

不動産関連取引実務に対する民法改正の影響 (3)



井上 博登

長島・大野・常松法律事務所
弁護士



山中 淳二

長島・大野・常松法律事務所
弁護士



齋藤 理

長島・大野・常松法律事務所
弁護士



増井 邦繁

長島・大野・常松法律事務所
弁護士

平成27年3月31日、民法改正法案^{注1}が閣議決定され、国会に提出された。そこで、当職らは、複数回に分けて、典型的な不動産取引に関連する諸契約を取り上げ、民法改正によりそれらの契約の作成実務にどのような影響があるかを検討することとしたい。本稿では、前回に引き続き、「不動産売買契約」に対する民法改正の影響について述べることとする。

2. 不動産売買契約の各種条項に対する民法改正の影響 — 概論

不動産売買契約は、①売買の基本的な要素(売買対象不動産、売買代金額)が合意されれば成立する。しかし、実際の契約においては、それに加えて、②契約締結後の売買の実行の手順(手付け、売買実行前の売主の義務、売買代金支払い・所有権移転・登記・物件引渡しの時期及び条件等)が規定される

のが通例である。また、③義務が履行されなかった場合(又は履行を受けた者が満足しない内容だった場合)に備えて、民法の規律に委ねるのではなく、損害賠償、契約の解除、瑕疵担保責任、表明保証責任等について明示的な規定を置くことも多い。加えて、④守秘義務条項や裁判管轄条項等の雑則的な規定が置かれるのが一般的であろう。

以下、これらの不動産売買契約の各種条項につき、その性質毎に民法改正の影響を検討する。

(1) ①売買の基本的な要素(売買対象不動産、売買代金額)に関する条項

不動産売買契約においては、まず、売買の基本的な要素(売買対象不動産、売買代金額)について合意する条項を置かなければならない。これらの条項については、民法改正によっても特段の影響はないと考えられるが、以下、若干付言したい。

注 1

本稿では、民法改正法案により改正予定の条文につき、予定される改正後のものを「新法」、改正前のもの(現行のもの)を「旧法」と表記し、改正が行われない予定である条文を引用する場合には「新旧民法」と表記するものとする。なお、条文を引用しない場合の「民法」とは、予定される改正前後を通じた民法典を指したものである。本稿を含めた本連載では、国会での法案修正がなされないことを前提として執筆していることに留意されたい。

(あ) 売買対象不動産についてより詳細に記載すべきか。

売買対象不動産は、所在、地番、地積等の登記記録上の表示を用いて特定することが通例である。新法において瑕疵担保責任という概念に基づく規律から契約不適合という概念に基づく規律へと変更される関係で、売主及び買主の双方の立場から、契約の目的物たる売買対象不動産についてより詳細に記載すべきではないのか、という懸念・見解もあるようである。この点については、下記3. (2)において後述することとしたい。

(い) 新法の下では、不動産売買契約に売買の動機を記載すべきではないのか。

前述のとおり、新法では動機の錯誤の取扱いについて明文規定が設けられた。そのため、民法改正を機に、不動産売買契約書上に売買の動機を記載すべきと考える向きもあるかもしれない。しかし、①従前も、売買の動機を記載(表示)すれば、かかる動機の錯誤は錯誤無効(旧法第95条)の範ちゅうとなりうると整理されていたこと、②建物が新築であることや購入予定地の近くに幹線道路が通る見込みであること等、不動産売買契約において動機となりうる事項については、これまでは表明保証や前提条件にかかる規定により対応していたことが多いと考えられることからすると、民法改正により売買の動機を

記載する必要性が増加するものではないものと考えられる。

(2) ②契約締結後の売買の実行の手順(手付け、売買実行前の売主の義務、売買代金支払い・所有権移転・登記・物件引渡しの時期及び条件等)に関する条項

不動産売買契約締結後の売買の実行の手順(手付け、売買実行前の売主の義務、売買代金支払い・所有権移転・登記・物件引渡しの時期及び条件等)に関する条項については、手付けに関する新旧民法第557条の規定、引渡しまでの注意義務に関する新旧民法第400条の規定について改正がなされ^{注2注3}、また、対抗要件具備義務に関する新法第560条の規定が新設された^{注4}。これらは、基本的には、従前の判例法理を明文化したり、民法典上曖昧であった部分を補足する改正であり、不動産売買契約の条項に大きな影響はないと考えられる^{注5}。

