

地代改定の基礎知識と継続地代の考え方

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6月9日（月）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。

令和7年の地価公示は、全国、三大都市圏の全用途平均、住宅地、商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大しています。コロナ禍の令和3年に地価はやや下落しましたが、この年を除くと持続的な地価上昇の傾向にあります。そのため、固定資産税は、3年ごとの評価替え（直近は令和6年）に応じて、大幅に上昇しています。

大都市の中心部や古くからの住宅地などは、いまでも借地が多く、賃貸借当事者は地代改定に係る基礎的な知識をよく理解しておく必要があります。また、交渉するうえで、継続地代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、まずは地代改定に係る法律的な観点から知識を踏まえ、地代改定までの大まかな流れを説明します。次に継続地代と対比される新規地代の考え方と求め方を説明し、継続地代の考え方、求め方及びケーススタディを行います。

I. 地代増減額請求に係る法律知識

1. 地代の増額・減額が認められる根拠（借地借家法11条1項）
2. 地代等増減請求に係る相当賃料（継続地代）の判断枠組み（最高裁判例理論）
3. 直近合意時点の判断基準
4. 地代改定通知の方法（地代等増減請求権の行使の効力）
5. 地代等増減額請求から地代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. 新規地代の考え方

1. 新規地代の評価手法の考え方
①積算法、②賃貸事例比較法、③賃貸事業分析法

III. 継続地代の考え方・ケーススタディ

1. 継続地代の鑑定評価の大まかな手順
2. 継続地代の評価手法の考え方
(1) 不動産鑑定評価基準に規定している評価手法
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
(2) 不動産鑑定評価基準に規定されていない評価手法
①公租公課倍率法、②平均活用利子率法、
③土地残余法による地代（東高H14.10.22）
3. 評価手法から求められた試算地代の調整の考え方と裁判で重視される評価手法
4. 地代改定の評価に係るケーススタディ

IV. 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。



開催日

2025年6月9日(月)
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

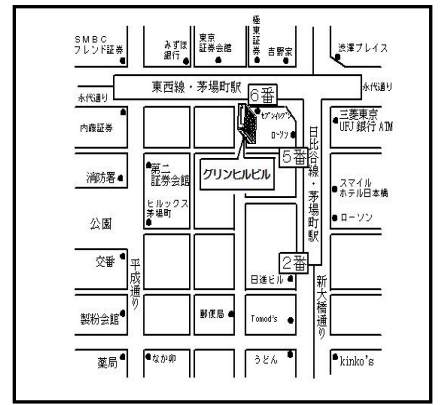
東京都中央区日本橋茅場町 1-10-8

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31,000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

地代改定の基礎知識と継続地代の考え方

【会場または Zoom】 6 / 9

参加申込書

FAX 03-5695-8005

2025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 1595 (Law-k251595)	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。