

鉄道高架下商業テナントの賃貸管理に不可欠な法律知識とは――。
土地・建物の賃貸借における法的留意点、立退き・明渡しの手法と手順を学び、
高架下で収益を生む賃貸不動産のポイントを法的目線から詳解!

「高架下」商業テナントの 賃貸借契約と明渡し法務

最新トラブル紹介
すぐに活かす!
法務実務

- 駅まわりの土地賃貸借・建物賃貸借の法律関係
- 鉄道事業者にとってのリスクマネジメント
- 高架下明渡し訴訟における裁判の実態
- 駅ナカの契約実態とこれからの動向
- 明渡しに向けた交渉方法のポイント

ご 案 内

近年、鉄道各社で「高架下」の商業テナント開発が次々と進んでいます。鉄道の高架下は、商業テナント開発で収益を生み出すことができるとともに、土地の有効活用にもつながるため、今後もますます整備が進むと予想されます。しかし、高架下には特有の商業テナントへの土地・建物の賃貸管理が不可欠であり、立退きや明渡しなどの法律に関わる知識を習得しておく必要があります。

本セミナーは、高架下の商業テナントにおける土地・建物の賃貸借に関わる法律と、高架下明渡し訴訟での判例の傾向と立退き料の考え方を整理し、鉄道事業者、関連する事業会社のリスクマネジメントとして、高架下の特殊性を考慮した契約書作成の留意点や明渡しまでの交渉方法のポイントを学んでまいります。

鉄道事業に関わる方々はもとより、商業系AM・PMやリーシング担当者、サブリース事業者、商業コンサルの皆様のご参加をお勧めいたします。

日 時 2018年7月11日(水) 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 43,200円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税3,200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 めり彦ビル南館6階
TEL. 03-3563-0025(代表)

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>

参加申込書

「高架下」商業テナントの賃貸借契約と明渡し法務

●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	

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て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、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。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。

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してまいります。

I. 鉄道高架下における不動産特性とは

II. 高架下の土地賃貸借・建物賃貸借の法律関係

- (1) 土地を賃貸している場合
- (2) 鉄道事業者が高架下に建物(設備)を建設し、賃貸している場合
- (3) 鉄道事業者が土地を賃貸し、その子会社が建物を建設してテナントに賃貸している場合
- (4) 借地と借家の判断に迷うケース

III. 高架下明渡し訴訟における裁判の実態

- (1) 裁判所の近時の傾向
 - ① 耐震補強工事と正当事由
 - ② 経済的理由(リニューアルによる集客増加等)と正当事由
- (2) 立退料についての考え方
 - ① 立退料と用対連(用地対策連絡協議会)基準
(公共用地の取得に伴う損失補償基準)
 - ② 裁判例からみる高架下明渡しの立退料の相場感
 - ③ 裁判所で行なわれている和解の実態
- (3) テナントの争い方
- (4) 判決を取得するまでの時間

IV. 鉄道事業者にとってのリスクマネジメント

- (1) 契約書作成の留意点
 - ① 高架下であることの特殊性を盛り込むことの重要性
 - ② 過去の裁判例の分析からわかる裁判所が重視するポイント
- (2) 明渡し認容判決を得るために必要な準備とは？

V. 明渡しに向けた交渉方法のポイント

- (1) 明渡しまでの手続き
 - ① 占有者の調査方法
 - ② 通知文発送
 - ③ 提示する経済条件の内容、提示方法
- (2) 「工事に協力して工事期間中は明け渡すので、また再入居させてくれ」と賃借人から要請された場合の対応方法
→工事終了後はグループ会社で利用し、第三者には賃貸しないと説明しておきながら、実際は第三者に賃貸した場合、賃貸側はどのような責任に問われるか？
- (3) 過去に近接地域の高架下土地賃貸借において立退料を支払ったことを理由に、今回も立退料を請求された場合の対応方法

VI. 質疑応答

講師プロフィール



松田 恭子 (まつだ きょうこ)

光風法律事務所
代表弁護士

1970年生まれ。早稲田大学法学部卒業。第二弁護士会所属。2012年12月よりフロンティア法律事務所のパートナーに就任。16年3月光風法律事務所開設。不動産賃貸関係を主な取扱業務とし、SCや百貨店等におけるデベロッパーとテナントとのトラブル交渉を日常的に手がける。裁判事件でも、定期借家契約への切替えに応じないテナントの明渡しを求める裁判、賃料値上げ・値下げに関する裁判、中途解約金を求める裁判、原状回復工事関連の裁判等を数多く手がける。リニューアル工事に協力しないSCのテナント退店を求めた裁判では、路面店とは異なるSC独自の特殊性を主張し、一番の敗訴判決を翻し、高裁で明渡し認容判決(後に確定)を獲得。

クレーム対応法務にも取り組んできており、一連の功績が評価され、14年には公益社団法人消費者専門家会議にて、ACAP賞を受賞した。

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。

ホームページ上では、弊社のセミナー・展示会・刊行物等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>