

オフィスビル総研レポート

Symposium Textbook

オフィスビル「キャッシュフロー重視の契約」モデル 「不動産新時代の賃貸借契約手法」

- キーワードは自由と信頼 -

土地神話の崩壊後、不動産の新時代を象徴するJ-REITが登場しました。収益を生み出すのは建物であり、価値はキャッシュフローで計る「建物が主役」であり、本格的な「ユーザー指向」時代の到来といえるでしょう。

規格大量生産、大量消費そして経済の右肩上り時代に組み立てられたオフィスビルの取引慣行も、新時代にふさわしい賃貸借手法が求められているのではないのでしょうか。

不動産新時代の賃貸借契約手法

まえがき

わが国のオフィスビルでは、2年の契約期間を定めても6ヶ月前の予告で解約できる賃貸借の慣行が定着し、経済の右肩上がり時代には、双方がその短期契約の特質を謳歌していました。しかし、本来、一国の経済を支える企業活動の場としてのオフィス運営のあり方や、世界的なトレンドによって、オフィスビル自体が金融ビジネスの対象としてキャッシュフロー重視の投資商品化が進む中で、従来の賃貸借慣習は適切といえるのでしょうか？

“不確実性からの脱却”…わが国の建物賃貸借は、より確度の高いキャッシュフロー実現への転換が求められています。収益力によって不動産価値が決まる時代に対応した賃貸借を構築するためには、事前の約束を確かなものにする法律関係、およびそれに基づく投資家や格付け機関の評価が必要とされています。一方、借主の企業側には、“ファシリティマネジメント（FM）”が浸透し、施設運営にも確実なキャッシュマネジメントが求められるようになってきたといえるでしょう。双方が“いつでも解約”から脱却して、入居継続期間を定めることにより、貸主・借主双方にとって確実な賃貸借形態が可能となるのではないのでしょうか。

“定期建物賃貸借の登場”…借り手の権利が及ぶ期間を不明確にしていた正当事由制度（法28条）が回避され、さらに賃料（額）の変更請求を可能としている借賃増減額請求権（法32条）の適用を特約で排除できるなど、2000年3月1日、建物賃貸借の期間と賃料を確度の高いものにする役割を担って“定期建物賃貸借”が登場しました。“当事者が合意した期間と賃料の契約”を定期建物賃貸借制度が保証するという形となったのです。

“契約の終了が強調され過ぎた定期建物賃貸借”…定期建物賃貸借が目指したのは、「貸主と借主が対等な立場で契約期間や家賃等を決め、合意の上で契約が行われる自由な賃貸借制度」である、と定期借家推進協議会の紹介パンフレットにも明記されています。しかし、長期契約を前提とする定期借地権の立法手法をそのまま踏襲した結果、契約の終了を強調し過ぎた定期建物賃貸借となってしまいました。欧米と違い、長期契約が馴染みにくいわが国の建物賃貸借システムの中では、借主側においては契約終了後の再契約についての不安が払拭できない現実があります。また、建て替えや自己使用予定建物などで契約の終了に意味を持つ特殊な賃貸借を除けば、貸主側においてもテナント入居の継続性は重要なポイントであるはずで

“定期建物賃貸借契約の普遍性を高める再契約の予約方式”…契約の終了が強調される原因となったのが、借地借家法第38条第1項において、“契約の更新がないこととする旨を定めることができる”とある部分です。しかし、これは同一の契約がそのまま継続しないことを意味していますから、新たな契約を予約する方式は“更新がないこと”を妨げるものではありません。契約期間終了後の不安解消策として、お互いの意思で事前に“再契約の予約”を約束する手法は、定期建物賃貸借の普遍性を高めることとなり、“自由な合意による賃貸借契約手法”として、その活用の可能性を拓くものです。

J-REITがミドルリスク・ミドルリターン商品といわれるように、商業用不動産は賃貸事業を通じたキャッシュフローで評価される時代を迎えています。期間と賃料の確実性を担保に、安定的な収益を生む仕組みを作ることが、不動産そのものに高い評価をもたらします。例えば、自社ビルなど保有資産のオフバランス時における「セール&リースバック（売却先から賃借）方式」の活用や、自社ビル用途の一括賃借など、企業側は所有リスクを回避する賃借化の動きが加速されるものと思われます。それらのためにも安定した賃貸借の関係を構築する必要があり、商取引ではあたりまえの“約束の厳守”を建物の賃貸借に導入することで、その信頼関係をベースとした新しい取引態様が期待できるのではないのでしょうか。

目 次

まえがき

第 1 章 定期建物賃貸借を活用した「キャッシュフロー重視の契約」モデル

1. 基本モデルの提言：再契約予約型 5 年契約
2. 5 年契約の合理性
3. 建物賃貸借に再契約予約方式が必要な理由
4. 再契約予約の行使と賃料改訂の関係

第 2 章 定期建物賃貸借基本モデルの Q&A

- Q 1：「契約の信頼度」を前提とした多様な賃貸借方式とは？
- Q 2：5 年契約の安定的な賃料収入は、金融資産としてはどのように評価されるのか？
- Q 3：再契約の予約方式と長期契約に途中解約の特約を与える場合との違いは？
- Q 4：再契約の予約方式は契約の更新と同じと見なされる可能性は？
- Q 5：再契約の申し込み時期を契約終了の 8 ヶ月前までにした理由は？
- Q 6：再契約の賃料合意が当事者の協議に委ねられているが、うまく運ぶ可能性は？
- Q 7：当事者同士の再契約賃料の協議が整わない場合は？
- Q 8：その他の再契約賃料の取り決め方法は？
- Q 9：契約期間内の増床など面積変更実務はどのようになるのか？
- Q 10：基本モデルの第 j 条譲渡禁止について
- Q 11：基本モデルの第 k 条転貸承諾について
- Q 12：基本モデルを活用した多様な賃貸借ニーズに応えるためのその他の特約方法は
- Q 13：再契約予約の申し込み及び承諾手続きの関係書類
- Q 14：様々な契約形態が創造されると、契約管理が大変になるのでは？
- Q 15：従来型建物賃貸借を活用した、「キャッシュフロー重視の契約」について？

