

円滑な建物明渡しを実現するために、法的知識を学び、  
事例・判例をもとに具体的な実務の進め方や交渉のポイントを習得!

# 建物明渡し交渉と立退料の算定方法

すぐに活かせる  
建物明渡しと  
立退料算定の  
実務を解説!!

- ▶ 建物明渡しにかかる借地借家法の基本的理解…借地借家法の適用対象外/定期建物賃貸借制度/法的制約/移転先確保の非容易性/立退料算定の非容易性/不当な立退料要求
- ▶ 建物明渡し交渉の準備と事前手段…建物明渡し計画策定における留意点/立退料の金額抑制につながる方法/立退料支払い回避につながる方法/不当な立退料要求への対応
- ▶ 建物明渡し交渉における留意点…明渡し交渉で詰める内容/更新拒絶通知を送付する際の留意点/明渡し理由や明渡し条件を説明する際の留意点/訴訟提起のタイミング
- ▶ 各事例における立退料の算定方法

## ご案内

不動産再開案件においては、建替えのために明渡しを求めることが必要となってきます。建物賃貸借には借地借家法が適用され、建物明渡し請求の行使においては法的制約を受けるだけに、借地借家法等の法的知識や建物明渡しにかかる裁判例の理解は不可欠です。さらに、過去の事案も踏まえて、時間及び経済性の観点も加味しつつ、任意交渉・訴訟迫行を適切に対応することが重要となります。

本セミナーは、住居・事務所・店舗などの建物明渡し交渉について豊富な実績がある田中利生弁護士(フォアフロント法律事務所)に、「建物明渡しにかかる借地借家法の基本的理解」について解説いただくことで、法的に正しい建物明渡しの手続きを学んでまいります。さらに、「建物明渡し交渉を進める際の準備と事前手段」を踏まえたうえで、「建物明渡し交渉における留意点」や「各事例における立退料算定の考え方」など、交渉時のトラブルを未然に防ぎ、損失を最小限に抑えるための実践知識とスキルを身に付けてまいります。

## 開催概要

開催日時 2026年5月14日(木) 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 57,200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  
49,500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  
〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 ぬり彦ビル南館6F  
TEL 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者は、お手数ですが封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

お問合せ先/総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

ネットでお申込み 下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

FAXでお申込み 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。  
☎ 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の該当セミナーの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経由でのお申込みは限り、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ご配慮願います。
  - ・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。

## 参加申込書

### 建物明渡し交渉と立退料の算定方法

●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	

# 建物明渡交渉と立退料の算定方法

セミナープログラム 13:00~17:00 ※途中休憩を挟みながら進行いたします。

講師プロフィール

## I. 建物明渡しにかかる借地借家法の基本的理解

- 建物性
- 借地借家法適用対象外
- 借地借家法の特徴
- 定期建物賃貸借制度(借地借家法第38条)

## II. 建物明渡交渉の非容易性

- 法的制約
  - …更新拒絶の通知が必要であること/正当事由が必要であること/弁護士法第72条
- 移転先の確保の非容易性
- 立退料の算定の非容易性
- 不当な立退料の要求

## III. 建物明渡交渉を進める際の準備と事前手段

- 建物明渡計画の策定における注意点
- 明渡交渉の開始5年以上前に行なえること
- 明渡交渉の開始1年前に行なえること
- 立退料の金額の抑制につながる方法
  - …明渡交渉期間に余裕をもたせること/移転先の確保または再入居の容認/裁判外での解決
- 立退料の支払い回避につながる方法
  - …賃料増額請求/定期建物賃貸借契約への切替え/賃料未払い等による賃貸借契約の解除
- 不当な立退料の要求に対する対応策 ~建物明渡訴訟の提起~
- 建物明渡交渉と耐震診断
  - …耐震性不足と正当事由/耐震診断の必要性の有無/耐震診断の実施時期/耐震診断と裁判手続/耐震補強工事の見積り
- その他

## IV. 建物明渡交渉における留意点

- 明渡交渉で詰める内容
- 交渉の当事者
- 更新拒絶通知を送付する際の留意点
- 明渡交渉の方法における留意点
- 明渡理由を説明する際の留意点
- 明渡条件を説明する際の留意点
  - …譲歩案、フリーレント、移転先、原状回復義務免除等
- 訴訟を提起する見極め、タイミング
- 明渡交渉の際の参考書類
- 社内対応
- 空き区画の活用

## V. 各事例における立退料の算定方法

- 住居の場合
- 事務所の場合
- 店舗の場合
- その他

## VI. 質疑応答

## 田中 利生 (たなか としお)

フォアフロント法律事務所  
代表弁護士

1969年生まれ。日本大学法学部卒業。第二東京弁護士会所属。土地賃貸借関係、建物賃貸借関係、区分所有法関係など、多くの不動産関係の案件を取り扱う。過去には、建替えのために店舗・事務所・住居等の複合用途に供している300戸余の賃貸物件(普通借家160戸余、普通借家から定期借家への切替え済み40戸余、定期借家100戸余)の明渡案件を、3年間かけて任意交渉から明渡しの裁判(10戸余)までを行なっており、明渡しを完了させた。その他にも、新宿・渋谷などの都市部のみならず、地方・郊外での明渡案件のアドバイスや任意交渉、訴訟追行などを行なっている。主な著書に『建物明渡請求と立退料の交渉実務資料集』(総合ユニコム・22年9月刊行)がある。

田中利生弁護士執筆  
総合ユニコム経営資料集のご案内

### 建物明渡請求と立退料の 交渉実務資料集



- 2022年9月9日刊行
- 定価99,000円  
(本体90,000円)
- A4判/縦型/140頁

### セミナー参加者の主な声

- 5年以上前に行なえることなど、裁判を見据えるとはどういうことかの解説が、大変興味深かった(不動産鑑定)
- 契約の満了通知の具体書面や、アセット別の明渡交渉の実例の解説で、実務経験がなくてもイメージがわいて理解が深まった(AM)
- 裁判前提で計画を組みつつも、テナントの理解と協力を得ながら進めることが腕の見せ所ということが分かった(PM)
- 裁判になった際に勝てる理由のつくり方や立退料の算出方法の具体例や目安を知ることができ、参考になった(総合不動産)
- 実際の裁判例等をふまえた立退料算定など、丁寧に説明いただき、理解が進んだ(不動産投資評価)