(3) ③-1 買主が代金の全部又は一部を支払わなかった場合に対応するための条項

不動産売買契約の相手方により義務が履行されなかった場合(又は履行を受けた者が満足しない内容だった場合)としては、③-1買主が代金の全部又は一部を支払わなかった場合、③-2売主が売買対象不動産を引き渡さなかった場合、③-3売主が売

注2

新法第557条(手付)

買主が売主に手付を交付したときは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない。

2 第545条第4項の規定は、前項の場合には、適用しない。

注3

新法第400条(特定物の引渡しの場合の注意義務)

債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、契約その他の債権の発生原因及び取引上の社会通念に照らして定まる善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。

注4

新法第560条(権利移転の対抗要件に係る売主の義務)

売主は、買主に対し、登記、登録その他の売買の目的である権利の移転についての対抗要件を備えさせる義務を負う。

注5

なお、売主の対抗要件具備義務が民法上明示されることとなったため(新法第560条)、(不動産売買契約においては通常想定されないが)あえて対抗要件を備えない又は対抗要件具備の時期を引渡しや代金支払いに後らせることとする場合には、契約書上その旨を明記する必要があることになる。

買対象不動産を引き渡したものの面積等の不足や品質等の問題があった場合が考えられるため、3つに分けて検討する。

ア. 民法改正前の対応

まず、③-1買主が代金の全部又は一部を支払わなかった場合、民法改正前の現在、売主としては以下のような対応をすることが考えられる。

- ①不動産売買契約に基づき売買代金の支払いを求める。
- ②発生した損害について買主に損害賠償を求める（なお、金銭債務の不履行に伴う損害賠償請求については債務者たる買主の「責めに帰すべき事由」は不要とされている。）。
- ③不動産売買契約を解除し、当該契約に基づく債務の履行として給付済みの対価等があれば返還を求めると共に、損害が発生していれば損害賠償を求める（なお、金銭債務の不履行に伴う解除及び損害賠償請求については債務者たる買主の「責めに帰すべき事由」は不要とされている。）。
- ④同時履行の抗弁権により、買主がその債務の履行を提供するまで、自己の債務の履行を拒む。
- ⑤不動産売買契約上、違約金の規定や、損害賠償額について予定する規定、解除の可否・条件について詳細を定めた特則が設けられることも多く、これらに基づく請求等を行うことも考えられる。

イ. 民法改正後の対応

買主が代金の全部又は一部を支払わなかった場

合に売主が採りうる手段は、民法改正後においても、概ね同様である^{注6}。買主が代金の全部又は一部を支払わなかった場合に備えた不動産売買契約上の条項について、民法改正に際して特段の手当ては不要であろう。

(4) ③-2 売主が売買対象不動産を引き渡さなかった場合に対応するための条項

ア. 民法改正前の対応

民法改正前の現在、③-2売主が売買対象不動産を引き渡さなかった場合、買主としては以下のような対応をすることが考えられる^{注7}。

- ①不動産売買契約に基づき売買対象不動産の引渡しを求める。
- ②売主に「責めに帰すべき事由」がある場合には、発生した損害について損害賠償を求める。
- ③売主に「責めに帰すべき事由」がある場合には、不動産売買契約を解除し、当該契約に基づく債務の履行として給付済みの対価等があれば返還を求めると共に、損害が発生していれば損害賠償を求める。
- ④同時履行の抗弁権により、売主がその債務の履行を提供するまで、自己の債務の履行を拒む。
- ⑤契約締結後、債務者たる売主の責めに帰することができない事由によって売買対象不動産が滅失又は損傷した場合は、債権者たる買主がそのリスクを負担するものとされており、買主は自己の債務の履行を拒むことができない。

注6

民法改正により、債務者に「責めに帰すべき事由」がなくても契約の解除が可能となる点で変更はあるが、旧法においても、金銭債務の不履行に伴う解除については債務者たる買主の「責めに帰すべき事由」は不要とされており、実質的な影響が出るものではないと考えられる。

注7

なお、契約締結の時点で既に債務が履行不能である場合（例えば、不動産売買契約締結の時点で対象となる建物が既に焼失していたような場合）、不能なことを義務づけることはできないものとして、債務が成立せず、さらに、それに合わせて、対応する債務（同じ例で言えば、売買代金の支払債務）も成立せず、契約が無効となるとする考え方がある（原始的不能のドグマ）。このような考え方には批判が強いものの、旧ドイツ民法の影響の下、現在でも民法の解釈にあたって根強い考え方とされている。この考え方に立脚すれば、不動産売買において、契約締結の時点で既に売買対象不動産の引渡し履行不能な場合には、契約が成立したことを信じたために被った損害（いわゆる信頼利益）の賠償しか認められないとするのが多数の見解である。今回の民法改正により、契約締結の時点で既に債務が履行不能であった場合でも債務が法律上有効に成立することを前提とした規定が設けられており（新法第412条の2）、契約締結の時点で既に債務が履行不能である場合には債務が成立しないとする考え方は採用し難くなったと考えられる。