あとがき

第 1 章 定期建物賃借を活用した「キャッシュフロー重視の契約」モデル

1. 基本モデルの提言：再契約予約型 5 年契約



- ・借主からの契約終了： 5・7・9年目に再契約の予約の権利を行使しない場合に終了します。
- ・貸主からの契約終了： 11年目および5・7・9年目の再契約拒絶事由が存在し、再契約の申し込みを拒絶した場合に終了します。
- ・賃料の改定方法： 各契約期間中は定めた賃料額の改定を行いません。また、あらかじめ再契約時の賃料額取り決め方法を定めておきます。

(1) 定期建物賃借基本モデルの特色

- 初回の 5 年間及び各再契約の 2 年間の入居継続期間が確定します。
5 年間の入居継続期間が約束されることで、貸主、借主双方は「契約の信頼度」を前提とした多様な賃貸借方式の検討が可能となります。例えば、内装造作費などの移転費用を契約期間の 60 ヶ月に平準化して回収する方法や、5 年間の賃料総額を契約期間内に段階的に配分するなど、契約の確実性を担保にした工夫が考えられます。
- 「契約期間中は契約締結時に定めた賃料額の改定を行わない」とした特約を締結することにより、借賃増減額請求権（法 32 条）の影響を受けずに、各契約期間の賃料額の固定化が可能となります。このことが a. で示した多様な賃貸借方式の実現を支えることとなります。
- 貸主は初回の 5 年間及び再契約時のそれぞれ 2 年間の賃料収入安定化を図ることができます。
- 貸主は最終の再契約が満了する 11 年後に、新たな資産活用（建替え・自己使用・売却など）の機会を得ることができます。

(2) 定期建物賃貸借基本モデルの主要契約条文の構成

(一般規定を除いています。)

- 第a条 (定期建物賃貸借契約)
本契約は、借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借です。
- 第b条 (契約期間)
1. 本契約の期間は5年とし、期間満了により終了し更新しません。
2. 貸主及び借主は、本契約締結後、賃貸借期間満了まで本契約を解約することはできません。
- 第c条 (再契約の予約)
借主は貸主に対し、期間満了の1年前から8ヶ月前までの間に、賃料額を除く、本契約と同一の条件で、期間を2年とした定期建物賃貸借の再契約を書面にて申し込むことができます。以後も、借主は、同様の再契約の申し込みをさらに2回(合計3回)行うことができます。
- 第d条 (再契約の申し込み)
貸主は、第c条の申し込みを受けた日から1ヶ月以内に、借主に対して、同申し込み受諾の可否を書面にて回答します。同申し込みを受諾する場合、貸主は第f条の賃料改定に従い、再契約の賃料額を借主に提示します。ただし、同申し込みを拒絶する場合は、以下のいずれかの理由が存在する場合に限られます。また、同期間内に回答しなかった場合は、同申し込みを受諾したものとみなします。
ア 本契約締結後上記回答時まで、借主に賃料の不払いがあり貸主から書面による督促があった場合
イ 本契約締結後上記回答時まで、借主に本契約に違反する重大な行為があり貸主から書面による警告があった場合
ウ 本契約締結後上記回答時まで、借主に、仮差押、仮処分、滞納処分、差押、その他の強制執行があった場合。
エ 本契約締結後上記回答時まで、借主に、破産、会社更生、民事再生、会社整理、特別清算その他これに類する法的倒産手続きの申し立てが行われた場合。
オ 本契約締結後上記回答時まで、借主に手形の不渡り処分などがなされた場合。
カ 本契約締結後上記回答時まで、借主が法令違反もしくは不公正な営業などにより社会的な信用を失った場合。
- 第e条 (契約終了の通知)
第c条による再契約の有無にかかわらず、貸主は契約満了の6ヶ月前までに、借主に対して、期間満了により本契約が終了する旨を書面にて通知します。ただし、貸主が当該期間中に賃貸借が終了する旨の通知をしなかった場合は、通知を行った日より6ヶ月を経過した日をもって賃貸借は終了します。
- 第f条 (賃料の決定)
1. 契約期間中は定めた賃料額の改定を行わないものとし、法32条の適用はないものとします。
2. 第c条による再契約の賃料額は、貸主と借主が協議して契約満了の6ヶ月前までに合意取り決めるものとします。
3. 第c条による再契約賃料の協議が整わない場合、借主は契約満了の6ヶ月前までに第c条の申し込みを撤回することができます。また、再契約の賃料額について協議を継続し再契約締結前までに協議が整わない場合、契約終了時の賃料額を再契約の暫定賃料とし再契約を締結します。暫定賃料による再契約開始から3ヶ月を経過しても協議が整わない場合は、司法による調停を申し立てそれに従うものとし、調停にかかる費用は折半負担とします。再契約後に合意した賃料額と暫定賃料額の差額は、再契約開始日に遡り一括して清算するものとします。
- 第g条 (定額共益費の改定)
定額共益費に含まれる作業内容の変更及び関連する物価や公租公課の変動により、不相当となった時は、貸主、借主協議の上改定することができます。
- 第h条 (敷金)
1. 借主は敷金として金 円を貸主に無利息にて預託します。
2. 第c条による再契約の敷金額は、本契約と同額とし預り証の交換をもって差し入れ実務に代えることができ、以後も同様とします。
3. 本契約の終了及び再契約の終了時、敷金は借主の貸主に対する一切の債務の弁済に充当した後、残額を本物件の明け渡し完了後速やかに、貸主から借主に直接返還します。
- 第i条 (原状回復)
本契約が終了し、借主が本物件を明け渡す場合には次の定めに従うものとします。
1. 借主は本物件に設置した造作その他の設備及び借主の所有物を収去し、かつ、本物件及び付属設備の破損箇所の修理並びに、床材(カーペット)の貼り替え及び室内の天井、壁の塗装替えを行い、本契約満了日までに本物件を原状に復して貸主に明け渡すものとします。
2. 前項に拘わらず、金銭清算方法による原状回復義務の履行につき合意した場合は、原状回復工事費用相当額の支払いをもって前項の原状回復義務を履行したものとみなします。
3. 第c条による再契約を締結する場合、本契約による引渡しの際に原状として、上記1項の原状回復義務を継承したものとみなし、以後も同様とします。
- 第j条 (譲渡)
借主は、本契約の借主の地位を第三者に譲渡することはできません。
- 第k条 (転貸)
借主は、貸主の書面による承諾を得た場合を除き、本契約の全部または一部を第三者に転貸することはできません。

