

賃料増額を行う際の「自物件の現状把握」や「賃料増額交渉のステップ」、  
「改定賃料の算定手法」など、自物件の資産価値を向上させる戦略とノウハウを解説!

## 「賃料増額交渉」のポイントを解説!!

# テナント賃料改定実務講座

事務所ビル/駅前商業ビル/飲食店舗/賃貸マンション/有料老人ホーム/  
ロードサイド型店舗/スポーツクラブ/パチンコ店舗/等



- 賃料増額交渉の「事前準備」、交渉過程の「ステップの見える化」
- 「改定賃料算出の考え方」と「賃料増額交渉のステップ」
- 「定期借家契約への切り替え」と「立退料」との関係
- 調停・裁判(係争)の場で知っておくべき意外なポイントや注意点
- 賃料改定係争における「不動産鑑定評価書」の取り扱い方のトレンド
- 賃料改定の「上げ幅」「下げ幅」の目安…裁判をすれば賃料は上がるのか?

### 参加者の声

- 普段、オーナー側で賃料改定交渉を実施していますが、テナントの目線を知ることができて、注意点を認識しました(不動産)
- 賃料決定は、さまざまな要因や背景を踏まえて行っていかなければならないと実感した(不動産)
- これまで賃料交渉は社内ノウハウ頼りでしたが、外部の考え方を聞けて勉強になった(不動産)
- 各項目をバランスよく経験談を交えながら解説いただき非常に勉強になった(商業施設経営)

【講師】 **成田隆一氏**

株式会社フローク・アドバイザー  
代表取締役社長  
不動産コンサルタント/不動産鑑定士

### ご案内

固定資産税や管理費等のコスト増加、物価や地価の上昇に伴って、『賃料増額交渉』の機運が高まっています。ビルオーナーやAM・PMにとっては、長期間にわたって賃料を据え置きしている物件や、困難テナント・迷惑テナントを選別して、自施設を良質なテナント構成に変えるチャンスとなっています。

賃料改定に携わる実務担当者としては、「増額できるのか?」「増額できるとしたらどの程度なのか?」等の予測や、「万一係争となった場合でも勝てるのか?」といった勝算分析を、賃料増額交渉前に行うことが肝要です。

本セミナーは、『賃料増減額交渉』を行う際の事前準備をはじめ、自物件の現状把握の仕方や、改定賃料の決定メカニズムと算定手法等をわかりやすく解説したうえで、係争となることを踏まえて「いかに賃料改定交渉を進めていくべきなのか」「勝算分析を行うべきなのか」等の現場交渉のノウハウを、実務に精通した講師が多彩な事例を基に開示いたします。

再開発担当者はもちろん、ビルオーナーやアセットマネジャー、プロパティマネジャー、金融機関等のご参加をお勧めいたします。

### 参加申込書

## テナント賃料改定実務講座

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒)	●振込予定日(月 日)
	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
	●ご担当者名( )
TEL. ( )	FAX. ( )
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

O-0320260604-060

### 開催概要

開催日時 **2026年6月30日(火) 13:30~17:00**

会場 **都市センターホテル**

東京都千代田区平河町2-4-1 TEL.03-3265-8211(代)  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 **57,200円**(1名様/消費税及び地方消費税を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合、  
**49,500円**(1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)  
※テキスト代を含む。

主催 **総合ユニコム株式会社**

東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階  
TEL.03-3563-0025(代) FAX.03-3564-2560

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

お問合せ先/総合ユニコム(株)企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

下記URLの弊社ホームページからお申し込みできます。  
ネットでお申込み <https://www.sogo-unicom.co.jp>

左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。  
FAXでお申込み ☎ 0120-05-2560 (不通時はFAX.03-3564-2560)

#### ●お申し込み方法

- ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
- ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」を郵送いたします。
- ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
- ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡ください。

#### ●参加費のお支払について

- 【インターネットでのお申込み】
- ・弊社HP経由でのお申込みに関し、クレジットカード決済か銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済は申し込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
- 【FAXでのお申込み】
- ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
- ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
- ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。

#### ●お申込者が参加できない場合について

- ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

#### ●キャンセルについて

- ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配付資料を参加者宛にご送付いたします。

#### ●その他ご連絡事項

- ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
- ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
- ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮を願います。
- ・ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
- ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

