

賃料改定と継続賃料評価の実務

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 上席主幹 不動産鑑定士

日時 2019年5月27日(月) 午後1時30分~午後5時00分

近年の好調な経済情勢を背景として、賃料を増額する事案が顕著となっています。継続賃料の鑑定評価は、賃料改定交渉する前の事前把握から始まり、任意交渉の資料、交渉が決裂した場合の民事調停や訴訟に係る証拠資料等によく用いられます。また、訴訟では、原告又は被告それぞれが鑑定評価書を提出するとともに、最終的には裁判鑑定が行われるのが一般的であり、裁判の行方は鑑定評価の優劣によって決められる傾向があります。

本セミナーでは、①借地借家法 32 条の賃料増減請求の考え方、②最新の下級審判例の傾向と裁判鑑定の内容、③賃料改定交渉の進め方と留意点について解説をいたします。

I. 継続賃料の評価の考え方・評価手法

1. 賃料増減請求の考え方
2. 継続賃料評価の考え方
3. 継続賃料の 4 つの評価手法
(差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法)
4. 4 つの手法の試算賃料の調整と鑑定評価額(継続賃料)の決定

II. 最新の下級審判例の傾向と裁判鑑定の内容

1. 最新の賃料増減請求訴訟と裁判鑑定の判断について
(15 件の判例分析)
2. 下級審判例のまとめ

III. 賃料改定交渉の進め方と留意点

1. 任意交渉における賃料増額改定の進め方
2. 賃料増減請求に係る訴訟リスクと対応方法

IV. 関連質疑応答

【講師紹介】平成 2 年に入社し、東海支社、横浜支所、本社事業部の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、調査研究、鑑定評価等の審査業務をしている。特に本社事業部の約 11 年間では賃料評価専門チームの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行っている。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などを歴任し、借地借家の分野に精通している。平成 26 年 5 月に改正された不動産鑑定評価基準作成に係る国土交通省での基準検討ワーキング委員。

【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)、「要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン」(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

2019年5月27日(月)
13:30~17:00

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。)

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。

参加費

申込先

金融財務研究会 ホームページ <https://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

賃料改定と継続賃料評価の実務

5 / 27

参加申込書

FAX 03-5695-8005

2019年 月 日

ご連絡・講師へのご質問等ご記入下さい *セミナーコード 0935 (Fin-kl90935)	会社名	TEL FAX	
	所在地	E-Mail 〒	
	参加者ご氏名	部課名	
	〃	〃	
	〃	〃	
	〃	〃	
	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。