

賃料改定の基礎知識と継続賃料の考え方

しまだ ひろふみ 島田不動産鑑定 不動産鑑定士
講師 島田 博文氏 （元一般財団法人日本不動産研究所勤務）

日時 2025年3月5日（水）午後1時30分～午後4時30分

■このセミナーは会場受講または Zoom 受講のいずれかを選択いただけます。（1週間動画配信あり）
■当日のご参加が難しいお客様には、後日動画を配信できます（2週間）。日程指定も可能です。

コロナ禍が終了し、物価上昇が著しい中で、アセットタイプ、立地条件によっては、賃料も上昇傾向にあります。このような状況下において、不動産マーケットを適切に捉えて、賃料改定交渉をする際に、まず必要となる基礎知識を習得しておく必要があります。また、交渉するうえで、継続賃料の評価の考え方を理解しておく必要があります。

本セミナーでは、不動産鑑定業務に精通した講師が、まずは賃料改定に係る法律的な観点からの知識を踏まえ、賃料改定までの大まかな流れを説明します。次に継続賃料と対比される新規賃料の考え方と求め方を説明し、継続賃料の考え方、求め方及びケーススタディを行います。

I. 賃料増減額請求に係る法律知識

1. 賃料の増額・減額が認められる根拠（借地借家法 32 条 1 項）
2. 賃料増減請求に係る相当賃料の判断枠組み（最高裁判例理論）
3. 賃料改定特約の有効性
4. 直近合意時点の判断基準
5. 賃料改定通知の方法（賃料増減請求権の行使の効力）
6. 賃料増減額請求から賃料改定までの大まかな流れ
（任意交渉から調停・訴訟に至るまで）

II. 新規賃料の考え方（継続賃料は新規賃料と比較される）

- ・新規賃料の考え方と求め方（積算法、賃貸事例比較法、収益分析法）

III. 継続賃料の考え方

1. 継続賃料の鑑定評価の大まかな手順
2. 継続賃料の求め方と留意点
（①差額配分法、②利回り法、③スライド法、④賃貸事例比較法、⑤その他）
3. 4つの評価方法から求められた賃料と継続賃料の決め方

IV. 継続賃料の評価に係る4つのケーススタディ

V. 関連質疑応答

【講師略歴】

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。2024年8月に定年退職し、同年9月に独立開業。また、神奈川大学法学部非常勤講師（科目：不動産法実務、不動産鑑定理論、法律学特講）、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会実務修習のテキスト作成及び講師、同不動産鑑定評価基準検討委員会副委員長をしている。不動産鑑定士第3次試験委員、不動産鑑定士試験短答式試験委員などを歴任し、投資用不動産の評価実務に精通している。

【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）、「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。

■主催 金融財務研究会

<https://www.kinyu.co.jp>

Facebook : <https://www.facebook.com/keichoken>

Twitter : <https://twitter.com/keichoken05>

Blog : <https://www.kinyu.co.jp/blog/>



開催日

2025年3月5日(水)
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

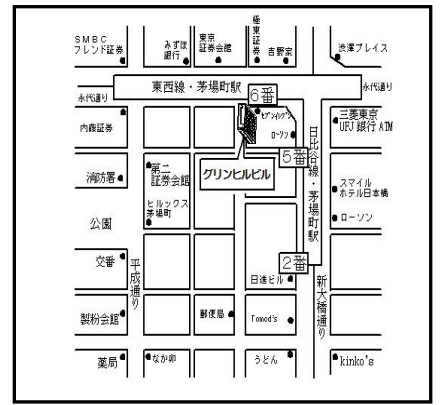
東京都中央区日本橋茅場町 1-10-8

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。)

【Zoom 受講の場合】インターネットに繋がるパソコンがあれば、どこでも受講できます。当日のご参加が難しいお客様には、録画した動画を後日配信することが可能です。



参加費

1名につき35,000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30,000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 <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

上記ホームページの申込欄からお申し込み下さい。参加申込書を FAX 又は郵送いただいたお申し込みも承ります。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。)クレジットカードご利用の場合は、質問欄にその旨をご連絡下さい。参加費の払戻しは致しませんので、当日ご参加になれない場合は、代理の方のご出席あるいは当社および経営調査研究会主催の他のセミナーへのお振替をお願いします。(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(株)金融財務研究会の開催のために使用させていただきますが、漏洩などがないよう最善の予防、是正に努めます。詳しくは弊社ホームページをご覧ください。

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

◇クレジットカードは Visa、Mastercard、American Express、JCB、Diners Club、Discover がご利用いただけます。

----- 切らずにこのままお送り下さい -----

賃料改定の基礎知識と継続賃料の考え方

【会場または Zoom】 3 / 5

参加申込書

FAX 03-5695-8005

年 月 日

下記に✓を入れてください。 <input type="checkbox"/> 会場受講 <input type="checkbox"/> Zoom受講 <input type="checkbox"/> 後日配信 弊社からのお知らせ、メルマガの送信を <input type="checkbox"/> 受信する <input type="checkbox"/> 受信しない 講師へのメールアドレス開示に <input type="checkbox"/> 同意する <input type="checkbox"/> 同意しない クレジットカードをご利用の場合は下記に✓を入れて下さい。 <input type="checkbox"/> クレジットカード利用 セミナーコード 0635 (Law-k250635)	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	部課名	TEL 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。