

株式会社アセットアプライザル静岡
代表取締役・不動産鑑定士 木村 満義

TEL:053-413-5855 URL: <http://www.asset-appraisal.co.jp>

アセットアプライザル通信

地代・家賃改定の手法 ～上手にやろう！賃料交渉～(前編)

コロナ禍で経済活動が停滞し、地代・家賃の減額請求が相次いでいます。

賃料値下げの交渉をしたいけれど交渉の仕方が判らないとか、テナントさんから賃料の減額を求められ対応に困っているなど、貸主様・借主様の両方から相談を頂いてきます。

そこで、今回は、地代・家賃改定の基本的な考え方を2回にわたって、ご紹介しようと思います。交渉を有利に進めるためのヒントになれば幸いです。

①新規賃料と継続賃料は違う！

不動産鑑定評価では、新たに賃貸借契約を締結する場合の賃料を**新規賃料**、現在の賃料を改定する場合の賃料を**継続賃料**といい、**考え方も評価手法も明確に区別しています**。

現在相次いでいる賃料減額請求は、継続賃料の考え方に立つこととなります。

不動産鑑定評価基準（第5章）

継続賃料とは、不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料をいう。

では、賃料は、どのような時に改定することができるのでしょうか。借地借家法第11条には、このように書かれています。

借地借家法第11条

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、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似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。



木村 満義
不動産鑑定士

前の条文は地代ですが、家賃についてもほぼ同様です（借地借家法第32条）。条文には、不相当性の判断根拠として経済事情の変動を挙げっていますが、賃貸借当事者間の主観的・個別的事情も「事情の変動」として賃料増減請求の行使要件として認められています（最高裁判例）。主観的・個別的事情の変動とは、近所付き合いなど人間関係から賃料を割安に設定したが、その後相続が発生して人間関係が変わったケースや、関連会社間の賃貸借で、賃料を割高（割安）に設定したが、事業譲渡によって資本関係が解消したケースなどが挙げられます。

まとめると、**賃料増減請求は、賃料が「不相当」となったときにすることができる。**そして、**不相当性の判断は、一般社会の経済事情の変動と賃貸借当事者間の主観的・個別的事情の変動から検討する**といえます。いま、直ちに断言することはできませんが、コロナ禍による経済の停滞が、一過性のものではなく、中長期的なものとなれば、一般社会の経済事情の変動と解釈してもおかしくないでしょう。

②交渉が決裂したら、どうなるの？

話し合いがまとまらず、賃貸借当事者間で合意に至らなかったら、どうなるのでしょうか。

それでも、交渉を続ける場合、調停の申立てをすることになります。裁判官と民事調停委員で組織される調停委員会が当事者の間に入ったうえで、改めて当事者間で話し合いをするというものです。

ここで合意が成立すれば、一件落着となります。ここでも合意に至らない場合、

①両当事者が調停委員会に判断を委ねることで合意し、その結論に従う。（調停委員会に判断を委ねることに合意しないことは可能）。

②裁判所自身が判断し、条件を提示する（異議申立てが可能）。

などがあります。

いずれにしても、合意に至らなければ、調停不成立となり、あとは訴えを提起（訴訟）して、裁判で決着をつけることとなります。

③鑑定評価のタイミング ~ 専門家を活用する~

ここまで、賃料の増減額交渉の流れについて見てきました。

では、交渉のどのような段階で、鑑定評価書作成の依頼をするのが良いのでしょうか。

- ①賃料交渉を始めるにあたり、検討用の資料が欲しいとき
- ②相手方に鑑定評価書を提示して、賃料交渉を行うとき
- ③交渉がうまく進まず、専門家に適正な改定額を提示してほしいとき
- ④交渉がうまく進まず、調停申立てにあたって、評価書を提出するとき
- ⑤調停にあたり、賃貸人・借入人の両方が依頼人となって鑑定評価を求めるとき
- ⑥訴訟にあたり、当事者が鑑定評価を依頼するとき（当事者鑑定）
- ⑦訴訟にあたり、裁判所が鑑定評価を依頼するとき（裁判所鑑定）

