

# 逐条解説

総合ユニコム「不動産マネジメントセミナー」のご案内

**契約条文を逐条解説しながら賃貸借契約の基本を学ぶ!**  
賃貸借契約の基本構造や、特徴的な基本的条項、表現および用語を解説すると共に、具体的な条項例を引用し、その意味や解釈のポイント、実務慣行の留意点などを習得

＜参加対象＞不動産賃貸借契約書を基礎から学びたい方

# 事業用不動産の 賃貸借契約の基礎と実務

江口正夫氏 海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

## ご案内

建物賃貸借契約締結にあたっては、トラブルを未然に回避するための条項を定めておく必要があります。

ひとたびトラブルが発生すれば、解決のために多大な時間と係争費用を要してしまいかねないだけに、契約条項の設定にあたっては、各種関係法令や取引慣行に合致した内容であることはもちろん、トラブルを未然に回避するための実務で留意すべきポイントを踏まえておくことが極めて重要になります。

本セミナーは、不動産に関する法務の第一人者として活躍される**江口正夫弁護士**が、事業用不動産における賃貸借契約の具体的な契約条文を逐条解説しながら、賃貸借契約書の基本的な考え方から各条項の留意点、契約書のリスクを読み取る方法を整理。

さらに、「賃貸不動産の修繕および原状回復実務」「賃料減額請求や増額請求」「立退き」「サブリース契約」など、昨今の経済情勢下で問題となり得る事業用不動産の賃貸借に関する法律問題を解説いたします。

開催日時 **2019年3月25日(月) 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>

## 参加申込書

### 事業用不動産の賃貸借契約の基礎と実務

●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り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。

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

## I. 賃貸借契約条項についての基本原則

1. 契約条項を解釈する際の基本的な考え方
2. 特約の有効・無効の判断基準
3. 契約書のリスクはどのようにして読むのか？

## II. 賃貸借契約の基礎と契約実務

1. 賃貸借契約の期間の定め方
2. 更新料の有効な定め方
3. 用途の効果的な定め方
4. 賃料改定条項と借地借家法の賃料増減請求権との関係
5. 造作に関する定め
6. 敷金の返還時期
7. 賃借権の譲渡と敷金・保証金返還請求権の取扱い
8. 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
9. 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
  - 民法改正案における賃借人の修繕権の明文化への対応
10. 原状回復条項を定める際の注意点
  - 原状回復の法的意味
  - 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
11. 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
  - 新民法による個人根保証人の極度額規制
12. 賃貸目的物の一部使用収益不能に対応する契約条項

## III. トラブルになりやすい契約面のチェックポイント

1. 賃料増減額請求の留意点
  - テナントから賃料減額請求がされた時のオーナー側の対応方法
  - 賃料増額請求時の法的留意事項
2. 立退きをスムーズにさせるための法的な留意事項
3. テナント（貸店舗）をサブリース契約した場合の注意点

## 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。