## セミナープログラム

## 講師

13:30～17:00 ※途中休憩を挟み進行いたします。

## I. 賃料改定交渉準備過程＜概要編＞

1. 賃料改定交渉の前段階における準備過程（賃料改定交渉を始めるまでに何をすべきか）
  - 準備過程のフロー図
    - ・現状把握のための5つのステップ／交渉スタンスの決定／交渉のための準備と確認しておくべき事項
2. 【増額請求時】ストーリーづくりのために賃貸人として決めておくべきことリスト
  - スタンス／賃料関係／スケジュール関係／チーム体制／説明資料、証拠資料

## II. 賃料改定のための現状把握の具体的な考え方と手法＜事前準備のキモ＞

1. 継続賃料のあたりをつける
  - 自らあたりをつける
    - ・市場賃料（新規賃料）の調査
    - ・市場賃料水準、現賃料水準及び相手方（当方）の要求水準との関係性、並びに位置関係の把握
    - ・市場賃料を踏まえての継続賃料水準の検討
  - 不動産鑑定評価等の活用
2. 相手方の分析、相手方提案の分析
  - 相手方の分析／相手方提案の分析／相手方の鑑定評価書の分析
3. 賃料設定ラインの策定（譲れないラインを決める）
  - キャッシュフロー分析による賃料設定ライン
  - 価格への影響分析による賃料設定ライン
  - 相場、勝算からみた賃料設定ライン
  - 賃料設定ラインの策定
4. 交渉スタンス・ストーリーの決定

## III. 知らないと損をする、賃料改定における不動産鑑定評価の基礎知識

1. 不動産鑑定評価における賃料評価とは
  - 賃料の種類
    - ・新規賃料と継続賃料／支払賃料と実質賃料／鑑定評価における管理費、共益費の扱い
    - ・鑑定評価における一時金の扱い
2. 新規賃料の算定手法
  - 新規賃料を求める主要な3手法とは
    - ・積算法／賃貸事例比較法／収益分析法（オペレーショナルアセットの賃料、賃料負担力）
  - 各方式により算定した新規賃料の調整と留意点

## IV. 賃料改定根拠としての不動産鑑定評価手法に基づく継続賃料算定手法

1. 不動産鑑定評価における継続賃料の意義と特徴
2. 不動産鑑定評価における継続賃料算定の具体的な手法
  - 主要な4手法とは（差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法）
  - 各方式により算定した試算賃料の調整と留意点
  - 鑑定評価のどういう点が裁判や任意交渉で問題となるのか？
  - なぜ、直近合意時点がいつであるかが問題となるのか？

## V. 交渉開始後～賃料改定までの流れ&amp;交渉ポイントと現場の実際＜交渉過程＞

1. 交渉開始後～賃料改定までの流れ＜フロー図＞
2. 交渉人の選択について
3. 賢く賃料を増額、減額するための今後の対策
  - 定期借家契約の活用／フリーレント、段階賃料の活用の裏技
4. 定期借家契約への切り替えや立退料との関連、最近の賃料改定事例
5. 駅前商業ビル（オフィス・店舗）、ロードサイド店舗、老人ホーム、スポーツクラブ、パチンコ店舗等の賃料改定の現場や、調停・裁判（係争）の場で行われていることで、知っておくべき意外な盲点や注意点とは？
6. 賃料改定において目安としたい上げ幅・下げ幅はどの程度か？ 裁判をすれば賃料は上がるのか？
7. 賃料減額をあえて提案した事例とは？ その損得勘定のメカニズムとは？
8. いつ任意交渉を諦めて、訴訟に移行すべきか？
9. ずっと増額を渋っていたテナントに大幅増額を認めさせた交渉方法とは？



## 成田 隆一（なりた りゅういち）

株式会社フローク・アドバイザー  
代表取締役社長  
不動産コンサルタント  
不動産鑑定士

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、上場企業を初めとした複数企業の社外取締役、複数の上場企業・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やプロジェクト契約を数多く結び、問題解決を行っている。主著書に、日本で初めて立退料にフォーカスした実務書籍『[新版]賃貸不動産の立退料算定&交渉戦略マニュアル』、『賃貸不動産の[賃料改定&立退交渉]マニュアル』（共に総合ユニコム刊）など8冊がある他、大手金融機関・弁護士団体・ビル経営者団体等の業界団体や企業等での講師実績多数。東京地裁鑑定委員を12年間歴任するなど、同分野における第一人者として活躍している。