

## 不動産取引時のトラブルを未然に防ぐための実務を解説

# 事業用・投資用不動産の デューデリジェンスと 重説・物件概要書作成のポイント解説

日時 2024年5月28日(火) 13~17時  
場所 東京ガーデンパレス(東京・御茶ノ水)  
講師 中沢 誠氏  
不動産法律サポートオフィス行政書士事務所  
代表 行政書士



- 対象不動産の「権利関係」や「建物賃貸借関係」に関する現地調査立会い時の留意点
- 「ER(エンジニアリングレポート)」「CF(キャッシュフロー)」「不動産鑑定書」のドラフトチェック時の留意点とレポート指摘事項への対処法
- 調査結果を踏まえた「重要事項説明書(重説)」「物件概要書」の作成テクニックと取引相手への説明方法

### 参加者の声

- 法定上の制限など細かい内容を再確認でき、注意点も参考になった(アドバイザーファーム)
- 重説の内容とデューデリチェックポイントを再確認することができました(AM会社)
- 事業計画や鑑定評価、法定点検のチェックポイントなど、知らないことを学べた(不動産会社)
- 記載例は実用的で、業務に直接使えるので大変参考になりました(不動産会社)
- 物件の現状把握の重要性を再認識できました(AM会社)

### ご案内

事業用不動産の売買や投資において「デューデリジェンス」は欠かすことができません。「重要事項説明書(重説)」や不動産信託受益権の売買に関わる「物件概要書」においては、物件毎に異なる「権利関係」「建物賃貸借関係」「ER(エンジニアリングレポート)」「CF(キャッシュフロー)」「鑑定評価書」などの各種デューデリジェンスの調査結果を踏まえて、後日トラブルにならないように記載する作成テクニックが必須です。そのため実務担当者は、現地調査立会い時の留意点や、各種レポートのドラフトチェック時のポイント、レポート指摘事項への対処方法など、重説や物件概要書を取り扱うための実務知識の習得が求められています。本セミナーは、不動産ファンドや不動産売買仲介に精通する中沢誠氏を講師にお迎えし、重説や物件概要書作成の観点で必要となる、対象不動産の「権利関係」や「建物賃貸借関係」の現地調査や、「ER」「CF」「不動産鑑定書」等のドラフトをチェックする際の留意事項、それらを踏まえた取引相手への説明方法を実務視点で解説いたします。現物不動産売買や信託受益権取引に必須となる実務を学びたい実務担当者のご参加をお勧めいたします。

### 開催概要

開催日時 2024年5月28日(火) 13:00~17:00

会場 東京ガーデンパレス  
東京都文京区湯島1-7-5 TEL.03-3813-6211(代)  
※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 ぬ利彦ビル南館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)

### 参加申込書

#### 事業用・投資用不動産のデューデリジェンスと 重説・物件概要書作成のポイント解説

●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	

O-0320240506-050

- 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」と共にお渡しいたください。
- 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経由でのお申込みに限りに、クレジットカード決済か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3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、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しつかねます。

## セミナープログラム

13:00~17:00 ※休憩を挟み進行いたします。

### 1. 権利関係の確認

- 完全所有権（境界等）
- 建物区分所有
- 建物共有
- 土地賃貸借等

### 2. 建物賃貸借の確認

- マスターリース契約の有無
- 賃貸借契約の種別
- 保証会社・連帯保証人
- 契約期間、更新、期間内解約
- 賃料等、賃料改定条項
- 転貸・同居
- 原状回復義務、造作買取請求権の排除
- テナント資産区分
- 敷金・保証金
- 解約予告、賃料減額請求、新規入居申込み
- 付随契約、付帯収入

### 3. エンジニアングレポート(ER)の確認

- 建物等遵法性
- 法定点検等
- 緊急修繕
- 修繕・更新費用
- 再調達価格
- 地震リスク
- 土壌環境リスク

### 4. キャッシュフロー(CF)の確認

- 収入項目
- 費用項目

### 5. 鑑定評価書の確認

- エンジニアングレポート(ER)等の反映
- 割引率(DR)・最終還元利回り(TR)

### 6. 重説・物件概要書の作成

- 権利関係
- 建物賃貸借
- 遵法性
- 土壌汚染・有害物質
- その他

## 講師プロフィール



### 中沢 誠 (なかざわ まこと)

不動産法務サポートオフィス行政書士事務所  
代表行政書士

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会  
代表理事

1969年埼玉県生まれ。92年早稲田大学法学部卒業後、三井不動産販売(株)（現・三井不動産リアルティ(株)）にて、売買仲介営業、契約審査業務に従事。99年よりローンスターファンドのアセットマネジメント会社にて、不動産売却（ディスポジション）、購入（アクイジション）担当部門の統括責任者を歴任。2010年行政書士登録。主に不動産関連契約書作成、物件調査・重要事項説明書作成、クロージング業務・デューデリジェンス業務サポート等を取り扱っている。