2.5 年契約の合理性

建物の賃貸借契約においては、オフィスビルや店舗、住宅などそれぞれの用途、目的に応じて、初回の契約で双方が合意する合理的な一区切りの期間が存在します。オフィスビルを借りるテナント企業にとっての合理的な一区切りの根拠となるものは、移転費用の回収期間やビジネス環境の変化（人員の増減など）への対応をにらみながらとなります。一方、ビルオーナー側では、安定収入の継続性とビジネス環境の変化（賃貸市場や不動産税の変化など）への対応及び入居を希望するテナント側のニーズとの関係となります。

合理的な一区切りとして5年を目安とする根拠を以下に示します。

戦後の景気循環の谷 山 谷の期間平均は4.3年（52ヶ月）という説もあり、ビジネス環境の変化のサイクルは5年が一つの目安となります。
費用の回収期間に関連して、テナント企業側の設備など減価償却資産の耐用年数も目安のひとつとなります。

- ・事務机椅子及びキャビネット：15年（金属製）、8年（その他）
- ・応接セット：接客業用5年、その他8年
- ・その他家具：接客業用5年、その他主として金属製15年、金属製以外8年
- ・冷房用又は暖房用機器：6年
- ・冷蔵庫など電気ガス器具：6年
- ・複写機、タイムレコーダー：5年
- ・電子計算機、パソコン：4年・その他5年
- ・放送用設備及び電話設備：6年
- ・無形減価償却資産として営業権：5年
- ・ソフトウェア：複写販売用3年、その他5年
- ・開発研究用減価償却資産として 特殊室造作設備：5年

また、基本モデルの5年契約は、一般的な本社オフィスなどの賃貸借を想定しており、分室や支店、営業所などビジネス環境の変化への対応力を確保しておきたいケースでは、初回の契約を2～3年間、再契約の予約は1～2年を3回とするなど、双方の事情をすり合わせた上で設定すべきものと思われます。また、入居ビルの競売による賃借権の消滅が気がかりなケースでは、3年以下の契約期間（短期賃貸借の保護）を設定することで、残存期間の入居継続が可能となり、リスクを軽減させる方法もあります。

法務省は競売や強制執行を妨害する占有屋対策として、民法等の改正法案を今国会に提出。改正案が通れば短期賃貸借の保護は廃止となります。）

3. 建物賃貸借に再契約の予約方式が必要な理由

定期建物賃貸借契約は、契約の終了が強調されることとなり、双方に内在する建物賃貸借の継続性に対するニーズに応えきれいていません。特に、借主側においては、5年の契約期間が終了した後の再契約の不安が払拭できません。本来、建物賃貸借ではビジネス環境に大きな変化がなかった場合、それが満了した後も双方は同一性の高い契約の継続への期待を内在している

からです。

10年の定期建物賃貸借契約に、5年目以降で中途解約の特約条項を設けるなど、長期の契約に途中解約を入れることで、再契約の予約と同じ効果があるのではないかとする考え方もあります。しかし、借主の信用力低下への対応など、貸主としてはその長期の期間は解約できないことを覚悟しておかなければなりません。この点で再契約の予約方式と長期契約の途中解約とは明らかに違います。

4. 再契約予約の行使と賃料改定の関係

再契約の賃料をどのように決めるかにつきあらかじめ合意しておく必要があります。基本モデルでは、「貸主と借主が協議」して取り決める方法を示しました。その他の合意の方法としては、例えば、再契約時の賃料を自動的に計算できる算式を初回の契約で決めておく方法、再契約時の適正市場価格の算定を第三者（仲裁者、不動産鑑定士など）の判断に委ねることを初回の契約で決めておく方法など、さまざまな方法が考えられます。

将来の賃料額を合理的に取り決める手法として、物価など経済変動の指数を賃料改定に活用する上記の方法は広く知られています。しかし、オフィスビルの賃料相場は、マーケットの需給関係にもっとも強く影響されるもので、物価などの経済指標が的確に反映されるとは限らないケースも想定されます。

