

不動産物件のバリューアップ

平成20年5月13日
弁護士 神田 元

* 不動産のバリューアップとは？

➡ 事業価値向上と同じこと。

「将来のキャッシュフロー」を増大させること。

+

事業終了時の不動産価値を維持すること。

↳ これは物理的な問題

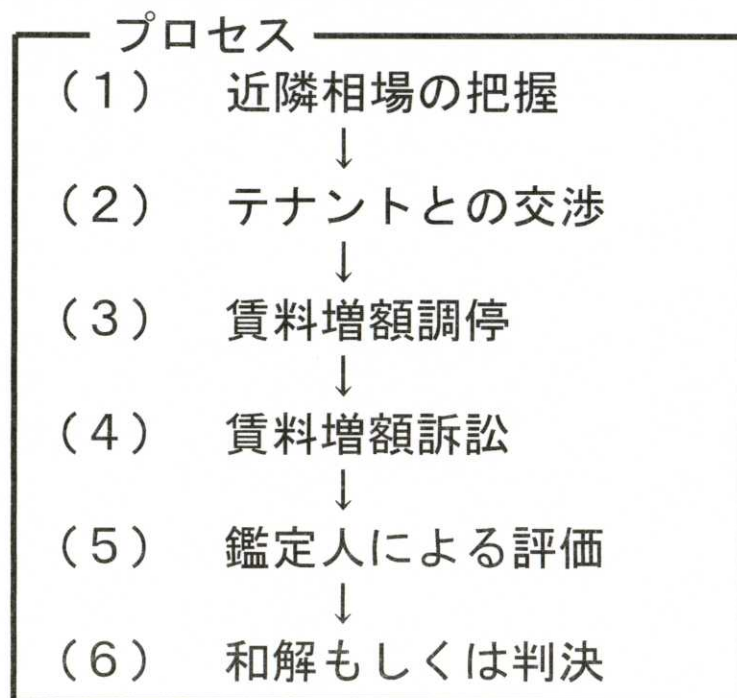
「賃料」(X) × 「稼働率」(Y) → 最大化

* 「賃料」 (X) の増加

“何故、（既存テナントの）賃料を上げられないのか？”



継続賃料という概念の呪縛



“賃料増額はねばり強く、
あきらめない”

* 「稼働率」 (Y) の向上

“何故、賃料延滞テナントに出ていってもらえないのか？”



信頼関係破壊という概念の呪縛

→賃料は3か月継続しないと明渡請求できない???

プロセス

- (1) 賃料延滞状況の把握
- ↓
- (2) 延滞損害金の請求
- ↓
- (3) 債務不履行解除による明渡請求・交渉
- ↓
- (4) 明渡訴訟
- ↓
- (5) 判決もしくは和解
- ↓
- (6) 強制執行もしくは任意の明渡

* 不動産物件バリューアップの効果

- ①将来キャッシュフロー増加による不動産価値の増大
- ②将来の建替えを容易にする



バリューアップ効果を持続させるには…

→定期借家契約に切り替えていく

* ご相談の窓口

神田元法律事務所

〒150-0002

東京都渋谷区渋谷2-21-21 第5奥野ビル4階

Tel 03-6418-8011 Fax 03-6418-8012

Mail gkanda@kanda-law.jp

HP [Http://www.kanda-law.jp](http://www.kanda-law.jp)

弁護士 神 田 元