

# これで納得！ 不動産及び不動産信託受益権売買における 契約条項と債権法改正

～債権法改正を見据えた条項の意味と背景の徹底理解～

おおくしけんいち  
講師 **大櫛健一** 氏

岩田合同法律事務所  
パートナー 弁護士

日時 2019年1月15日(火) 午後1時30分～午後4時30分

近時、不動産は、日常的に信託受益権化されて転々流通しており、そのプレイヤーは、SPC、REITといった投資ヴィークルから、ディベロッパー、ゼネコンなどの不動産関連企業、ひいては、第二種金融商品取引業者まで多岐にわたります。

他方で、不動産現物の取引と比較して、不動産信託受益権の取引に苦手意識を持たれている企業担当者の方々は未だ少なくないようです。不動産信託受益権売買契約では、相手方に専門弁護士がカウンセラーとしてついた上で、民法、商法、信託法及び金融商品取引法等の関連法令の適用を意識した各種条項の規定及び修正がなされることが多いため、規定や修正の趣旨を直観的に把握しにくいケースがしばしばあります。そのため、個々のドキュメンテーションのやり取りにおいて、「不当ではない条項であることは何となく分かるものの、今一つ腑に落ちない。」との御意見を伺うこともあります。

本セミナーでは、数十社のクライアントから数百本に及ぶ不動産売買契約及び不動産信託受益権売買契約の検討・作成依頼を受けた講師が、2020年4月1日の改正民法施行を見据え、同各契約における主な条項の背後にある民法をはじめとした現行法の基礎について正確な理解を深めていただくべく解説を行いながら、改正民法を踏まえた具体的な条項案の修正を提案致します。

なお、本セミナーは、取り扱う内容の性質上、不動産売買契約及び不動産信託受益権売買契約のレビュー経験を有する中級者以上の実務担当者を想定したものとなります。

## 1. 不動産売買契約

- (1) 対象面積の確定
- (2) 手付と内金
- (3) 境界
- (4) 賃貸人たる地位の移転
- (5) 敷引
- (6) 瑕疵担保責任
- (7) 危険負担
- (8) 損害賠償請求と違約金
- (9) 反社条項
- (10) 債権譲渡禁止特約

## 2. 不動産信託受益権売買契約

- (1) 手付と内金
- (2) 受益権譲渡の債務者対抗要件及び第三者対抗要件
- (3) 賃貸人たる地位の移転
- (4) 敷引
- (5) 表明保証
- (6) 瑕疵担保責任
- (7) 危険負担
- (8) 損害賠償請求と違約金
- (9) アフターサービス請求権等の譲渡
- (10) 説明義務
- (11) 倒産隔離条項
- (12) 留意すべき裁判例の紹介

### 【講師紹介】

2004年上智大学法学部法律学科卒業。2006年弁護士登録。2009年～上智大学法科大学院講師。2015年～成蹊大学法科大学院講師。企業法務全般を幅広く取り扱う中で、特に資産の流動化・証券化等の複雑な不動産取引や金融取引、不動産・金融関連紛争に強みを有する。『Q&A インターネットバンキング』(金融財政事情研究会 2014)や『時効・期間制限の理論と実務』(日本加除出版 2018)の編者を務めるなど著作多数。

※録音・ビデオ撮影はご遠慮下さい。



開催日

2019年1月15日(火)  
13:30~16:30

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。)

1名につき34,500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29,000円。追加申込みの場合はその旨ご記入下さい。

参加費

申込先

金融財務研究会 ホームページ <https://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お申し込みいただけます。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年以内にお問い合わせいたします。)ご記入いただきました個人情報、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 -----

これで納得!  
不動産及び不動産信託受益権売買における  
契約条項と債権法改正  
1/15

参加申込書

FAX 03-5695-8005

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	
		E-Mail	
	所在地	〒	
	参加者ご氏名	部課名	
	〃	〃	
	〃	〃	
	〃	〃	
*セミナーコード 0073 (Law-k190073)	書類送付先 (同上の場合記入不要)	ご担当者 TEL	部課名 FAX

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。