

# 契約の基礎からトラブル対応、デジタル改革関連法に伴う実務までを解説 最新解説! [定期借地権・借家権] の契約実務

【開催日時】 **2023年2月22日(水) 13:00~17:00**

【講演会場】 **明治記念館** (東京都港区元赤坂2-2-23)

本セミナーは、事業用・居住用不動産を対象にした「定期借地権」や「定期借家権」を基礎から解説したうえで、「中途解約」「賃料改定」「普通借家権から定期借家権への切替え」での契約書作成時のポイントや、トラブル対処法を事例から学びます。さらに、デジタル改革関連法に伴う借地借家法の改正による実務についても言及。

■講演内容■ ※15時前後に15分間のコーヒープレイクを挟みます。

## I. 事業用不動産の「定期借地権」の基礎と実務解説

- 定期借地権の法的特徴と経済的特徴
  - 定期借地権の法的特徴と普通借地権との決定的な相違点
    - ・従来型の普通借地権の法的特徴と経済的特徴
    - ・定期借地権の3類型とそれぞれの特徴
    - ・賃借権型と地上権型の相違とメリット・デメリット
  - 定期借地権の活用事例と留意点
- 定期借地権の経済的特徴と事業への活用のポイント
  - 定期借地権における地主の収入
    - ・定期借地権における地代収入
    - ・定期借地権における一時金(権利金・保証金・前払地代方式)の利害得失
  - マンション分譲契約における定期借地権設定契約の特殊性と具体的な契約条項
  - 契約期間満了時の措置
- 事業用定期借地契約の基礎
  - 「事業用定期借地権」の特徴
  - 事業用定期借地権の借地料等の設定および改定の考え方
- 「事業用定期借地契約書」作成上の留意点とトラブル時の対処法
  - 契約条項の作成における留意点
    - ・契約書と覚書・合意書の使い分けに関する注意点
    - ・30年以上と30年未満の契約期間により異なる2つの契約方式
    - ・契約における「目的」欄の記載の重要性
    - ・「非居住用」の要件と事業用定期借地権によるシニア介護施設等の建築可否
    - ・中途解約の可否とペナルティの考え方
    - ・延長契約の可否と延長契約の契約方式

## II. 「定期借家権」の基礎と実務解説

- 定期借家権の概要と契約方式
  - 普通借家契約と定期借家契約の契約方式の相違
  - 定期借家権の成立要件
  - 書面を交付しての事前説明義務
  - 「定期借家契約の成立が否定されて普通借家契約である」と判断された裁判例と実務上の注意点
- 定期借家権の特徴的な制度
  - 定期借家権の期間
  - 契約終了通知の必要性
  - 法定中途解約権
  - 賃料改定に係るポイント(自動賃料改定特約、賃料増減額請求権の排除)
  - 普通借家権から定期借家権への切替え

## III. デジタル改革関連法に伴う借地借家法の改正による実務

- 定期借地権への影響
- 定期借家権への影響

### 講師プロフィール



## 江口 正夫 (えぐち まさお)

### 海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

東京大学法学部卒業。弁護士(東京弁護士会所属)。最高裁判所司法研修所弁護教官室所付、日本弁護士連合会代議員、東京弁護士会常議員、民事訴訟法改正問題特別委員会副委員長、(旧)建設省委託貸家業務合理化方策検討委員会委員、(旧)建設省委託賃貸住宅リフォーム促進方策検討委員会作業部会委員、NHK文化センター専任講師、不動産流通促進協議会講師、東京商工会議所講師等を歴任。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事。東京商工会議所経済法規委員。

主著書には、『企業責任の法律実務』、『特殊担保の法律実務』、『債権回収の法律実務』、『大改正借地借家法 Q&A』、『都市計画法・建築基準法 Q&A』、『決定版・定期借地権』、『誰にもわかる借地借家法』、『定期借地権 50問50答』、『地主から見た定期借地権付住宅分譲事業』、『現代裁判法体系・不動産売買』(共著)、『民事弁護と裁判実務・動産取引』(共著)、『人生航海術』(共著)、『新借地借家法講座・借地編』(共著)、『定期借家権の実務・建設省標準契約書のポイントと活用法』(共著)、『決定版・定期借家権実践ガイドブック』(共著)、『米国事業用不動産管理業務マニュアル・実例書式集例集』、『マンガでわかる不動産業の個人情報保護法入門』等がある。

