

債権法改正と不動産ファイナンス取引における 建物マスターリースに関する契約及び紛争上の留意点 ～テナントとの契約締結から倒産まで～

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7月4日(木) 午後1時30分～午後4時30分

不動産を信託受益権化し、それに対して投資家や金融機関が様々なスキームを用いて投融資を行う、といった不動産ファイナンス取引が、実務に浸透してから相当期間が経過しました。こうした不動産ファイナンス取引におけるスキームや資金調達手法の発展には目を見張るものがありますが、投融資を回収するための源泉は、基本的に建物賃貸借契約に基づくテナントからの賃料です。

建物賃貸借契約は、一般事業会社のみならず、個人をテナントとして締結することもあり、テナントの経済状況の変動、不慮の事故や見解の相違等によりトラブルが起こることは珍しくありません。他方で、近時の建物賃貸借実務においてはテナント管理の分業化や契約条項の複雑化が進み、必ずしも建物賃貸借契約の一般的な解釈や典型的な対応では対処しきれない局面も現れてきています。

本セミナーでは、不動産ファイナンス取引において多用されている建物マスターリースに着目しつつ、安定的な管理・回収を確保するために抑えておくべき建物賃貸借契約における実務上の重要論点(債権法改正の影響を含みます。)や固有論点を取り上げて解説します。

1. テナント賃貸借契約の締結

- (1) 契約条項における留意事項～債権法改正の影響とその対応～
- (2) 定期建物賃貸借における再契約交渉条項の限界
- (3) 契約締結上の過失(責任の成否と損害評価)～AM業者、PM業者の振る舞いがどう影響するか～

2. テナント賃貸借契約の期中管理

- (1) セール&リースバック～売主＝賃借人に起因する建物不具合への対応～
- (2) 盗難事故～責任を取るののは、賃借人、PM業者、BM業者 or 警備会社？～
- (3) 居住用物件における死亡事故～自室と共用部の異動、重説義務と損害賠償請求の相手方～
- (4) テナントによる改築・改装～無断の場合と不適法な場合～
- (5) テナントによるM&A～資本変更、合併、会社分割、事業譲渡～

3. テナント賃貸借契約の終了

- (1) 賃借人からの中途解約～中途解約制限条項と違約金条項の異動～
- (2) 賃借人からの中途解約～中途解約条項の限界と定期建物賃貸借における異動～
- (3) 賃料不払いによる明渡請求
～法的手続に踏み切るタイミングと、未払賃料の回収手段、保証人への請求の当否～
- (4) テナントによる無断転貸～契約関係にない転々借人への明渡請求と仮処分要否～

4. テナントの倒産

- (1) テナントの倒産を理由とする賃借人からの契約解除
- (2) 破産手続、民事再生手続及び会社更生手続における賃借人対応
～賃料、違約金、約定使用損害金、水光熱費、敷金等の取扱いを中心として～

5. マスターリースに関する論点

- (1) 建物共有者間におけるマスターリースの法的性質と実務上の取扱い
- (2) 賃料増減請求
- (3) 所有者からマスターレシーに対する中途解約請求
- (4) 承継・変更・終了に関するテナントの承諾～取得できない場合の取扱いとリスク管理～
- (5) 借地上の建物におけるテナントとマスターリーススキームにおけるテナントとの異動
- (6) 土地工作物責任における間接占有者

【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。

■主催 **金融財務研究会**
<https://www.kinyu.co.jp>

Facebook : <https://www.facebook.com/keichoken>
Twitter : <https://twitter.com/#!/keichoken>
Blog : <https://kinyu.co.jp/blog/>



開催日

2019年7月4日(木)
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34,400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 -----

債権法改正と不動産ファイナンス取引における
建物マスターリースに関する契約及び紛争上の留意点

7 / 4

参加申込書

FAX 03-5695-8005

2019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 1217 (Law-k191217)

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。