

即活かす!!
法務実務

ついに事業用ビルもテナント賃料増額を求めるタイミングへ
テナントとの有効な交渉方法を、法的対応に沿って実践する実務を習得

商業不動産・オフィスビルにおける 賃料増額請求の 法的対応&交渉実務講座

- ◆賃料増減額請求権についての法的解釈
- ◆賃料増額に向けた法的実践論(増額を実現するまでの流れ、裁判例の紹介・分析、賃料改定に付随する問題)
- ◆適正賃料を判断する上での客観的基準

ご案内

2020年初頭から始まったコロナ禍も3年を経過し、不動産業界においても当時の混乱から脱しつつあります。そんななかで、これまで低廉な賃料にとどまりつつも、コロナ禍を理由にそのまま据え置かざるを得なかった(あるいは一時的な減額対応に応じざるを得なかった)テナントに対し、改めて適正な水準へ変更すべく増額を求める好機を迎えています。

本セミナーでは、賃料増額請求(借地借家法第32条)についての法的解釈と、過去の裁判例から導かれるテナントとの有効な交渉方法を、法的対応に沿って学びます。また、適正賃料を判断する上での客観的基準の把握をどう進めるか、起こり得るトラブルに備えたリスクマネジメントのあり方を、最新事例をもとに、分かりやすく解説してまいります。事業用ビルの収益向上のため賃料増額交渉に臨む不動産AM・PM実務担当者の必須知識を習得し、即活かす実務となるようセミナーを開催してまいります。

開催概要

開催日時 **2023年4月27日(木) 13:00~17:00**
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 月刊レジャー産業 資料
東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階
TEL. 03-3563-0025代 FAX. 03-3563-2560

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

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

ネットでお申込み 下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。
<https://www.sogo-unicom.co.jp>
FAXでお申込み 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。
☎ **0120-05-2560** (不通時はFAX.03-3564-2560)



参加申込書

商業不動産・オフィスビルにおける賃料増額請求の 法的対応&交渉実務講座

●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	

- お申込み方法
 - ・[インターネットでのお申込み] 弊社HPの該当セミナーのページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
 - ・[FAXでのお申込み] 左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証」請求書/銀行振込用紙を郵送いたします。
 - ・[開催直前や当日の申込受付] 開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
 - ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡しくください。
- 参加費のお支払について
 - ・[インターネットでのお申込み]
 - ・弊社HP経由でのお申込みは限り、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジット決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
 - ・[FAXでのお申込み]
 - ・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(お振込み済みの場合)」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方にて指定させていただきます。
 - ・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、使用の際に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。

セミナープログラム 13:00~17:00 ※途中休憩を挟みながら進行してまいります。

講師プロフィール

I. 賃料増減額請求権についての法的解釈 (借地借家法第32条について)

1. 賃料減額請求権とは(法的性質)
 - ・ 賃料増額が認められる根拠
 - ・ コロナ禍における一時的な減額対応と、平常時の増減請求との違い
2. 特約の有効性(自動増額特約・不減額特約の有効性)

II. 賃料増額に向けた法的実践論

1. 増額を実現するまでの流れ
 - 交渉→調停→訴訟
 - ・ 交渉時におけるポイント
 - ・ 調停委員会の性格の違い、それぞれの性格に応じた進め方
 - ・ 訴訟の場合の流れ、有効な戦略
 - ・ 裁判所鑑定があまりに不合理だった場合の対応の仕方
 - ・ 増減額請求から改定がなされるまでの賃料の扱い
2. 裁判例の紹介・分析
 - ・ 建物の老朽化や使用方法の制限などといった特殊事情は、適正賃料の判断においてどのように反映されるか?
 - ・ テナントが店舗の場合、売上の増減は賃料にどの程度影響があるのか?
 - ・ 建物に係る公租公課が大幅に変動した場合、賃料にどの程度影響があるのか?
3. 賃料改定に付随する問題
 - ・ 立退料との関係
 - ・ 共益費について
 - 電気水道料金の高騰はどのように反映すべきか?

III. 適正賃料を判断する上での客観的基準 ～不動産鑑定

1. 新規賃料と継続賃料
2. 継続賃料の鑑定評価手法とは
 - 鑑定評価手法における4つの試算方法の違い
3. 直近合意時点とは何か
 - 安易な増額合意をしてしまうことのリスク
4. 不動産鑑定士選択のポイント

IV. 質疑応答



岩永 智士

(いわなが さとし)

光風法律事務所
弁護士

2004年東京大学法学部卒業、13年法政大学大学院法務研究科修了、同年司法試験合格。15年フロンティア法律事務所入所、16年光風法律事務所入所、現在に至る。

光風法律事務所

不動産関係を主な取扱い業務としているが、なかでも特殊性の強い、商業施設・ショッピングセンター・商業ビル・地下街等の案件を数多く取り扱っている。商業施設が常時直面する、定期賃貸借契約への切り替え、賃料値上げ・値下げ交渉、約定損害金請求、原状回復工事、中途解約金等の交渉や裁判はもちろん、ショッピングセンター等のリニューアルに基づく退店交渉、出店契約書や出店条件合意書のひな形の作成等の包括的アドバイザーも多数務めている。このほか、クレーム対応にも取り組んでおり、行政機関や大手企業(鉄道事業者・バス関連会社、流通・製造メーカー、ホテル業、マンション管理会社、薬品・化粧品会社)の担当者から引き継いで悪質クレマーとの交渉・裁判も手がけている。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。

ホームページ上では、弊社のセミナー・展示会・刊行物等のご案内と商品検索がご利用いただけます。

また、メールマガジン[総合ユニコム通信]を毎週配信しております。

ぜひとも、メールアドレスをご登録ください。



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

