

令和時代の「正当事由」実務最前線

# 老朽貸家・アパートの 「正当事由」と「立退料」 完全攻略セミナー

令和の裁判例137件から読み解く、  
老朽アパート・マンションの明渡し・建替えを  
成功させるための戦略

対象者

- 地主・不動産オーナーをクライアントに持つ税理士・公認会計士
- 不動産管理会社・ハウスメーカーの営業担当者・コンサルティング担当者
- アパート・マンションの建替え提案を行いたい建設業者
- 老朽賃貸建物を所有する不動産オーナー様

講師

大高 友一氏

中本総合法律事務所 東京事務所  
パートナー弁護士

京都大学法学部卒業。第一東京弁護士会所属。

企業法務を中心に民事一般を扱う。とりわけ、広告表示や特商法等のBtoC取引関係、コンプライアンス問題を専門にするほか、不動産取引や相続・事業承継にも精通する。

また、以前の所属事務所において宅建協会の研修講師を継続的に務めていたほか、企業内研修、日弁連等の弁護士会の研修、各種異業種交流会、行政や金融財務研究会等の各種団体主催のセミナーなどに多数登壇し、聴衆のニーズに応じたわかりやすい講演をすることに定評がある。



東京会場

オンラインLIVE

3/24(火) 17:00-19:00 (約2時間)

会場 ビジョンセンター浜松町

定員 会場:先着30名 オンライン:無制限

※ オンラインLIVE講座はチャットによる質問が可能

受講料  
(税込)一般  
会員

20,000円

無料

資産税ビジョン会員

再放送

- ① 3/31(火) 16:00-18:00
- ② 4/8(水) 17:00-19:00
- ③ 4/18(土) 10:00-12:00

お申込み・詳しい講座内容は裏面をご覧ください。

顧問先や顧客の中に、築年数が経過した賃貸物件を所有し、「建替えたいが借家人がいて進まない」「相続前に整理したいが立退き交渉が不安」と悩んでいるオーナー様はいらっしゃいませんか？

令和7年3月、商事法務研究会より借地借家法の「正当事由」に関する最新の調査研究報告書が公表されました。令和元年からの裁判例137件を分析した結果、老朽化を理由とする明渡し請求において、「正当事由」があると認められた割合が過去の55.0%から約71.1%へと大幅に上昇しており、特に「建物の耐震性能」が正当事由を判断する極めて重要な要素となってきていることが明らかになりました。

本セミナーでは、この報告書を基に、どのようなケースで「正当事由」が認められやすいのか、また高額化しがちな「立退料」をどうコントロールすべきかについて解説します。勝敗を分ける「具体的計画」の策定方法を徹底分析し、オーナー様の資産防衛と円滑な承継を実現するために必要な単なる法律論にとどまらないプロフェッショナルが知っておくべき実践的戦略を明らかにします。

## プログラム

### 1. 最新データが示す「正当事由」のトレンド変化

- ① 認容率53.3%の衝撃：なぜ二件に一件は認められないのか？
- ② 「正当事由」の有無判断の基本構造（借地借家法第28条）  
～判断の決め手となる「比較衡量」とは何か？～
- ③ 「正当事由」を左右する「最新トレンド」  
～老朽化事案の裁判例の87%が言及する「耐震性能」の決定的役割～

### 2. 勝敗を分ける「計画」と「証拠」の作り方

- ① 「耐震性能の不足」は錦の御旗ではない  
～築100年の物件でも明け渡し認められなかった理由はどこに～
- ② 裁判所を納得させる「明渡し後の具体的計画」  
～単なる収益目的はNG。「有効活用」を主張する際の注意点～
- ③ 賃借人側の事情にも配慮した「計画」の重要性

### 3. 泥沼を防ぐ「立退料」の戦略的活用

- ① 万能ではない「立退料」  
～お金さえ積みあげれば解決するわけではない、「立退料」の戦略的活用の重要性～
- ② 「立退料」算定ロジックの解剖（事業用・居住用）  
～「立退料」が高額化しやすいポイントはどこか？～
- ③ 適正な「立退料」を目指すための実務的戦略

### 4. 解約通知を出す前に完了すべき「4つの準備」

## 会場案内

**ビジョンセンター浜松町** 東京都港区浜松町2-8-14 浜松町TSPビル4F,5F,6F TEL:03-6262-3553

・JR山手線・京浜東北線「浜松町駅(南口-S5階段・金杉橋方面)」徒歩3分 ・都営大江戸線・浅草線「大門駅(A1出口)」徒歩5分  
・東京モノレール羽田空港線「モノレール浜松町駅(南口-1出口)」徒歩3分

## お申込み方法

必要事項をご記入の上、FAXにてお申込みください。折り返し受付確認票を送付いたします。HPからもお申込みいただけます。

FAX送信先 **03-5539-3751**

HPからのお申込みはこちら <https://farbe-net.com>

2026/3/24(火)『老朽貸家・アパートの「正当事由」と「立退料」完全攻略セミナー』申込書

受講形式・受講日 ※いずれかの項目にチェックを入れてください。

- 会場受講  オンラインLIVE 再放送  3/31(火)  4/8(水)  4/18(土)

会員種別 ※いずれかの項目にチェックを入れてください。

- 資産税ビジョン 会員  一般

参加者名 | フリガナ

事務所名

ご住所 〒

TEL

FAX

E-mail