

## 店舗の賃料アップをめぐる 貸主とのトラブル

# 法律で解決!

監修 宮下正彦 弁護士

### 事例

ワインを中心とした世界各国の珍しいお酒を販売している本郷さんのショップは、たびたび雑誌に取り上げられる人気店です。先日、開店一〇周年を迎えた本郷さんでしたが、店舗のオーナーから「賃料をあげたい」と突然言われました。土地相場に比べて設定金額が安過ぎるとの事です。しかし、本郷さんのお店は繁盛しているものの、店のある地元商店街自体の人どおりは、駅の向こうに大きなショッピングモールができたこともあり、近年減少しており、土地の価格が上がるといふことに、本郷さんは納得できません。困った本郷さんは、宮下弁護士に相談に訪れま

**本郷** 大家から一方的に賃料の値上げをしたと言われたのですが、これに応じなければいけないでしょうか。

**宮下** 当事者同士の合意に基づいて契約を見直すのが基本的な考え方ではありません。しかし、賃貸借契約の場合、借地借家法において、オーナー（貸主）から賃料の増額請求があった場合、一定の要件を満たしていれば、借主の合意がなくても賃料が増額されることと認められているほか、逆のパターンとして、借主からの減額請求も認められています。

**本郷** 「一定の要件」とは、具体的にどのようなものですか。

**宮下** 以下のようなポイントで判断していきます。①土地若しくは建物に対する租税その他の負担が増減しているか。②土地若しくは建物の価格が上昇若しくは低下しているか。③その他の経済的事情（物価や所得水準など）が変動しているか。④近隣において同種の建物の借賃（賃料）との比較をしたときに、増減が妥当だと判断されるか。つまり、大まかに言うと、税金の増減、物件価格の増減、その他経済の事情の変化があるかないかをもとに判断し、現行の賃料が「不相当となつた」場合に限り、増額が認められることがあります。

**本郷** 私のお店が所属している商店街ですが、最近ではそれほど賑わっているように思えないのです。私のお店はおかげさまでま

まず繁盛しているのですが、ご近所のお店の中には、シャッターを下ろされたところも多くあるほどです。

**宮下** そうなってくると、その商店街地域における土地価格の上昇というのはいかにくいですね。ただ、賃料の増減が認められるのかについても、具体的な知識としては知っておく必要があるでしょう。適正賃料の試算の仕方については、以下のように大きく分けて四通りのものがあります。

### 適正賃料の再設定の仕方

**宮下** 一つ目は「差額配分法」と呼ばれるものです。この方法は借家とその敷地の経済的価値に相応した適正賃料を算出し、適正賃料と現行の賃料の差額を、現行賃料に加算する（つまり、適正賃料の額を、借家人が支払うべき賃料の額とする）という方法です。

二つ目は「利回り法」と呼ばれるものです。これは、貸主の資産である借家とその敷地について適正な資産価値を算定し、この資産を運用する際の利回りが適正な賃料の割合であると考えられるものです。ただしこのような利回りによって求められる資産運用の利益について、全部家主側の利益として計上するのは妥当ではありません。その

うちの一部は、借主が貢献しているとも考えられるからです。

そこで、実務的には、差額のうち二分の一ないし三分の一を現行賃料に乗せすること多いようです。この方法を採用すると、借家につける財産価値、また利回りをいくらにするかによって、差額が大きく変わってきます。また、地価の高騰などの影響も受けやすいというデメリットがあります。

三つ目は「スライド法」と呼ばれるものです。現行の賃料が、物価の上昇等により、不相当になつた分だけ、それにスライドさせて新しい賃料を決めるものです。

**本郷** もしかしたら、オーナーは、最近の物価上昇の流れを受けて、このタイミングで賃料アップを要求してきたのかもしれませんがね。

**宮下** その可能性もあります。何をもちて賃料をスライドさせるかについては議論の余地がありますが、当初の賃料が適正に決められており、スライドの率も社会的に納得がいくものであれば、合理的な方法だと言えるでしょう。

四つ目として「賃貸事例比較法」があります。これは、同地域で、同種同条件の借家の賃料と比較して決めるやり方であり、適正な事例が見つかれば合理的な方法でしょう。

**本郷** でも、商店街の中にも、ワインショップはうちだけしかありませんので、比較するのは現実的には難しいですね。

**宮下** そうですね。確かにこの方法では同種の事例を集めるのが困難な場合があるというデメリットがあります。

実際の鑑定ではこれら四つの試算結果を総合して判断されます。今後のために一応覚えておいてください。

### 今後の流れー裁判か供託