不動産ビジネス専門家協会
PREB通信

第105回

賃料増額請求・減額請求

コスト高の波が不動産賃貸業にも押し寄せている。そのためオーナーとすれば、負担増となった分を賃料に転嫁しておきたいが、賃借人が納得する形で賃料増額を実現するには何が必要となるのか。

1　行使方法

増減額請求の意思表示を相手方にする方法による。

増減額の効果が認められる場合、意思表示到達日（到達日よる遅い日を指定した日は指定日）に効力を生ずる（形成権）。

裁判手続による場合は、まず調停（裁判所内での話し合い）から行い、調停で解決しない場合に民事訴訟によることとなる（調停前置）。

2　増減額請求を受けての対応と清算

増減額請求を受けた後、増額の有無・額について定まるまでの間は、「相当と認める額」を支払えば足りる。

「相当と認める額」について、現行賃料（増減額請求をする時点での賃料）は基本的には相当額であるとされる。現行賃料未満しか支払わないなどの場合は、賃料未払いとされ債務不履行解除となる可能性がある。

後の民事訴訟により増減額請求が認められた場合、増額請求・減額請求後の過不足分を清算することとなる。増額請求の場合は、不足分につき各支払期限から年1割の利息を付して支払うことを要する。減額請求の場合は、超過支払い分につき受領時から年1割の利息を付して返還することを要する。

3　どのような場合に増額請求・減額請求が認められるか

（1）「直近合意時以後」に賃料決定の前提事情に変動があるかどうか…直近合意時とは

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、その合意等がされた日（直近賃料合意時、厳密には直近合意賃料が適用される使用収益の開始時。）以後に一定の事情変動がある場合に、増額請求・減額請求が認められる。直近合意賃料は実質的な交渉を経て合意した賃料のことである。自動更新・法定更新がなされた場合、通常それら更新時は直近合意時にならず、当初の賃貸借契約時が直近賃料合意時になる。

（2）直近合意時以後に「賃料決定の前提事情に変動」があるかどうか…賃料決定の前提事情に変動とは

事情変動として考慮される要素は、以下のとおりである（借地借家法、最高裁平成5年11月26日判決）。

①不動産に関する租税・その他公課・負担（建物については減価償却費・修繕費・損害保険料なども含む）の増減

②不動産の価格変動その他の経済事情の変動

③近傍類似の不動産賃貸相場の変動

④「当事者間の個人的な事情であっても、当事者が当初の賃料額決定の際にこれを考慮し、賃料額決定の重要な要素となったもの」の変化

4　増額賃料・減額賃料（正当な賃料）の算定方法

前記①から④を考慮要素として、各種評価手法（「差額配分法」「利回り法」「スライド法」「賃貸事例比較法」等）により、正当な賃料が算定される。

新規賃料（新たな賃貸借等の契約において成立するであろう経済価値を表示する適正な賃料）ではなく、継続賃料（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、イメージとしては現行賃料と新規賃料の中間）による点、注意が必要である。

5　賃料を減額しない（不減額）特約・増額しない（不増額）特約が賃貸借契約にある場合

不減額特約は基本的に無効とされるため減額請求は通常可能であるが、不減額特約の存在が減額の可否・額の考慮要素になりうる。

不増額特約は、増額禁止が一定期間であれば、基本的に有効とされる。有効であれば、一定期間は増額請求できない。

6　増額請求・減額請求の使いどころ・対策

不動産鑑定費用がそれなりにかかることを念頭に置く必要がある。

増額請求に関しては、直近合意賃料の安い物件（イメージとしては不況時に契約してそのままになっているなど）に関して有効である。増額時の賃借人の負担（1割の利息を付した差額清算を求められ、かつ以後の賃料も増額する）を見越して、立退請求の一環として使えることがある（立退きまで時間はかかる）。

増額請求に対する対策として、更新時に少しだけ賃料を増額しておくなどが考えられる。

今月の筆者

●プロフィール

2015年弁護士登録

都内及び神奈川県内の法律事務所勤務、神奈川県内法律事務所での共同代表（5年弱）を経て、2024年4月に渋谷駅近くに花鳥法律事務所開業（代表弁護士）

不動産業に関する相談・依頼や、相続対策・高齢化対策・相続事件の取り扱いが多い。

花鳥法律事務所
代表弁護士
和田　陽介

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/