

事業用の定期借地権・定期借家権の 活用のための契約実務

えぐちまさお
講師 江口正夫 氏

海谷・江口・池田法律事務所
弁護士

日時 平成28年9月16日（金）午後1時00分～午後5時00分

現在、都市部を中心とした都市再開発事業計画が数多く立案されているなか、事業用定期借地権を活用した開発事業、事業用定期借地権の枠内に収まりきれない事業計画について一般定期借地権を活用した事業用施設の建設、分譲マンション事業、高齢者施設（グループホーム等）建設事業等が計画されている。また、事業収支の確定を目指した定期借家権を用いたテナントビル契約などの事例も増加している。既に平成4年8月1日に施行された定期借地権も24年が経過し、短期型の事業用定期借地権においては存続期間の満了を迎え、再契約案件や期間延長契約の検討事例も増加している状況にある。

これらの事業計画の立案にあたっては、「事業用定期借地権」「一般定期借地権」「定期借家権」の基本的な法知識はもちろんのこと、近年増加する存続期間の延長処理、定期借地権や定期借家権の中途解約の可否、契約締結・再契約時の各種トラブルを回避するための実務レベルで活用できる実務知識を解説する。

第1「定期借地権」の基礎

1. 定期借地権の法的特徴と経済的特徴

- (1) 定期借地権と普通借地権との相違点
- (2) 定期借地権の経済的特徴とその事業への活用のポイント
- (3) 事業用定期借地権、一般定期借地権、建物譲渡特約付借地権
- (4) 賃借権型の定期借地権と地上権型の定期借地権との相違点は何か
- (5) 定期借地権の活用事例

2. 定期借地権における一時金

- (1) 権利金・保証金・地代前払方式
- (2) 地代前払方式の定期借地契約締結の方法

3. マンション分譲事業における定期借地契約の特殊性

- (1) マンション分譲契約は何故他の定期借地権設定契約と異なるのか
- (2) マンション分譲契約における契約内容の相違点

4. 事業用定期借地契約の基礎

- (1) 「事業用定期借地権」の成立要件
 - ・30年以上と30年未満の契約期間により異なる2つの契約方式
 - ・契約における「目的」欄の記載の重要性
 - ・「非居住用」の要件と事業用定期借地権による老人介護施設等の建築の可否
- (2) 借地料の設定に関する事業用定期借地権と居住用定期借地権との相違
- (3) 契約書と覚書・合意書の使い分けに関する注意点
- (4) 事業用定期借地契約における転貸方式の可否

5. 定期借地権の諸問題

- (1) 定期借地権の中途解約の可否とペナルティの考え方
- (2) 延長契約の可否と延長契約の契約方式
- (3) 契約期間満了時の措置

第2「定期借家権」の基礎と契約実務

1. 定期借家権の概要と契約方式

- (1) 普通借家契約と定期借家契約は契約方式は異なるのか
- (2) 定期借家権の成立要件とそのポイント
- (3) 書面を交付しての事前説明義務
- (4) 当事者間で締結した定期借家契約が普通借家であると判断された裁判例

2. 定期借家権の特徴的な制度

- (1) 定期借家権の期間とは
- (2) 定期借家における契約終了通知と通知期間を経過した後の法律関係
- (3) 定期借家に特有の法定中途解約権の創設
- (4) 定期借家における賃料増減額請求に関する特殊性
- (5) 普通借家権から定期借家権への切替えの可否と基本ルール
- (6) 定期借家の再契約の際の問題点

【講師紹介】

東京大学法学部卒業。日本弁護士連合会代議員、東京弁護士会常議員、民事訴訟法改正問題特別委員会副委員長、(旧)建設省委託貸家業務合理化方策検討委員会委員、(旧)建設省委託賃貸住宅リフォーム促進方策検討委員会作業部会委員、不動産流通促進協議会講師等を歴任、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事。

