

不動産会社と不動産に詳しい士業などの専門家を擁する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）。所属する14人の士業に知っておくべき情報を聞く。

第7回

普通借家契約における
賃料増減の交渉と特約

普通借家契約では、賃貸人と賃借人の双方に、一定の要件の下で、賃料増減請求権という権利が認められています（借地借家法32条）。しかし、実務上の賃料増減交渉の中には、こうした権利の行使ではなく、契約書上の規定（例えば、当事者協議のうえ賃料の見直しをすることができる旨の規定）に基づいて行われるものも存在します。また普通借家契約の実務では、賃

料増減交渉について特約を設けるケースも見受けられます。

今回は、こうした実務上の普通借家契約における賃料増減の交渉と特約について、要点をまとめます。

法律上の賃料増減請求権

賃料増減請求権は法律上の権利であることに間違いはないのですが、この権利を行使すると自動的に賃料が増減するわけではなく、賃貸人と賃借人の間で協議することが求められます。協議が調わないときは、裁判所の調停の場で協議し、それでもまとまらなければ裁判で決着をつける必要が生じます。

協議が必要なのであれば、何のための権利なのかと疑問に感じるかもしれません。この権利を行使すると、増額あるいは減額を適当とする裁判が確定するなどして決着がついたときに、原則として、請求時にさかのぼって増額あるいは減額の効力が生じることになります。

契約上の規定に基づく請求

法律上の賃料増減請求権の行

使ではなく、「賃料の見直しをすることが出来る」などの契約上の規定に基づく賃料増減交渉も、実務上多く見かけるものです。これは、通常、賃料増減に関する「交渉の申し入れ」からスタートするものと考えられ、交渉の申し入れを受けた相手方は、そもそも交渉のテーブルにつかないという選択肢もあり得ます。

ただ、合理的な理由がなく交渉を拒否した結果、権利としての賃料増減請求権を行使され、調停・裁判へと発展することも考えられます。そのため、ひとまず交渉自体には応じたほうが無難であるケースが多いでしょう。

交渉がまとまれば、そのまとまった時点、または過去あるいは将来のある時点から、その結果にしたがって賃料を増額または減額します。すなわち、増減の開始時点も、当事者の交渉によって決定することが可能です。

賃料増減交渉のポイント

次に、賃料増減交渉における実務上のポイントを三つ説明し

ます。

●継続賃料であることに留意

継続中の普通借家契約における賃料増減交渉では、新規賃料ではなく、継続賃料としていくらの増減が適当であるかが議論されます。

継続賃料は、不動産鑑定評価基準によれば「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」と定義されています。新規賃料と比較すると①急激な変動を避ける傾向がある②適正額の評価（鑑定）において従前の賃料の取り決めの経緯が考慮される、などの特徴が見受けられます。賃料増減交渉においては、こう

