

ウィズコロナ・アフターコロナを見据えた、賃料減額請求への対応と売上増のテナントに対する増額請求の法的対処法を収載！ 具体的な交渉戦略手法や休館中の賃料請求の判断基準、契約書見直しのポイントを詳解！

# 商業・オフィスの [賃料増減額請求] 法的対応&交渉実務資料集

「平時」と「非常時」に  
おける賃料減免請求への  
対応！



著者 光風法律事務所

●A4判/縦型/106頁  
●定価86,900円(本体79,000円)

2021年1月12日発行

## 賃料増減額請求における 法的対応と交渉戦略！

2020年4月、新型コロナウイルスの感染拡大による緊急事態宣言に伴い休業要請等が行われ、商業施設を中心に多くのテナントが経営悪化に陥りました。そのため、家賃減免要請が相次ぐ事態となり、交渉は長期化しています。政府は様々な支援策を行っていますが、複数店舗を経営しているテナントにはとても十分とはいえないのが現状です。

2021年1月には再び緊急事態宣言が発令されたなか、デベロッパー（オーナー）がテナントからの請求に対し、安易に賃料を減免しないよう経営判断するためには、関係法令の知識が必須となります。

また、コロナ禍収束後には、売上げが減少したテナントから賃料減額請求が起こることが予想されます。なお、増額請求においては当分難しいものと思われがちですが、特に都心においてはコロナ禍を経ても地価の大きな下落はみられず、さらに

スーパーやドラッグストアなど一部収益が向上している業態もあり、基本的知識として増減額請求の両方の知識を得ることは重要です。

本書では、緊急事態宣言下のような非常時における賃料減免請求に対する法的対応（民法536条と民法611条）と、通常時の賃料増減額請求（借地借家法第32条）に分け、商業施設とオフィスビルにおける法的解釈や過去の事例の分析、交渉のポイント、契約書の見直しなど法的対応策を豊富な実績をもつ法律事務所が詳細に解説いたします。

デベロッパー、ビルオーナー、AM会社、また法律知識を得たいテナントの皆様にご購読をお勧めいたします。

著者 光風法律事務所

不動産関係を主な取扱業務とし、特にショッピングセンターや百貨店等の商業施設における案件を専門としている。賃料値上げ・値下げを求める裁判、定期借家契約への切替えに応じないテナントに対する裁判、原状回復工事関連の裁判、リニューアルに協力しないショッピングセンターのテナント退店を求めた裁判など、多数の不動産案件に携わる。

## 本書の特徴

- 1 非常時における賃料減免請求と、コロナ禍収束後に増加が予想される賃料減額請求（借地借家法第32条）への法的対応について交渉実績の豊富な弁護士が詳解！
- 2 減額請求への対応・増額請求実現までの具体的な流れと交渉戦略を解説！テナントも納得する、賃料増減額請求に対応するための手法！
- 3 適正賃料判断のための不動産鑑定について、鑑定手法の決め方や鑑定士の選び方などを具体的に解説。また歩合賃料の場合について言及。
- 4 裁判例や調停での事例を分析し、一般的な言葉でわかりやすくポイントを詳解！
- 5 コロナ禍を踏まえ、休館中の賃料請求の判断基準や、今後新たに契約書を作成する場合の見直しのポイントを解説！

第1編

平時(通常時)の賃料増減請求  
～賃料相場との乖離を理由とした増減額請求

I. 賃料増減請求権についての法的解釈  
(借地借家法第32条について)

1. 賃料増減請求権とは何か(法的性質)
2. 賃料増減請求権を実現させるための要件
3. 特約の有効性
  - (1) 不特定特約(不増額特約・不減額特約)の法的有効性
  - (2) 自動改定特約
  - (3) 賃料不減額特約や自動増額特約が規定されている場合の実質的効果

II. 賃料増減額を実現するまでの流れ

1. 賃料増減額を実現するのに必要な手続き
  - (1) 大まかな流れ (2) 不動産鑑定的重要性
2. 交渉時のポイント
  - (1) 賃料増額・減額の場合の共通点～不動産鑑定の取得
  - (2) テナントに対し増額請求を行う場合の交渉上の留意点
  - (3) テナントから減額請求を受けた場合の交渉上の留意点
3. 調停における留意点
  - (1) 調停委員会の構成・手続きの流れ
  - (2) 不動産鑑定の有無によるメリット・デメリット
  - (3) 調停委員会の性格の違いおよびそれぞれの性格に応じた進め方
4. 訴訟における留意点
  - (1) 訴訟の場合の手続きの流れ
  - (2) 裁判所鑑定があまりに不合理であった場合の対応の仕方
  - (3) 商業施設の場合、周辺店舗の売上げや契約条件などを開示しなければならない
5. 交渉・調停・訴訟を通じての留意点～不動産鑑定士との協力関係の重要性
6. 増減請求時点から改定がなされるまでの賃料の扱い
  - (1) 増額の場合 (2) 減額の場合
7. 商業施設の場合とオフィスの場合の違い
  - (1) 賃料額の変動の幅 (2) 中途解約のリスク

III. 適正賃料を判断する上での客観的基準～不動産鑑定

1. 新規賃料と継続賃料
  - (1) 新規賃料と継続賃料の違いと特徴
  - (2) 裁判における継続賃料鑑定の重要性

2. 直近合意時点とは何か
  - (1) 継続賃料における「直近合意時点」の位置づけ
  - (2) 裁判所における直近合意時点の判断方法
  - (3) 小括
3. 継続賃料の鑑定評価手法
  - (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
  - (5) 最終的な鑑定評価額の決定
  - (6) 近時において重視される手法
4. 売上歩合賃料の場合の考え方
  - (1) 法的な考え方
  - (2) 鑑定評価における考え方 (3) 小括

