

(2019.7.12)

**(第一部)「具体例で見る賃料交渉！」**

不動産鑑定士 石川茂夫

**I. 《基礎知識》****1. 賃料の種類とその構成要素**

① 「支払賃料」と「実質賃料」

② 「賃料」＝「純賃料」＋「必要諸経費」

③ 「新規賃料」と「継続賃料」

交渉するのは「継続賃料」

→「契約は守らなくてはならない(静的要請)」VS「経済合理性の追求(動的要請)」

…当初契約の重要性

…新規賃料水準(相場)

**2. 「不動産鑑定評価基準」における継続賃料評価の捉え方**

下記4手法と駆使して適正継続賃料を求めるべしとされているが……

①利回り法

②スライド法

③(継続事例による)賃貸事例比較法

#### ④差額配分法

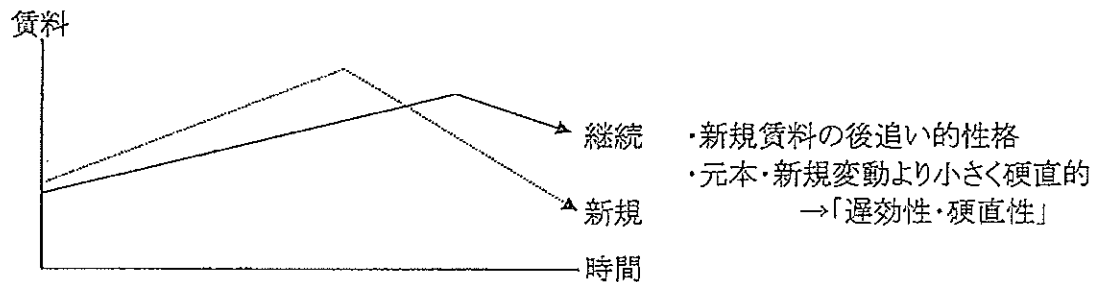
「差額配分法は、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との間に発生している差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち貸主に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料又は実際支払賃料に加減して試算賃料を求める手法である。」

