

すぐに活かす!
不動産
法務実務

コロナ禍によりテナント退店が相次ぎ、これに伴うラブルが増大中
事業用ビル退去時のトラブルをどう解決するか
特に問題となる原状回復義務と敷金・保証金の精算に関わるトラブルを解説

【改正民法 対応】事務所・店舗の原状回復・保証金精算トラブル解決法

～ 事業用ビルのテナント退去に備えて ～

借主の原状回復義務の法的意味 / 原状回復義務と残存価格(減価償却) / 特約による事業用ビルの原状回復義務の変更 / 敷金・保証金の法的理解 / 敷金・保証金の精算と返却トラブル対処法

ご あ ん な い

新型コロナウイルスの蔓延で、業績が悪化したテナントの退店が相次ぎ、事業用ビル退去時のトラブルが増大しています。また、テナント側の資金的余裕がなくなっている場合も多く、貸主と借主間の対立が厳しいものとなっています。

退去の問題のなかで、特に問題となるのが「原状回復義務トラブル」と「敷金・保証金の精算と返却に関するトラブル」です。どのように解決し、トラブルに対する予防策を実施していくか、事業用ビルの経営・管理者には重要な実務となっています。

本セミナーは、事業用ビル退去時のトラブル解決法について、起こりうる問題点をわかりやすく解説します。さらに2020年4月1日に施行された改正民法における実務について解説し、事務所・店舗の原状回復・保証金精算トラブルの解決の理解を深めてまいります。

日 時 2021年3月16日(火) 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】事務所・店舗の原状回復・保証金精算トラブル解決法

●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	

0-0320210203-040

●お申込み方法

- ・左記「参加申込書」をご記入後、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。

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. 原状回復義務

1. 借主の原状回復義務の法的意味

- ・借主の本来の原状回復義務に自然損耗が入らない?
- ・原状回復について改正民法が施行されると、自然損耗は借主に負担させることはできなくなると聞いたがホントか?

2. 原状回復義務と残存価格(減価償却)

- ・原状回復費用を請求するときは、なぜ減価償却後の残存価格になるのか?

3. 特約による事業用ビルの原状回復義務の変更

- ・原状回復費用を金銭で請求できるか?
- ・事業用ビルの原状回復は、特約でどこまで借主負担にできる?
- ・減価償却を考慮しない(新品価格)で原状回復の負担を借主に請求できる?
- ・そもそも無効にならない原状回復特約の作り方は?
- ・貸主が考えている原状回復を借主が完了しないうちは、貸主は賃貸建物の返還を拒否できるのか?

4. 原状回復トラブルを回避する方法

- ・借家権・造作譲渡の承諾による原状回復トラブル回避
- ・借家権・造作譲渡の注意点

II. 敷金・保証金の精算と返却

1. 敷金・保証金

- ・敷金・保証金に関する改正民法での取り扱いは代わったのか?
- ・敷金と保証金は法律上同じ性質のものか?
- ・敷金と保証金が1つの契約書に定められている場合も同じか?

2. 敷金・保証金の精算と返却トラブル対処法

- ・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
- ・借家権譲渡と敷金・保証金の承継

III. 質疑応答

セミナー休憩時にも、個別にご質問が可能です。

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。

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いたします。