

すぐに使える!
ビルの契約
法務実務

Q & Aで学ぶ「不動産の法律実務」シリーズ

事業用ビルの賃貸トラブル防止・リスク管理を行なうための
「賃貸借契約書」の条項や特約の解釈、「契約書」の作成方法を学ぶ

事業用ビル 「賃貸借契約書」作成実務講座

事業用ビルの「賃貸借契約書」作成の際に求められる実務知識とは…。
契約条項作成の際の留意点——賃貸借契約書にどう組み込むのか…。
賃料・敷金・保証金・建設協力金・更新・更新料特約・共益費(管理費)など、
よくあるトラブルに対してどう備えていくのか…。

ご あ ん な い

都心部および地方主要都市の大規模オフィスビルの建設・開業が進んだことで、築年を経過したビルでは空室率の悪化が如実となり、大規模ビルでも立地やハードスペックにより賃料格差が激しくなっています。業界によって賃料上昇を許容できる企業も増え、より環境の優れたビルへの移転検討意欲も強く、働き方への改革が推進される事業所において、賃貸借契約に伴うさまざまな要望はより高度なものになり、借主の要望もシビアなものになってきています。こうした賃貸借契約の締結には、必ずや契約書が必要となりますが、起こりうるトラブルは、予め定める賃貸借契約の特約で、かなりの部分を回避することができます。そのためにも、賃貸借契約の担当者としては契約書条文の理解を深めていくことが重要です。本セミナーは、事業用ビルの賃貸借契約書の作成実務を学びながら、最も多いトラブル例を挙げながら、これらを回避するための条項や特約の作り方を習得してまいります。事業用ビルのテナントとの契約更新交渉や、新規テナント誘致で賃貸借契約に携わる方々のご参加をお待ちいたします。

日 時 2017年2月3日(金)13:00~17:00

会 場 アイビーホール

東京都渋谷区渋谷4-4-25
TEL.03-3409-8181

※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

月刊レジャー産業 資料

〒104-0031

東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館
TEL. 03-3563-0025(代表)

※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」欄に印記をご記入願います。

●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

事業用ビル「賃貸借契約書」作成実務講座

●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… ☐ ●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	

0-0320170201-060

事業用ビル[賃貸借契約書]作成実務講座

セミナープログラム

13:00～17:00(※途中休憩を挟んでまいります)

I. 事業用ビルの「賃貸借契約書」作成の基礎とは

1. 事業用ビル賃貸借契約への借地借家法の適用
2. 公正証書によるビル賃貸借契約(書式)作成上の留意点
3. 完成前の事業用ビル賃貸借予約契約(書式)作成上の留意点
4. 入居前のキャンセルへの対応

II. 契約条項の留意点

——賃貸借契約書作成にどう組み込むのか

III. よくあるトラブルへの契約書作成上での備え方

1. 賃料の定め方・賃料改定のルール
 - ・賃料値上げ請求の法的根拠
 - ・賃料据置き合意
 - ・フリーレントを定めた場合の特約
 - ・レントホリデー特約
 - ・基本賃料を下げたくない場合
2. 共用部分の賃料負担
3. 敷金・保証金・建設協力金の特約とトラブル対処法
 - ・敷金とビル所有権の譲渡
 - ・建設協力金
 - ・預託金の償却
 - ・敷金の返還と建物の明渡し同時履行
 - ・敷金・保証金の質入れ・譲渡
 - ・敷金・保証金の返還時期と返還場所の特約
 - ・敷金・保証金の使い分け
4. 更新・更新料特約とトラブル対処法
 - ・普通借家契約の更新とは?
 - ・普通借家契約の更新と定期借家の再契約とはどのように異なるか?
 - ・更新しないことの事前通知義務
 - ・自動更新の条項と更新料支払い義務
 - ・更新料支払い特約を定めるときの注意点
 - ・更新拒絶
 - ・自動更新特約と更新料支払い特約
5. 連帯保証人
 - ・連帯保証人をとるときの注意点
 - ・連帯保証人の責任は更新後の滞納等にも及ぶのか?
 - ・半永久的に連帯保証人に責任を追及できるか?
 - ・更新契約時に連帯保証人が保証契約を解約したいと言ってきたら?
 - ・連帯保証人を借主の代理人とできるか?
 - ・民法改正と保証人の責任限定・借主の資産状況の説明
6. 共益費(管理費)
 - ・共益費の値下げと共益費の明細開示
 - ・賃料債権差押え後の共益費の取り扱い
7. 貸主の義務
 - ・修繕義務 —— 特約による借主の修繕義務
 - ・造作の買取義務 —— 造作とは
 - ・前の借主が残した設備の修繕義務
8. 借主の義務
 - ・譲渡禁止と会社の譲渡・合併 ・ 特約による借主の修繕義務
9. 退居の原状回復
 - ・事業用賃貸借契約における原状回復特約の作り方
 - ・借家権譲渡・造作譲渡が行なわれた際の原状回復条項
 - ・事業用賃貸建物の原状回復についての紛争事例
 - ・原状回復

IV. 質疑応答

講師プロフィール

立川 正雄 (たちかわ まさお)

立川・及川法律事務所 所長／弁護士

1980年4月横浜弁護士会に登録し、中村・立川法律事務所に入所。86年4月立川法律事務所を開所、87年4月立川・山本法律事務所を開所し、2002年9月立川法律事務所に事務所名を変更して綜通横浜ビルへ移転。07年立川・及川法律事務所に事務所名を変更し、現在に至る。得意分野として、土地開発関係では、開発プロジェクトの借地契約・用地確保のための借地整理、開発地の優良宅地認定・買換特例・等価交換・課税繰延等、優遇税制を利用するためのコンサルティングと契約書の作成、ゼネコン・建設会社の建築にかかわる業務全般、不動産・宅地・賃貸関係の契約アドバイスなど。借地に関しては、借地権の譲渡・借地上の建物の建替え・借地非訟・地主側の借地整理等の交渉・申立て・アドバイス・契約書の作成等を行なっている。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。

弊社ホームページでは、セミナー・展示会・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]を毎週配信しております。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>