

**改正
[民法]
対応**

商業施設の収益維持・向上のために必須な「商業施設の法的基礎知識」
民法改正に対応した商業施設における法務の基礎から実務までを解説!

デベロッパー・テナントに有益な法的知識を網羅し実践論を解説

これでわかる! 商業施設の 法的トラブル対応実務講座

デベロッパー・テナントに有益かつ必要な法的知識をわかりやすく解説
大型SCから地方中小SCまで幅広く対応したトラブル対応実務を網羅
よくある事例をもとに、裁判の判断を想定した対処法を徹底研究

ご案内

商業施設・SCは、競争激化とモノが売れない時代に突入し苦悩の中にあります。収益を安定化させて、時代に勝ち抜く商業施設となるためには、デベロッパー、テナントとの良好な関係を築き、相互にトラブルを防ぐ対応を、商業施設特有の法的知識を踏まえ、習得することが実務者には必須となっています。

デベロッパーとテナントには常にトラブルの火種が存在し、特に定期借家契約についてのトラブル、出退店時のトラブル、リニューアル時における協力義務条項の法的効力や普通借家から定期借家契約への切り替えなどにリスクがあり、対処法を誤れば、収益面へのダメージへと大きく影響します。

そこで本セミナーは、大型SCのみならず地方都市・中小規模のSC、デベロッパーテナント、今後新規参入検討企業までに有益であるトラブル対応実践論を、わかりやすく網羅的に解説してまいります。加えて、不動産賃貸借契約が抜本的に見直しされる改正民法にも対応し、商業施設・SCの実務上の留意点も学んで参ります。

日時 2017年6月20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
TEL03-3265-8211
※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 **43,200**円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税3,200円を含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合
38,880円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税2,880円を含む)
※テキスト・コピー代を含む

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 め利彦ビル南館6階
TEL. 03-3563-0025(代表)

※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!
<http://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「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にて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、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
- ・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。なお、そ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ので、予めご了承ください。

参加申込書

これでわかる! 商業施設の法的トラブル対応実務講座

●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	

セミナープログラム

講師プロフィール

13:00~17:00 ※途中休憩を挟みながら進行して参ります。

I. 平成の大改正「民法改正」が商業施設の賃貸借契約に与える影響は何か

1. 民法改正と不動産賃貸借のポイント
2. 時効、不動産賃貸借と保証人
3. 民法改正で商業施設・SCのテナント契約で留意すべき点

II. 商業施設・SCのテナント契約のケース別トラブル対処法

1. 定期借家契約についてのトラブル

(1) 事前説明を巡るトラブル

- ・事前説明書にはどういった事項を記載する必要があるのか
- ・遠隔地のテナントに対してメールや電話で事前説明をすることの法的可否とリスク
- ・事前説明をテナント説明会で一斉に行なうことのリスク
- ・事前説明書の賃貸借期間に「引渡日や開店日から5年」といった記載をすることのリスク
- ・テナントからの受領印が押されていない事前説明の効力
- ・事前説明書の受領印はテナントの代表取締役である必要があるか、それとも説明を受けた担当者から押印をもらうべきなのか
- ・再契約の際にテナントから事前説明手続き不要と言われて省略した場合の法的効果

(2) 事前説明以外のトラブル

- ・テナントの要望を受けて「新契約を締結する」あるいは「新契約締結について協議する」旨の文言を挿入することの適否と限界点
- ・定期借家契約の本質に反する特約は法的に有効か(当該特約が無効になるのか、それとも定期借家契約が無効になり無契約状態となるのか、あるいは普通借家とみなされるのか)
- ・賃貸借期間を延長する旨の合意を取り交わすことのリスク
- ・契約の始期を前倒しすることによるリスク
- ・契約の始期を遅らせることによるリスク
- ・定期借家契約を脅かす瑕疵を治癒する方法
- ・定期借家契約の終了時期を守らないテナントに対する対抗手段
- ・区画を増床の場合、減床の場合の対処法

2. 定借・普通借に共通するトラブル

- (1) リニューアル協力義務条項の法的効力
- (2) テナントの囲い込み条項について
- (3) 中途解約金条項の効果
- (4) 解除条項について
- (5) 原状回復工事に代わる金額合意をした場合の問題
- (6) ショッピングセンターの閉鎖における問題

松田 恭子 (まつだ きょうこ)
光風法律事務所 代表弁護士

1970年生まれ。早稲田大学法学部卒業。第二弁護士会所属。2012年12月よりフロンティア法律事務所のパートナーに就任。16年3月光風法律事務所開設。不動産賃貸関係を主な取扱業務とし、SCや百貨店等におけるデベロッパーとテナントとのトラブル交渉を日常的に手がける。裁判事件でも、定期借家契約への切替えに応じないテナントの明渡しを求める裁判、賃料値上げ・値下げに関する裁判、中途解約金を求める裁判、原状回復工事関連の裁判等を数多く手がけ、リニューアル工事に協力しないSCのテナント退店を求めた裁判では、路面店とは異なるSC独自の特殊性を主張し、一審の敗訴判決を翻し、高裁で明渡し認容判決(後に確定)を獲得。主な講演実績として、日本ショッピングセンター協会をはじめ、百貨店、SC、マンション管理会社等において、社員研修、スキルアップのための講演を数多く実施した。著書は、『商業施設・SCのテナント契約をめぐるリスク管理実践マニュアル』(総合ユニコム・2010年刊)のほか、『商業施設・SCの実践的出店契約書式&交渉実務マニュアル』(総合ユニコム・2014年刊)を上梓。『[新刊]商業施設・SCのテナント出店契約書式とリスク管理マニュアル』(総合ユニコム・2017年5月刊)を執筆。

松田 恭子弁護士 新刊のご案内

[新版] 商業施設・SCのテナント出店契約書式とリスク管理マニュアル

テナントとの賃貸トラブルを避けるための、「事前説明書」から「出店確認書」の作り方を開示。リニューアルの際のスムーズな区画転移や明渡し方法、契約終了時の対応まで、基礎知識から定期借家契約・契約条項の法的留意事項等を整理するとともに、落とし穴やリスクへの対処法を収録!

- A4判/縦型/約160頁
 - 定価65,000円+税
 - 2017年5月下旬発刊予定
 - 予約特価60,000円+税
- ※予約特価は2017年5月25日までにお振込みいただいた方に限ります。

詳細は総合ユニコムHPまで。

▼
<http://www.sogo-unicom.co.jp>

III. 質疑応答