### 過去受講者の声

- 事例が多く紹介されていてとても分かりやすく、理解が深まりました(不動産業)
- こういったケースで揉めることが多いのかなど、実際の話が勉強になりました(不動産業)
- 基礎から各ポイントまで体系的な講義で大変勉強になりました(不動産業)
- 難しい契約書の概要を平易に説明してくれて良かったです(不動産業)
- 講演資料が分かりやすくて良かったです(宿泊業)
- 具体的な契約条項の工夫や注意点を、契約書サンプルを用いてご説明いただき参考になりました(大量販店)
- 契約書作成におけるリスク項目の確認ができました(リース業)
- 実務に従事していない初心者でも理解することができました(個人投資家)
- 具体的な判例を基にした解説が非常に興味深く、聴講していて面白かったです(不動産仲介業)



【講師】 **江口正夫 氏**  
海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

### 総合ユニコム

# 不動産法実務講座 ＜全4回＞のご案内

## 第1回 事業用不動産の[賃貸借契約]実務

## 第2回 不動産[売買契約]の基礎とトラブル対応

## 第3回 オフィス、店舗、住宅、借地の賃料改定&立退交渉の実務

## 第4回 最新解説! [定期借地権・借家権]の契約実務

### ご案内

令和2年4月1日施行「民法の一部を改正する法律(債権法改正)」に加え、同12月15日施行「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(賃貸住宅管理業法)」、さらにデジタル改革関連法整備の一環として令和4年5月18日には「宅地建物取引業法」が改正されるなど、不動産ビジネスに直結する法改正が相次いでいます。

実務担当者としては、法改正が実務に及ぼす影響を把握し、トラブルに対処するための知識の習得が必須となっています。

全4回で開催する本講座では、**不動産に関する法務の第一線でご活躍する江口正夫弁護士**をお招きし、「不動産賃貸借契約」「不動産売買契約」「賃料改定・立退交渉」「定期借地権・借家契約」の基礎から、トラブルへの対処法までを、多彩な事例を交えて分かりやすく解説いたします。

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望の方は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入のうえ、弊社企画事業部宛にFAX.03-3564-2560にてご連絡ください。

### 不動産法実務講座【受講申込書】

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●お振込予定日(月 日)	●当日現金支払い希望… <input type="checkbox"/>
●ご担当者名( )	

●所在地(〒 )

TEL. ( ) FAX. ( )

●お申込講座  第1回  第2回  第3回  第4回  
※申込講座に☑印を記入ください。講座受講毎に受講料が発生しますのでご注意ください。

参加者①

●氏名(フリガナ) ●所属部署・役職名

●E-MAIL

●お申込講座  第1回  第2回  第3回  第4回  
※申込講座に☑印を記入ください。講座受講毎に受講料が発生しますのでご注意ください。

参加者②

●氏名(フリガナ) ●所属部署・役職名

●E-MAIL

法改正  
民法(債権法)  
賃貸住宅管理業法  
デジタル改革関連法  
対応

開催日時 **第1回…2022年11月24日(木) 13:00~17:00**  
**第2回…2022年12月20日(火) 13:00~17:00**  
**第3回…2023年1月19日(木) 13:00~17:00**  
**第4回…2023年2月22日(水) 13:00~17:00**

講演会場 **明治記念館**  
(全講座共通) 東京都港区元赤坂2-2-23 TEL.03-3403-1171(代)  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

受講料 **各回 55,000円(1名様/税込)**  
●同一申込書にて、同一日に2名様以上参加の場合は、**48,400円(1名様につき/税込)**  
※テキスト代を含む。

主催 **総合ユニコム株式会社**  
東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6階  
TEL.03-3563-0025(代) FAX.03-3564-2560

※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迄おかけ直してください。  
お問合せ先 **総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)**

●お申込み方法  
・左記「受講申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。  
・受講者宛に「受講証/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。  
・「受講証」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「受講証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いします。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。  
・本講座は講座受講毎に受講料が発生いたします。お申込みされる講座のチェック欄への☑印のご記入をお願いいたします。