→前記「静的要請」VS「動的要請」に適う手法

……新規経済賃料と現行賃料との間に継続賃料は存するという一般的な概念に合致

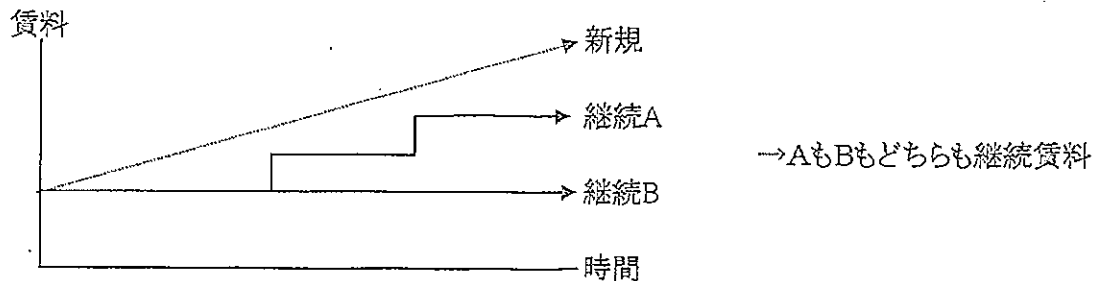
### 3. 継続賃料の特徴

#### ① 新規賃料と継続賃料の関係(全体的観点)



#### ② 新規賃料と継続賃料の関係(個別的観点)

→賃料改定は当事者が権利行使をするか否かにかかっている(当事者主義)。



## 4. 賃料交渉の留意点等

### (1) 借地借家法

→税その他の負担の増減、価格の上昇・低下、経済事情の変動により又は近傍同種の借賃に比較して不相当

後記質問①参照

### (2) 箱もの……住宅・事務所等

### (3) 企画もの……オーダーリース(転用困難な建物)など

・相場形成が困難な場合が多い→事業収益が賃料の源泉となる

### (4) 当初賃料の重要性

→当初「相場」に対してどのくらい乖離して契約してるか?その理由は?……継続賃料にも反映

→事業収益を重視(店舗)→継続賃料も事業性を重視→相場が下がっても上がる可能性も

後記質問⑮参照

## II. 《事前質問に対する回答》

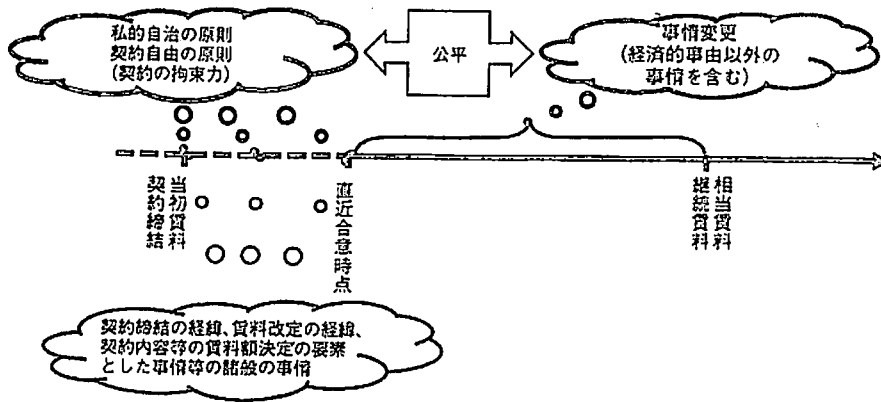
① 地価・路線価共に上昇している場合、値下げの賃料交渉は難しいでしょうか?

② 地価と路線価の変動率が合っていない場合、交渉材料としてはどちらが優先されるでしょうか?例えば地価はスライドだが、路線価は大きく下落している場合、地価を優先すると交渉は難しいと思いますが、路線価を優先すると交渉は可能かと思えます。不動産マーケットに影響を与えるのはどちらでしょうか?

③ 定期賃貸借契約の再契約条件を協議している場合、貸主側から提示賃料でなければ再契約は行わないと強気で来られると合意しなければ再契約は難しいでしょうか?普通賃貸借契約であれば賃料が合意出来なくても居座り更新は可能と思えますが、定期賃貸借契約における抜け道はあるでしょうか?

- ④ 定期賃貸借契約は中途解約不可が一般的で普通賃貸借契約は中途解約が可能な契約が多いですが、賃料が期間中担保される定期賃貸借契約においては、マーケット水準よりも低い賃料を求めることは一般的な考えから通じるでしょうか？  
普通借・定借関係なく、貸主側はマーケット水準を主張してくる場合の抵抗策として考えています。
- ⑤ 消費者物価指数の変動が賃料交渉に影響を与える事はあるでしょうか？  
影響を与える場合、総合を見るのかその他の項目を見るのかも合わせてご教授願います。
- ⑥ オーダーリース物件の場合、10年以上の契約であり、また中途解約不可の条件が多いのですが、長期契約満了後には貸主側は投資回収も終わっていると思われるので、マーケットに関係なく減額申入れする事は説明が付くでしょうか？  
オーダーリース物件の契約満了時の交渉事例が有ればご教授頂けるでしょうか？
- ⑦ 不動産マーケットを簡易的に確認する際、おすすめのサイトはあるでしょうか。
- ⑧ オフィス・店舗・倉庫・工場など、施設ごとに賃料交渉のポイントが違うと思います。  
オフィスビルは空室率がポイントの一つになると思いますが、各施設において捉えるポイントを教えて頂けるでしょうか？
- ⑨ 賃料を設定する際、土地賃料と建物賃料の比率割合は一般的にはいくら位でしょうか？  
昨今は路線価の値上がりが見えるエリアが有りますが、建物は償却が進んでいるので土地が下がっていない場合でも建物の償却分については交渉する余地があるかと考えています。
- ⑩ 契約条件によっては修繕区分が大きく変わります。オフィスビルの場合は設備は貸主側が負担ですが、単独の店舗・事務所などは設備もテナント負担の場合があると思いますが、設備修繕がテナントの場合と貸主の場合の賃料差はどの程度あるとお考えでしょうか？
- ⑪ 地方都市の郊外の独立ロードサイド店舗で来店はすべて自動車利用者
- (1) 契約は建物賃貸借契約であるが、駐車用の広い敷地あり、その空地部分を適正建物賃料評価にどのように反映させるか？
- (2) 上記と同じ状況で、空地部分が駐車場賃貸借契約として別契約となっている場合、その駐車場契約の適正賃料評価はどのように行うか(周辺には貸駐車場がない)？

