

即活かす!!  
法務実務

ビル開発・リニューアル・再開発プロジェクトが、今年に入り各地で加速  
これに伴い、テナントや近隣住民とのトラブルも増加中  
円滑なプロジェクト進行のための実践的実務を把握する

# ビル開発・リニューアル・再開発プロジェクトのための テナントに対する明渡しの実務と 建替え・再開発における近隣住民対応

- ◆ テナントに対する明渡しの実務、退店交渉・移転交渉の実践論
- ◆ 建替え・再開発における近隣住民対応の手順・スケジュール
- ◆ 開発準備段階でのトラブルを回避するための実務を習得

## ご案内

この3年ほどで中断を余儀なくされていた建物の建替え工事やリニューアルのプロジェクトが、コロナ禍の混乱から脱しつつある現在、再始動する動きが活発化しています。それらのプロジェクトにおいては、開発やリニューアルを進行するにあたりテナントへの退去・移転に伴う説明、特に普通借家契約テナントの明渡し実務知識は必須であるとともに、同時進行で近隣住民に対する対応も必要となります。近隣住民への騒音、眺望、日影、電波障害からアスベスト対策、導線・搬入経路の確保などへの説明が不十分だった場合に紛争へと発展し、大きなトラブルへとつながるケースも生じてきています。

本セミナーでは、そのような普通借テナントの明渡しに関する法律論・実践論とともに、近隣住民対応に関して起こりう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、わかりやすく解説してまいります。

## 開催概要

開催日時 **2023年5月23日(火) 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  
management  
東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館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

### テナントに対する明渡しの実務と 建替え・再開発における近隣住民対応

●会社名(フリガナ)		●貴社業種	
●所在地(〒 )		●振込予定日( 月 日 )	
●TEL ( )		●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>	
●FAX ( )		●ご担当者名( )	
●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、クレジットカード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。

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. テナントに対する明渡しの実務

1. 普通借テナントに退店(移転)を求めるために必要な「正当事由」とは  
～ 事案に応じた具体的な正当事由の構築方法
2. 退店交渉・移転交渉に向けた準備
  - (1) 対象テナントの属性の把握の必要性およびその方法
  - (2) 戦略・プランの策定
    - ア) スケジュールの策定
    - イ) 補償案の策定～補償額はどのように算定するのか?
3. 退店交渉・移転交渉の実践論
  - (1) 退店・移転を実現させるまでの全体の流れ
  - (2) 交渉開始時の留意点
    - ・ 通知文の作成と発送方法
    - ・ 初回交渉の重要性、到達すべきゴールライン
  - (3) 交渉途中における留意点
    - ・ 面談のアポイントが取れないテナント対策
    - ・ 交渉が暗礁に乗り上げたときの打開策
    - ・ テナントに議員が関与してきた場合、弁護士が就いた場合の対応策
  - (4) 交渉の終わり方
    - ・ 合意成立時に取り交わすべき明渡合意書のポイント
    - ・ 合意をテナントから反故にされた場合の保険のかけ方
    - ・ 交渉決裂→裁判手続きへの移行と見極める際の判断基準
4. 訴訟における留意点
  - (1) テナントによる遅延作戦に対する対抗方法
  - (2) 主張・立証時における工事部隊や不動産鑑定士らとの連携の仕方

## II. 建替え・再開発における近隣住民対応

1. 近隣住民対応の必要性
  - (1) 近隣住民対応が不十分だった場合に起こりうるトラブル
  - (2) 事例紹介
2. 近隣住民紛争の内容・種類
  - (1) 隣接する建物の建築により発生する問題  
～ 騒音、眺望、日影、電波障害等
  - (2) 工事に伴うその他の問題  
～ アスベスト対策、導線・搬入経路の確保等
3. 具体的な対応策
  - (1) スケジュール策定の仕方
  - (2) 日照権侵害に関する補償の要否、内容について
  - (3) 圧迫感やその他の被害に対する対応策
  - (4) 住民説明会開催の要否、内容について
    - ア) 条例上の必要性があるか
    - イ) 出席者
    - ウ) 具体的な手続き・流れ
    - エ) 弁護士を関与させる場合のポイント
  - (5) 事例検証

## III. 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>

