

即活かす!!
法務実務

新型コロナウイルスの影響によりテナントの経営が悪化。一方で好景気のテナントも浮上。経営を守り不動産収益を維持・安定させるための、デベロッパーの賃料知識の向上に向けて、いまこそ、賃料増減額請求知識を習得する

デベロッパー・テナントに有効な法的知識を網羅し実践論を解説

商業不動産の賃料増減額請求と トラブル対応のための法務実務講座

コロナ期における賃料増減額請求権についての法的解釈／
賃料減免請求への対応とトラブル対応／テナントとの交渉実務の手順／
適正賃料を判断する上での客観的基準の把握をどう進めるか

ごあんない

コロナ期の社会情勢のなか、不動産収益も不安定な時代に突入し、経営悪化するテナントもあれば、好調なテナントも存在し、不透明さが増えています。所有・管理する商業不動産の収益を維持するために、あらゆる状況に対応できる「賃料」に関する知識を持つことは現況のような非常時には重要になっています。

本セミナーは、緊急事態宣言中のような非常時における賃料減免請求に対する法的対応(民法536条と民法611条)と、コロナ禍収束後に増加するであろう通常時の賃料増減額請求(借地借家法第32条)について大きく2つに分け、法的解釈と、過去の判例からのテナントとの交渉法を法的対応に沿って学びます。

また適正賃料を判断する上での客観的基準の把握をどう進めるか、起こりうるトラブルに備えたリスクマネジメントのあり方を、最新事例をもとに、わかりやすく解説してまいります。

いまや事業用ビルの多くが、商業店舗テナントが入居する時代になりました。コロナ時代の不動産AM・PM実務担当者の必須知識として、ご参加をお勧めいたします。

日時 2021年1月19日(火)13:00~17:00

会場 都市センターホテル

東京都千代田区平河町2-4-1
TEL.03-3265-8211

※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

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)

参加申込書

商業不動産の賃料増減額請求とトラブル対応のための 法務実務講座

●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

0-0320210102-040

●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。
- ・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 13:00~17:00 ※途中休憩を挟みながら進行してまいります。

講師プロフィール

I. コロナ期の賃料を巡る実務対応の必要性

II. 賃料増減額請求権についての法的解釈 (借地借家法第32条について)

1. 賃料減額請求権とは(法的性質)
2. 特約の有効性(自動増額特約・不減額特約の有効性)
3. 増減額を実現するまでの流れ——交渉→調停→訴訟
 - ・交渉時におけるポイント
 - ・調停委員会の性格の違い、それぞれの性格に応じた進め方
 - ・訴訟の場合の流れ、有効な戦略
 - ・裁判所鑑定があまりに不合理だった場合の対応の仕方
 - ・増減額請求から改定がなされるまでの賃料の扱い
4. 裁判例の紹介・分析(3~4事例)
 - ・建物の老朽化や使用方法の制限などといった特殊事情は、適正賃料の判断においてどのように反映されるか?
5. 賃料改定に付随する問題——立退料との関係/共益費について

III. 適正賃料を判断する上での客観的基準 ~不動産鑑定

1. 新規賃料と継続賃料
2. 継続賃料の鑑定評価手法とは
 - 鑑定評価手法における4つの試算方法の違い
3. 直近合意時点とは何か
4. 不動産鑑定士選択のポイント

IV. 非常時の賃料減免請求への対応 賃貸目的物の一部の使用収益が できなくなったことを理由とした減額請求

1. 目的物の一部滅失に伴う賃料減額請求(民法第611条)とは
 - ・改正民法第611条の趣旨/改正点とその理由/611条により賃料がどのように減額されるのか
2. 裁判例の解説と分析

V. 天災事変・感染症の発生等により建物自体を 閉鎖した場合や、営業時間の短縮をした場合 の賃料減免請求

1. 賃料減免に影響を及ぼす契約条項
2. 裁判例・事例
 - ・東日本大震災におけるデベロッパーの対応例/
新型コロナウイルス感染症における具体的事例
3. 国・地方自治体の家賃支援策・税制との関係
4. 和解に向けた交渉の留意点

VI. 契約書見直しのポイント

1. 今後盛り込むべき契約内容のポイント
2. 契約書式のポイント



光風法律事務所
弁護士
柴田 矩康
(しばたのりやす)

1995年東京大学法学部卒業後、三井信託銀行(現三井住友信託銀行)入行。2006年中央大学法科大学院法務研究科修了、同年司法試験合格。07年桃尾・松尾・難波法律事務所入所。11年アメリカ合衆国フォーダム大学ロースクールバンキング、コーポレート&ファイナンスローコース修了。14年金川国際法律事務所、16年外務省経済局国際貿易課サービス貿易室の勤務を経て、19年光風法律事務所入所、現在に至る。



光風法律事務所
弁護士
岩永 智士
(いわながさとし)

2004年東京大学法学部卒業、13年法政大学大学院法務研究科修了、同年司法試験合格。15年フロンティア法律事務所入所、16年光風法律事務所入所、現在に至る。

光風法律事務所

不動産関係を主な取扱い業務としているが、なかでも特殊性の強い、商業施設・ショッピングセンター・商業ビル・地下街等の案件を数多く取り扱っている。商業施設が常時直面する、定期賃貸借契約への切り替え、賃料値上げ・値下げ交渉、約定損害金請求、原状回復工事、中途解約金等の交渉や裁判はもちろん、ショッピングセンター等のリニューアルに基づく退店交渉、出店契約書や出店条件合意書のひな形の作成等の包括的アドバイザーも多数務めている。このほか、クレーム対応にも取り組んでおり、行政機関や大手企業(鉄道事業者・バス関連会社、流通・製造メーカー、ホテル業、マンション管理会社、薬品・化粧品会社)の担当者から引き継いで悪質クレマーとの交渉・裁判も手がけている。

次回[商業不動産法務講座] 開催講座のご案内

商業・不動産デベロッパーが学ぶ
SC・商業施設における[倒産][テナント退店]
を巡る法的留意点とトラブル対応実務

日時: 2021年2月26日(金)13時~17時
会場: 都市センターホテル

- コロナで予想される大倒産時代に、今から備えることは
- テナント退店を巡る法的留意点 ●原状回復に関する問題
- テナント倒産への対応——未払い賃料の対応、原状回復へ

<講師>

光風法律事務所 弁護士 柴田 矩康
弁護士 岩永 智士

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。



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