

賃貸不動産の「立退料算定」実践講座

【講師】

株式会社フロック・アドバイザー

代表取締役

成田 隆一

(敬称略)

【講義概要】

好立地の老朽化した建物ストックが増加する社会背景のなか、建物耐震性問題を契機とした建替えや、再開発を前提とした不動産の取得などの需要が高まり、既存テナントの立退きが大きな問題となっています。しかしながら、最大の関心事である立退料の算定は、法律や明確な規定がなく、情報が不足しています。「どの程度の立退料を提示すべきなのか」、「賃貸人から提示された立退料は適切ななのか」など、具体的な根拠に基づいた実務知識の習得が望まれます。

今回のセミナーは、立退きの方法論ではなく、「立退料の算定」にフォーカスし、立退料の構成要素や、立退料と借家権価格との関連を整理したうえで、借家権価格及び通常生ずる損失補償額(造作補償、動産移転補償、営業補償、移転雑費補償、等)の算出手法を実務で目安となる具体的な数値・資料・根拠を提示したうえで解説いたします。さらに立退料の簡易算定を行う際の実践ポイントも解説いたします。

【講義項目】 * セミナーの録音、撮影、転送等はお断り致します。

I. 立退料算定の考え方

1. 立退料の構成要素

(1)立退料とは？ (2)立退料の概念整理

2. 借家権の対価(借家権価格)

(1)借家権とは？ (2)借家権の特徴

3. 通常生ずる損失補償額

(1)通常生ずる損失補償とは？ (2)通常生ずる損失補償の種類

II. 借家権価格の算定手法

1. 借家権価格の算定手法の概要

(1)不動産鑑定評価基準と借家権価格 (2)主要な4手法とは？

(3)なぜ借家権価格が発生するのか、借り得部分とは？

2. 各手法の説明、特徴、留意点

(1)差額方式 (2)賃料差額還元方式 (3)割合方式

(4)控除方式 (5)各方式により算定した価格の調整

III. 通常生ずる損失補償額の算定

1. 通常生ずる損失補償額の種類

2. 各損失補償額の算定手法

(1)造作等の補償(賃借人が付加した内装・設備等の造作の補償)

(2)動産移転補償(動産の移転に対する費用の補償) (3)移転雑費補償(移転に伴い生ずる雑費の補償)

(4)営業補償(営業廃止補償、営業休止補償) (5)その他の補償、留意事項

IV. 立退料の簡易算定の実践

1. 立退料の簡易算定に際して役立つもの

(1)立退料の算定において役立つ資料 (2)立退料の算定において目安となる数値、傾向

2. 実践的な立退料の簡易算定方法

(1)元本価格＝基礎価格からの算定アプローチ (2)現賃料の倍数からの算定アプローチ

(3)賃料差額＋諸経費からの算定アプローチ

開催日時

2013年5月8日(水) 13時20分～16時20分(開場:13時5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) 3階 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 22,470円 (21,400円+消費税) 2名(同一法人) 同時申込 40,110円 (38,200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名以上でお申込みの際は、上記2名料金を基準に算出いたします。(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

- 下記の申込欄をご記入の上、FAXでお申込下さい。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)
- 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。
- 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。
- 定員になり次第締め切りますので、早めにお申込下さい。
- 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
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)

お客様のご都合で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。また、キャンセルに際しましては下記の通り適用致しますので、お申込前に十分にご確認下さいませお願い致します。

- 〈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(5月1日迄)
注) お客様の御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せお願い致します。
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(5月2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、ご了承下さいませようお願い申し上げます。

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:)

5月8日(水)開催【No.130502 賃貸不動産の立退料算定の実践講座】 2013年 月 日

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	□上記 □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ございません。

◆個人情報についてのお問合せ先:

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