

賃借人に退去を依頼する場合、最終的に問題となる「立退料」の金額。
「賃借人から提示された立退料は適切か」「どの程度の立退料を提示すべきか」など、
「立退料」の算出手法を具体的な「数値・資料・根拠」を基に学ぶ実務講座

賃貸不動産の

「立退料」算定 [実務講座]

鑑定理論と実践を踏まえた具体的な「立退料」の計算手法

ご案内

近年、耐震性の問題を契機とした老朽化建物の建替えや、再開発を前提とした事業用不動産の取得などへの機運が高まるなか、既存テナントの立退きが大きな課題となっています。なかでも立退料の算定は、法律や明確な規定がないため根拠が不明な場合が多く、交渉時のトラブルとなりやすい事項です。また、建替えや再開発担当者として正確なプロジェクト収支を見積るためにも、「賃借人から提示された立退料は適切なのか」「どの程度の立退料を提示すべきなのか」など、具体的な根拠に基づいた実務知識の習得は必須となっています。

本セミナーは、賃貸不動産における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・解説したうえで、借家権価格およ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学んでまいります。さらに立退料の簡易算定を行なう際の実践ポイントも解説いたします。

再開発担当者はもちろん、ビルオーナーやプロパティマネジャー、融資担当者の方々のご参加をお勧めいたします。

お願い：ダイレクトメールの送付先変更または中止をご希望の方は、お手数ですが封筒の宛名ラベルにその旨をご記入の上、総合ユニコム(株)企画事業部までFAXにてご連絡下さい。

セミナー参加申込書

賃貸不動産の「立退料」算定 [実務講座]

| | |
|--------------|-------------------------|
| ●会社名(フリガナ) | ●貴社業種 |
| ●所在地(〒) | ●参加費振込予定日 月 日 (担当者名) |
| TEL () | FAX () |
| ●出席者名①(フリガナ) | ●所属部署・役職 |
| ●e-mailアドレス | |
| ●出席者名②(フリガナ) | ●所属部署・役職 |
| ●e-mailアドレス | |

開催日時 2013年2月6日(水) 13:30~16:45

会場 鉄鋼会館
東京都中央区日本橋茅場町3-2-10
TEL.03-3669-4850
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 37,800円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税 1,800円含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合、
35,700円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税 1,700円含む)
※テキスト・コーヒー代を含む。

主催 総合ユニコム株式会社
プロパティマネジメント レジチャー産業
〒104-0061 東京都中央区銀座2-8-15共同ビル
TEL.03-3563-0025(代表)

お申し込み方法

フリーダイヤルFAX番号 左記のFAX番号が通じない場合は、
0120-05-2560 03-3564-2560 におかけ直し下さい。
総合ユニコム株式会社 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直)

- 「参加申込書」が到着次第、参加者宛に「セミナー参加証」「請求書」「銀行振込用紙」をお送りいたします。「セミナー参加証」は開催当日に忘れずにお持ち下さり、受付にご提示をお願いいたします。
- 参加費は、セミナー開催日の3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)までに下記指定銀行の口座にお振込み願います。振込手数料は貴社にてご負担願います。

*振込先 みずほ銀行 銀座支店 普通預金 No.2360120
口座名 総合ユニコム株式会社

- セミナー開催日(講座開始日)の3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄にお振込みが間に合わない場合は、恐縮ですが弊社企画事業部(TEL.03-3563-0099)までお振込日をご連絡下さい。
- お申し込みが開催日直前の場合、もしくは「参加証」「請求書」等の到着が開催日直前の場合は、会場受付にて現金でのお支払いとなります。当日現金でのお支払いが難しい場合はお振込予定日を弊社企画事業部までお知らせ下さい。
- 申込みされた方が参加できない場合は代理の方に出席いただいで結構です。ただし、キャンセルの場合は開催日3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)までに必ず弊社企画事業部にFAXにてご連絡下さい。返金手数料2,000円(1件当り)を申し受けます。なお、開催日2営業日前以降のキャンセルにつきましては、参加費全額をキャンセル料として申し受けます(その場合、原則としてセミナーの当日配布資料をご送付いたします)。
- お席は申し込み受付順に当方にて指定させていただきます。
- セミナー会場内は禁煙とさせていただきます。また、講演内容の録音・録画、講演中のパソコン・携帯電話のご使用は固くお断りいたします。
- ご記入いただきました個人情報、当社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- 主催者及び講師等の諸般の事情により、講師の変更やセミナーを中止させていただく場合がございます。その際には、お申し込み時にご記入いただいた連絡先へ事務局から連絡をさせていただきます。

13:30~16:45 ※15時前後に約15分間の休憩のほか、随時小休憩を挟みます。

I. 立退料算定の考え方

1. 立退料を構成する要素

- (1) 立退料とは何か
- (2) 立退料を算定する際の概念整理

2. 借家権の対価（借家権価格）

- (1) 借家権とは何か
- (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何か
- (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考え方

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

V. 質疑応答

成田 隆一

株式会社フローク・アドバイザー
代表取締役社長
不動産鑑定士

1995年早稲田大学商学部卒業後、安田信託銀行(株)（現・みずほ信託銀行(株)）に入行。同行にて、建設省（現・国土交通省）出向をはじめ、不動産仲介・不動産鑑定・コンサルティング業務等を経験。2001年プライスウォーターハウスクーパース・フィナンシャル・アドバイザーサービス(株)（現・プライスウォーターハウスクーパース(株)）に移籍し、バルクセール・事業再編・企業再生等のアドバイザー業務を担当。02年米系大手不動産投資ファンドのエートスジャパンLLCに移籍し、バリュエーション業務を中心に約3,000億円の不動産・債権・企業投資に関与。04年独立系不動産鑑定・コンサル会社の取締役兼COOを経て、07年(株)フローク・アドバイザーを設立、代表取締役社長に就任。累計7,500件超の不動産評価、評価レビュー実績のほか、600億円超の不動産投資コンサルティング実績を誇る。複数の上場企業の不動産担当顧問、大手J-REIT投資委員会アドバイザー、国土交通省地価公示評価員、(社)東京都不動産鑑定士協会研修委員会委員等を現任および歴任。事業再生実務家協会正会員。再開発プランナー。

最新資料集のお知らせ

賃貸不動産の「立退料」算定実務資料集

付録CD-ROM

立退料簡易算定シミュレーションソフト



- 2013年1月7日発刊
- A4判/114頁
- 定価63,000円
(本体60,000円)

※本資料集の詳細な内容やお申し込みは弊社ホームページをご覧ください。

本セミナーや資料集は、弊社ホームページからお申し込みいただけます。

<http://www.sogo-unicom.co.jp>