

好評につき再演

立退料評価の実務

しまだひろふみ
講師 島田博文氏

一般財団法人日本不動産研究所
審査部 次長 不動産鑑定士

日時 平成29年3月17日(金) 午後1時30分～午後4時30分

近年、都市中心部の良好な立地条件には老朽建物が多く、耐震問題、再開発、有効活用などの観点から建替え問題に直面している。建替えに際してまず問題となるのが、借家人の立退き交渉である。借家人の立退き交渉等に対しては、立退料が支払われるのが現状であるが、立退料の評価は不動産鑑定評価、損失補償基準、裁判例の考え方は必ずしも一致しているものではなく、混乱を極めているのが実情である。そのため、立退料に係る相談は、実際に交渉を進める不動産会社、ゼネコン、弁護士、アセットマネジャー、立退きを受けるテナント、融資リスクの審査等から金融機関など多岐に亘っている。

本セミナーは、立退きに係る方法論よりは「立退料評価の実務」に焦点を当て、具体的な数値による評価例や裁判例が認定している評価などを交えながら解説し、立退料評価の全体像の把握、その相場観及び立退きリスクと立退料の関係を理解していただくことを目的とする。なお、立退き交渉の基本的な進め方として準備段階、手順、スケジュール、合意の留意点と合意書の作成等についても説明する。

I. 立退料の考え方

1. 正当事由制度(借地借家法 28 条)と立退料
2. 不動産鑑定評価基準の考え方
3. 損失補償基準の考え方
4. 裁判例の考え方
5. 立退料の評価実務の視点から 1～4 の考え方の整理

II. 立退料評価の実務

1. 用途別(住宅、事務所、店舗)立退料の構成要素
2. 借家人補償と借家権価格
3. 造作等の工作物補償
4. 営業補償(店舗の場合)
5. 動産移転、移転雑費等の補償
6. 営業廃止補償
7. 立退料の計算例

III. 立退料の相場観及び立退きリスクと立退料の関係

1. 任意交渉における立退料の相場観
2. 裁判例における立退料の相場観(直近の裁判例 125 件の分析)
3. 立退きリスクと立退料の関係

(参考)借地借家法(抜粋)、耐震改修促進法変遷、各種複利計算の考え方

IV. 土地の有効活用のための立退き交渉の進め方

V. 質疑応答

【講師紹介】一般財団法人日本不動産研究所に勤務、現業部門のほか研究部、審査部を経験。数多くの鑑定評価を経験のほか、法定再開発、固定資産税のシステム評価などを行い、また、数多くの鑑定評価等を審査している。平成18年から平成28年まで賃料評価チームチーフとして、継続賃料や立退料の訴訟関連の評価等を数多く担当。また、神奈川大学法学部非常勤講師(科目:不動産法実務、鑑定評価理論)、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会実務修習講師、同連合会鑑定評価基準委員会委員、不動産鑑定士第3次試験試験委員、不動産鑑定士試験短答式試験委員、税務大学校講師などを歴任。借地借家の分野に係る鑑定評価等に精通している。

【主な著書】「賃料評価の実務」(清文社)、「不動産鑑定評価の新しい潮流」(住宅新報社)、「不動産評価の実務」(中央経済社)、「不動産鑑定訴訟法II」(青林書院)、「平成21年不動産鑑定行政法規の知識」(住宅新報社)、「不動産マネジメント入門」(東洋経済新報社)、「重要事項説明書・書き方のポイント[8訂版]」(住宅新報社)(いずれも共著)などがある。

※録音・ビデオ撮影はご遠慮下さい。

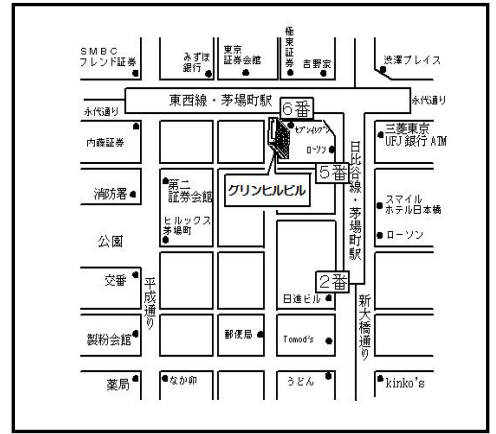


開催日

平成29年3月17日(金)
13:30~16:30

会場

茅場町・グリーンヒルビル
金融財務研究会本社 セミナールーム
東京都中央区日本橋茅場町 1-10-8
TEL 03-5651-2030
地下鉄東西線・日比谷線 茅場町駅
6番出口より徒歩1分
(開場は開演の30分前です。)



参加費

1名につき34,500円
(消費税、参考資料を含む)
1社2名以上同時に参加お申込みいただいた場合、お2人目から1名につき29,000円。追加申込みの場合はその旨ご記入下さい。

申込先

金融財務研究会 ホームページ <http://www.kinyu.co.jp/>
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-10-8 グリーンヒルビル
TEL 03-5651-2030 FAX 03-5695-8005

申込方法

ファックス又は郵便にて参加申込書をお送り下さい。上記ホームページの申込欄からもお申込いただけます。折り返し、受講証と請求書を郵送致します。参加費は下記の普通預金口座に開催日前日までにお振込み下さい。(但し経理の都合等で間に合わない場合は、ご連絡いただければお待ちいたします。)参加費の払戻しは致しませんので申し込まれた方がご都合の悪い時は代理の方がご出席下さい。又当日ご参加になれなかった場合、当社および経営調査研究会主催の他のセミナーに無料でご出席いただけます。(但し新しいセミナーの参加費との差額が2,000円以上の時は差額をお支払いいただきます。また、振替は1年以内にお願いたします。)ご記入いただきました個人情報は、当社および関係会社の受講者名簿の整備や今後開催されるセミナーのご案内等に使用します。

振込口座

普通預金 口座名 (株)金融財務研究会

三菱東京UFJ銀行	本店	1642356	三井住友銀行	本店営業部	7397637
三菱UFJ信託銀行	本店	2818151	みずほ銀行	東京営業部	1427715
三井住友信託銀行	本店営業部	2993982	りそな銀行	東京営業部	1693669

----- 切らずにこのままお送り下さい -----

FAX 03-5695-8005

立退料評価の実務
3 / 17

参加申込書

平成29年 月 日

ご連絡・講師へのご質問等ご記入下さい	会社名	TEL FAX	
	所在地	E-Mail 〒	
	参加者ご氏名	部課名	
	〃	〃	
	〃	〃	
	〃	〃	
*セミナーコード 0525 (Fin-290525)	書類送付先 (同上の場合記入不要)	ご担当者 TEL	部課名 FAX

お申込の翌日には「受講証・請求書」を発送しておりますが、お手元に届かない場合は、弊社までご連絡下さい。