- ⑫ 都心のターミナル駅周辺の繁華街における小規模路面店の適正な賃料はどのように考えるか？  
常識的に見て法外な募集の事例が混在し、周辺相場の水準がつかみにくい。
- ⑬ 建設協力金(保証金)の分割相殺償還が終了し、貸主の手取り家賃が増加するからと言ってそれを理由に賃料の減額を要請すること何らかの合理的な理屈をつけることが可能か(たとえば当初契約時には、相殺後の手取り賃料を基準に周辺相場とのバランスをとっていたのだから、相殺完了後の手取り増加分の一部は賃料減額に充当してほしいとか)
- ⑭ 貸主からの要請で普通借を定借に切り替えざるを得ない場合、次回の再契約拒否のリスクをもって賃料のレスを要求できるか？
- ⑮ 以前、石川先生のご講演の中で、継続賃料に関する最近の裁判例では、契約当初の双方合意の事情に遡って判断されるケースが多くなっている、というお話をお聞きましたか、その趣旨についてご説明頂きたい。



- ⑯ 併せて、別の某不動産鑑定士の先生から、継続賃料における調停や裁判例ではいちどきに10%を超える賃料の上下は極めて少ない、という話を聞きました。長い歴史を背負っている継続賃料の本来の意味による、という理解をしていますが、裁判などでの実態はいかがでしょうか？

- ⑰ (1)最近、固定資産税負担比率が高くなったので賃料の値上げをしたい、という賃貸人が増えて  
います。しかしながら、本来、税負担は賃貸人の義務であり賃借人が負うものではないと考えま  
すが、おかしいでしょうか？  
(2)又、大手デベなどが賃貸人(建物を所有)である場合に、建物は借地上にあるので地主が地代  
を安くしてくれれば建物質料について考慮しても良い、と逃げられるケースがよくあります。本来、  
地代は建物質賃人のコストであり、賃借人が負うべきものではないと思いますが、いかがでしょう  
か？

- ⑱ 賃料を供託する事は出来ますか？  
駐車場を借りている貸主様と、弊社借主との間で3年ごとの賃料改定が決裂(調印出来ない)状  
態。(以下省略)

- ⑲ 継続賃料の値上げに対して上限設定の考え方

- ⑳ 賃料改定期以外の値上げ拒絶を恒久的に行えないのか

- ㉑ 値上げ要請に対して引換条件(期間、敷金、解約等)の交渉術

- ㉒ 路線価からの適正賃料算出方法

- ㉓ 普通賃貸借契約の場合で、建物の建替えの交渉方法。  
年々標準型の店舗面積が大きくなっており、増築等で対応が難しかったり、敷地内で店舗の位置  
変更が有効と考えた場合、敷地内で店舗移動のため建て替えを行うケースがある。

### Ⅱ

- ㉔ 賃料減額の裁判もしくは調停時には、適性賃料はどのようにして算出しますか。

- ㉕ 公租公課、不動産価格、近隣の賃料を除いた場合、その他に経済情勢に該当する指標には  
どんな物がありますか。

- ㉖ 公示地価、基準地価の算定にあたり、不動産鑑定士はどのような調査をしますか。

- ⑳ 現在、都心部を中心に地価・賃料相場が上昇しているが、この傾向が収まり、賃料減額の傾向に転じるのは何年後位からと見ているのかご教示頂きたい。特に2020年のオリンピック以降が一つの節目と思われるが、都心部と地方では時期のずれはあると思われる為、それぞれの見解をお聞きしたい。
- ㉑ フリースタンドCVS建物の固定資産税は地域差があるのでしょうか？標準的な建物では東京都で年額いくらでしょうか？
- ㉒ 契約書では賃料は公租公課の変動により協議するとあるが「消費税アップ」はどこまで考慮すべきか？
- ㉓ CVS家主で地目変更をせず「過料」となるケースはあるのですか？どのようなケースですか？
- ㉔ 賃料算出の概念について初歩的な部分が全く分かっていないため、その算出根拠を初めから教えて頂きたいです
- ㉕ 賃料交渉する際に固定資産税路線価、地価公示・地価調査にて近隣相場の土地価格の増減を確認していますが、考慮すべきことはありますか？
- ㉖ 換地処分後のように租税公課が明確に変動する以外の租税公課の変動について、賃貸人・賃借人はどれくらいの変動率で賃料の増減の対応に応じなければならないのでしょうか。若しくは年間の増減額が幾らくらいで対応するなど一般的な目安があれば教えていただけませんか。
- ㉗ コンビニエンスストア店舗の出店においては競合他社中心に競合するため、賃貸人に対して提示する賃料は「テナント側の収益予測から算出」される場合があります。この場合、当社自身が近隣相場からずれていることを承知で賃借しているため、減額交渉する際は営業が厳しいことのご理解を賃貸人にいただく交渉が中心となりますが、その他有効な切り口があれば教えていただけませんか。
- ㉘ 競争店が出店したのは地権者の責任ではないこと、契約書には売上低下が賃料減額の要素との明確な記載がないことなどを主張して値下を拒否される場合が多い。こういった場合の対処方法などを伺いたい。