⑥不動産売買契約上、違約金の規定や、損害賠償額について予定する規定、解除の可否・条件について詳細を定めた特則が設けられることも多く、これらに基づく請求等を行うことも考えられる。

なお、上記⑤は、民法上の危険負担の法理に関する議論において債権者主義と呼ばれているものである(旧法第534条第1項)。かかる民法の規律に従うと、不動産売買契約締結後は、売買対象不動産の引渡前(すなわち売買対象不動産が買主の管理下でない状況)であっても、売買対象不動産が売主の責めに帰すべき事由なくして焼失したような場合に、売主の不動産の引渡債務は履行不能となり、買主は、売買対象不動産の引渡しを受けることができない一方で、売買代金の支払いを免れることはできず、不当な結果となるとの批判が強い。そのような不当な結果とならないよう、不動産売買契約上、売買対象不動産の引渡前に債権者(買主)及び債務者(売主)のいずれの責めにも帰さない事由により売買対象不動産が滅失又は損傷した場合には、代金を減額し又はお互い一切損害賠償等の請求をしない形で不動産売買契約を解除できるものとする規定を置くことが通例となっている。

イ. 民法改正後の対応

民法改正後も、売主が売買対象不動産を引き渡さなかった場合に買主が採りうる手段として、上記①、②、④、⑥は同様であり、全体として規律が大きく変更されるものではない。ただ、数点、買主に有利な変更がなされている。

③' 解除にあたって相手方の帰責事由が不要となった。

まず1点目は、解除にあたって、相手方たる売主の「責めに帰すべき事由」が不要となった点である^{注8}。これにより、買主としては、より簡便かつ早期に解除

という選択を採ることが可能となると考えられる。

⑤' 危険負担の枠組みが変更された。

もう1点は、危険負担の枠組みが変更された点である。売買契約において、契約締結後直ちに債権者主義(すなわち買主が売買目的物の滅失又は損傷についてのリスクを負担する)となる旨の旧法第534条第1項は削除され、売買目的物の引渡時を基準として、引渡前は売主が、引渡後は買主が売買目的物の滅失又は損傷のリスクを負担するものとされた(新法第536条第1項、第567条)。そのため、前述した危険負担の法理を修正する規定を不動産売買契約上設ける必要性は低下するものと考えられる。

(5) ③-3 売主が売買対象不動産を引き渡したものの面積等の不足や品質等の問題があった場合に対応するための条項

ア. 民法改正前の対応

民法改正前の現在、売主が売買対象不動産を引き渡したものの面積等の不足や品質等の問題があった場合、買主としては以下のような対応をすることが考えられる。

①(売買対象不動産のうちの一部しか引き渡されなかったような場合)不動産売買契約に基づき、引き渡されなかった売買対象不動産の引渡しを求める。

②(売買対象不動産のうち一部しか引き渡されなかったような場合)売主に「責めに帰すべき事由」がある場合には、発生した損害について損害賠償を求める。

③(売買対象不動産のうち一部しか引き渡されなかったような場合)売主に「責めに帰すべき事由」がある場合には、不動産売買契約を解除し、当該契約に基づく債務の履行として給付済みの対

注8

解除制度の趣旨は、契約に基づく給付を得られない債権者に契約による拘束からの離脱を認めるところにあり、相手方の帰責事由を要件として考慮することは妥当でない、という考え方に基づく改正である。詳しくは前号をご参照頂きたい。

価等があれば返還を求めると共に、損害が発生していれば損害賠償を求める。

- ④(売買対象不動産のうち一部しか引き渡されなかったような場合)同時履行の抗弁権により、売主がその債務の履行を提供するまで、自己の債務の履行を拒む
- ⑤契約締結後、債務者たる売主の責めに帰することができない事由によって売買対象不動産が一部滅失又は損傷した場合は、債権者たる買主がそのリスクを負担するものとされており、買主は自己の債務の履行を拒むことができない。
- ⑥(売買対象不動産に瑕疵があった場合)売主の瑕疵担保責任又は(売買対象不動産に数量不足があった場合)数量指示売買における担保責任を追及する。
- ⑦不動産売買契約上、表明保証責任に関する規定や、瑕疵担保責任に関する規定、違約金の規定や、損害賠償額について予定する規定、解除の可否・条件について詳細を定めた特則が設けられることも多く、これらに基づく請求等を行うことも考えられる。