●受講料のお支払について  
・受講料は「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宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000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り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。  
・開催中止の場合に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・キャンセル料の負担はいたしかねます。

# 「改正民法」「賃貸住宅管理業法」対応 逐条的に解説！事業用不動産の 「賃貸借契約」実務セミナー

【開催日時】2022年11月24日(木) 13:00~17:00

【講演会場】**明治記念館**（東京都港区元赤坂2-2-23）

本セミナーは、事業用不動産における賃貸借契約の具体的な契約条文を逐条的に解説しながら、賃貸借契約書の基本的な考え方から、各条項の留意点やリスクを読み取る方法を整理。さらに、近時改正された「改正民法」に対応した契約条項案など、事業用不動産の賃貸借契約実務に大きな影響を及ぼす法律への対応についても学びます。

■講演内容■ ※15時前後に15分間のコーヒープレイクを挟みます。

## I. 賃貸借契約条項についての基本原則

1. 契約条項を解釈する際の基本的な考え方
2. 特約の有効・無効の判断基準
3. 契約書のリスクはどのようにして読むのか？
4. 「賃貸住宅の管理業務の適正化等に関する法律」の契約実務における留意点

## II. 賃貸借契約の基礎と契約実務

1. 賃貸借契約の期間の定め方
2. 更新料の有効な定め方
3. 用途の効果的な定め方
4. 賃料改定条項と借地借家法の賃料増減額請求権との関係
5. 造作に関する定め
6. 改正民法における敷金の定義と返還時期
7. 賃借権の譲渡と敷金・保証金返還請求権の取扱い
8. 期間内解約条項を定める際の留意点
  - 期間内解約条項の定めと民法・借地借家法の関係
  - 期間内解約条項を定めない契約の解釈
9. 修繕義務に関する条項の注意点
  - 修繕義務に関する民法の原則
  - 「修繕義務は賃借人が負う」との条項の意味
  - 改正民法における賃借人の修繕権の明文化への対応
10. 建物の一部使用収益不能（大規模災害時）に備えた契約条項の作成方法
11. 原状回復条項を定める際の注意点
  - 原状回復の法的意味と、改正民法における原状回復に関する規定内容
  - 事業系賃貸借契約と原状回復ガイドラインとの関係
  - 事業系賃貸借契約における原状回復条項の定め方
12. 連帯保証人を定める条項の注意点
  - 連帯保証契約と更新後の賃借人の債務の保証
  - 改正民法による個人根保証人の極度額規制
13. 改正民法における賃貸目的物の一部使用収益不能に対応する契約条項

## Ⅲ. トラブルになりやすい契約面のチェックポイント

1. 賃料増減額請求の留意点
  - テナントから賃料減額請求された時のオーナー側の対応方法
  - 賃料増額請求時の法的留意事項
2. 立退きをスムーズにさせるための法的な留意事項
3. テナント（貸店舗）をサブリース契約した場合の注意点

# デジタル改革関連法整備における売買契約への影響についても解説 契約条項中心に解説！ 不動産「売買契約」の基礎とトラブル対応

【開催日時】2022年12月20日(火) 13:00~17:00

【講演会場】**明治記念館**（東京都港区元赤坂2-2-23）

本セミナーは、不動産売買契約書の基礎や特約条項の有効性の判断基準、実務慣行から「デジタル改革関連法整備」における売買契約への影響までを整理解説することで、実務担当者に求められる不動産売買契約に関するトラブルへの対処法などを実務目線で学びます。

■講演内容■ ※15時前後に15分間のコーヒープレイクを挟みます。

## I. 不動産売買契約書の基本

1. 契約書には何を記載して、何を記載しないのか
2. 契約書に規定する特約の有効・無効の判断基準
3. 売買契約に貼付する収入印紙（印紙税法に関する諸問題）
4. 当事者欄の記載
  - 契約書における当事者の表示と押印
  - 不動産取引のリスク分担を定めた覚書の有効性、他

