

すぐに活かす!
不動産法律実務

管理会社・貸主・借主・連帯保証人・
家賃保証会社・サブリース会社の緊急課題

新型コロナウイルスによる 家賃・地代の支払い猶予・免除・減免要請 に関する対処法と税務・契約書式 ～新型コロナウイルス感染症に係る家賃対応について～

家賃・地代の支払い猶予・減免要請の実務対応
税務上の問題／家賃減免の法律問題／トラブル実例／テナント退去のトラブル
賃料支払猶予合意書のひな形と解説

ごあんない

新型コロナウイルスによる緊急事態宣言の発出に伴う休業要請等により、テナントの経営が苦しくなり、テナントからの家賃・地代の支払い猶予・減免要請によるトラブルが多発しています。この課題に直面する管理会社・貸主・借主・連帯保証人・家賃保証会社・サブリース会社はどのように対処すればよいのか、本セミナーでは解説します。

また、家賃の減免をしても、通常貸主は、契約どおりの家賃を受領したのものとして、所得税・法人税を支払う必要がありますが、損金算入ができる要件とは何かを説明します。さらに、支払い猶予の合意書・減免の合意書作成の注意点、特約の作成方法・テナント退去時のトラブルについても詳しく解説します。

急浮上する不動産実務の必須知識となるよう、本セミナーを緊急開催してまいります。

日時 2020年10月12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 ぬ利彦ビル南館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)

●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。

参加申込書

新型コロナウイルスによる家賃・地代の支払い猶予・ 免除・減免要請に関する対処法と税務・契約書式

●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	

すぐに活かす!
不動産法律実務新型コロナウイルスによる
家賃・地代の支払い猶予・免除・減免要請に関する対処法と税務・契約書式

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)

I. テナントからの家賃・地代の支払い猶予・減免要請に
対する実務上の対応策

- ・家賃・地代の支払い猶予・減免要請について、管理会社・貸主・借主・連帯保証人・家賃保証会社はどのように対処すればよいのか?
- ・保証会社・連帯保証人がいる場合、家賃・地代の支払い猶予・減免要請については、どのような点に注意すべきか?
- ・サブリース会社はどのように対処すればよいのか?

2. 国・地方自治体の家賃支援策と対応

- ・国・地方自治体の家賃支援策を踏まえて、管理会社・貸主・借主の対応は
どうすべきか?

3. 税務上の問題

- ・貸主が家賃・地代を免除した場合、免除した分について、税金を取られないように
するには、どのようにしたらよいのか?

4. 家賃減免の法律問題

- ・家賃・地代の減免は借地借家法上の家賃・地代の減額請求か?
- ・免除期間が終了したら、テナントの同意なく家賃を元の金額に戻せるのか?
- ・民法611条(賃借物の一部滅失等による家賃の減額)により、家賃・地代の減免は
法律上、貸主の同意なくできるのか?

5. トラブル事例

- ・居住用の賃貸で、貸主が家賃の免除をしたところ、保証会社から入居者が立退きを
求められた例
- ・ホテル運営会社が、月額400万円(消費税別)の家賃を、一方的に200万円
(消費税別)に減額して送金してきた場合の対処法

6. 賃料支払猶予合意書のひな形と解説

- ・支払猶予合意書作成のポイント
- ・テナントが国等から家賃の支援を受けたら、猶予した家賃分に優先して支払う
という特約
- ・連帯保証人を当事者に入れる理由
- ・家賃保証会社との調整

7. 賃料(一部)免除に関する合意書のひな形と解説

- ・賃料(一部)免除合意書作成のポイント
- ・家賃の減免をする代わりに、一定期間テナントは中途解約しないことの特約
- ・連帯保証人を当事者に入れられない理由
- ・家賃保証会社との調整
- ・免除期間が終了したら当然元の家賃額に戻る案文

8. コロナによるテナント退去のトラブルQ&A

- ・保証金・敷金充当によるテナント支援
- ・保証会社を使ったテナント支援
- ・借家権・造作譲渡の承諾によるテナント支援
- ・家賃支援給付金の申請をしたいが、法定更新で最新の契約書がない
- ・無断転貸と家賃支援給付金
- ・感染者を出した借主・テナントへの消毒費用の請求

(配布予定資料)

- 【資料1】厚労省「テナント家賃の支払いを支援する制度について」
- 【資料2】不動産所有者等がテナントの賃料支払いを減免・猶予した場合の支援策について
- 【資料3】賃料支払猶予合意書のひな形
- 【資料4】賃料(一部)免除に関する合意書
- 【資料5】家賃支援給付金を申請するための支払免除等証明書
- 【資料6】賃貸借契約等証明書

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て事務所名を変更して綜通横浜ビルへ移転。07年立川・及川法律事務所にて事務所名を変更し、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。

新型コロナウイルス感染予防対策として、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。

ご参加の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いたします。

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>