前述のとおり、上記⑤は不当な結果となるとの批判が強く、不動産売買契約上、売買対象不動産の引渡前に債権者(買主)及び債務者(売主)のいずれの責にも帰さない事由により売買対象不動産が一部滅失又は損傷した場合には、代金を減額し又はお互い一切損害賠償等の請求をしない形で不動産売買契約を解除できるものとする規定を置くことが通例となっている。

イ. 民法改正後の対応

民法改正後も、売主が売買対象不動産を引き渡したものの面積等の不足や品質等の問題があった場合に買主が採りうる手段として、上記①、②、④、⑦は同様である。ただし、以下の点については、買

主として採りうる手段の規律が変更されている。

- ③'(売買対象不動産のうち一部しか引き渡されなかったような場合の)解除にあたって相手方の帰責事由が不要となった。

前述のとおり、民法改正により債務者たる売主に「責めに帰すべき事由」がなくても契約の解除が可能となった。

- ⑤' 危険負担の枠組みが変更された。

また、前述のとおり、売買契約における危険負担の枠組みが変更され、売買目的物の引渡時を基準として、引渡前は売主が、引渡後は買主が売買目的物の滅失又は損傷のリスクを負担するものとされたため(新法第536条第1項、第567条)、危険負担の債権者主義に対応するべく設けられていた危険負担に関する規定は、その必要性が低下するものと考えられる。

- ⑥' 瑕疵担保責任に代えて契約不適合責任が導入された。

民法上、瑕疵担保責任という概念に代えて、売主及び買主が欠陥等のない物を売買することに合意した場合には、売主は欠陥等のない物を給付する義務を負うことを前提に、新たに追完請求権及び代金減額請求権という契約不適合責任が導入された。

これにより、「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき」、買主は、一次的には履行の追完(目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡し)を請求することができ、また、相当の期間を定めて履行の追完の催告をしたにもかかわらず追完がなされないときは、代金の減額を請求することができるものとされた(新法第562条、第563条)^{注9}。

注9

瑕疵担保責任の廃止と契約不適合責任については、詳しくは前号をご参照頂きたい。

(6) ④守秘義務条項や裁判管轄条項等の雑則的な条項

守秘義務条項や裁判管轄条項等の雑則的な規定については、民法改正により特段変更すべき事項はないと考えられる。

3. 不動産売買契約の各種条項に対する民法改正の影響 — 各論

以下では、これまでの検討を踏まえ、いくつかの点について、さらに掘り下げて考察することとした。

(1) 不動産売買契約上の瑕疵担保責任に関する条項について

(あ) 不動産売買契約上の瑕疵担保責任に関する条項は変更すべきか

民法改正前である現在、不動産売買契約上の瑕疵担保責任に関する条項は、民法上の瑕疵担保責任の特則として、責任の範囲を「隠れた瑕疵」に限定しない形で拡大したり、責任を負う期間を延長又は短縮したり、責任を負うための要件を加重したり（例えば一定時期までに通知を要求するもの。）する規定として機能している。具体例を挙げるとすると、「買主は、売買対象物件に瑕疵（隠れた瑕疵か否かを問わず、諸設備の瑕疵、土壌汚染等を含む。）がある場合、売買実行日から2年以内に売主に通知した場合に限り、売主に対しこれによって被った損害、損失の賠償を請求することができる。」というような規定である。

仮に、民法改正後に引き続きこのような瑕疵担保責任に関する条項を規定した場合、「旧法における『瑕疵』概念を援用して、旧法の瑕疵担保責任と類似の責任を売主に負わせる旨の規定である」と解釈される可能性もあるとは考えられる。しかし、新法においては瑕疵担保責任という概念が廃止されてい

るため、民法改正前と比べて、上記のような「瑕疵担保責任」に関する規定の効果について、解除の可否や契約不適合責任との関係等、不透明な点が多分に生じると考えられる。そのため、民法改正後は、旧法上の概念に拘泥せず、不動産売買契約上の瑕疵担保責任の規定については削除し、「瑕疵」の存在については他の規定により対応することが、法的効果を明確に規律するという観点からも望ましいと考えられる。

