

契約の基礎からトラブル対応までを学ぶ

定期借地権・借家権の契約実務講座

日時 2024年6月3日(月) 13:00~17:00
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



I. 「事業用定期借地権」の基礎と実務解説

■定期借地権の事業への活用ポイント ■事業用定期借地契約書作成上の留意点
■中途解約の可否とペナルティの考え方 ■延長契約の可否と延長契約の方式等

II. 「定期借家権」の基礎と実務解説

■定期借家権の概要と契約方式 ■普通借と判断されないための実務上の注意点
■法定中途解約権 ■賃料改定に係る留意点 ■普通借から定借への切替え等

III. デジタル改革関連法に伴う借地借家法の改正による実務

ご案内

定期借地権制度は施行(1992年8月1日)後、まもなく32年が経過し、定期借家権制度も施行(2000年3月1日)後24年を経過しており、創設当初に契約した事業用定期借地権の再契約案件が増えてきています。

また、建設費が高騰している事業環境の下、自社ビルの老朽化に伴う建替の際に「70年の地代前払方式による定期借地権」の活用が行われ始めているなど、新しい動きもあります。

実務担当者としては、基礎知識の習得はもちろん、近年トラブルが多発する中途解約・延長契約・再契約のほか、「定期建物賃貸借契約を締結したにもかかわらず、訴訟において普通借家であると争われた場合」への対応など、契約期間中あるいは再契約時のトラブルを回避するための実務知識の獲得は必須です。

さらに、デジタル改革関連法整備の一環として借地借家法が改正されており、一般定期借地権や定期建物賃貸借契約については押印が不要となり、契約の完全電子化も可能となるなど事業環境が大きく変わるなか、最新の実務対応を押さえておくことも急務となっています。

本セミナーは、事業用・居住用不動産を対象にした定期借地権・定期借家権を基礎から解説したうえで、トラブルを未然に防ぐために契約書作成時に押さえておくべきポイントや、トラブルが発生してしまった場合への対処法を事例を交えて学んでまいります。

参加申込書

定期借地権・借家権の契約実務講座

●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	

O-0320240608-050

参加者の声

- 前払地代方式や借地料設定の詳細を学ぶことができた(不動産業)
- 権利関係や制度が複雑な部分も図解などで解説いただき、理解がしやすかった(不動産業)
- 法律の構造や骨子を簡潔にご教示いただき勉強になった(不動産業)
- 契約条件設定など、実務経験が非常に豊富なので、いろいろと相談したいと思いました(建設業)
- 中途解約の考え方など、争い事例を多く示していただきイメージがしやすかった(製造業)
- 権利関係や制度が複雑な部分も図解などで解説いただき、理解がしやすかった(不動産業)
- 法律の構造や骨子を簡潔にご教示いただき勉強になった(不動産業)
- 契約条件設定など、実務経験が非常に豊富なので、いろいろと相談したいと思いました(建設業)
- 江口先生の講義はとてわかりやすく、実務で即役立つ内容が多いので助かりました(不動産仲介業)

開催概要

開催日時 2024年6月3日(月) 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(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 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」と共にお渡しいただきます。
- 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。

契約の基礎からトラブル対応までを学ぶ！ 定期借地権・借家権の契約実務講座

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。

I. 「事業用定期借地権」の基礎と実務解説

1. 定期借地権の法的特徴と経済的特徴

- 定期借地権の法的特徴と普通借地権との決定的な相違点
 - ・ 従来型の普通借地権の法的特徴と経済的特徴
 - ・ 定期借地権の3類型とそれぞれの特徴
 - ・ 賃借権型と地上権型の相違とメリット・デメリット
- 定期借地権の活用事例と留意点

2. 定期借地権の事業への活用のポイント

- 定期借地権における地主の収入
 - ・ 定期借地権における地代収入
 - ・ 定期借地権における一時金（権利金・保証金・前払地代方式）の利害得失
- マンション分譲契約における定期借地権設定契約の特殊性と具体的な契約条項
- 契約期間満了時の措置

3. 事業用定期借地契約の基礎

- 「事業用定期借地権」の特徴
- 事業用定期借地権の借地料等の設定および改定の考え方

4. 「事業用定期借地契約書」作成上の留意点とトラブル時の対処法

- 契約条項の作成における留意点
 - ・ 契約書と覚書・合意書の使い分けに関する注意点
 - ・ 30年以上と30年未満の契約期間により異なる2つの契約方式
 - ・ 契約における「目的」欄の記載の重要性
 - ・ 「非居住用」の要件と事業用定期借地権によるシニア介護施設等の建築の可否
 - ・ 中途解約の可否とペナルティの考え方
 - ・ 延長契約の可否と延長契約の契約方式

II. 「定期借家権」の基礎と実務解説

1. 定期借家権の概要と契約方式

- 普通借家契約と定期借家契約の契約方式の相違
- 定期借家権の成立要件
- 書面を交付しての事前説明義務
- 「定期借家契約の成立が否定されて普通借家契約である」と判断された裁判例と実務上の留意点

2. 定期借家権の特徴的な制度

- 定期借家権の期間
- 契約終了通知の必要性
- 法定中途解約権
- 賃料改定に係るポイント（自動賃料改定特約、賃料増減額請求権の排除）
- 普通借家権から定期借家権への切替え

III. デジタル改革関連法に伴う借地借家法の改正による実務

1. 定期借地権への影響
2. 定期借家権への影響

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。