お互いが納得する合理的な方法として、双方が不動産鑑定士をたてて賃料改定額を専門家に委ねる上記に示した方式などは、マーケットの需給関係を直接反映させる方法として、合理的であるといわれています。英国では、25年の長期契約の中で貸主、借主それぞれが指名するチャータードサーベニア（鑑定士）に市場賃料の調査を依頼し、その専門家同士が次の5年間の賃料を取り決めるという方法が知られています。

米国でも同様に、双方があらかじめ仲裁者を定めておき、その裁決に従う契約方式が知られています。しかし、仲裁者が妥当な賃料としてひとつの金額を提示することにはかなりの労力が必要と思われる。そこで、登場した「アンパイア（審判員）方式」と呼ばれる仲裁方法が最も合理的といわれているようです。つまり、一定期間ごとに仲裁機関に新たな賃料額のジャッジ（判定）をしてもらうことをあらかじめ契約で決めておく方法です。ただし、仲裁によって、双方が主張する賃料のどこか中間をとろうとするのではなく、どちらか一方の賃料をそっくりそのまま裁定賃料としてしまう、つまり、アウトかセーフという判定であることが重要なポイントです。一方が自分にとってあまりに有利な額を主張し過ぎた場合、相手側にジャッジされてしまう可能性を認識せざるを得ず、その結果裁定賃料が、自分の主張とかけ離れたものになってしまうという事態を恐れるため、結果的に双方は、当初から妥当性のある金額を示そうとする合理的な仕組みです。

何らかの仲裁方式を基本モデルへ採用することを検討してみましたが、わが国には不動産にかかわる仲裁機関が存在していないため見送りました。しかし、双方が納得する判定者をあらかじめ契約に盛り込む方法は検討に価するものと思われます。基本モデルでは、日本式の合理的な再契約の賃料額取り決め方法として「貸主と借主の協議」を採用しました。

第 2 章 定期建物賃貸借基本モデルの Q & A

Q 1 : 基本モデルの特色の中に、貸主、借主双方は「契約の信頼度」を前提とした多様な賃貸借方式の検討が可能となる・・・とありますが、具体的にどのようなことでしょうか？

A 1 : “いつでも解約”の上に組み立てられ慣習化された従来の賃貸方式は、欧米流の評価を受けると法的には 6 ヶ月間契約としての信頼関係でしかなかったわけです。この部分を 5 年と約束することで、貸主と借主は 60 ヶ月間の法的な信頼関係が築かれることとなります。定期建物賃貸借による場合は、“いつでも賃料変更（法 32 条の借賃増減額請求権）”を排除して、期間の賃料総額の確定が可能となることから、現実性が高いさまざまなキャッシュマネジメントが可能となります。

例 段階賃料など、5 年間の賃料総額を契約期間内において税・会計制度で認められる範囲内で効果的かつ確実な配分ができることから、借主側の移転初期の賃料負担軽減、また貸主側の将来の資産売却を有利に導く賃料設定なども可能となります。

借主側の税会計制度：一定の年度に多額の賃料が支払われるケースでは、5 年間の平均賃料が許容範囲のペースとなり、損金処理部分と前払いに分類される可能性があります。また会計処理上では、同様に利益操作とみなされる範囲がそれに相当するものと思われます。

例 借主の内装などの費用を、貸主側が負担して契約期間内に平準化させて回収する方法など、従来にも同様の態様は存在しますが、貸主側のリスクを完全に排除することができませんでした。

・移転ビルの内装費を、貸主側で負担して契約期間の 60 ヶ月に平準化して回収する手法が考えられます。負担した内装は貸主側の資産となりますが、維持修繕、改修、原状回復などに関しては借主負担とする旨の特約を締結します。追加空調や非常用発電機などの動産の場合は、使用料を賃料に追加して支払う方法や、リース会社と 5 年間のリース契約を結ぶ方法も想定されます。

Q 2 : 5 年契約の安定的な賃料収入は、金融資産としてはどのように評価されるのですか？

A 2 : 5 年間賃料収入が安定的に続くケースと、2 年で借主が退去し再度テナントを募集したケースの賃料収入（60 ヶ月間）を比較します。仮に 2 年で契約が終了した場合、貸主には次のような金銭的な負担が加わります。テナント入れ替えによる再投資額（営業諸経費や不動産手数料など）と賃料収入が無い期間のリスクが想定されます。再投資額を賃料の 2 ヶ月分、賃料収入が無い期間を 2 ヶ月とした場合、共益費相当分の管理経費の持ち出し分を含めると約 4.2 ヶ月の賃料に相当する減収が想定され、約束された 5 年間の賃料収入との比較では、約 7%（4.2 ヶ月 / 60 ヶ月）の収入減の可能性のある金融資産として評価されます。現在多くの従来型の賃貸借契約は、2 年契約で 6 ヶ月前予告による中途解約が可能なことから、この事態が 60 ヶ月の中では 9 回発生する可能性の契約として、リスク評価はさらに厳しくなるものと思われます。

実際に途中解約が現実となった場合は、4.2 ヶ月分の賃料減収が経営の負担となるわけで、仮に 2 年で契約が終了した場合、実収入は 19.8 ヶ月分（24 ヶ月 - 4.2 ヶ月）となり、賃料収入の 17.5%（4.2 ヶ月 / 24 ヶ月）に相当します。

ただし、この計算が成り立つ背景は、新たな賃料を同額とした場合であり、現在の市況の悪化局面では、新たなテナントの賃料収入を少なく見積ることになります。市況が好転して賃料が上昇する局面が予測される場合はその逆の計算となりますが、再投資額を回収するまでには及ばないケースが多いものと思われます。

