

立退き用の好立地代替物件が一巡した今、オーナー・テナント双方による睨み合いが再燃。本書は旧刊の立退き問題から新たな事象を踏まえた鑑定理論と交渉スキルを学ぶとともに、付録の立退料簡易算定ソフトで「現賃料の倍数」「諸経費」等を見直した改訂新版!

賃貸不動産の [立退料算定&交渉力] マニュアル

2024年3月29日発行



ダウンロード
付録

立退料簡易算定シミュレーション
ソフト(Excel版)

アップデートした
立退料簡易算定ソフト
付き!

著者 **成田隆** (株)フローク・アドバイザー 代表取締役社長
不動産鑑定士

●定価99,000円(本体90,000円) ●A4判 ●縦型 ●112頁

立退料の算定と交渉はどうすべきか?

著者の鑑定理論と心理学を踏まえ、

オーナー・テナント側双方の立場での実務経験から、
立退き交渉ストーリーを描き、急所を衝いた必携書!

本書の特徴

- 特徴 1** 立退料算定に係る基本的な考え方を踏まえ、
借家権価格と通常生じる損失補償額の算定手法がわかる
- 特徴 2** 明け渡し交渉全般の理論ではなく、
現場で使える実践的な交渉ストーリーの道筋が学べる
- 特徴 3** 立退料の簡易算定方法を「現賃料の倍数」や「諸経費」等を見直し、
アップデートしたシミュレーションソフト付き

発刊の狙い

コロナ禍の立退き交渉では、従来と比してオーナー側とテナント側が歩み寄りしやすい状況にありました。ただ、コロナショックの影響から多数放出された好立地の代替物件が一区切りした昨今では、再びオーナー・テナント双方の睨み合いに戻りつつあります。すなわち、コロナ以前より混迷極まる立退き交渉の事象が多くなっており、精度の高い理論の組立て方や交渉スキルが求められているといつてよいでしょう。

本書では不動産鑑定士の実務的な理論から立退料算定のメカニズム(借家権価格や損失補償額〔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)を導き出し、コロナ禍を経て相場感の変化を含

めた心理学による交渉力の両面を駆使し体系的に整理。著者のオーナー・テナント側双方の立場での実務経験から、現場での経験に裏打ちされた交渉ストーリー、要点を修得することにより、より実践的で再現性の高い交渉力を得ることができるように構成しております。

今後も不動産(事務所・賃貸住宅・商業テナント)の入替えが活発化すると予想されるなか、立退き業務において[成功に導く]ためのノウハウを網羅し、アップデートした立退料簡易算定シミュレーションソフトが付いた実務資料として、関係各位の皆様にご購読をお勧めいたします。

賃貸不動産の[立退料算定&交渉力]マニュアル

編集構成

序編 本書の意義と活用の仕方

1. 本書出版に際して
2. 本書の意義と活用の仕方
3. 本書の構成

第1編 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立退料の概念整理
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

第2編 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) 鑑定基準における借家権価格の評価手法の考え方及び変遷
 - (3) 主要な4手法とは
 - (4) 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
 - (6) その他、実務で問題になる点、留意点

第3編 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(附帯工作物補償)
 - (2) 動産移転補償
 - (3) 営業補償
 - (4) 移転雑費補償
 - (5) その他の補償、留意事項
3. まとめ

第4編 立退き交渉のストーリーづくりと交渉実務のポイント

1. 立退料を減らし、円滑に解決するための3大原則
～交渉ポイントとストーリーづくり～
 - (1) 〈法則1:計画性〉立退き交渉のスタートに際し、最初に検討すべき3要素
 - (2) 〈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
 - (3) 〈法則3:正当事由を整える、心証をよくする〉
2. 立退料交渉の手順、ポイント及び交渉現場で

の留意点、実態

- (1) 立退き交渉は何から始め、どのようなストーリーで行なうのがよいか?(例と考え方)
- (2) どこまで要求するか、されるのか
- (3) 知っておきたい立退きで苦戦する賃借人の業種・特徴とは
- (4) 物件タイプ別の立退料算定や交渉の特徴、ポイント及び留意点
- (5) いつ係争に移行すべきか、係争に移行する際の留意点
- (6) その他、交渉過程における留意事項

第5編 立退料の簡易算定

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
3. まとめ

著者

成田隆一

株式会社フロック・アドバイザー 代表取締役社長
不動産プロフェッショナル・パートナー養成塾<成田塾> 塾長
不動産コンサルタント/不動産鑑定士/東京都地方裁判所鑑定委員

成功報酬体系の不動産分野ではコンサルティングに報酬を払ってもらえない、士業はコンサルタントになれないという常識を覆すため、大手信託銀行、外資系コンサルティング会社、外資系不動産ファンドなどを経て、不動産鑑定士による不動産・相続のコンサルティング会社を2007年に設立。成功報酬に依存しない経営体制を確立するとともに、他分野の専門家とのJVを活用した独自のビジネスモデルを構築。また、業務スキルだけではなく、脳科学、心理学に立脚したメンタル面も押さえた独自のコンサルティングメソッドにより、不動産分野専門の経営コンサルタントとしての地位を確立。
大手REIT投資委員会委員、上場企業をはじめとした複数企業の上場企業・上場企業オーナーの顧問を現任。大手企業と富裕層を中心に不動産・相続分野での顧問契約、プロジェクト契約を数多く結び、問題解決を行なっている。主な著書に、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など7冊があるほか、大手金融機関・弁護士団体・ビル経営者団体などの業界団体や企業等での講師実績多数。

詳細はホームページをご覧ください! <https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み方法

右の申込書に必要事項をご記入の上、FAXにて弊社までお送りください。お申込み専用のFAXフリーダイヤルは以下の通りです。

0120-05-2560

なお、お使いの機種によっては通信不能の場合がございます。その際はFAX03-3564-2560におかけ直してください。また、弊社ホームページからクレジットカード決済もご利用いただけます。

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

お支払い方法

申込書を受け付け次第、商品とともに「請求書」と「指定振込用紙」をお送りいたしますので、銀行振込でお支払いください。

●口座名 **総合ユニコム株式会社**
普通預金1572620

●銀行名 **みずほ銀行銀座支店**

※返品は承りかねますので、あらかじめご了承のうえ、お申込みください。

総合ユニコム株式会社

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階

☎03-3563-0025[販売管理部]

本書の内容に関するお問合せは、

☎03-3563-0120[企画情報部]

賃貸不動産の[立退料算定&交渉力]マニュアル 購入申込書

支払金額	冊分	円を下記により支払う
支払方法	銀行振込予定日	月 日/振込人名義 ()
	〒	
所在地	TEL	FAX
フリガナ		
会社名		
所属・役職		
フリガナ		貴社業種
氏名	印	
E-mailアドレス		

申込書のすべて欄にご記入をお願いします。なお、ご記入いただいた個人情報は、小社の新刊、セミナー、イベント案内、ならびにアンケート等の送付のためだけに利用させていただきます。今後小社からのご案内等をご希望されない場合は、名簿を削除しております。申込書に記載しております連絡先までご一報ください。

当書籍はWebからもご注文いただけます(<https://www.sogo-unicom.co.jp>)。併せて弊社業務内容のご紹介と、刊行物・セミナー等の商品検索がご利用いただけます。