

- ◆ 急激に進む市場変化と、変化に対応するために押さえておきたい現場の実際
- ◆ 潮目の変化により狂いはじめた「賃料改定シナリオ」。「立退き現場」における大きな変化とは
- ◆ Withコロナ・Afterコロナで求められる賃料改定要請にどう応えるか？ 望まれる基本的な考え方とメカニズム
- ◆ コロナ禍において「テナントと賃料改定で揉めた場合」に考えられるシナリオとは
- ◆ 今だからこそ知らないと損をする「賃料改定」と「立退料」の基本メカニズム

コロナ禍における最新テナント実務対応

成田隆一氏

(株)フロンティアアドバイザー 代表取締役社長
不動産コンサルタント/REIT投資委員会委員
不動産鑑定士/東京地方裁判所鑑定委員

緊急対応の現場の実際と中長期視点から望まれる対応

ご案内

新型コロナウイルスの感染拡大を受け、営業の短縮や自粛を余儀なくされたテナントでは売上げが激減し、家賃の免除や減額を求める声が広がっています。

これを受けて、政府は家賃支援策を公表するほか、国土交通省は、新型コロナウイルスの影響に伴い、賃料の支払いが困難なテナントに対しては賃料の支払いの猶予に応じるなど、家主側に柔軟な措置の実施を検討する要請を出しています。

こうした市場の急激な変化と家主に求められる社会的要請のなか、家主としては「場当たりの対応」ではなく、「コロナを乗り越え、活かすためのロジカルな対応」、つまり「資産価値を守り、将来に活かす対応」が求められています。

本セミナーは、コロナ禍での最新現場対応の事例を共有するとともに、具体的な対応策を理論に則って解説いたします。

コロナ禍での現場対応に悩む家主をはじめ、ビルオーナー企業の担当者やPM会社の担当者、アドバイザーの皆様の参加をお待ちいたします。

開催日時 **2020年8月5日(水) 13:30~17:00**

会場 **東京ガーデンパレス**

東京都文京区湯島1-7-5

TEL.03-3813-6211(代)

※詳しい会場案内は参加証にてお知らせいたします。

参加費 **46,200円(1名様につき)**

(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、

41,800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 めり彦ビル南館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・中止をご希望者は、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。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます！
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

参加申込書

コロナ禍における最新テナント実務対応

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

O-0320200807-040

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560

※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直しください。

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

●お申込み方法

- ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX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」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお渡し願います。
- ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。

●参加費のお支払について

- ・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(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2,000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。その際には当日配布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。
- ・会場内は禁煙です。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、使用に関しては周囲への配慮を願います。
- ・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

13:30~17:00 ※1 時間毎に休憩を挟みます。

I. コロナ禍におけるテナント対応現場の実際

1. 急激に進む市場変化
 - 何がどう変わったのか
2. 現場ではどのように賃料減額要請がなされ、それにどう対応しているか
 - 最新事例の紹介と考察
 - 交渉スタンスをどのようにしているか
3. 立退きの現場にコロナ禍はどう影響しているか
 - 最新事例の紹介と考察
 - 交渉スタンスをどのようにしているか
4. コロナ禍は交渉スケジュールや係争にどう影響しているか
 - 最新事例の紹介と考察
 - 対応策の検討

II. 3年後に損しないために知っておきたい「賃料改定メカニズム」とポイント

1. 継続賃料（改定時の適正賃料）決定のメカニズム
 - 揉めたときに求められる「継続賃料」とは何か
 - 今、押さえるべき「継続賃料決定の手法」、「メカニズム」と「ポイント」は
2. コロナ禍による継続賃料への影響は？
 - 今、賃料を不動産鑑定士が評価するとどういった評価となりそうか？
コロナ禍の影響を不動産鑑定ではどのように反映しそうか？
 - どの手法のどの点にどう影響があるか、それによる家主・ビルオーナー企業への影響は
・差額賃料への影響／必要諸経費への影響／スライド指数への影響／直近合意時点の問題と継続賃料への影響、など

III. 3年後に損しないために知っておきたい「立退料算定メカニズム」とポイント

1. 立退料の構成要素と算定メカニズム
 - 立退料は何によって構成されるか？
 - 今、押さえておくべき「立退料 = 借家権価格 + 通常生ずる損失補償額」の具体的な内容
2. コロナ禍による立退料への影響、ポイントを考察する
 - 賃料差額
 - 借家権価格
 - 営業権補償、など
3. コロナ時代の立退き交渉成功に必要な要素とは
 - 「テナントの心境への共感」「メリットの提供」「冷静さ」
 - 移転先
 - 立退料への納得性
 - 前向きな事柄への転換

IV. コロナ禍の影響を受け、取るべき賃料改定、立退き交渉ストーリーとは？

1. 賃料減額要請には応じなければならないのか
 - 応じなければどうなるのか
 - どの程度、どのように応じるのがよいのか
 - 応じることのメリット、デメリットとは
 - 資産価値への影響を抑える応じ方とは
2. コロナ禍は賃料改定、立退きにとって追い風か？逆風か？
 - ピンチはピンチなのか、ピンチはチャンスなのか
 - 家主、ビルオーナー企業に求められる社会性の問題
 - アフターコロナ（コロナによる社会変化）を見越した問題を考察する
 - 移転先確保の問題
 - テナントの事業継続の問題
 - 賃料はもう上げられないのか
 - コロナ禍のなかで係争したらどうなりそうか
3. 重視したいのはテナントの選別、マーケット、自社物件のポテンシャルの関係性
 - 成功する家主、ビルオーナー企業が行っているストーリーとは
4. スケジュールの再検討・再確認の重要性（スケジュールから逆算で考える交渉ストーリー）

講師プロフィール



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
不動産鑑定士／再開発プランナー
東京地方裁判所鑑定委員

不動産業界特有の成功報酬体系に疑問を感じ、「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」という業界の常識を打破すべく、成功報酬体系にとられない不動産・相続に関するコンサルティング会社を13年前に設立。

「不動産投資」「借地借家などの揉めごと」「相続」に精通した稀有な不動産専門家として、他土業等の専門家とチームを組んで企業や不動産オーナー、不動産に携わる事業者が抱える問題の解決を行なっている。

クライアントからは、「悩みから解放された」「本業に集中できるようになった」等の経済的な成功に加え、顧客の心の健康と時間の創造にも貢献するコンサルティングを実施。また、プロや大手企業からの難解な依頼を受けることもしばしばであり、「プロを指導できるプロ」と評され、約8,500件の不動産評価・レビュー実績や、約5,000億円にも及ぶプロ投資家へのアドバイザーとしての実績を誇る。その他、大手REIT投資委員会委員、複数の上場企業や上場企業オーナーの顧問・社外取締役を現任する。

日本で初めて立退料にフォーカスした実務書籍『賃貸不動産の〔立退料〕算定実務資料集』や、『賃貸不動産の〔賃料改定〕算定実務資料集』（共に総合ユニコム(株)刊)など、著書は5冊ある他、弁護士などの業界団体や金融機関等での講演実績が多数ある。

総合ユニコム(株)では、新型コロナウイルス感染症予防対策に取り組み、セミナーを開催いたします。ご参加のお客様におかれましては、手指の消毒の励行、ならびに、マスク着用でのご参加をよろしくお願いいたします。