



## 第442回 ビル経営研究セミナー

ハイブリッド型 (会場参加かオンラインを選択)

# 「立退料の算定・減額メカニズム」と「立退き交渉の始め方、やり方」実践ポイント

### ～不動産のプロが頼る不動産鑑定士が教える立退きの法則～

#### 講義概要

老朽建物の建替え等を推進していく上で、既存テナントの立退き大きな課題となっています。立退き交渉はやり方を間違えると多大な立退料の支払いが生じるリスクがある他、テナント退去自体も実現できなくなります。

そのため立退料を適切に抑えつつ、円滑な退去を実現するためには交渉のストーリー作り、立退料についての実践知識習得が必須です。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、最新傾向も含む豊富な事例を踏まえつつ、物件タイプ、テナントタイプも考慮に入れた実践知識を解説します。

#### 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

- 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)
- 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
  - 借家権価格の発生メカニズム、借家権価格算定のための4手法とは
  - なぜ借家権価格が発生するのか、借り得部分とは
  - 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. 立退料算定や交渉現場の実際(事例と留意点)、立退き交渉ストーリー作りの成功法則

- 立退料を減らす！ための3大法則
  - 〈法則1：計画性〉立退き交渉のスタートに際し、初めに検討すべき3要素とは？
  - 〈法則2：立退料を高額化させないストーリーづくり〉立退料を高額化させる4要素とは？
  - 〈法則3：正当事由を整える、心証を良くする〉そのための5要素とは？
- 立退きの交渉は、いつ何から始め、  
どういうストーリーで行うのが良いか(短期成功事例から学ぶ)
- 定期借家契約への切替えの実際とポイント、賃料改定と立退きとの関連
- 再開発や建替えに伴う立退料交渉現場での注意点
  - 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？
  - 困難テナントを見極める！  
立退きで苦戦する相手方の業態、地域、特徴、キーワードとは？
- アフターコロナで変わったこと

#### III. 立退料の目安となる数値、傾向(物件タイプ別(オフィス、店舗、住居))に解説

株式会社フローク・アドバイザー 代表取締役社長  
なりた りゅういち  
**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。大手ゼネコン、デベロッパーなどの不動産・金融部門のプロ、弁護士、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。複数の上場企業の社外取締役・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。

#### 講師

敬称略

お問い合わせ

一般社団法人 日本ビルディング協会連合会 日本ビルディング経営センター 事務局  
〒100-0011 東京都千代田区内幸町2-2-3 日比谷国際ビル B1階  
電話 **03-6811-1711** 【受付時間】10:00～17:00 (土日祝日、年末年始をのぞく)

開催日時

2024年 **5月29日** (水) 午後1時30分～4時30分

方法

ハイブリッド型(どちらかの方式をご選択ください)

#### ①会場参加

場所：日比谷国際ビル 8階「コンファレンススクエア」8D 会議室  
(東京都千代田区内幸町2-2-3)

定員：90名(先着順)

#### ②ライブ配信によるオンライン

※開始時刻までに、インターネットに接続した機器で受講の準備をしてください。

申込方法

当センターのホームページの

本セミナーご案内ページからお申し込みください。

※「会場参加」が「ライブ配信によるオンライン」のどちらかをご選択ください。

日本ビルディング経営センター

検索

<https://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。
- 「会場参加」の方は、「参加証」をコピーしてご持参ください。
- 「ライブ配信によるオンライン」の方には、開催3日前までにライブ配信の受講方法をメールでご案内します。  
※ライブ配信を視聴するための推奨動作環境はHPをご参照ください。

参加費

1名につき **16,500円**(消費税込)(テキスト代を含む)

「会場参加」と「ライブ配信によるオンライン」とも共通料金となります。

割引料金

下記の会員は、1名につき **7,700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
- ビル経営管理士
- 参加費は現金では受け付けません。また、割引の重複適用はありませんので、ご了承ください。
- 参加費の払い戻しはいたしません。  
※「会場参加」を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。
- テキストは「会場参加」と「ライブ配信によるオンライン」ともPDF版(ダウンロード・印刷可)を事前配信します。
- 「会場参加」と「ライブ配信によるオンライン」とも、当日出席または視聴できない場合であっても、後日講義動画をご視聴いただけます。

支払方法

- 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。

○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。