



第450回 ビル経営研究セミナー

ライブ配信 オンラインセミナー

ビル賃貸借における法律実務

～事例に学ぶ、賃料増額交渉の実務解説～

開催
日時

2025年6月20日(金)
午後1時30分～4時30分

方法

ライブ配信によるオンライン開催

※開始時刻までに、インターネットに接続した機器で
受講の準備をお願いします。

講義概要

最近、オフィスの空室消化が順調に進み、また、多くのエリアで賃料水準が上昇したことにより、賃料増額改定交渉に関する法律相談が増えています。大幅な増額を懸念するテナント、あるいは、頑なに増額を拒むテナントとの交渉に難航している事例も見受けられます。テナントとの交渉が難航する場面において、ビルオーナーが拠り所にするべきは、法令及び最新の裁判例です。特に裁判例については、近時の判例検索システムの性能向上により、様々な事案を拾い出し、横断的に分析することも可能になっています。交渉の場面においては、法令及び裁

判例を踏まえ最終的な結論を見越してテナントと協議を行うことが早期解決に至る道です。

本セミナーでは、賃料増額実務の前提となる基本的知識を解説したうえで、交渉の際のポイントを解説し、一般的な賃貸借の事例から、サブリース、オーダーリース、各種の特殊な特約が付された事例など、できる限り多くの裁判事例及び交渉事例を取り上げ、その事例で争点となった事項、協議がまとまらなかった事項を読み解きながら、実務担当者が悩みがちな交渉のポイントについて、わかりやすく解説します。

講義項目

1 賃料増額に関する基本知識

賃料概念の整理／継続賃料の決まり方（不動産鑑定評価基準）／調停・裁判の実務

2 テナントとの交渉の実務

交渉のタイミング／説明資料の確保／増額を拒否するテナントへの対応／減額請求による反論への対応／合意するか弁護士依頼かの判断

3 特約の効力

自動改定特約／不増額・不減額の特約／協議条項の拘束力

4 賃料増額に関する事例解説 ※取り上げる事案は変更になることがあります。

継続賃料の決まり方の参考事例／合意当初から賃料が不当であった事案／更新・再契約と直近合意時点の関係／相場上昇が自動改定特約を上回る事案／主観的事実の解消（オーナーチェンジ等）／差額配分法における配分割合／当該店舗売上の考慮の要否（スライド法）など

5 特殊な賃貸借の実例

サブリース／オーダーリース／売上連動方式

6 共益費・電気料の増額請求

共益費の性質／共益費の増額請求／電気料を巡るトラブル

講師

(敬称略)

まち だ ひろ のり

町田 裕紀

西村・町田法律事務所 弁護士

1974年生まれ。一橋大学法学部卒業、弁護士（第一東京弁護士会）、ビル経営管理士試験委員。ビル管理、賃貸管理、不動産取引、再開発・建替え問題等、不動産に関する法律問題を幅広く取り扱い、ビルの賃貸管理に関するセミナーを多数行っている。裁判実務や最新判例動向を踏まえた分かりやすい解説には定評がある。

申込 方法

当センターのホームページの

本セミナーで案内ページからお申し込みください

日本ビルディング経営センター

検索

<https://www.bmi.or.jp/>

- お申込受付手続き後にお送りする「お支払いのご案内」メールに該当参加費が明記されますので、メールの案内に従って支払手続きをお願いします。
- 支払手続完了後に「参加証」をメールでお送りいたします。
- 開催3日前までにライブ配信の受講方法をメールでご案内します。
- ライブ配信を視聴するための推奨動作環境はHPをご参照ください。

参加費

1名につき16,500円(消費税込)〔テキスト代を含む〕

割引料金は以下のとおりです。

下記の会員は、1名につき7,700円（消費税込）になります。

- （一社）日本ビルディング協会連合会の会員企業に所属
- 「日本ビル経営管理士会」会員
- ビル経営管理士

- 参加費は現金では受け付けておりません。
また、割引の重複適用はありませんのでご了承ください。
- 参加費の払い戻しはいたしません。
- テキストはPDF（印刷可）をご覧いただけます。
- 当日視聴できない場合であっても、後日講義動画をご視聴いただけます。

支払 方法

- ① 銀行振込
- ② クレジットカード支払
- ③ ネットバンキング支払
- ④ ATM 支払

メールの案内に従って、セミナー申込サイトのマイページから支払方法を選択して支払手続きをお願いします。
手続きが完了すると「参加証」をメールでお送りいたします。

請求書・領収書：マイページに請求書・領収書画面が表示されますので印刷してご利用ください。

お問い合わせ

一般社団法人 日本ビルディング協会連合会 日本ビルディング経営センター 事務局

〒100-0011 東京都千代田区内幸町2-2-3 日比谷国際ビル B1階

電話 03-6811-1711 【受付時間】10:00～17:00（土日祝日、年末年始をのぞく）

○お申し込みいただいた個人情報は、今後、当センターのセミナー、書籍、講習会などのご案内などを送付させていただく際に利用することがあります。ただし、ご要望があれば速やかに中止いたします。また、当該個人情報は厳正な管理下で安全に保管し、事前のご承諾なしに第三者に提供することはありません。