に関する特約を定める場合の注意点
- ・ 賃料減額の主張が頻発することを避けるための工夫とは?

#### 7. 個人の連帯保証人に関する特約

- ・ 個人の連帯保証人の極度額を定めない特約は有効か?
- ・ 個人の連帯保証人の極度額を家賃の〇ヶ月分と定める特約は有効か?
- ・ 法人の連帯保証人の極度額を〇〇万円と定める特約は有効か?
- ・ 連帯保証人の極度額の元本確定事由を変更する特約は有効か?
- ・ 事業用賃貸借契約における借主の連帯保証人への財務状況説明義務に関する特約と対処の実務
- ・ 連帯保証人に賃貸借契約の解除や目的物件の明渡等の権限を与える特約の限界
- ・ 保証会社と個人連帯保証人がいる場合の求償関係と分担特約

#### 8. 定期借家契約の特約

- ・ 定期借家契約の特約とは?
- ・ 定期借家契約における家賃の特約

### IV. 事業用マスターリース契約に関する特約

- マスターリース契約(借り上げ契約)が終了した場合の転貸人の地位の承継に関する特約
- 賃貸人が賃貸ビルを売却した後、引き続きサブリース会社として管理するための特約
- マスターリース契約(借り上げ契約)をする場合に、絶対忘れてはならないリスク負担の特約

## 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事務所名を変更して綜通横浜ビルへ移転。07年立川・及川法律事務所に事務所名を変更し、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。

立川正雄弁護士の  
「Q&Aで学ぶ [不動産の法律実務] 講座」  
すぐに活かす! 不動産法務実務  
次回開催のご案内

### 所有者不明土地に関する 民法改正・国庫帰属法

～民法・不動産登記法の改正・国庫帰属法の制定～

所有者不明土地の解消に向けた法改正・立法に伴い、不動産事業者が学ぶべき知識を習得いただくセミナーとして開催してまいります。

日 時 2022年3月8日(火) 13時～16時30分

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

※詳しい会場内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 50,600円(1名様につき/消費税等含む)

●同一申込書にて2名以上参加の場合は  
46,200円(1名様につき/消費税等含む)

〈各種セミナーのご案内〉

<https://www.sogo-unicom.co.jp/pbs/seminar/>



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。