

オーシャン・ワイドの調査意見書の概要と考え方

1.意見書概要・・・下記調査意見書はA4でほぼ3~4ページものですが、これに周辺相場や地価動向データ等が加わり、結果的に8~10ページ程度の調査書となります。

調査意見書

貴社がご利用中の「〇〇店」の適正賃料に関する調査結果ならびに当社見解は次の通りです。

(注1) 本調査意見書は適正賃料判断のための内部資料ですので、取り扱いについては「対外秘」として下さい

(注2) 賃料等の世間相場は短期間に変わり得ますので、本調査書発行後1~2ヵ月以内には再調査の必要があります

(物件及び賃貸借契約の概要) ~ 略

周辺賃料水準	〇〇〇〇円/坪・月 程度(1階店舗)
調査結果 ならびに意見	JR〇〇本線「〇〇駅」から南東方向へ徒歩約10分の所に立つ平屋(契約上は小さな2階あり)、建物はそこそこ古いが手入れは良く内外観ともきれいで駐車場は広大(〇〇台)。~ 略 周辺募集事例について ~ 略 周辺成約事例について ~ 略 水準と比準賃料(同一物件を現時点で新たに賃借したと仮定した賃料)について ~ 略 検証 ~ 略 具体的な減額要請について イ.月額賃料について ~ 略 ~ ところより〇〇%程度の減額要請をしたい。 ロ.敷金の一部返還について ~ 略 ~ ところより〇ヵ月分程度の一部返還要請をしたい。 (参考-1) 地価動向について ~ 略 (参考-2) 業界動向について ~ 略

2.適正賃料評価についての考え方

継続賃料の評価については、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法の4手法によることと不動産鑑定基準で決められています。

しかしながら、最近の鑑定士業界の考え方や裁判例の流れなどからは、交渉の事前準備という実態的観点からは差額配分法(特に1/2法)で十分であると考えられます。

従って、当社ではその考え方を基本として、調査意見書については、所要時間や費用の面でリーズナブルなサービスが可能と考えております。

(参考図書より)

・「継続賃料評価の様々な手法はあるが、適正な継続賃料は現行の最終合意賃料と経済賃料との間に存在し、これを外れることはないと考えている。このような意味において、適正な継続賃料は差額配分法の理念に帰着すると考えている」(小谷芳正鑑定士、「不動産鑑定」2003.11 寄稿)

・「現行賃料を取り決めた時点と価格時点との間に生じた種々の価格形成要因における変動と、他方では、契約等に見られる個別的な事情を分析・考量して、差額のうち貸主に帰属する部分について総合的に判断するものであって、継続賃料評価の作業を適切に進める上で必要なすべての要素と手続きを網羅しているという点から見て、この手法が継続賃料評価手法の中では基本となるべきものであるように思われる」(大野喜久之輔神戸大学名誉教授、「賃料評価の理論と実務」2006.10 刊)

・「やはり適切な継続賃料を求める上では、この差額配分法は最も大切な手法であることには変わりはない。大切なのは公平で衡平な配分を心掛ける前提として、賃料差額の適切妥当な判定である」(小林昌三鑑定士、「賃料評価の理論と実務」2006.10 刊)