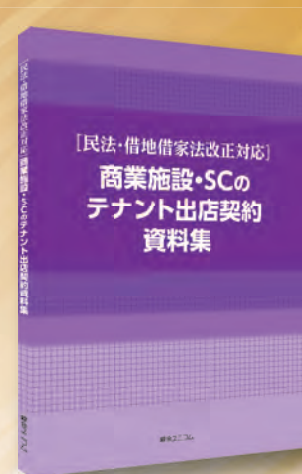


定期借家契約の事前説明から出店契約交渉まで、
トラブル回避のポイントを段階ごとに網羅！

民法・借地借家法改正対応

商業施設・SCの テナント出店契約資料集



定価99,000円(本体90,000円) ●A4判／縦型／130頁

2024年1月1日発刊

本書の特徴

- 1 出店契約の基礎知識や、定期借家契約の法的留意事項を整理。
「事前説明書」「出店契約書」「出店確認書」の作り方がわかる
- 2 改正民法、改正借地借家法に対応。
電磁的方法による事前説明手続き／コロナ等による休館時の
賃料の対応／連帯保証人に関する規定 などについて解説を拡充
- 3 エネルギー・建材費高騰で避けられない
共益費の改定について、交渉ポイントを開示

ご案内

2020年に民法が、2022年には借地借家法が改正し、商業施設・SCのテナント出店契約における法的対応の知識もアップデートが求められています。加えてエネルギーや建材費の高騰により施設維持や原状回復にかかる諸経費も大きく値上がりしており、共益費の増額交渉はデベロッパーにとって喫緊の課題といえます。

本書は、旧刊『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』(2017年発刊)について、

改正民法および改正借地借家法のほか、最新の裁判事例を踏まえて内容を拡充。テナント出店契約にかかわる法的留意点に特化し、「定期借家契約」「出店契約書」「出店確認書(出店条件合意書)」における各種条項・特約の解釈の仕方をはじめ、“有利な条件”を得られる契約内容について体系的に整理します。

商業デベロッパーはもちろんのこと、商業系AM・PMやリーシング担当者等への実務資料として、関連事業者の皆様にもぜひともご購読をお薦めいたします。

執筆

光風法律事務所

不動産関係を主な取扱い業務とし、特にショッピングセンターや百貨店等の商業施設における案件を専門としている。賃料値上げ・値下げを求める裁判、定期借家契約への切替えに応じないテナントに対する裁判、原状回復工事関連の裁判、リニューアルに協力しないショッピングセンターのテナント退店を求めた裁判など、多数の不動産案件に携わる。

