不動産ビジネス専門家協会 PREB通信

第64回

コロナ禍における賃料交渉のポイント（後編）

ワクチン接種が一般にも広がっている現在、不動産賃貸市場への影響は商業店舗を中心に今も続いている。多くのオーナーが経験しているであろう賃料の減額交渉に対して、オーナーはどのような事前準備と理論武装が必要か。専門家がポイントを解説。前回の前編に引き続き、今回は後編をお伝えする。

骨子

●新型コロナウィルスの感染拡大による経済の悪化は、不動産賃貸市場の現場にも甚大な影響を及ぼしている。

●失業や収入減で借主の賃料の延滞が増加し、賃料の延滞は貸主のローン返済等に支障をきたす恐れがある。

●特に外食産業においては、営業自粛や時間短縮が売上を直撃し、経営環境は極めて厳しくなっている。

●コロナ禍における賃貸借契約の継続には賃料等の固定経費削減の成否が重要で、今後もしばらくは賃料減額交渉業務や相談案件は増加する。

＜以後、前回からの続き＞

5・コロナ禍の賃料減額における借主のメリット・デメリット

賃料減額により、固定経費が削減でき資金繰りがある程度回ることで営業継続が可能となって結果的に賃貸借契約が継続できる。

但し、期間を定めて賃料を減額する場合、減額期間終了時に減額期間の再延長の要望や従前の賃料に戻すことの可否で揉めることもある。そのため、十分な確認と注意及び書類の作成が重要となる。

6・賃料交渉における3つの注意点

貸主からすれば「賃料の減額に応じる法的義務はない」という前提がある。賃料を滞納すれば、契約に基づいて借主を退去させることもできる。

非常に厳しい言い方をすれば、「売上が減ったから」賃料を減免してほしいというのは、借主の事情であって貸主に責任はない。

このような条件下で、借主から賃料減額交渉をすることは難しいとも考えられるが、コロナ禍により賃料の減免を受け入れる貸主は少なくない。

①借主は賃料減額によって賃貸借継続できる根拠を示すことが不可欠。

・現状の対策や施策を細かく説明したうえで、賃料減額によって事業継続する方針を伝える。

・コロナ禍の影響による現状の売上や今後の展望を具体的な数値を交えながら伝え、どのような事業計画になっているのかを明確に話す。

②貸主の事情を考慮することが重要。

・経営が難航しているのは、貸主も同様。貸主もローン等の借入返済があり、協力したくても応じることができない場合もある。

・近傍同種での条件や賃料相場を調べて、状況に応じた適切な金額の範囲内で交渉を行う。

・貸主・借主が相手を理解し納得できる着地点を見つけるべくお互いに寄り添って交渉を行う。

③貸主にとってのメリットを説明することも必要。

・賃料の減免に関しては、国土交通省もコロナ禍の影響を踏まえた特例措置を設けている。この措置では、コロナ禍により収入が減少して賃料の支払いが困難になった借主に対し、賃料減免（負債の免除等）の所定の手続きを貸主が行なった場合には、税務上損金として計上することが可能となる。

いずれにしても借主からの一方的なお願いとならないように、相談ベースで切実な現状を丁寧に話すことが最も大切であり、以上の3つは最低限押さえておきたい。

7・まとめ

コロナ禍においては賃料減額がお互いにメリットがあることを十分理解してから、交渉することが重要となる。コロナ禍（コロナ禍に限らず当事者の合理的なコントロールが及ばない事象）を鑑みた場合に賃貸借契約書の賃料改定の条項には、今後、以下の文言を取り入れることを推奨したい。

【賃料改定条項サンプル】＝特に、第2項が重要

1．本契約には、借地借家法第32条は適用されず、賃料は、貸主及び借主の間で書面により合意された場合を除き改定できない。＜定期建物賃貸借契約の場合の例＞

（あるいは、1．賃料は、3年間据え置きとし、以後3年が経過するごとに経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、貸主及び借主の間で書面により合意された場合には、改定できるものとする。＜普通建物賃貸借契約の場合の例＞）

2．前項の定めにかかわらず、借主は、**感染症**、天災、大規模地震、戦争、暴動、テロ、疫病、**政府機関等の公権力**による行為**その他当事者の合理的なコントロールが及ばない事象**に起因して著しい売上等の減退が発生し、経営上、事業目的である運営継続が困難な状況時に、貸主及び借主の間で書面により合意された場合には、賃料を合理的な額まで、かつ、合理的な期間において減額し、又は本契約を中途解約することができる。

コロナ禍における賃料交渉のポイントは、新型コロナウィルスの感染拡大の収束を心から願い、逼迫する借主の事業継続を支援しながら、同時に貸主の損失を最小限に抑える複眼的視点でお互いが寄り添って交渉を行うことが極めて重要となる。

今月の筆者

ホンダ商事
代表取締役
本田　和之

●プロフィール
不動産ビジネス専門家協会会員、東京都不動産コンサルティング協会理事、首都圏定期借地借家権推進機構理事、不動産コンサルティングマスター®、定借プランナー®／定借アドバイザー®
マンションディベロッパー、流通小売店舗開発業務、ビジネスホテル開発業務、不動産コンサルティング業務など商業用不動産の開発業務の経験を糧に、市場調査・商圏分析、土地の有効活用、テナントリーシング、売買仲介に関する様々な契約締結業務などの実績を積み、土地所有者様にとって大切な『資産を減らさずに収益を上げる』利益最大化のための不動産有効活用の企画・提案・実施に至るトータルサポートを得意分野としている。

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　（☎03－3527－1876）
http://www.fudosan-pro.biz/