Q 3 : 再契約の予約方式の比較において、11 年間の長期契約として、5 年目、7 年目、9 年目に借主に途中解約の特約を与える場合との違いはどこにあるのでしょうか？

A 3 : 基本モデルでは、借主の信用劣化（賃料支払の遅延など一定の要件）がある場合や使用方法違反等の場合、再契約を拒絶することが可能となっていますが、11 年契約では契約に違反があっても、信頼関係の破壊をもたらす程度に深刻ではなければ、貸主からの解約や解除は認められていません。この点で再契約の予約方式と長期契約の中途解約とは明らかな違いがあります。もちろん、先々の信用力に心配がない借主で、長期契約方式が整うケースでは、そのような契約の方が良いでしょう。

- ・ 11 年契約、5 年目、7 年目、9 年目のそれぞれ 6 ヶ月前予告による中途解約を可能とする長期の定期建物賃貸借契約が、本基本モデルの契約方式に相当します。

Q 4 : 再契約の予約方式は契約の更新と同じとして、正当事由借家に見なされる可能性はないのでしょうか？

A 4 : 「まえがき」で述べている通り、定期建物賃貸借の要件に借地借家法第 38 条第 1 項において、“契約の更新がないこととする旨を定めることができる。”とあり、契約の更新がないこととは、同一の契約がそのまま継続しないことを意味しています。契約期間終了後の新たな契約を予約して、再契約を締結する方式は、同一契約の更新ではありませんので、“更新がないこと。”という定期建物賃貸借の要件をあくまでも満たしています。従って、定期建物賃貸借の再契約予約は、定期建物賃貸借の約束であり、正当事由契約とはみなされません。規制緩和の流れの中で、議員立法が目指したのは、「貸主と借主が対等な立場で契約期間や家賃等を決め、合意の上で契約が行われる自由な賃貸借制度」(定期借家推進協会パンフレットより)なのです。建て替えや自己使用予定建物などで、完全な明け渡しを必要とする定期建物賃貸借の場合、再契約の予約条文を入れない方式か、再契約を行わないとした契約を締結すべきと思われます。

条文例

第 条 (契約期間)

本契約の期間は5年とし、更新しません。

第 条 (賃貸借期間満了時の手続き)

1. 貸主は、賃貸借契約満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に借主に対して、期間満了により本契約が終了する旨を書面で通知します
ここまでで、再契約の可能性は双方の新たな合意に委ねられることとなりますが、以下を加えることで再契約がないことがより明確となります。
2. 貸主、借主双方は、本契約満了後の再契約が締結されないことを確認しました。

Q 5 : 再契約の申し込み期間を契約終了の 1 年前から 8 ヶ月前までにした理由は？(第 c 条)

A 5 : 契約終了の通知は 6 ヶ月前であることから、再契約の申し込みと受諾・再契約賃料の合意、賃料が合意されない場合の借主の再契約申し込み撤回手続きが 6 ヶ月前までに終了していなければならないために、その 2 ヶ月前の 8 ヶ月前を最終としました。

再契約申し込み / 再契約承諾・賃料の提示 / 再契約申し込み撤回 / 契約終了通知 ~ 契約満了

	8 ヶ月前	7 ヶ月前	6 ヶ月前	6 ヶ月前	
日付例 :	4 月末日	5 月末日	6 月末日	6 月末日	~ 12 月末日

Q 6 : 再契約賃料の取り決めについて、当事者の協議に委ねられますが、合意形成がうまく運ぶ可能性は？（第 f 条 2・3 項）

A 6 : 契約時と再契約時のマーケットの変化によって合意形成の容易さは異なりますので、基本モデルの賃料合意方式による想定をしてみます。

契約時と再契約時のマーケット変化がほとんどなかった場合

契約時の賃料が継続される可能性が高く、合意形成が容易と思われる。

契約時よりマーケットが変化した場合

マーケットの変化により、合意形成には時間を必要とする可能性が存在します。契約終了の 6 ヶ月前までに合意されない場合、借主は再契約の申し込みを撤回し契約を終了させることができます。また、再契約時まで協議が整わない場合、従前の賃料で再契約が開始されますが、再契約開始後 3 ヶ月が経ってもなお合意されない場合、貸主及び借主は、市場賃料の判断を求めて調停を申し立てることにしています。各種統計などから相場データの入手は比較的容易な時代となったことから、双方の合意形成は比較的スムーズに進むものと思われる。

Q 7 : 当事者同士で再契約の賃料が合意されない場合、最終的にはどうなるのですか？

A 7 : 再契約が開始されるまでに再契約の賃料が合意されない場合、従前賃料を賃料として再契約を締結し、再契約開始から 3 ヶ月を経過しても協議が整わない場合には、司法による調停で再契約の賃料の判断を行ってもらうこととなります。司法の調停までには、再契約の承諾時から 10 ヶ月間（再契約前 7 ヶ月 + 暫定賃料後 3 ヶ月）の合意への話し合いの期間が存在し、A 6 の通り当事者の協議によるスムーズな合意形成が想定されます。

司法の調停に代わる方法として、適正市場価格の算定を第三者（仲裁機関、不動産鑑定士など）の判断に委ねることを初回の契約で決めておく方法も考えられます。

Q 8 : その他の再契約賃料の取り決め方法を具体的な条文例で示してください。

A 8 : 再契約時の賃料を自動的に計算できる算式を初回の契約で決めておく方法

条文例

第 f 条 2 . 再契約の賃料は次の方式により改定するものとします。

・改定賃料 = 従前の支払賃料 × (1 + 変動率)

・変動率採用例 : 総務省統計局の消費者物価指数にしたがい決定します。

再契約時の適正市場価格の算定を第三者 (仲裁機関、不動産鑑定士など) の判断に委ねることを初回の契約で決めておく方法

条文例

第 f 条 2 . 再契約の賃料は次の方法により改定するものとします。

貸主の指名にかかる不動産鑑定士と借主の指名にかかる不動産鑑定士との協議により定められた公正な市場賃料とし、以後の再契約も同様とします。

上記の不動産鑑定士は、再契約の 6 ヶ月前までに各当事者により指名され、相手方に書面で通知されるものとし、費用は折半負担とします。

Q 9 : 契約期間内の増床など、面積変更の契約実務はどのようになるのですか ?

