



**大川哲次**  
日本リバース法務顧問  
弁護士

昨今の厳しい経済情勢のなか、どのビルのオーナーも賃料の減額かテナントの退室かというジレンマを抱え、逆に入居テナント側も賃借料を主とした経営コストの削減の必要性に悩んでいます。ともすれば対立しがちな不動産の貸し主と借り主の、共存共栄を図るというのは、斬新な着眼点だと思われがちです。その意味で無用のリスクを回避し、貸し主側と借り主側の相互の信頼関係を構築するための支援としての「コンサルティング」は、不動産に携わる方々にとっては、厳しい時代を生き抜くための大変有効な手立ての一つとなるのではないのでしょうか。

星野顧問は、ご自身がビルオーナーでもあるそうです。星野 不動産業に40年以上携わり、東京の青山などにビルを所有していますので、ビルオーナーの気持ちはよくわかります。「できることなら賃料は下げたくない。でも、今の賃料のままではテナントに逃げられてしまうかもしれない」というのが貸し主の本音です。ビルは空き室になるとただのコンクリートの塊、つまり不良債権となります。入居者がいることで初めて、金融資産となるのです。

一方で、厳しい経営環境のなかで、賃料コストを少しでも抑えたいという借り主の気持ちも痛いほど理解できます。

山本 大切なのは、貸し主と借り主の「共存共栄」です。当社の「賃料適正化コンサルティング」には、ビルオーナーとテナントが互いに痛みを分かち合い、手を携えながら厳しい時代を生き抜くことをお手伝いしたいという狙いがあります。

景気悪化とともに賃料軽減の相談が急増

日本リバースは、「賃料適正化コンサルティング」以外のさまざまな経営コンサルティングサービスを提供しております。

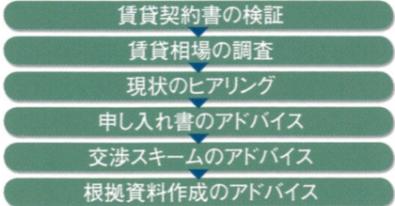
コンサルティングのパターン



支援担当者は資料内容の説明のみで賃料減額の交渉は行わない。事前に交渉内容やポイントを貸し主に説明し、指導内容に基づいて借り主自ら交渉を行う。

※弁護士法に抵触しない内容です

コンサルティングの流れ



賃料値下げが実現する場合もあります。しかも、交渉決裂などのトラブルは過去に1件もありませんでした。もちろん、根拠のない不当な減額要求ではダメですし、根拠があるからといって、当然の権利のごとく要求するのはいけません。人と人、お互いの心の通った話し合いが大切です。

山本 業種や会社規模、地域を問わず、M&A（企業の合併・買収）や事業承継、節税対策など、幅広い分野で企業経営リスクマネジメントをしています。私自身は税理士ですが、不動産の専門家は企業再建にかかわるもので、銀行から多額の事業資金を借り入れられるかどうか、より大きな問題でした。

星野 現在は景気悪化を踏まえて賃料の引き下げを貸し主にお願するサポートが多いのですが、景気が上向いたときは、貸し主の収益力を高めるために賃料引き上げのサポートをするなど、経済状況の変化に対応しながら、貸し主と借り主との「共存共栄」を応援していきたいと考えています。

「Good家賃.jp」

関連会社に、賃料適正化サービスを1秒で診断する「Good家賃.jp」(http://www.good8.jp/)がある



**星野恒徳**  
日本リバース顧問  
ビルオーナー

「貸し主との信頼関係が構築されれば賃料交渉はスムーズに進みます。争えば妥結までに1年から2年かかるかもしれません」



**山本隆久**  
日本リバース代表取締役社長

「ビルオーナーとテナントが互いに痛みを分かち合い、手を携えながら、厳しい時代を生き抜くことをお手伝いします」

日本リバース  
テナントとビルオーナーの共存共栄を支援する賃料適正化コンサルティング

わずか1〜2カ月の短期交渉で賃料が10〜30%も下がる。日本リバースが提供する「賃料適正化コンサルティング」の実績だ。その秘密は、テナントとビルオーナーそれぞれの立場を理解し、どちらも共存共栄可能な適正賃料が提案できる点にあるという。同サービスの魅力について、山本隆久社長と顧問の星野恒徳氏に聞いた。

和らげる主治医として支援をしていくつもりです。

経済状況に応じながら共存共栄を応援する

山本 企業経営をリスクから検証し総合的に支援するサービスの一環として、今後も「賃料適正化コンサルティング」には積極的に取り組んでいきたいと思えます。

星野 現在は景気悪化を踏まえて賃料の引き下げを貸し主にお願するサポートが多いのですが、景気が上向いたときは、貸し主の収益力を高めるために賃料引き上げのサポートをするなど、経済状況の変化に対応しながら、貸し主と借り主との「共存共栄」を応援していきたいと考えています。

産の専門家である星野顧問、当社の顧問弁護士、そのほかさまざまな専門家のネットワークを通じて、経営のあらゆる悩みを解決できるのが当社の強みです。特にここ1年は、景気悪化とともに「賃料負担をなんとか軽くしたい」というご要望が急増しており、「賃料適正化コンサルティング」に力を入れていきます。

山本 まず、賃料を減らしたいとお考えの借り主向けには、不動産鑑定士や弊社の専門スタッフが、周辺の賃料相場を綿密に調査して、物件の適正賃料を算出します。その情報を提供して、借り主自ら貸し主と直接交渉していただくようにアドバイスします。私たちが交渉のあいだに入ることはありません。

一方、空室リスクを抑えたいとお考えの貸し主向けには、適

問い合わせ先  
日本リバース  
〒530-0001  
大阪府大阪市北区梅田1-1-3  
大阪駅前第3ビル(大阪本社)  
TEL:06-4795-1635  
〒107-0061  
東京都港区北青山3-6-20  
KFビル4F(東京本部)  
TEL:03-5774-7366