

実務担当者として
契約書をどう精査し
どう変更すべきか！

法務のポイントを
基礎から学ぶ

◆契約の基礎知識
◆不動産売買契約と
不動産賃貸借契約
の基礎と留意点

【講師】 **江口正夫氏**
海谷・江口・池田法律事務所
弁護士

総合ユニコム「不動産マネジメントセミナー」のご案内

半日で学ぶ 不動産事業者のための 契約基礎講座

不動産売買契約 ◆公簿売買と実測売買／◆手付条項／◆同時履行条項／◆境界確認合意書に関する契約条項の注意点／◆瑕疵担保責任条項の読み方／◆違約金条項の読み方／等

不動産賃貸借契約 ◆契約期間の定め方／◆更新料の有効な定め方／◆用途の効果的な定め方／◆賃料改定条項と借地借家法の賃料増減額請求権との関係／◆造作に関する定め方／◆敷金の返還時期／◆賃借権の譲渡と敷金・保証金返還請求権の取扱い／◆期間内解約条項／◆修繕義務に関する条項の注意点／◆原状回復条項を定める際の注意点／◆連帯保証人を定める条項の注意点／等

ご案内

契約に関するトラブルや訴訟の多くは、契約書に記載された文言の解釈や特約の有効性が争点となることが多く見受けられます。とくに不動産に関する契約では、売買契約時に問題になりやすい主な項目だけでも、「手付条項」「同時履行条項」「境界確認合意条項」「境界確認合意書」「瑕疵担保責任条項」「違約金条項」等があり、さらに賃貸借契約時でも、「契約期間・更新・用途・造作・敷金・保証金・連帯保証人の定め方」をはじめ、「賃料改定条項」「期間内解約条項」「修繕義務条項」「原状回復条項」等の留意すべき項目が多くあります。実務担当者としては、契約書の法的基礎を熟知したうえで、トラブルとなりやすい各条項の留意点を学ぶことが重要です。本講座では、まず契約実務に従事するにあたって必須となる、「契約書の構造」「契約と法律との関係」「特約条項の有効・無効の判断」等の一般的な法律基礎知識を解説したうえで、「不動産売買契約」及び「不動産賃貸借契約」で問題になりやすい各条項の留意点や、トラブルが発生した際の対処方法について、紛争事例を交えてわかりやすく解説いたします。契約に係る法務のポイントを基礎から学びたい担当者はもちろん、契約の現場での説明時の留意点について学びたい実務担当者のご参加をお勧めいたします。

参加申込書

半日で学ぶ 不動産事業者のための契約基礎講座	
●会社名（フリガナ）	●貴社業種
	●振込予定日（ 月 日）
	●当日現金支払い希望… ☐
	●ご担当者名（ ）
●所在地（〒 ）	
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-0320181210-040

開催日時 **2018年12月4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 **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**

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) 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！
<https://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「お名前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「代理者のお名前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宛に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、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。

セミナープログラム & タイムスケジュール

13:00～17:00 ※15時前後に15分間のコーヒープレイクを挟みます。

講師プロフィール

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

I. 契約に関する基礎知識

1. 契約書の構造
 - 契約書の全体構造の説明
 - 目的物の特定に関する注意事項
 - 前文・後書・日付欄と当事者欄の記載の注意事項
2. 契約と法律との関係は？
 - 契約と法律との関係
 - 契約条項が定められていない事項についての法律関係
3. 特約条項の有効・無効の判断基準は何か？
4. 印紙税に関する基礎知識

II. 不動産売買契約の基礎と契約実務

1. 公簿売買と実測売買
2. 手付条項
 - 手付条項の読み方
 - 自社は手付解除権を保有したまま、相手方の手付解除権のみ喪失させる特約とは？
3. 同時履行条項
4. 境界確認合意書に関する契約条項の注意点
 - 境界確認合意書により隣地との筆界は確定したことになるのか？
 - 境界確認合意書の提出条項の落とし穴とは？
5. 瑕疵担保責任条項の読み方
 - 瑕疵担保責任の内容と除斥期間の原則
 - 改正民法における瑕疵担保責任の廃止と契約不適合責任への変更の影響
6. 違約金条項の読み方
 - 相手方が消費者の場合でも売買代金の20%とする違約金条項は有効か？
 - 売主が宅地建物取引業者である場合の特約条項の有効性

III. 賃貸借契約の基礎と契約実務

1. 賃貸借契約における用途の効果的な定め方
2. 更新料の有効な定め方
3. 賃料改定条項と借地借家法の賃料増減額請求権との関係
4. 造作に関する定め
5. 敷金の返還時期
6. 賃借権の譲渡と敷金・保証金返還請求権の取扱い
7. 期間内解約条項
 - 期間内解約条項の定めと民法・借地借家法の関係
 - 期間内解約条項を定めない契約の解釈
8. 修繕義務に関する条項の注意点
 - 修繕義務に関する民法の原則
 - 「修繕義務は賃借人が負う」との条項の意味
 - 改正民法における賃借人の修繕権の明文化への対応
9. 原状回復条項を定める際の注意点
 - 原状回復の法的意味と改正民法に定める原状回復とは？
 - 事業系賃貸借契約と原状回復ガイドラインとの関係
 - 事業系賃貸借契約における原状回復条項の定め方
10. 連帯保証人を定める条項の注意点
 - 連帯保証契約と更新後の賃借人の債務の保証
 - 改正民法による個人根保証人の極度額規制