IV. 特殊事情があるケースにおける鑑定評価および裁判事例

1. 大規模な商業施設やオフィスビルの一区画である場合(建物全体に対する賃貸区画の面積割合が非常に小さい場合)
2. 店舗における売上げが大幅に変動した場合
3. 建物の老朽化や耐震不足の問題が生じた場合
  - (1) 建物の耐震不足について
  - (2) 建物の老朽化について (3) 小括
4. 公租公課が大幅に変動した場合
5. 特殊な立地に位置するテナントの場合～大規模オフィス内コンビニといった特殊な物件であったケース
6. 総括

V. 賃料改定に付随する問題

1. 立退料について
  - (1) 立退料の大枠の考え方
  - (2) 立退料の具体的な金額の考え方 (3) 小括
2. 共益費(直接費・諸経費)について
  - (1) 共益費の法的性格
  - (2) 共益費増減請求の可否
  - (3) 賃料・共益費の定め方の近時の傾向

第2編

非常時の賃料減免請求への対応  
～目的物の一部の使用収益ができなくなったことを理由とした減額請求

I. 天変地異等の非常時において適用が問題となる民法の危険負担の規定

1. 危険負担の問題に関する民法の規定
2. 民法第611条第1項
3. 民法第536条第1項
4. 履行不能の意義、判断基準
  - (1) 履行不能の意義 (2) 判断基準

II. 感染症の拡大等により休館や営業時間の短縮がされた場合の賃料～コロナ禍を踏まえて

1. はじめに
  - (1) 問題の所在 (2) 事実経過
  - (3) 緊急事態宣言、休業要請の法律上の根拠
  - (4) 各商業施設のデベロッパーの対応
  - (5) 国・地方自治体の家賃支援策・税制
2. コロナ禍で休館したケースは履行不能と評価されるか(危険負担の問題)
  - (1) 都道府県知事から休業要請が出されたことをもって履行不能と評価されるか
  - (2) その他の関連事情に鑑みれば履行不能であったか
  - (3) 使用収益させる債務が履行不能であると評価された場合(危険負担の問題となる場合)の帰結
  - (4) 使用収益させる債務が履行不能ではないと評価された場合(危険負担の問題とならない場合)の帰結
3. 契約条項(統制権等)に基づく賃料請求の可否
  - (1) 明確な契約条項がある場合
  - (2) 明確な契約条項がない場合
4. 緊急事態宣言下(2020年4～5月)における休館中の賃料支払債務の存否(まとめ)
  - (1) 賃貸借契約書の契約条項に基づく請求の可否
  - (2) 危険負担の問題
5. テナントとの交渉上の留意点
  - (1) 個別の減免ができない理由の説明
  - (2) 個別に追加の減免を行う場合の留意点
  - (3) 合意書のポイント
6. 将来に向けたリスクマネジメント
  - (1) 契約書の見直しと合意の取りつけ
  - (2) 合意の取りつけ方
  - (3) 休館についてテナントへ一斉に連絡する場合の留意点
  - (4) 一斉に連絡した賃料減免提案に特定のテナントが異議を述べてきた場合

第3編

関連資料

- 資料1 東京都「新型コロナウイルス感染拡大防止のための東京都における緊急事態措置等」
- 資料2 国土交通省「新型コロナウイルス感染症にかかる対応について」(依頼、補足、補足その2)

詳細はホームページをご覧ください。 <https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み方法

右の申込書に必要事項をご記入の上、FAXにて弊社までお送りください。お申込み専用のFAXフリーダイヤルは以下の通りです。

**0120-05-2560**

なお、お使いの機種によっては通信不能の場合がございます。その際はFAX03-3564-2560におかけ直してください。また、電話、郵送、弊社ホームページからのお申込みも承ります。

<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お支払い方法

申込書を受け付け次第、商品とともに「請求書」と「指定振込用紙」をお送りいたしますので、銀行振込でお支払いください。

- 口座名 総合ユニコム株式会社 普通預金1572620
- 銀行名 みずほ銀行銀座支店

※返金は承りかねますので、あらかじめご了承のお申込みください。

総合ユニコム株式会社

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 ぬり彦ビル南館6階  
 ☎03-3563-0025[販売管理部]  
 本書の内容に関するお問合せは、  
 ☎03-3563-0120[企画情報部] HB-210118-05

商業・オフィスビルの [賃料増減額請求] 法的対応&交渉実務資料集 購入申込書

支払金額	冊分	円を下記により支払う
支払方法	<input type="checkbox"/> 銀行振込	月 日/振込人名義 ( )
所在地	〒	
TEL	FAX	
フリガナ		
会社名		
所属・役職		
フリガナ		貴社業種
氏名	印	
E-mailアドレス		

申込書のすべての欄にご記入をお願いします。なお、ご記入いただいた個人情報は、小社の新刊、セミナー、イベント案内、ならびにアンケート等の送付のためだけに利用させていただきます。今後小社からのご案内等をご希望されない場合は、名簿を削除しますので、申込書に記載しております連絡先までご一報ください。

当書籍はWebからもご注文いただけます。( <https://www.sogo-unicom.co.jp> )。併せて弊社業務内容のご紹介と、刊行物・セミナー等の商品検索をご利用いただけます。また、「総合ユニコム通信」としてメールマガジンを毎週配信しておりますので、ぜひメールアドレスをご登録ください。登録はフロントページにございます。