(い) 旧法下における瑕疵担保責任を契約不適合責任で代替することは可能か

民法改正後においても（特に民法改正直後は）、売主及び買主の間で、旧法下において買主が瑕疵担保責任制度により保護されていたのと同様の保護を買主に与えたい（旧法下において売主が負っていた瑕疵担保責任と同様の責任を売主に負わせたい）というニーズがある可能性がある。旧法下における瑕疵担保責任を契約不適合責任で代替することは可能であろうか。

この点、旧法下の瑕疵担保責任の要件である「『隠れた瑕疵』が存在すること」と、新法下の契約不適合責任の要件である「『引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの』であること」は、一見似た概念であるものの、あくまで別個の概念であり、旧法下において瑕疵担保責任により保護された場面であるからといって、新法下において契約不適合責任が問えるということにはならないと考えられる。また、瑕疵担保責任と契約不適合責任では効果が異なり、その観点からも、旧法下における瑕疵担保責任を新法下における契約不適合責任で代替することは難しいであろう。

契約上の規定を工夫して、例えば「売主は買主に対し、隠れた瑕疵（旧法第570条に定めるものをいう。）のない売買対象不動産を引き渡すものとする。」というような条項を設けて旧法下の瑕疵概念を引用

するなど、旧法下と同じ状態を作り出そうとすることも考えられなくはない。しかし、瑕疵担保責任と契約不適合責任には効果の点でも違いがあり、完全に同様の保護を買主に与えるためには、旧法の条項を効果の点も含めて再現した規定を創設する必要がある、現実的ではなからう。

(2) 契約不適合の考え方が導入されたことに伴い、不動産売買契約書に旧法下と比べて売買対象不動産の状況をより詳細に記載すべきか

民法改正後は、図面や写真等を添付する方法により、売買対象不動産についてより詳細に記載すべきであるとの見解もあるようである。売主及び買主の双方の立場から、より詳細に記載することによって契約不適合責任が生じる範囲が明確となり、契約不適合責任に関する争いが生じる余地を減じるように思われることがそのような見解の理由となろう。かかる見解は、紛争の生じる余地を少なくするという点で、契約実務のあるべき姿としては合理的であると思われる。もっとも、民法改正前であっても売買対象不動産について詳細に記載することによって、売主の責任の範囲が明確となり、瑕疵担保責任の範囲に関する争いが生じる余地を減じることができるという点で同様の効果を期待できたことからすると、民法改正によって、売買対象不動産について詳細に記載する必要性が増加するものでもないように思われる。

これまでの実務においても、①売主としては、売買対象不動産についてより詳細に記載することは作業的な負担も大きく、また、あまり詳細に記載すると、少しでも相違したときに契約違反を問われやすくなるリスクもあること、②買主としても、同様に記載内容の確認のための作業的な負担が大きく、気づかないところで契約上の記載の中に問題点が含まれていた場合には責任を問うことができなくなるリスクもあり、一長一短であることから、特に重要な要素や顕著な瑕疵についてのみ契約書に記載することにより

対応してきたものと考えられる。民法改正後も、売買対象不動産の状況については、民法改正前と同程度に記載することで足りるであろう。

(3) 表明保証責任に関する条項はどのように変更すべきか

表明保証責任に関する条項は、民法を離れて、英米法系の契約実務を踏襲する形で規定されているものである。表明保証責任に関する条項においては、一定の事項が真実かつ正確であることについて表明がなされ、それが誤りであった場合には、相手方が被った損害を補償する旨の規定が置かれることが通例である。

表明保証責任の法的位置づけに関する議論は別の機会に譲るとして、最近の表明保証責任に関する判例を見ると、表明保証事項の記載をもって当事者間の売買対象物に関する合意内容を推察する手段としている事例が見受けられる。表明保証事項の記載を当事者間の売買対象物に関する合意内容と捉えてしまうと、例えば表明保証事項として「売買対象不動産に地中埋設物は存在しない」というようなことを記載した場合、その本来の当事者の意図はあくまで売主・買主間のリスクの分担の問題として、地中埋設物により買主に損害が生じた場合に売主がその損害を補償するという効果を欲していたにもかかわらず、地中埋設物が存在しても実際上不動産の今後の利用に影響がなく、損害が生じなかったような場合にまで、地中埋設物を除去した不動産を交付すべきとする追完請求や地中埋設物を除去するのに要する費用分を代金から減額するという代金減額請求が認められるというような議論が生じかねない。そのような議論がなされてしまう事態を可及的に少なくするため、表明保証責任に関する条項を設けるにあたっては、表明保証された内容の売買対象不動産を交付することを契約の内容とする趣旨ではないこと、及び表明保証違反の効果として追完請求や代金減額請求等は認められず損害の補償のみが行われることを明記することが望ましいと考えられる。

