



## 第401回 ビル経営研究セミナー

# 立退き交渉を始める前に知っておきたい

# 「立退き交渉のストーリー作り」と「立退料算定・減額」の実践ポイント

開催日時

2019年6月11日(火)  
午後1時30分～4時30分(開場:午後1時10分)

会場

三菱ビル10階「グランド」  
コンファレンススクエア エムプラス  
東京都千代田区丸の内2-5-2  
☎(03)3282-7777 東京駅(丸の内南口)徒歩約3分

申込方法

当センターのホームページの  
「セミナー申込サイト」からお申し込み下さい。

日本ビルディング経営センター  <http://www.bmi.or.jp/>

- お申込受付手続き後にお送りする「お支払いのご案内」メールに該当参加費が明記されますので、メールの案内に従って支払手続きをお願いします。
- 支払手続き完了後に「参加証」をメールでお送りいたします。
- 複数名まとめて、代理の方が申し込むこともできます。

参加費 1名につき25,000円(消費税込)〔テキスト代を含む〕

下記の会員は、1名につき15,000円(消費税込)になります。

- (一社)日本ビルディング協会連合会会員 ●「日本ビル経営管理士会」会員

下記の受講生は、1名につき20,000円(消費税込)になります。

- 2019年度ビル経営管理講座受講生 なお、割引の重複適用はありません。

- 参加費は現金では受け付けません、原則、開催日時の1週間前までに振込願います。
- 参加費の払い戻しはいたしません。申し込まれた方が参加できない場合は、代理の方の出席をお願いします。代理の方も出席できない場合、当該セミナーのテキストをお送りします。
- 本セミナーの受講は、ビル経営管理士の更新登録要件に該当します。

支払方法 参加費の支払い方法が増えました。

- ① 銀行振込
  - ② クレジットカード支払
  - ③ ネットバンキング支払
  - ④ ATM 支払
- メールの案内に従って、セミナー申込サイトのマイページから支払方法を選択して支払手続きをお願いします。手続きが完了すると「参加証」をメールでお送りいたします。
- 請求書・領収書: マイページに請求書・領収書画面が表示されますので印刷してご利用下さい。

## 講義概要

老朽建物の建替えや、再開発を前提とした不動産取得が活発化しているなかで、既存テナントの立退きが大きな課題となっています。特に立退料の算定は、法律や明確な規定がないために交渉時にトラブルとなりやすい項目です。立退料を抑えつつ、早期に立ち退きを実現するためのストーリー作り、立退料についての実践知識習得は必須項目です。立退き交渉や立退き前提物件の取得の際にすぐに役立つよう、豊富な事例を踏まえつつ、物件タイプも考慮に入れた実践知識を丁寧に解説します。

講師

(敬称略)

株式会社フローク・アドバイザー 代表取締役社長

成田 隆一 不動産鑑定士／東京地裁鑑定委員

日本初の立退料の具体的な算定手法についての書籍や賃料改定の実務解説書籍を執筆するなど借地借家分野に精通し、不動産コンサルタント、不動産鑑定士として立退き問題、賃料改定問題などの賃貸借トラブルに数多く関与。企業、不動産オーナー、企業経営者をはじめ、不動産・金融部門のプロ、弁護士、税理士、会計士等の専門家からの相談が多いのも特徴。早稲田大学卒業後、大手信託銀行、外資系コンサル会社、外資系投資ファンドを経て独立。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、大手私募REITの投資委員会委員等を現任・歴任。

## 講義項目

### I. 立退き交渉の重要ポイントである「立退料」の仕組み

1. 立退料の構成要素(借家権とは何か、通常生ずる損失補償とは何か)
2. 立退料算定のためのメカニズムと具体的な算定方法の概要
  - (1) 借家権価格算定のための主要な4手法とは
  - (2) なぜ借家権価格が発生するのか、借り得部分とは
  - (3) どういった項目が補償対象となるのか、その具体的な項目と算定方法とは

### II. 立退き交渉のストーリー作り、交渉の際に留意すべきポイント

1. 立退きの交渉は、どう準備し、何から始め、  
どういったストーリーで行なうのが良いか(成功事例から学ぶ)
2. 再開発や建替えに伴う立退料交渉現場での注意点
  - (1) どこまで要求するか、されるか、それによってどうなるか?  
ごね得はどこまで許されるか?
  - (2) 知っておきたい立退きで苦戦する相手方の業態、地域、特徴とは?
3. 定期借家契約への切り替え、賃料改定と立退きとの関連
4. 物件タイプ別(オフィス、店舗、住居)の立退料算定や交渉の特徴、ポイント及び留意点

### III. 立退料の目安や実践的かつ簡易な算定方法は?

1. 立退料の目安となる数値、傾向
2. 実践的な立退料の簡易算定方法

お問い合わせ

一般財団法人 日本ビルディング経営センター 事務局

〒100-0004 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル8F837区

電話 03-3211-6771(代)

○お申し込みいただいた個人情報は、今後、当センターのセミナー、書籍、講習会などのご案内などを送付させていただく際に利用することがあります。ただし、ご要望があれば速やかに中止いたします。

また、当該個人情報は厳正な管理下で安全に保管し、事前のご承諾なしに第三者に提供することはありません。