事例解説

①一棟賃貸マンション
②ホテル転用目的のレジ
③賃貸オフィスビル
④自社使用オフィスビル
⑤権利関係が複雑なビル
⑥郊外型ショッピングモール
⑦臨港地区内の自用倉庫
⑧市街化調整区域内の自用倉庫
⑨工場団地等の営業倉庫
⑩ビジネスホテル
⑪リゾートホテル

綜合ユニコム［不動産マネジメントセミナー］のご案内

トラブルを未然に防ぐ実務解説

事例中心に学ぶ事業用・投資用不動産の物件調査と重要事項説明

中沢 誠 氏　不動産法務サポートオフィス行政書士事務所　代表

アセット別に現地で見抜くべき点や顧客に確認すべき項目、重要事項説明書で間違いやすい点を事例中心に解説！

ご案内

不動産売買仲介は現況有姿売買が基本ですが、現況説明項目の増加とともに、的確な不動産調査に対するニーズは増すばかりです。宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項説明書の作成に必須である調査項目はもちろん、アセットタイプ別に異なる調査内容や不動産取引実務の視点などをおざなりにすると、契約不適合責任（瑕疵担保）を負いかねない事態に陥る可能性もあります。

本セミナーは、事業用不動産や投資用不動産の売却物件の商品化のための調査ポイントを整理したうえで、①一棟賃貸マンションの売買／②レジ物件をホテル転用目的での売買／③賃貸オフィスビルの売買／④自社使用オフィスビルの売買／⑤権利関係が複雑なビルの売買／⑥郊外型ショッピングモールの売買／⑦臨港地区にある自用倉庫の売買／⑧市街化調整区域内にある自用倉庫の売買／⑨工場団地等に立地する営業倉庫の売買／⑩ビジネスホテルの売買／⑪リゾートホテルの売買など、実際の取引における重要事項説明のための調査の留意点を事例中心に解説いたします。

開催日時　**2020年2月18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㈹
※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）**
（消費税及び地方消費税を含む）
●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）
（消費税及び地方消費税を含む）
※テキスト・コーヒー代を含む。

主　　催　**綜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㈹　FAX.03-3564-2560

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部まで、FAX.03-3564-2560にてご返信ください。

※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

事例中心に学ぶ事業用・投資用不動産の物件調査と重要事項説明

●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-0320200205-040

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　綜合ユニコム㈱ 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、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を願います。
- 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かねますので、予めご了承ください。

綜合ユニコム
不動産マネジメントセミナーのご案内

事例中心に学ぶ事業用・投資用不動産の物件調査と重要事項説明

セミナープログラム

13:00～17:00　※コーヒーブレイクタイムのほか、随時小休憩を挟みます。

Ⅰ. 事業用・投資用不動産の特徴

Ⅱ. 調査のポイント

■権利関係の主なポイント
■法令上の制限の主なポイント
■物件の状態の主なポイント
■環境・災害等の主なポイント

Ⅲ. ケーススタディ

■「一棟賃貸マンション」の売買

- ●建物賃貸借の状況
- ●管理の状況
- ●バリアフリー法及び条例
- ●住宅宿泊事業法
- ●住宅用火災警報器・自動火災報知設備
- ●駐車場・駐輪場の附置義務

■「全戸空室のレジ物件をホテル転用目的」で売買

- ●旅館業法（設置場所要件、構造設備要件）
- ●用途変更
- ●容積率への影響（共用廊下等の不算入）
- ●バリアフリー法及び条例への影響
- ●定期報告（定期調査・検査報告制度）

■「賃貸オフィスビル」の売買

- ●建築確認
- ●建築物省エネルギー法
- ●建築物衛生法
- ●各種法定点検
- ●看板（屋外広告物法）
- ●エンジニアリングレポート

■「自社使用オフィスビル」の売買

- ●境界の状況
- ●道路占用許可
- ●土壌汚染、地歴

■「権利関係が複雑なビル」の売買

- ●借地権の内容
- ●区分所有建物
- ●転貸借（マスターリース）
- ●用途変更
- ●前面道路の地下鉄

■「郊外型ショッピングモール」の売買

- ●敷地外駐車場
- ●大規模小売店舗立地法
- ●開発許可
- ●国土利用計画法

■「臨港地区にある自用倉庫」の売買

- ●倉庫業法
- ●公有地拡大推進法
- ●港湾法
- ●ハザードマップ（液状化、高潮）

■「市街化調整区域内にある自用倉庫」の売買

- ●市街化調整区域内の開発許可
- ●工場立地法
- ●太陽光発電

■「工場団地等に立地する営業倉庫」の売買

- ●新住宅市街地開発法・流通業務市街地整備法

■「ビジネスホテル」の売買

- ●ホテルの所有・運営形態
- ●新オペレーターへの引き継ぎ

■「リゾートホテル」の売買

- ●セール＆リースバック
- ●自然公園法

Ⅳ. 質疑応答

講師プロフィール

中沢 誠（なかざわ　まこと）

不動産法務サポートオフィス行政書士事務所
代表／行政書士

一般社団法人 不動産ビジネス専門家協会
代表理事

1969年埼玉県生まれ。92年早稲田大学法学部卒業後、三井不動産販売㈱（現・三井不動産リアルティ㈱）にて、売買仲介営業、契約審査業務に従事。99年よりローンスターファンドのアセットマネジメント会社にて、不動産売却（ディスポジション）、購入（アクイジション）担当部門の統括責任者を歴任。2010年行政書士登録。主に不動産関連契約書作成、物件調査・重要事項説明書作成、クロージング業務・デューデリジェンス業務サポート等を取り扱っている。