

契約の基礎から

トラブル対応までを学ぶ

# 最新解説! 「定期借地権・借家権」の契約実務

江口正夫氏 海谷・江口・池田法律事務所 弁護士

開発や再開発時に必須となる「定期借地権・借家権」の基礎知識からテナント交渉時や契約の現場で求められる法的留意事項のほか、トラブルが多発する「契約切替え」「中途解約」「再契約」のポイントを解説

## ご案内

近年の都市部を中心とした再開発機運が地方へと広がりを見せるなか、定期借地権を活用した開発事業や、定期借家権を用いたテナント契約の機会が増加しています。

定期借地権制度は施行(1992年8月1日)後27年を経過し、定期借家権制度も施行(2000年3月1日)後19年を経過し、立法当初の住居系活用から、ロードサイド型店舗や、介護施設その他の公益施設のための活用、中心市街地の活性化事業に利用され、創設当初に契約した事業用定期借地権の再契約案件も増えてきています。

実務担当者としては、開発時や再開発時における「定期借地権」(一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付借地権)や「定期借家権」の基礎知識はもちろん、近年トラブルが多発する「賃料増減額交渉」のほか、「中途解約」「延長契約」「再契約」など、契約期間中あるいは再契約時のトラブルを回避するための実務知識が求められています。

本セミナーは、事業用・居住用不動産を対象にした「定期借地権」(一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付借地権)や「定期借家権」を基礎から解説したうえで、「中途解約」「賃料改定」「普通借家権から定期借家権への切替え」等での契約書作成時に押さえておくべきポイントやトラブルへの対処法を事例を交えて学んでまいります。

開催日時 2019年6月6日(木) 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 ぬ利彦ビル南館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。

## 参加申込書

### 「定期借地権・借家権」の契約実務

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

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. 「事業用定期借地権」の基礎と実務解説

### 1. 定期借地権の法的特徴と経済的特徴

- 定期借地権の法的特徴と普通借地権との決定的な相違点
  - ・従来型の普通借地権の法的特徴と経済的特徴
  - ・定期借地権の3類型とそれぞれの特徴
  - ・賃借権型と地上権型の相違とメリット・デメリット

- 定期借地権の活用事例と留意点

### 2. 定期借地権の経済的特徴と事業への活用のポイント

- 定期借地権における地主の収入
  - ・定期借地権における地代収入
  - ・定期借地権における一時金(権利金・保証金・前払地代方式)の利害得失
- マンション分譲契約における定期借地権設定契約の特殊性と具体的な契約条項
- 契約期間満了時の措置

### 3. 事業用定期借地契約の基礎

- 「事業用定期借地権」の特徴
- 事業用定期借地権の借地料等の設定および改定の考え方

### 4. 「事業用定期借地契約書」作成上の留意点とトラブル時の対処法

- 契約条項の作成における留意点
  - ・契約書と覚書・合意書の使い分けに関する注意点
  - ・30年以上と30年未満の契約期間により異なる2つの契約方式
  - ・契約における「目的」欄の記載の重要性
  - ・「非居住用」の要件と事業用定期借地権によるシニア介護施設等の建築の可否
  - ・中途解約の可否とペナルティの考え方
  - ・延長契約の可否と延長契約の契約方式

### 5. ケーススタディで学ぶトラブルへの対処法

- 事業用定期借地契約において、居住用建物が建築された場合の処理
- 借地人の破産等と事業用定期借地権の処理
- 契約終了後の土壤汚染の発覚とその後の契約上の処理方法

## II. 「定期借家権」の基礎と実務解説

### 1. 定期借家権の概要と契約方式

- 普通借家契約と定期借家契約の契約方式の相違
- 定期借家権の成立要件
- 書面を交付しての事前説明義務
- 「定期借家契約の成立が否定されて普通借家契約である」と判断された裁判例と実務上の注意点

### 2. 定期借家権の特徴的な制度

- 定期借家権の期間
- 契約終了通知の必要性
- 法定中途解約権
- 賃料改定に係るポイント(自動賃料改定特約、賃料増減額請求権の排除)
- 普通借家権から定期借家権への切替え

## III. 質疑応答

## 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。