

不動産実務が激変、変化した「契約」を今から理解する
賃貸借実務において想定されるトラブルを未然に防ぐための契約書とは

オリジナル契約書を用いて学ぶ実践講座

シリーズ 2

[改正民法対応]

事業用建物賃貸借契約書の作成実務

民法改正で事業用賃貸借契約書はどう変わるのか?

賃貸建物の設備機器等の故障による賃料減額 / 敷金・保証金 / 貸主の義務 (修繕・造作買取) / 修繕 / 借家権譲渡 / 退去時の原状回復 / 原状回復についての紛争事例

ごあんない

改正民法が本年4月1日に施行されて数か月が経過しました。賃貸事業者・仲介業者は事業用賃貸借契約書を、改正民法に従って作成することになります。今回の講演では、改正民法に即した賃貸借契約書の契約条項の作り方と注意点を解説します。

今般の新型コロナウイルス感染の影響により改正民法に対応した知識の理解や対策が遅れ、具体的な契約案文の作り方でさまざまな疑問や課題も出てきています。

本セミナーは、改めて改正民法の基礎的理解を深めるとともに、事業用賃貸借契約書作成の注意点・案文の作り方を、講師の立川正雄弁護士が作成した「事業用建物賃貸借契約書(オリジナル契約書)」を用いながら実践的に解説します。

参加者の方が実際に会社で使用している契約書をお持ちいただき、比較していただくと、現在ご使用中の契約書の問題点がわかり、理解が深まると思います。

今こそ改正民法に対応した契約書を見直し、作成実務を習得する機会としてご参加をお勧めいたします。

日時 2020年9月7日(月) 13:00~16:00

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 め利彦ビル南館6階
TEL. 03-3563-0025(代表)

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うえ、弊社企画事業部 (FAX. 03-3564-2560)までご連絡ください。

※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

[改正民法対応] 事業用建物賃貸借契約書の作成実務

●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宛まで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お願いします。
 - ・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。
 - ・開催中止の場合は受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止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。

セミナープログラム

13:00~16:00 (※随時、休憩を挟んで進行してまいります)

事業用建物賃貸借契約書の作成実務

1. 民法改正で不動産賃貸借契約書はどう変わるのか

2. 賃貸建物の設備機器等の故障による賃料減額

- ・賃貸ビルのエレベーターが地震で壊れて修理に時間がかかった。家賃は減額されるのか?
- ・設備が故障した場合でも、家賃は減額しないという特約はできるか? どのように特約を作るか?

3. 敷金・保証金

- ・敷金・保証金のルールは民法改正で変わったか?
- ・敷金・保証金の譲渡・担保差入れ特約は変更しなくてよいか?(改正民法では譲渡・担保差入れ特約をしても譲渡等ができてしまうと聞いたが…)
- ・保証金(敷金)の返還請求権の譲渡・質入れ禁止の特約があると、税務署や借主の債権者は差し押さえができないのか?

4. 修繕・造作買取

- ・貸主の修繕義務は民法改正で変わったか?
- ・貸主が修繕してくれないので、借主の側で修繕できるのか?
- ・ビルが非常に古いので、賃料を非常に安くして貸したいが、その代わりに、修繕義務は一切負わないと特約したい。修繕義務は本来貸主側にあることは理解しているが、このような特約は有効か?
- ・借主の故意過失で設備を壊された。借主に修繕させるべきか? 必要な特約は?

5. 借家権譲渡

- ・当社はテナントを厳選してビルを貸しているが、近時、株式の譲渡・会社の合併・会社分割等で当社が借主としてふさわしくない会社に、実質的に借家権が移転してしまう例が出てきた。このような事態は特約で制限することができるか?

6. 退去時の原状回復

- ・事業用賃貸借契約ではどのような原状回復特約を作ればよいか?
- ・借主の原状回復義務の負担を計算する場合、原状回復対象の内装・設備等の減価償却を行ない、残存価値で判断するのは合理性があるのか?

7. 事業用賃貸建物の原状回復についての紛争事例

- ・原状回復義務の内容に争いがあるため貸主が鍵の受取を拒否し、明渡し遅延があったとして賃料の倍額の明渡し遅延の違約金を求めることができるか?

【配布資料】

事業用建物賃貸借契約書(普通借家契約)

コロナ対策として、受講生の方の帰宅がラッシュに重ならないよう午後4時終了(3時間講演)とさせていただきます。また、講師への質問は、弊社宛にメールでいただければ、講師からメール等により無料でご回答させていただきます。なお、ご質問は講演内容に関しお一人1回に限らせていただき、個別案件は有料になります。

講師プロフィール



立川 正雄 (たちかわ まさお)

立川・及川・野竹法律事務所 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なっている。

立川正雄弁護士の
オリジナル契約書を用いて学ぶ
実践講座《シリーズ1》
開催のごあんない[改正民法対応] シリーズ1
連帯保証条項・更新契約の作成実務

不動産賃貸借と保証人/更新契約への実務対応/賃貸借実務において想定されるトラブルを未然に防ぐための契約書とは

日 時：2020年8月4日(火)13時~16時
会 場：アイビーホール
参加費：46,200円(1名様・税込)

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



総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染予防対策に取り組み、セミナーを開催いたします。

ご参加のおお客様におかれましては、手指の消毒の励行、ならびに、マスク着用でのご参加をよろしくお願いたします。