A 9 : 初回の 5 年をはじめとして、契約期間中には借主においての借り増しなどによる面積変更が想定されます。

面積変更に際しての契約実務も下記のようなさまざまな方法が考えられます。

増床による面積変更に関わる部分の変更契約を交わし、契約終了日が変わらない原契約を継続します。

原契約を合意解約し、同時に新たな面積、新たな期間による定期借家契約を締結します。

原契約とは別に新たな契約 (借り増し部分が原契約のスペースと一体性が高い場合は、契約終了時期を原契約と同じにする) を締結します。

Q10：基本モデルの第 j 条の譲渡禁止について説明してください。

A10：オフィススペース賃貸借に際して、初回の 5 年及び以後 2 年ごとの契約期間に譲渡の理由は見当たらないと思われたからです。また、何らかの特殊なケースがあるときは第 k 条の転貸による措置で十分と考えられるためです。

Q11：基本モデルの第 k 条転貸について説明してください。

A11：15 年を超えるような欧米型の長期契約を前提としている場合の転貸目的は、借主側における将来の増床予定スペースをあらかじめ確保しておく手段として、また、不要となったスペースを転貸によって賃料収入を得ようとするケースが一般的です。その場合においても、貸主の承諾に要する項目は、転貸方式は定期建物賃貸借が前提となり、原契約の期間満了日を超えない範囲であり、かつ用途など原契約通りであることが必要とされます。転貸先の社会的、経済的な信用力評価など、原契約の貸主による審査も当然必要とされるでしょう。しかし、基本モデルの再契約予約方式においては、5 年及び再契約 2 年の残存期間の転貸を想定することは現実的ではありませんし、上記のような転貸目的にも沿わないことから、借主の関連会社への転貸のケースなどを想定した、貸主側の承諾を前提としています。

Q12：基本モデルを活用して、双方の多様な賃貸借ニーズに応えるための特約方法を教えてください。

A12：主に契約期間などに関する特約を示します。

初回の契約期間について

- ・ビジネス環境の変化に比較的機敏に対応しなければならない借主（営業拠点のオフィスや人員の増加などが短期間に見込まれる企業など）のニーズに応えるために、初回の契約を2～3年とする方法が考えられます。
- ・長期間の使用を想定できる借主（特殊な装備や設備を要する自社仕様ビルや、本社オフィスを構成する基幹ビルの賃借、セール&リースバック方式による自社ビル証券化など）を対象とした、長期入居によるキャッシュフローの安定化ニーズに応えるために、初回の契約を10年以上とする方法が考えられます。ニューヨーク市では15～20年、ロンドンでは25年～30年という長期の賃貸借契約が存在しています。
わが国でも、企業側は所有リスクを回避する賃借化の動きが加速されるものと思われ、そのためにも安定的な賃貸借の関係を構築する必要があり、“約束の厳守”を導入することで、その信頼関係をベースとした新しい取引態様が増加するものと思われま

約期間中の特約について

- ・契約期間中に人員増加によるスペースの増床ニーズが強い借主に対して、同ビル内に募集スペースが生じたときの優先権及び確保のための有利な条件を付与するなどの方法も考えられます。
- ・企業同士の経営統合や会社合併など、借主側の特殊な事情による契約離脱ニーズへの対応特約として、まず第k条の転賃の活用が考えられます。しかし、現実的に初回の5年及び再契約の2年の残存期間に転賃を想定することは現実的ではないため、借主の責任で貸主が認める次の入居者を斡旋した（次の入居者と貸主は新規の契約を交わす）場合には、本契約を終了させることができるなどの方法も考えられます。

契約満了時の特約について

- ・再契約の予約（第 c 条）に際して、期間や予約回数を当事者の合意に基づき自由に設定することも当然可能です。
- ・再契約の予約拒絶事由（第 d 条）を借主の信用毀損だけに留めずに、さまざまに工夫することで、合理的な証明が可能な貸主側の将来の都合（可能性）を反映することもできます。例えば、キーテナントからの増床希望などに対応する手法として同ビル内への移動ルール（移動先の面積条件などが一定の要件に合致するケース及び移動費用の負担など）を事前の合意であらかじめ明確化しておくことも考えられます。その場合、上下階や隣接スペースの借主に対しては、初回の契約期間を短縮して 2～3 年とし、再契約の期間も 1 年毎とすることで、キーテナントの増床への対応力を高めることも可能となります。

Q13：再契約手続きの関係書類を示してください。

A13：第c条の再契約の予約行使にあたり、第d条の再契約の申込書及び承諾書、及び第e条の契約終了の通知を兼ねた手続き書類を示します。

(各自控えを保持します)

再契約申込書

平成 年 月 日

[貸主] 御中

[借主]

