

# 逐条的に解説！ 事業用不動産の 「賃貸借契約」の基礎と実務対応

契約条文を逐条的に解説することで、賃貸借契約の基本を習得し、  
具体的事例から実務上の法的留意点までをわかりやすく解説する決定版！

日時 2024年4月26日(金) 13~17時  
会場 都市センターホテル(東京・永田町)  
講師 江口正夫氏  
江口・海谷・池田法律事務所 弁護士



## 大好評 受講者の声

●普段から見慣れている契約書でも、基本的な考え方から学べたので深く理解することができ、目からウロコの部分が数多くありました(REIT運用会社)

●契約書に記載がない内容は特に注意して確認が必要だと思いました(銀行)  
●講演資料が明解かつ実務に即した内容で非常に有益でした(不動産)

●各条項を丁寧に解説いただき、事例を交えた留意点も非常に参考になりました。契約書のあり方という根本的な考え方も学べてよかったです(不動産)

## ご案内

建物賃貸借契約締結にあたっては、トラブルを未然に回避するための条項を定めておく必要があります。

ひとたびトラブルが発生すれば、解決のために多大な時間と係争費用を要してしまいかねないだけに、契約条項の設定にあたっては、各種関係法令や取引慣行に合致した内容であることはもちろん、トラブルを未然に回避するための実務上の留意点を担当者が踏まえておくことが極めて重要になります。

本セミナーは、不動産法務の第一人者として活躍する江口正夫弁護士が、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することで、賃貸借契約書の基本的な考え方から各条項の留意点、契約書のリスクを読み取る方法を習得。

さらに、トラブルになりやすい「期間内解約」「修繕義務」「原状回復」「連帯保証人」「賃料増減額請求」「立退き」「サブリース」等の契約面でのチェックポイントについても解説いたします。

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、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。

## 参加申込書

### 事業用不動産の「賃貸借契約」の基礎と実務対応

●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	

O-0320240406-040

## 開催概要

開催日時 2024年4月26日(金) 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/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  
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.03-3564-2560

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

FAXでお申込み 0120-05-2560 (不通時はFAX.03-3564-2560)

### ●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」と共にお渡しください。

### ●参加費のお支払いについて

#### 【インターネットでのお申込み】

・弊社HP経由でのお申込みに関し、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確認ください。

・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。

# 逐条的に解説！事業用不動産の「賃貸借契約」の基礎と実務対応

## セミナープログラム

13:00～17:00 ※15時前後に15分間のコーヒープレイクを挟みます。

## 講師プロフィール



### 江口 正夫 (えぐち まさお)

#### 江口・海谷・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。

## 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留意点