編集構成		
第1編	出店契約の基礎知識	
	1. デベロッパー・テナント間における契約関係の法的性格 2. 借地借家法の適用があるテナント契約、適用がないテナント契約の峻別基準 (1)「建物性」が認められないテナントには借地借家法の適用がないこと (2)建物性が肯定される場合の借地借家法の適用の有無 (3)ケース貸し・ボックス貸し (4)区画貸し(床貸し) (5)マーケット式店舗の場合 (6)SCにおける賃貸借 (7)駅構内等の売店契約の場合 (8)一時使用賃貸借契約 (9)売上仕入契約 (10)販売代行契約 3. 定期借家契約	
第2編	定期借家契約の法的留意点	
	1. はじめに 2. 事前説明の落とし穴 (1)「事前説明」手続きの趣旨 (2)事前説明の時期(「あらかじめ」の意義) (3)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 (4)テナントから定期借家には正当事由や法定更新の制度の適用がないとはどういうことかと質問を受けた場合、どこまで回答する義務があるのか (5)事前説明書には決まった書式はあるのか (6)電磁的方法により事前説明手続きを行う場合の留意点 (7)事前説明をテナント説明会で一斉に行うことのリスク (8)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 (9)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 (10)事前説明書の受領印はテナントの代表取締役印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 (11)事前説明書にテナントの受領印をもらった後、原本の返還を受けた場合も借地借家法38条3項の「交付」に該当するか (12)テナントと面談した際に交付した事前説明書の賃貸借期間等については〇〇と空欄になっているものの、口頭では賃貸人が明確に期間を説明し、その後、空欄部分を埋めた説明書と本契約書をテナントに郵送して、いずれにも押印されて返送されてきた場合の事前説明の効力 (13)不動産仲介業者の重要事項説明と38条3項の事前説明は兼ねることができるか (14)定期借家予約契約締結に先立って事前説明手続きを行えば、本契約締結の前に再度事前説明する必要はないか (15)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 3. 事前説明以外の落とし穴 (1)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 (2)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) (3)協議の席において、期間満了後も再契約を締結する予定であると説明することのリスク (4)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とそれを避けるための手法 (5)契約の始期を前倒しすることによるリスクと手法 (6)契約の始期(引渡日)を遅らせることによるリスクと手法 (7)再契約の際に、初回の契約書のひな型をそのまま用いることのリスク (8)再契約の際に、敷金を新たに差し入れさせる必要があるか (9)売上仕入契約や一時使用契約を締結しているテナントとの間で、同契約を定期借家契約に切り替えることは、従来の契約が借地借家法の適用のある賃貸借契約であることを自認することにつながらないか (10)契約期間終了前に、テナントから再契約の要請が出てきた場合の対処方法とリスク (11)契約終了後、テナントの施した内装部分を賃貸人が買い取る旨の特約のリスク (12)定期借家契約性を脅かす瑕疵を治癒する方法 (13)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 (14)転賃を承諾することによるリスク (15)転賃と業務委託 (16)民事再生の事業譲渡における民法612条の適用問題 (17)区画を増床する場合、減床する場合の対処法 (18)出店契約に付随して締結する倉庫使用契約についての留意点 (19)本契約締結後、一斉開業までにB工事やC工事の工事契約を締結してくれないテナントに対する対処方法 4. 定期借家契約についてのまとめ	
第3編	出店契約交渉時の留意事項	
	1. 商業施設・SCの出店契約書の特徴 2. 契約の特殊性について 3. 出店場所について 出店場所の面積変更／テナントへの対応 4. 賃料条項について 賃料の不減額／賃料増額請求の具体的方法 5. リニューアル協力義務条項について 6. 物件の一部使用不能による賃料の減額 7. 中途解約金条項について 本契約の中途解約／中途解約金条項の法的効力(判例の変遷)／合理的解釈について／テナントの破産 8. テナントからの中途解約禁止条項について 中途解約禁止特約の効力／中途解約禁止特約の下で中途解約が認められる場合の具体的な違約金の考え方 9. デベロッパーからの中途解約条項の検討 10. 解除条項について 11. 共益費の負担について 共益費の負担／公平負担の原則 12. 取扱品目・商品の制約について 13. テナントの囲い込み条項について 近隣出店制約条項／条項の問題点 14. 反社会的勢力排除条項について 15. 連帯保証人に関する規定について 極度額の定めと情報提供義務／具体的な極度額の考え方 16. 営業管理規則について 規則の遵守等／営業管理規則の変更権／営業管理規則違反と罰則金 17. 他の出店者に対する要請について 他の出店者に対する営業規制／他の出店者の出店状況に起因する要請 18. 契約交渉時の注意点	
第4編	出店確認書の留意点	
	1. 本契約締結までの一般的流れと出店確認書の位置づけ 2. 本契約締結前にドタキャンされることによるリスク 3. 出店確認書の法的効果 4. 出店確認書の限界 5. 出店確認書の違約金の額の制約 6. 引渡日が決まっておらず、○年秋引渡しとだけ記載された出店確認書でも違約金を請求できるか 7. 賃料水準も記載されていない募集要項と、これで申し込む旨が記載された入店申込書の法的意味	

お申込み方法

右の申込書に必要事項をご記入の上、FAXにて弊社までお送りください。お申込み専用のFAXフリーダイヤルは以下の通りです。

0120-05-2560

なお、お使いの機種によっては通信不能の場合がございます。その際はFAX03-3564-2560におかけ直してください。また、弊社ホームページからクレジットカード決済もご利用いただけます。

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

お支払い方法

申込書を受け付け次第、商品とともに「請求書」と「指定振込用紙」をお送りいたしますので、銀行振込でお支払いください。

●口座名 総合ユニコム株式会社
普通預金1572620

●銀行名 みずほ銀行銀座支店

※返品は承りかねますので、あらかじめご了承のうえ、お申込みください。

総合ユニコム株式会社

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階
☎03-3563-0025[販売管理部]
本書の内容に関するお問合せは、
☎03-3563-0120[企画管理部]

詳細はホームページをご覧ください！ <https://www.sogo-unicom.co.jp>

キリトリ線

[民法・借地借家法改正対応] 商業施設・SCのテナント出店契約資料集 購入申込書

支払金額	冊分	円を下記により支払う		
支払方法	銀行振込予定日	月	日／振込人名義（	）
	〒			
所在地	TEL	FAX		
フリガナ				
会社名				
所属・役職				
フリガナ				貴社業種
氏名			印	
E-mailアドレス				

申込書のすべての欄にご記入をお願いします。なお、ご記入いただいた個人情報、小社の新刊、セミナー、イベント案内、ならびにアンケート等の送付のためだけに利用させていただきます。今後小社からのご案内等をご希望されない場合は、名簿を削除しますので、申込書に記載しております連絡先までご一報ください。

当書籍はWebからもご注文いただけます(<https://www.sogo-unicom.co.jp>)。併せて弊社業務内容のご紹介と、刊行物・セミナー等の商品検索にご利用いただけます。

HB-240109-06