[貸主]と[借主]との平成 年 月 日の[建物]に関する賃貸借契約(以下、「原契約」という)第c条及び第d条に基づき、本書面をもって再契約を申し込みます。再契約の条件は、賃料の取り決めを除くほか現在の原契約と同一とします。ただし、再契約の期間は原契約の期間満了日の翌日から2年とし、更新はないものとします。

以上、承諾しました。ただし、賃料については、下記の賃料を提案させていただきます。再契約の更新はないものであり、平成 月 日をもって終了することをここに再確認させていただきます。また、原契約は平成 年 月 日をもって終了しますので、あわせて第e条の契約終了の通知をさせていただきます。ただし、再契約の予約に関して規定している原契約の第c条ないし第d条は同日以降も効力を有することを確認します。

再契約手続きについては、賃料についての協議が成立しだい、定期建物賃貸借契約についての説明(法38条第2項の事前交付説明書面)及び、定期建物賃貸借契約書を作成させていただきます。仮に賃料の協議が原契約満了までに成立しない場合は、原契約の第f条に従って再契約の暫定賃料の確定手続きを取らせていただきます。

記

[再契約の賃料についての貸主の提案]

以上

平成 年 月 日

[貸主]

Q14：さまざまな契約形態が創造されると、契約管理が大変になるのではないのでしょうか？

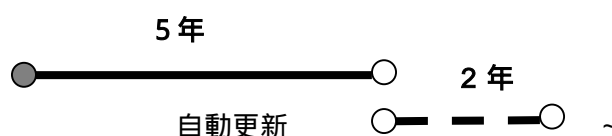
A14： 定期建物賃貸借においては、事前説明や契約終了に際する通知など、従来の賃貸借にはなかった手続きが必要となりますので、新たな契約管理手法が求められます。投資家から不動産資産の運用を委託されて、アセットマネジメント（AM：Asset Management：財産、資産管理）やプロパティマネジメント（PM：Property Management：資産運営管理）として、専門家がビル経営とともに運営を代行する傾向にあり、資産価値を高めるための賃貸借契約の工夫などがマネジメントとして当然のように行われるものと思われます。また、オフィスビルなどが金融商品として取引される際にはデューデリジェンス（Due Diligence：取得前不動産精査）が行われ、その際に提出する契約関係の書類が整備されていない場合は、不都合を生じること考えられます。

また、ビル毎又は貸主側で、それぞれの契約条項に対して、数値の上下限や特約の適用範囲をあらかじめ取り決めておく方法が考えられます。定期建物賃貸借や従来型建物賃貸借の混在が予想されますので、パソコンシステムを活用した管理手法やルールづくりが必要とされます。

Q15：従来型建物賃貸借（正当事由借家）を活用した、「キャッシュフロー重視の契約」は可能ですか？

A15：キャッシュフロー重視の契約を実現するためには、契約期間を確定する必要がありますが、従来型の正当事由借家契約でも、期間内解約の特約を入れない限り可能となります。以下に、従来型建物賃貸借を活用した、「キャッシュフロー重視の契約」モデルを提案します。

1．基本モデル：5年契約確定型



- ・借主からの契約終了：5・7年目以降の契約満了時に終了します。
契約期間内、解約特約なし
- ・貸主からの契約終了：契約満了時に正当事由が具備されている場合のみ可能となります。（法28条正当事由制度適用）
- ・賃料改定：賃貸借期間内でも協議の上変更することができます。
（法32条借賃増減額請求権適用）

（1）従来型建物賃貸借（正当事由借家）基本モデルの特色

- 初回の5年間及び更新後の各2年間の入居継続期間が確定します。
- 賃料改定に関して、借賃増減額請求権（法32条）の影響を受け、法的には契約期間の賃料の固定化を確定できません。
- 正当事由制度（法28条）の影響を受けることから、事実上借主の意思で、契約の継続が可能となります。貸主側が新たな資産活用機会を獲得するためには、契約満了時に下記の正当事由の具備が必要とされます。

正当事由制度：借地借家法第28条（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

建物の賃貸人による第26条第1項の通知又は建物賃貸借の解約申し入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明け渡しと引き換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申し出をした場合におけるその申し出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

- 貸主は初回の5年間及び更新後のそれぞれ2年間の賃料収入安定化を図ることができます。

(2) 従来型建物賃借基本モデルの主要契約条文の構成

第m条 (契約期間)

1. 本契約の期間は5年とします。
2. 貸主及び借主は、本契約締結後、賃借期間満了まで本契約を解約することはできません。

第n条 (契約の更新)

借主又は貸主は、期間満了の6ヶ月前までに、それぞれ相手方に対して書面をもって更新拒絶の意思表示又は条件変更の意思表示をしないときは、本契約はさらに2年間更新します。その後についても同様とします。

第o条 (賃料などの変更)

貸主及び借主は本契約更新の際に、協議の上賃料を改定することができます。ただし、物価の変動、賃料相場の変動、経済情勢の変化、公租公課の増減、あるいは近隣事例に比較して不当となったときは、賃借契約の期間内でも協議の上これらを変更することができます。

2. 従来型建物賃借を活用した「キャッシュフロー重視の契約」モデルQ & A

Q : 正当事由制度(法28条)が適用される従来型建物賃借で、途中解約を排除できるのでしょうか?

一般的に行われているオフィスビルの賃借契約は、期間の定めのある契約として当然に契約期間を守る義務があります。6ヶ月予告での途中解約の慣行があまりにも定着したため、借主の中途解約は法で保障されたものという誤解があります。しかし、わが国の法制では民法上も借地借家法上も期間内解約権は保障されていません。賃借契約に期間内解約条項を設けない限り期間内解約はできないこととなります。「期間を定めない契約」の場合には解約の申し入れの規定がありますが(民法617条)、「期間を定めた契約」の場合には、特約のない限り当然には期間内解約権は存在しません(民法618条)。定期建物賃借も同様です。

Q : 従来型建物賃借で自由な合意による契約はどこまで可能でしょうか?

