

【「サービス付き高齢者向け住宅」事業に参入する企業・参入し始めた企業を対象に解説！】

サ高住の開発・運営に関する法的課題

【講師】

松田綜合法律事務所
同法律事務所

パートナー 弁護士 佐藤康之氏
弁護士 白井潤一氏

【講義概要】

高齢者の居住の安定に関する法律の改正によって、サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)の制度が導入されてから約8年が経過しましたが、サ高住の登録件数は約24万7千戸に至っています(2019年8月末時点)。サ高住の普及に伴いトラブルも徐々に顕在化しており、サ高住事業に潜在的に存在する法的リスクが明らかになってきています。このリスクに合理的な対処しておくことが、サ高住事業を成功させる要諦である状況となっています。

今回のセミナーでは、サ高住事業において問題となる法的リスクについて検証し、今後サ高住事業に携わる上での法的留意点について解説します。

【講義項目】

- I. サ高住の用地確保に関する問題
 - 1 土地を借りてサ高住を建築する場合の契約累計 2 各借地契約の比較
- II. サ高住の事業開始前での問題
 - 1 入居者募集にあたって
 - (1)体験入居の法的性質 (2)体験入居をする場合の留意点
 - 2 入居契約の選択
 - (1)賃貸借方式と利用権方式 (2)賃料支払方法の検討 (3)前払いに関する法的留意点
- III. 入居時の問題
 - 1 契約内容の説明
 - (1)誰に対する説明か (2)入居者本人の認知能力(後見、補佐、補助の問題)
 - (3)賃貸借の内容及び提供サービスの内容
 - 2 賃借人(居住者)以外の当事者の選任
連帯保証人、身元引受人、緊急時連絡先、残置物引取人、敷金受取人等
 - 3 個人の連帯保証人(極度額設定の問題)
極度額の算定方法
- IV. 居住時の問題
 - 1 外出時の確認(外出制限の可否) 2 問題行動(他の入居者に対する迷惑行為等)発生時の対応
 - 3 建物内の怪我(雨天時の転倒等) 4 医療機関への連絡
 - 5 入居者の長期不在 6 事故リスク
- V. 契約終了時の問題
 - 1 解約申入れの意思の確認 2 契約解除の可否(賃料滞納、迷惑行為、長期不在等)
 - 3 残置物の処分の可否
- VI. 質疑応答

*セミナーの録音、撮影、転送等はお断り致します。また、法律事務所の方は申込みをご遠慮願います。

講演スタイル

プロジェクターを使用します

佐藤 康之 弁護士

東京大学工学部都市工学科卒業。東京弁護士会所属。著書(共編著)として、「都市計画・まちづくり紛争事例解説 法律学と都市工学の双方から」(2010年・ぎょうせい)、「復興まちづくり実践ハンドブック」(2011年・ぎょうせい)、著書(共著)として、「民泊を考える」(2018年・プログレス)「大家さん・賃貸住宅管理業者等のための住宅セーフティネット制度活用ハンドブック【Q&A解説】」(2019年・大成出版社)等がある。主に不動産、都市、建築関連の法的業務分野を取り扱い、同分野に関する講演・セミナーを多数実施している。2013年4月～東京大学非常勤講師。

白井 潤一 弁護士

慶應義塾大学法学部法律学科、慶應義塾大学大学院法務研究科卒業。東京弁護士会所属。著書(共編著)として、「リスク対応契約書チェックの手引」(新日本法規出版)、「Q&Aでわかる民事執行の実務」(日本法令)がある。入所以来、商業施設、住居及びヘルスケア施設等不動産管理業の分野を取り扱い、また物流施設を対象とした不動産ファンドのアセットマネージャー企業に出向した経験を活かし、不動産事業や倉庫業等に関する法的アドバイスをを行っている。

開催日時

2019年11月22日(金) 13時30分～16時(開場:13時15分)

(セミナー終了時間につきましては、Q&Aにより10分程度前後致します)

会場

銀座フェニックスプラザ(紙パルプ会館内) 会議室 東京都中央区銀座3-9-11

(会場へのアクセスにつきましては、お申込後、会場アクセス地図をご案内致します) TEL(03) 3543-8118

参加費

1名 24,750円(22,500円+消費税) 2名(同一法人)同時申込 45,100円(41,000円+消費税)

注1) 2名同時申込料金は、同時申込以外の場合は適用されませんのでご了承下さい。

注2) 3名以上にてお申込みの際は、上記2名料金を基準に算出致します。(2名料金÷2×参加者人数)

注3) 振込手数料はご負担願います。

申込方法

1. 下記の申込欄をご記入の上、FAXにてお申込下さい。Eメールにてお申込をされる場合は、下記申込内容と同内容をご送信下さい。(フォームはご自由にて結構です)
2. お申込を頂きますと、①受講証 ②会場地図 ③ご請求書をご郵送致します。
お申込をされてから、5日程度経過してもお手元に上記書類が届かない場合はご一報頂けましたら幸いです。
3. 参加費は開催前日までに請求書に記載の銀行口座へお振込み下さい。
開催後のお振込みとなる場合は、下記の申込書内の「お振込み予定日」を必ずご記入下さい。
4. 定員になり次第締め切りますので、早めにお申込下さい。
5. 振込先: みずほ銀行 新橋支店(店番号130) 普通2288581 口座名: 株式会社日本ナレッジセンター

ニホンナレッジセンター

申込み先 株式会社日本ナレッジセンター 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-12-12 虎ノ門石田印房ビル

TEL:03-5511-8668 FAX:03-5511-0707 Eメール: info@jkcc.jp

キャンセル(お申込み後の取消し)について、お申込前に十分にご確認下さい。

注) キャンセルをされる場合は、FAX又はEメールにてご連絡下さい

【キャンセル料】①開催日より4日前まで(土日及び祝日を除く)・・・無料(11月19日迄)

注) お客様のご都合によりキャンセルされる場合、返金時の振込費用をご負担下さいますようお願い致します。

②開催日より3日前から(土日及び祝日を除く)・・・参加費の全額(11月20日以降)

注) ②の場合はセミナー資料の送付または代理人の出席をもって参加とさせていただきますので、ご了承下さいますようお願い申し上げます。また、開催前日までにお振込みが完了していない場合でもキャンセル料はかかりますのでご注意ください。

参加申込書 このままFAXにてお送り下さい、着信のご連絡を申し上げます。(ご記入者氏名:)

11月22日(金)開催【No.191121 サ高住の開発・運営に関する法的課題】

月 日

会社・団体名	
所在地 〒 -	
TEL	FAX
参加者ご氏名	フリガナ
	所属部署・役職名
請求書のご送付先	<input type="checkbox"/> ご記入者宛て <input type="checkbox"/> ご参加者宛 <input type="checkbox"/> 右記
お振込み予定日	(開催後のお振込みの場合のみ記入) 年 月 日
Eメールでの セミナー案内希望	@

・当日は出席者(団体名)リストの配布を致しません。・講師へ団体名、部署、役職、氏名を連絡しております。

ご記載頂きましたお客様の個人情報は、厳正な管理下で安全に保管し、当該セミナーに関する業務の処理及び今後のセミナーのご案内に利用させていただきます。また、当該セミナー講師以外の第三者へ情報を提供することはありません。

◆個人情報についてのお問合せ先:

〒105-0001 港区虎ノ門1-12-12 株式会社日本ナレッジセンター 電話 03-5511-8668 info@jkcc.jp