主な著書：「借地借家契約 特約・禁止条項集」(編著・新日本法規出版)、「不動産取引と消費者契約法」(著・にじゅういち出版)、「トラブル回避！事業用借地契約書のつくり方」(共著・清文社)、「不動産賃貸管理業のコンプライアンス」(著・にじゅういち出版)、「新借地借家法講座・借地編」(共著・日本評論社)、「米国事業用不動産管理業務マニュアル・実例書式集例集(プロパティマネジメントマニュアル)」(監修・株式会社総合ユニコム)等。

※録音・ビデオ撮影はご遠慮下さい。

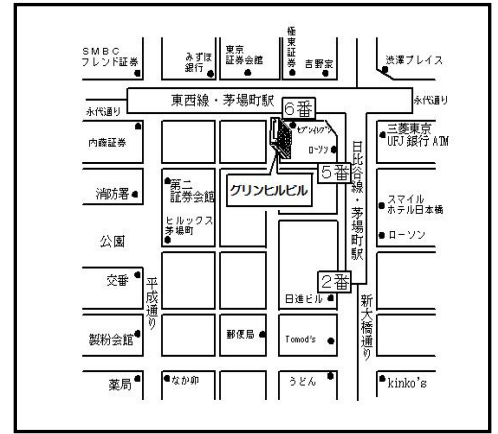


開催日

平成28年9月16日(金)
13:00~17:00

会場

茅場町・グリーンヒルビル
金融財務研究会本社 セミナールーム
東京都中央区日本橋茅場町 1-10-8
TEL 03-5651-2030
地下鉄東西線・日比谷線 茅場町駅
6番出口より徒歩1分
(開場は開演の30分前です。)



参加費

1名につき35,000円
(消費税、参考資料を含む)
1社2名以上同時に参加お申込みいただいた場合、お2人目から1名につき30,000円。後日追加申込みが予定されている場合はその旨ご連絡下さい。

申込先

金融財務研究会 ホームページ <http://www.kinyu.co.jp/>
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-10-8 グリーンヒルビル
TEL 03-5651-2030 FAX 03-5695-8005

申込方法

ファックス又は郵便にて参加申込書をお送り下さい。上記ホームページの申込欄からもお申込いただけます。折り返し、受講証と請求書を郵送致します。参加費は下記の普通預金口座に開催日前日までにお振込み下さい。(但し経理の都合等で間に合わない場合は、ご連絡いただければお待ちいたします。)参加費の払戻しは致しませんので申し込まれた方がご都合の悪い時は代理の方がご出席下さい。又当日ご参加になれなかった場合、当社および経営調査研究会主催の他のセミナーに無料でご出席いただけます。(但し新しいセミナーの参加費との差額が2,000円以上の時は差額をお支払いいただきます。また、振替は1年以内にお願いたします。)ご記入いただきました個人情報は、当社および関係会社の受講者名簿の整備や今後開催されるセミナーのご案内等に使用します。

振込口座

普通預金 口座名 (株)金融財務研究会

三菱東京UFJ銀行	本店	1642356	三井住友銀行	本店営業部	7397637
三菱UFJ信託銀行	本店	2818151	みずほ銀行	東京営業部	1427715
三井住友信託銀行	本店営業部	2993982	りそな銀行	東京営業部	1693669

----- 切らずにこのままお送り下さい -----

事業用の定期借地権・定期借家権の
活用のための契約実務

9 / 16

参加申込書

FAX 03-5695-8005

平成28年 月 日

ご連絡・講師へのご質問等ご記入下さい	会社名	TEL FAX		
	所在地	E-Mail 〒		
	参加者ご氏名	部課名		
	〃	〃		
	〃	〃		
	〃	〃		
	書類送付先 (同上の場合記入不要)	ご担当者 TEL	部課名 FAX	

*セミナーコード 1773 (Law-281773)

お申込の翌日には「受講証・請求書」を発送しておりますが、お手元に届かない場合は、弊社までご連絡下さい。