契約満了時において、貸主からの契約終了が、当事者の合意によらないときは、正当事由制度(法28条)により司法に委ねられこととなります。また、借賃増減額請求権(法32条)により、賃料額変更請求権が認められており、賃料額の確定が出来ません。この2点を除けば借主、貸主双方の合意による自由な契約は可能となります。契約の期間における借主の賃料支払い義務を確定できることから、この点に着目して従来型建物賃借の基本モデルとしました。

Q : 従来型建物賃貸借と定期建物賃貸借における賃料額の変動に関する可能性の違いは？

従来型建物賃貸借における賃料額は、借賃増減額請求権により、法的に増減額の請求が可能となりますが、当事者の合意によらない時は調停前置制度や司法による裁定となります。一方、定期建物賃貸借による時は、賃料改定に関する特約を結ぶことにより、借賃増減額請求権を排除できることから、契約期間中の賃料決定に関する様々な約束が可能となります。契約期間における賃料額の確定が可能となる意義は大きいものと思われます。いずれにしても、双方の利害を主張するだけではなく、常識という合理性、例えば第三者が示すマーケットの統計データや仲裁者の存在などを共通の判断基準とする仕組みが重要となるでしょう。

参考文献：「定期借家法ガイダンス～自由な契約の世界へ」(住宅新報社刊)

弁護士・ニューヨーク州弁護士 小澤英明氏・株式会社オフィスビル総合研究所 共著

あとがき

「他者からものを借りるとき」は、必ず期限と借料を約束します。これは、法律で定められているからではありません。民法は、約束しなかったらどうなるか定めていますが、約束どおりに遂行する義務について何もふれてはいません。つまり、約束を守ることは法律であらためて定めるまでもなく社会常識のもとに行われている当然の行為なのです。ただ、不動産という社会財にかかわる国民生活や経済発展のために一定の保護を与えてきた過去の法律(政策)も理解できないわけではありませんが、時代の変化に対応した見直しの遅れが、わが国の建物賃貸借に大きなゆがみやねじれを生じさせているものと思えてなりません。その遅れを取り戻すべく登場した「定期建物賃貸借制度」も「正当事由借家」の並存などで、自由な契約の価値を生かしきれていないことは大変残念なことです。今回のわれわれの提言は、自由な契約手法として定期建物賃貸借の活用の道を拓こうとするものです。

わが国の建物賃貸借の、ゆがみやねじれ現象を取り除くには、「借家」でひとくくりにされている借地借家法第3章「借家(建物の賃貸借)」の改革をにらみ、一般市民の暮らしを守ることと、商業として建物の賃貸借を行うことの切り分けから議論をはじめるときではないでしょうか。

株式会社オフィスビル総合研究所

代表取締役 本田広昭

定期借家法ガイドンス

自由な契約の世界へ

弁護士・ニューヨーク州弁護士

小澤英明（西村総合法律事務所）

株式会社オフィスビル総合研究所 共著

本体価格：1,800 円＋税（278 頁）

発行：住宅新報社 購入申込み：<http://www.officesoken.com>

目次



第 1 章 定期借家法の基礎

1. 定期借家法の成立の背景
2. 借地借家法の変更
3. 手続上の留意点
4. 更新と再契約

第 2 章 定期借家法について（対話篇：実務家、弁護士、住宅雑誌記者）

- 第 1 話 定期借家法について
- 第 2 話 定期借家法における契約自由について
- 第 3 話 定期借家法の世界

第 3 章 自由な賃貸借について アメリカ法と借地借家法（対話篇：NY 州弁護士、弁護士）

第 4 章 実務の指針

1. 何の工夫もしなかった人のために
2. 期間に関する特約
 - ・ 短期用再契約オプション条項・長期用再契約オプション条項・中途解約条項
 - ・ 転貸承諾条項
3. 賃料改定に係る特約
 - ・ 定額賃料条項・協議条項・ネット賃料条項・歩合賃料条項・裁定者条項
4. 再契約時の留意点
 - ・ 内容について・手続について
5. 敷金に関する留意点
 - ・ 契約締結時・契約中・再契約時
6. 応用事例
 - ・ 建てかえ予定建物・同一ビル内のリロケーション・小売店舗・ホテル

第 5 章 定期借家法に関する考察（論文）

本書のあとがきより

諸外国の不動産法についての文献は少なく、あったとしてもフランスやドイツなどヨーロッパが中心で、唯一アメリカ法を紹介しているのが小澤先生の論文でした。後で判ったことですが、不動産に関するアメリカ法が日本に紹介されていないのは“自由な取引”つまり、法的な規制がほとんどなかったためなのです。法規制で慣れっこになっている多くの日本人は、定期建物賃貸借法も「・・・をしてはいけない！」という規制の一種と受け止めがちですが、この法律は“自由な契約を保護する”規制緩和法と認識すべきなのです。

論文には、斧と彫刻刀を喩に『自由な契約』をこう表現されていました。「太い斧では細工はできない。自由な契約により当事者双方の要求に応じた美しい彫刻を創りあげることができるのに、日本の借地借家法はそれを不可能にしているのではないだろうか・・・」と。

本書の副題でもある「自由な契約の世界へ」は、小澤先生と私の共通の願いです。

株式会社オフィスビル総合研究所 代表取締役 本田広昭