(4) 「現状有姿」売買に影響はあるか

「現状有姿」という表現は、不動産売買契約において頻繁に利用されるものの、それが意味するところは必ずしも明らかではない。不動産売買契約書上「現状有姿」で売買するとした場合に、売買対象不動産に関する瑕疵担保責任を負わないとする趣旨であるとの理解もあり得るところであるが、不動産売買契約書上「現状有姿」で売買するとしつつ、売買対象不動産に関する瑕疵担保責任や表明保証責任を一定程度負う旨の規定がある不動産売買契約書も存在する。

民法改正後は、「現状有姿」で売買するとした場合には、語感を素直に捉えれば、現状のまま引き渡せば足りることが契約の内容となっていると解することが可能であるように思われ、売主が契約不適合責任を負わないとする趣旨であると解される可能性が高いように思われる。そのため、売買対象不動産を、経年劣化や不要物が残置された状態のまま引き受ける意図ではあるものの、一定程度の不動産としての質を有していることを期待し、問題があれば売主の責任を問う余地を残したい場合には、民法改正後は、軽々に「現状有姿」という表現を用いないように注意する必要があると考えられる。

(5) 買主が契約不適合であることを知っていたような場合に、追完請求権及び代金減額請求

権を制限する旨の規定を入れる必要がないか

旧法下における瑕疵担保責任は「隠れた瑕疵」についての責任であったために、買主が瑕疵を知っていたか又は過失により知らなかった場合には責任を問えないものとされていた。他方で、新法における契約不適合責任は、まさに契約の内容に適合しているか否かを基準としており、当該不適合が「隠れ」ていたか否かを問わないため、買主が当該不適合の存在を知っていたとしても、損害賠償請求、追完請求、代金減額請求を行うことは制限されていない。

この点、損害賠償請求については、買主が契約不適合の存在を知っていたか又は過失により知らなかった場合には、過失相殺の規定(民法第418条)により裁判所の判断として損害賠償額を調整する余地がある。他方で、追完請求及び代金減額請求についてはこれを制限する規定が置かれていない。買主が契約不適合の存在を知っていたことは「契約不適合がないこと」を事実上推認させるものとして、それを理由として追完請求及び代金減額請求は認められないと整理することも考えられるものの、念のため、そのような請求を避けるべく、不動産売買契約上、そのような場合には追完請求及び代金減額請求が制限される旨の明文の規定を置くことも考えられよう。

いのう え ひろと

1998年東京大学法学部卒業、2000年長島・大野・常松法律事務所入所。2005年Columbia Law Schoolに留学し、LL.M.を取得、2006年London School of Economics and Political ScienceにてLLM Banking Law and Financial Regulationを取得、2006年に帰国。2010年から2013年まで東京大学法学部非常勤講師。不動産、不動産ファンド、不動産ファイナンス、不動産証券化、J-REIT等の案件を中心として取扱い、ジョイントベンチャー、M&Aについても幅広い経験を有し、日本国内外を問わず、多様な業種のクライアントを代理している。

やまなか じゅんじ

1998年東京大学法学部卒業、2000年長島・大野・常松法律事務所入所、2005年DUKE 大学ロースクール卒業。2005年9月から2006年9月までKirkland & Ellis LLP (Los Angeles Office) にて勤務。現在は、不動産開発、不動産ファンドやJREITの組成、不動産関連会社に関するM&A案件、CMBSなどの不動産証券化案件、その他不動産に関する取引を一般的に取り扱っている。

さいとう まこと

1999年東京大学法学部卒業、2000年長島・大野・常松法律事務所入所、2006年University of Michigan Law School卒業。ヘルスケア施設、ホテル等を対象とする不動産流動化・証券化、メガソーラー等インフラ案件を多数取り扱うほか、ファイナンス、コーポレート等、企業法務全般にわたりリーガルサービスを提供している。

ますい くにしげ

2010年京都大学法学部卒業、大阪大学法科大学院を経て、2013年東京大学法科大学院修了、2014年長島・大野・常松法律事務所入所。