

すぐに使える!
不動産
法務実務

2020年4月改正民法施行が迫る! [実務・上級編]
民法改正に伴う不動産実務知識向上とその実践

改正民法の留意すべきポイントと 宅建業者の実務 ～想定される紛争への対策～

施行前の契約に対する改正法の適用／設備故障による家賃減額／
民法改正と連帯保証人／サブリースの自動形成などトラブルをどう防ぐか。

ごあんない

これまでのセミナーでは、民法改正について、改正の概要、特にトラブルが多く注意すべき条項(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など)について、事業ビルの賃貸借契約の契約条項での変更事項を解説してまいりました。

しかし、2020年4月1日の改正民法の施行を直前に控え、業界では様々な心配事が話題になっています。本セミナーは民法改正に関する不動産実務の「上級編」として、現在業界で話題になっている論点、例えば、設備故障による家賃減額、民法改正と連帯保証人、サブリースの自動形成等の実務上問題となっている重要論点を深く掘り下げて徹底解説します。

民法改正法の施行に備え、起こりえる紛争・トラブルを未然に防ぎ、不動産収益を安定化させるための必須知識として、宅建業者の実務に焦点を当てて開催してまいります。

日時 2019年10月31日(木)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 **46,200円** (1名様につき/消費税等含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合
41,800円 (1名様につき/消費税等含む)
※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)

※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)

参加申込書

改正民法の留意すべきポイントと宅建業者の実務

●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	

0-0320191010-040

●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、携帯電話等での通話はお断りいたします。
- ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮願います。
- ・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ませんので、予めご了承ください。

改正民法の留意すべきポイントと宅建業者の実務について

セミナープログラム

13:00~17:00(※途中休憩を挟んで進行してまいります)

I. 施行前の契約に対する改正法の適用

—— 法務省見解の理解

- ・法務省は「改正法施行前の賃貸借契約」も更新時から、改正法が適用される場合があるとHPで公表しているが、どのように理解し、実務ではどのように処理すればよいのか?
- ・2019年6月1日(改正法施行前)に期間2年の普通借家契約を締結した、2021年6月1日(改正法施行後)から更新契約になるが、更新契約書では個人の連帯保証人の責任限度額を記載する必要があるか?
- ・定期借家の再契約をした場合はどうか?
- ・更新時に保証人を変更する場合はどうか?
- ・新たな保証人を立ててもらった場合は?
- ・2020年10月(改正法施行後)に借家権の譲渡・造作譲渡をした場合はどうか?

II. 設備故障による家賃減額

—— 賃貸建物の設備故障等による賃料減額の契約条項

- ・「賃貸物件の使用に支障が生じたことによる賃料減額」について、「何も契約書には定めず、設備の故障等により賃貸建物の使用に支障が生じた場合には、適切な家賃減額(補償)を行う。」旨の説明をしているが、問題がないか?
- ・居住用と事業系の賃貸借で特約を変えることは可能か?

III. 民法改正と連帯保証人

1. 個人根保証人の極度額の設定

- ・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、「家賃10ヶ月分が上限」と契約書に定めても有効か?

2. 元本の確定

- ・個人の連帯保証人が死亡した後に発生した滞納は、相続人に請求できないのはなぜか?

3. 個人の連帯保証人の責任の上限額を定めることで、貸主・管理業者はどのようなリスク回避の方法があるか?

4. 個人根保証人の元本の確定事由を変更する特約(被担保債権の範囲の特約)

- ・借主や保証人の死亡後に発生する債務について、解釈論で救済されることを待つのではなく、貸主・管理業者としては、せめて極度額の範囲内でよいので、特約により改正前の現状の債務については保証してもらえないか?

5. 事業用賃貸借契約における、連帯保証人に対する借主の財務状況の説明義務

- ・会社に事務所を貸すことになり、社長個人に連帯保証人になってもらうことにした。借主会社が社長個人に「会社の財務状況」を説明する必要があるのか?必要なら、どのようにすればよいのか?

6. 事業用賃貸借契約における、連帯保証人に対する借主の財務状況の説明方法

- ・会社に事務所を貸すことになり、北海道にいる社長の親族に連帯保証人になってもらうことにした。連帯保証人になってもらう社長の親族が、仕事が忙しく上京できないというので、借主会社の顧問税理士がわかりやすく会社の財務内容の説明書を作成し、過去3期分の決算書・附属明細書その他の資料とともに北海道の社長の親族に送り、「会社の財務状況」を理解してもらった。このやり方で問題はないか?(財務状況の説明は重要事項説明のように面談して口頭での説明が必要か?)

7. 借上社宅で、会社が借主・入居する従業員が連帯保証人になる場合の、借主の財務内容の説明

- ・貸主の要望により従業員が本来自分で借りる住宅を、会社が借主となり、入居する従業員が連帯保証人になる場合、借主会社の財務状況を保証人である従業員にする必要があるのか?

8. 連帯保証人への情報提供の方法

- ・借主会社が店舗を借りるために、社長の親戚の個人に連帯保証人になるように依頼した。この場合、借主会社は、連帯保証人に対して、会社の財務状況の情報提供義務があるが、連帯保証人が遠方にいるため、決算書類と会社の財務状況の説明書をわかりやすく税理士に作成してもらい、これを送って、連帯保証人に読んでもらった。これで、情報提供義務は履行したことになるか?

9. 保証会社が借主に求償する場合の個人の連帯保証人

- ・事業用建物の貸主会社と借主会社、保証会社、借主の個人の連帯保証人がいる。ただ、借主側の個人の連帯保証人は貸主に対し、借主の借家契約の連帯保証をせず、保証会社が借主に対して求償権を行使する際の借主の連帯保証をする、という形で連帯保証人が立つことがある。このような形態をとれば、借主会社が個人の連帯保証人に会社の財務状況を説明しなくてよいのか?

IV. サブリースの自動形成(民法改正)

- ・民法改正により賃貸物件を開発し、入居者・テナントを入れ、満室状態で投資家に売却し、売主が自動的にサブリース会社になるというサブリースの自動形成は、どのようなビジネスチャンスになるか?

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。

弊社ホームページでは、セミナー・展示会・刊行物など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。

<https://www.sogo-unicom.co.jp>