

2020年4月より施行  
改正民法がスタートへ

すぐに使える! ビルの契約法務実務

賃貸借契約書の作成・改訂に関連する民法の主な改正点は何か  
民法改正が賃貸実務に与える影響とは何か

# 民法改正に伴う事業用ビルの 賃貸契約改定のポイント

実際の契約書変更案(モデル契約)を示しながら解説!

- ◆民法改正により賃貸借契約書の契約条項を変更する必要があるものとは
- ◆民法改正により賃貸借契約書の契約条項を変更する必要がないものとは
- ◆今回の改正で、新しいビジネスチャンスはどう創っていくか

## ご案内

2017年5月26日に民法の改正法案が成立し、2020年4月より施行されることになりました。

現在の事業用ビルの賃貸借契約は、民法改正後、大きく契約書の各条項を適切に見直すことが必要不可欠となっています。

そこで本講座は、特にトラブルが多く注意すべき条項である、敷金・保証金、修繕、賃料減額、転貸借、原状回復、保証人に関する民法改正の理解と、事業ビルの賃貸借契約の契約条項を変更する必要があるもの、変更の必要がないものを、改訂後の事業用ビルの賃貸借契約書のモデル契約を示して、解説してまいります。また今回の改正で生み出される「新しいビジネスチャンス」(サブリースの自動形成)についても解説してまいります。

事業用ビルのテナントとの契約交渉や、新規テナント誘致で賃貸借契約に携わる方々には重要な実務知識となります。

ご参加をお待ちいたします。

日時 2018年9月14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 **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 め利彦ビル南館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

### 民法改正に伴う事業用ビルの賃貸契約改定のポイント

|              |  |
|--------------|--|
| ●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      |  |

0-0320180912-050

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。

2020年4月より施行  
改正民法がスタートへ

## 民法改正に伴う事業用ビルの賃貸契約改定のポイント 実際の契約書変更案(モデル契約)を示しながら解説!

セミナーポイント

### 賃貸借契約書の作成・改訂に関連する民法の主な改正点。 民法改正が賃貸実務に与える影響

- ◆民法改正により賃貸借契約書の契約条項を変更する必要があるもの
- ◆民法改正により賃貸借契約書の契約条項を変更する必要がないもの
- ◆今回の改正で、新しいビジネスチャンスが創出されるもの

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. 敷金・保証金

- ・現在の条文を修正する必要があるか?
- ・保証金の償却条項は定めてよいか?

### II. 原状回復

- ・現在の条文を修正する必要があるか?
- ・事業ビルの賃貸借で、借主に要求できる自然損耗の回復の限界と特約

### III. 賃貸建物の一部滅失等による賃料減額

- ・この改正条項を使う場面は?
- ・借主の使用に支障が生じたとき、家賃減額につき会社の対応方針をどのように考えるか?
- ・家賃減額につき会社の対応方針に応じ、どのような条文を作ればよいか?

### IV. 修繕

- ・修繕に関する条項の改正・新設
- ・修繕が必要となった場合の借主の通知義務をどのように条文化するか?

### V. 転貸借(サブリースの自動形成)

- ・サブリースで転借人に要求できる賃料
- ・貸主の地位の移転の留保(サブリースの自動形成)に関する条項の新設
- ・このサブリースの自動形成条項で、どのようなビジネスができるか?
- ・どのような文言にすればよいか?

### VI. 不動産賃貸借と保証人

#### 1. 個人根保証に関する条項の改正

- ・個人の連帯保証人の責任の上限額を定める必要があるが、契約書はどのように変更すればよいのか?

#### 2. 貸主から連帯保証人への通知についての改正

- ・この改正条項を使う場面は?
- ・どのような条文を定めればよいのか?

#### 3. 事業用賃貸借契約における、連帯保証人に対する情報提供義務

- ・具体的にどのような対応をすればよいのか?
- ・契約案文はどのように作ればよいのか?

### VII. 賃貸借契約の更新と改正民法の適用

### VIII. 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・建設会社の建築に関わる業務全般、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。

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>