など、鑑定評価書が必要となる場面は、様々です。

鑑定評価書は最も信頼性の高い書類なので、どのような段階でも鑑定評価を依頼することが望ましいと言う方もいらっしゃいます。しかし、私はケースバイケースだと思っています。多額の費用を掛けて鑑定評価を行っても、その評価書が役に立たない、あるいは、効果的でないというケースもあり得るからです。弊社の具体例では、**賃料減額のお願いはしたいが、過去からのお付き合いもあり、賃貸人との関係も良好なので、調停や訴訟をするつもりはない**というお客様がいました。そのような方が、②の段階でいきなり鑑定評価書を出したら、相手側もびっくりして身構えてしまうかもしれません。まずはお願いしてみて、交渉の途中で、鑑定評価を行ってみようかという話になれば、③の段階で初めて鑑定評価を行うという方法もあり得ると思うのです。実際に、**賃貸人から、資料や根拠がなく減額請求されても困るので、鑑定評価書を取ってきて欲しいと言われた**というお客様もいらっしゃいました。その一方で、①の段階から鑑定評価を行って、そのまま交渉に突き進みたいという、積極的な方もいらっしゃいます。

大切なのは、**全体の流れのなかで、どの段階で鑑定評価という武器を使うのか**というタイミングだと思います。

また、**①の段階のように、内部検討資料として使用するだけなら、鑑定評価書よりも簡易なレポートなどで対応することも可能です。**

ここでは、借入人からの賃料減額請求という切り口で話を進めましたが、逆に、賃貸人からすれば、これに対してどのように対応するのが大きな問題ということになります。まずは、皆さまからお話をしっかり聴くこと。鑑定評価をどの段階で行うのかは、それからご検討頂ければと思っています。

④ 継続賃料の査定方法

継続賃料の鑑定評価を行った場合、現在の賃料と比較して、どれくらい上がる（下がる）のか、とても気になる所だと思います。皆さまは、どの程度増減すると思われますか？

継続賃料の基本的な考え方を見てみます。

まず、不動産鑑定評価基準では、継続賃料の鑑定評価額の求め方について、以下のとおり記載しています。

不動産鑑定評価基準（第7章）

継続賃料の鑑定評価額は、**現行賃料を前提として**、契約当事者間で現行賃料を合意しそれを適用した時点（以下、「直近合意時点」という。）以降において、公租公課、土地及び建物価格、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の変動等のほか、賃貸借等の契約の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容を総合的に勘案し、契約当事者間の公平に留意の上決定するものである。

次に、賃料増減請求に係る最高裁の考え方（最高裁判例平成15年10月21日など）を要約すると、以下のとおりとなっています。

借地借家法第11条第1項及び第32条第1項に基づく賃料増減請求は、土地又は建物の賃貸借契約が長期間に及ぶことが多いことから、事情変更に応じて不当になった賃料を調整し、当事者の公平を図ることを目的としたものであるから、同項に基づく賃料増減請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、**賃貸借契約の当事者が現実に合意した賃料のうち直近のもの（直近合意賃料）を基にして**、それ以降の同項所定の経済事情の変動等のほか、賃貸借契約の締結経緯、契約内容等の賃料額決定の要素とした事情等の諸般の事情を総合的に考慮すべきである。

上記をみると、どちらも、**現在の賃料を前提とする、基とする**という趣旨の文言が見られます。賃貸借当事者が賃料増減請求を行う場合、現在の賃料が周辺の相場と比較して高い（低い）という気持ちが根底にあることが多いと思います。しかし、**基本的には、現在の周辺相場を基点とするのではなく、現在の賃料を基点として考えること**となっています。

鑑定評価においても、基本的には、現在の賃料を基点として計算を進めていくことになっています。具体的な計算方法は、次号でご紹介します。

編集後記

なかなか収束を見せない新型コロナウイルス感染症。皆さまの業界は如何でしょうか。前回の編集後記でも触れましたが、鑑定評価の依頼がキャンセルされるなど、弊社も相応の影響を受けています。コロナ禍で困っている方々のために、不動産鑑定士として何ができるかを考え、AAS通信34号を発行しました。お困りのことがありましたら、遠慮なくご相談ください。
(木村)