

実務  
解説

総合ユニコム「不動産マネジメントセミナー」のご案内

最新裁判例から実務上の留意点を学ぶ!

# オフィス/店舗/住宅/借地・借家の 「賃料改定」「立退料」実務講座

賃料改定実務

地代の改定実務と、オフィス・商業店舗・住宅の賃料改定実務/  
サブリース契約・オーダーリース契約の賃料減額請求権の可否、等  
契約終了と正当事由・立退料との関係/最新裁判例から学ぶ借地  
(倉庫・戸建て)の立退料、借家(商業店舗・建物)の立退料、等

立退料実務

江口正夫氏 海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

## ご案内

不動産賃貸借契約における『地代・賃料の改定』をいかに適正に行なうかは、不動産実務家にとって必ず直面する問題です。「主要都市部の土地建物の市場価額や公租公課の額が変動した際の賃料改定の可否や改定額の幅」「地代を固定資産税額の数倍とする特約その他の地代改定特約の効力」「オフィスと店舗の賃料改定の相違」「サブリースやオーダーリースでの賃料改定の取扱い」「売上歩合賃料が導入されている場合等の賃料改定」「転賃料に連動する賃料改定特約の有効性」など、検討すべき課題は少なくありません。

また同様に、賃貸借の終了に伴う『立退料』をいかに適正に判断するのも、不動産の有効活用を進める上で避けて通れない問題です。借地と借家では立退料の算定の考え方は異なり、借家でもオフィスと店舗の立退料の考え方は異なるだけでなく、「アパート経営のための明渡し」「自社ビル建築のための明渡し」「建物を高く売却するための借家人の明渡しの場合」など、明渡しを求める貸主側の具体的な事情によって立退料は大きく変動するため、最新裁判例等を踏まえた実務対応が求められます。本セミナーは、オフィス/店舗/住宅/借地・借家における賃料改定・立退料交渉の第一線で活躍されている江口正夫弁護士をお招きし、不動産実務家を対象に賃料改定&立退料の実務ポイントを多彩な最新裁判例等をもとに詳解いたします。

開催日時 2016年10月25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 41,040円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税3,040円を含む)  
●同一申込書にて2名様以上参加の場合、  
38,880円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税2,880円を含む)  
※テキスト・コーヒー代を含む。

主催 総合ユニコム株式会社  
Property Management レジスター産業 SENIOR BUSINESS MARKET  
東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館6階  
TEL.03-3563-0025(代) FAX.03-3564-2560

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上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!  
<http://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560  
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直してください。  
お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

- お申込み方法
  - ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX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」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお渡し願います。
  - ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
  - ・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(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560にて必ずご連絡ください。
  - ・返金手数料として2,000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指定させていただきます。
  - ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
  - ・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。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

## 参加申込書

### 「賃料改定」「立退料」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-0320161013-060

13:00～17:00 ※15時前後に約15分のコーヒープレイクを挟み進行いたします。

## I. 地代・賃料改定の実務

### 1. 賃料改定に関する借地借家法に定めるルール

- 新規地代と継続地代
- 借地借家法11条（地代改定）と同法32条（賃料改定）
- 賃料増減額の効果発生時期
- 賃料増減額請求がなされた後の賃借人の支払うべき賃料額
- 賃料増減額請求権は従前賃料決定後から一定の期間が経過していることが必要か

### 2. 地代の改定実務

- 継続地代の算定方法
- 地代を「固定資産税の3倍」とする自動改定特約の有効性
- 地代を「固定資産税の増減率に応じて改定」することの可否

### 3. 賃料の改定実務

- 継続賃料の算定方法
- 住宅の賃料改定
- オフィスの賃料改定
- 店舗の賃料改定
  - 店舗の賃料方式（①固定賃料、②固定賃料＋歩合賃料型、③完全歩合賃料型）と賃料改定
  - 店舗の売上減少と賃料減額請求の可否
  - 複合商業施設におけるキーテナントの撤退と賃料減額請求の可否
- 転賃賃料連動型の賃料改定特約の有効性
- サブリース契約における周辺相場の下落と賃料減額請求の可否
- オーダリース契約の場合の賃料減額請求の可否

## II. 借地・借家の立退料の実務

### 1. 借地・借家契約の終了と正当事由・立退料との関係

- 借地契約における正当事由
- 借家契約における正当事由
- 借地・借家契約の終了事由と立退料の要否

### 2. 借地の立退料に関する実際の裁判例

- 正当事由が認められて地主に立退料の支払いが不要とされたケースとはどのような場合か
- 立退料を提供しても正当事由が認められなかったケース
  - 駐車場経営のために倉庫営業をしている借地人への明渡請求
- 応分の立退料を支払うことにより正当事由が認められたケースにおける各地主側の事情と、ケース毎の立退料の額
  - アパート経営のための戸建て借地の明渡し、等

### 3. 借家の立退料に関する実際の裁判例

- 正当事由が認められて家主に立退料の支払いが不要とされたケース
- 立退料を提供しても正当事由が認められなかったケース
- 応分の立退料を支払うことにより正当事由が認められたケースにおける各家主側の事情と、ケース毎の立退料の額
  - 自社ビル新築のための営業用店舗の明渡し
  - 敷地の有効活用のための建物の明渡し
  - 貸家を高く売却するための店舗の明渡し、等

### 4. 任意退去の場合の立退料の要否

- 借地上に役員社宅を所有していた企業が、役員社宅を廃止することになり、借地契約の解約を申し出た場合に、立退料を請求することができるのか

江口 正夫（えぐち まさお）

海谷・江口・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士教官室所付、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』『民事弁護と裁判実務・動産取引』『人生航海術』『新借地借家法講座・借地編』『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』『決定版・定期借家権実践ガイドブック』『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。

本セミナーをはじめ、  
月刊誌、資料集は、WEBでも  
お申込みいただけます。

弊社ホームページでは、  
セミナー・展示会、各種刊行物などの  
ご案内と商品検索がご利用いただけます。  
また、メールマガジン（総合ユニコム通信）を  
毎週配信しています。  
ぜひともメールアドレスをご登録ください。

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