



第457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

～建替え・リニューアルとテナントへの補償～

開催日時 2026年6月29日(月)
13時30分～16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

既存ビルを建て替えるためには、テナントとの賃貸借契約を解消しなければなりません。かつてはいわゆる正当事由の高い壁があり容易ではありませんでした。しかし、近時の裁判例は、建物の安全性への懸念、建替えの経済的合理性から、立退料と引き換えに明渡しを認める傾向が認められ、テナントとの交渉においても、こうした傾向を踏まえ、円滑に行われることが増えてきました。明渡しを拒むテナントに対しては、近時の裁判例の傾向、賃料や建築費の増加傾向が続いていること、明渡しを拒んだ場合のストーリーを提示、説明し、早期に明渡しに応じることが双方にとってメリットになることを説く必要があります。

また、既存ビルのリニューアルを行う場合、近時の建築費高騰を踏まえ、リニューアル費用をテナントからどのように回収していくのか、リニューアル後のビルの稼働年数を考慮に入れながら、賃料の大幅な増額や定借への切り替えなど、将来的な見通しも踏まえてテナントと交渉していく必要があります。

本セミナーでは、昨今の社会経済情勢、裁判例の傾向、実例なども踏まえつつ、既存ビルの建替えまたはリニューアルを実施するにあたり、テナントとどのように交渉し、説得をしていくか、実務対応のあり方について、わかりやすく解説します。

講義項目

第1部 建替えを巡る法律問題

- 1 正当事由の高い壁と裁判所の考え方の変化
- 2 法的に戦えるかどうかの分かれ目（解約申入権の確保と更新拒絶のタイミング）
- 3 正当事由が争われる近時の重要問題（裁判例及び実例紹介）
高度利用の必要性/代替物件の確保の必要性/耐震性不足、除却の必要性/経済的合理性

4 立退料

近時の裁判例の傾向と算定基準/具体的算定例（借家権や通常損害、逸失利益など）/実例を交えた立退き交渉のポイント解説

5 定借への順次切り替え

定借への切り替えの可否と方法/切り替え時に念頭に置くべき要注意裁判例

第2部 リニューアルを巡る法律問題

- 1 リニューアルへのニーズの高まり（建替えからの切り替え）とその限界
- 2 リニューアル工事の賃借人に対して強制できるか

3 完全退去か居たまま工事が

4 賃借人への補償の要否と妥当な金額

補償の要否とその額/工事の遅延に対する対策/一時的退去か終局退去かの見極め

5 投下資本の回収方法とビル寿命を見据えた対策

賃料増額の限界とその対策/新賃料設定の考え方（投下資本の回収）/定借への切り替えと具体的提案例

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
本セミナーご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 <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。
- 支払手続き完了後に「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）をご覧ください。
- 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。