## セミナー風景(石川 茂夫先生)





2019. 7. 12

(株)オーシャン・ワイド (栗林副社長)

「賃料交渉お役立ちセミナー」第2部

## 賃料交渉のノウハウ、そのポイント

### I. 賃料減額要求の根拠

#### 1. 借地借家法 32 条 (建物借賃)

- ・ 経済事情の変動
- ・ 近傍同種の借賃との比較
- ・ 不相当の判断
- ・ 契約の条件にかかわらず
- ・ 前回合意からの期間

#### 借地借家法 32 条第 1 項 (借賃増減請求権)

建物の借賃が、土地もしくは建物に対する租税その他の負担の増減により、  
土地もしくは建物の価格の上昇もしくは低下その他の経済事情の変動により、  
又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、  
契約の条件にかかわらず、  
当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。  
ただし一定の期間借賃を増額しない旨の特約がある場合は、その定めに従う。

## 2. 借地借家法 11 条(地代)

基本は借地借家法 32 条(建物)と同趣旨

借地借家法 11 条第 1 項(地代増減請求権)

地代又は土地の借賃(以下「地代等」という)が、

土地に対する租税その他の公課の増減により、

土地の価格の上昇もしくは低下その他の経済事情の変動により、

又は近傍同種の土地の地代等に比較して不相当となったときは、

契約の条件にかかわらず、

当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。

ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、

その定めに従う

## 3. 定期借家契約、事業借地契約

期間の定め

契約の更新なし…再契約

公正証書等の書面契約

賃料の増減特約および不増減特約の有効性…普通借との相違

## Ⅱ. 適正賃料調査の方法…継続賃料

### 1. 「建物適正賃料調査」

- ・賃貸借契約書

契約形態（普通借、定借）

賃料改定条項

坪単価

過去の改定経緯（覚書）

敷金・保証金

特約条項

- ・周辺賃料調査

募集賃料

成約賃料

特殊例、特殊性

- ・適正賃料の判断（不動産鑑定士）

類似性、繁華性、エリア特性、階数、一棟借り、複数階

現行賃料と適正賃料の「開差」

減額要請判断…差額配分法[1/2法]の活用

比準賃料（適正賃料）の判定…不動産鑑定士

- ・地価動向

地価は賃料構成要因の基本事項…借地借家法で言う経済事情の変化に直結

前回合意以降の動き

## 2. 「適正地代の調査」

- ・地価の推移（路線価、地価公示、地価調査）
- ・地価の変動率
- ・減額要請判断…差額配分法[1/2法]の活用
- ・貸主利回りの変動(更地価格・年間地代)

継続賃料としての地代案件については、(相場と比較する方法もあるが) 契約又

は前回更新時以降の地価の変動率を算定し、差額配分法(1/2法)により変動率

の半分程度を適正賃料の目安とする方が現実的と考えられる

(提携先の不動産鑑定士談)

適正地代算定の際、「利回り法」による検証を行うことが多い(地価動向の反映)

…貸主の利回りは年4~5%というのが一般的(地域や時期による違いはあるが)

## セミナー風景(栗林 副社長)



オーシャン・ワイド の

## 適正賃料調査をご活用下さい

賃料交渉の決め手は「適正賃料」の判断

弊社では、賃料交渉に直接お役に立つ、信頼度の高い

「適正賃料調査」をどこよりも安く、かつ短期間で仕上げて提供しております

是非、ご活用下さい

★費用・・・1 物件 30,000 円～50,000 円（特殊物件を除く）

★納期・・・1 週間～10 日間（調査意見書、正副 2 部を郵送）

★不動産鑑定士との協議が前提（不動産鑑定事務所数か所と提携）

★必要資料・・・賃貸借契約書のみ（過去、賃料変更があれば覚書も）

家賃交渉のお手伝い

お問い合わせは

電話 03-6276-6059

詳しくは「お問い合わせ」をご覧ください。

 (株)オーシャン・ワイド