## II. 不動産売買契約書の具体的な分析

1. 不動産売買契約書の前文
2. 目的物の特定に関する条項
3. 売買の権利義務の発生原因事実の合意はできているか？
4. 「現状有姿」にて買い受けるという表現の意味
5. 売買対象面積に関するトラブル防止条項
  - 公簿売買と実測売買
  - 数量不足と代金増減額の要否
6. 境界確認合意書
  - 境界確認合意書により隣地との筆界は確定したことになるのか？
  - 境界確認合意書の提出条項の落とし穴と裁判例
7. 手付条項の読み方と留意点
  - 自社は手付解除権を保有したまま、相手方の手付解除権のみ喪失させる特約とは？
8. 残代金支払条項の読み方と留意点
  - 同時履行条項と先履行条項
9. 契約不適合責任条項の読み方
  - 契約不適合責任の内容と除斥期間の原則
  - 改正民法における瑕疵担保責任から契約不適合責任への変更の影響
10. 契約不適合責任のもとでの改正宅建業法40条との関係
11. 違約金条項の読み方
12. 消費者契約法と不動産売買契約
  - 相手方が消費者の場合でも売買代金の20%とする違約金条項は有効か？
  - 買主が消費者である場合の契約不適合責任免除特約
  - 売主が宅地建物取引業者である場合の、消費者契約における特約条項の有効性
13. デジタル改革関連法整備における売買契約への影響

# 多彩な事例や判例等から実務上の留意点を学ぶ オフィス、店舗、住宅、借地の 賃料改定&立退交渉の実務セミナー

【開催日時】2023年1月19日(木) 13:00~17:00

【講演会場】**明治記念館**（東京都港区元赤坂2-2-23）

本セミナーは、第Ⅰ部で、地代の改定、オフィス・商業店舗・住宅の賃料改定のほか、サブリース契約・オーダリース契約の賃料減額請求の可否など、賃料改定実務について解説。また第Ⅱ部では、裁判例から学ぶ借地の立退料、借家（商業店舗・建物）の立退料と交渉実務など、立退実務のポイントを多彩な裁判例等をもとに学びます。

■講演内容■ ※15時前後に15分間のコーヒープレイクを挟みます。

## I. 地代・賃料改定の実務

1. 賃料改定に関する借地借家法に定めるルール
  - 借地借家法 11条（地代改定）と同法32条（賃料改定）
  - 新規地代と継続地代
  - 賃料増減額の効果発生時期とその後の賃借人の支払うべき賃料額
2. 地代の改定実務
  - 継続地代の算定方法
  - 地代を「固定資産税の3倍」とする自動改定特約の有効性
  - 地代を「固定資産税の増減率に応じて改定」することの可否
3. 賃料の改定実務
  - 継続賃料の算定方法
  - 住宅の賃料改定とオフィスの賃料改定
  - 店舗の賃料改定
  - 店舗の賃料方式（①固定賃料、②固定賃料＋歩合賃料型、③完全歩合賃料型）と賃料改定
  - 店舗の売上減少と賃料減額請求の可否
  - 複合商業施設におけるキーテナントの撤退と賃料減額請求の可否
  - サブリース契約における周辺相場の下落と賃料減額請求の可否
  - オーダリース契約の場合の賃料減額請求の可否

## II. 借地・借家の立退料の実務

1. 借地・借家契約の終了と正当事由・立退料との関係
  - 借地契約における正当事由と借家契約における正当事由
  - 借地・借家契約の終了事由と立退料の要否
2. 借地の立退料に関する実際の裁判例
  - 正当事由が認められ、地主に立退料の支払いが不要とされたケースとはどのような場合か
  - 立退料を提供しても正当事由が認められなかったケースとはどのような場合か
  - 応分の立退料を支払うことにより正当事由が認められたケースでの、各地主側の事情とケースごとの立退料の額
  - アパート経営のための戸建て借地の明渡し、等
3. 借家の立退料に関する実際の裁判例
  - 正当事由が認められ、家主に立退料の支払いが不要とされたケース
  - 立退料を提供しても正当事由が認められなかったケース
  - 応分の立退料を支払うことにより正当事由が認められたケースでの、各家主側の事情とケースごとの立退料の額
  - 自社ビル新築のための営業用店舗の明渡し
  - 敷地の有効活用のための建物の明渡し
4. 任意退去の場合の立退料の要否
  - 借地上に役員社宅を所有していた企業が、役員社宅を廃止することになり、借地契約の解約を申し出た場合に、立退料を請求することができるのか