

事業用定期賃貸借転換スキームの考察

エステートリンク株式会社
シニア・コンサルタント
マネージング・パートナー 取締役COO
寺嶋 峻

「定期賃貸借はオーナーに有利でテナントに不利な制度だ」「今の借り手市場ではとても導入できない」「最新の超高層ビルなどオーナーが強気で契約できるビルでないと導入は無理だ」こんな話しをよく耳にする。しかし、定期賃貸借がテナントにとって一方的に不利な制度だということはない。

テナントに不利だと考える人たちは従来の普通賃貸借の延長線上に定期賃貸借を捉えているからである。普通賃貸借における高額な保証金などの慣行をそのまま維持しておきながら、テナントから中途解約権や、更新権、居住権を取り上げるのであれば、これはどうしてもテナントに不利にならざるを得ない。

定期賃貸借は英米法におけるリースホールド（定期賃貸借：期限付所有権）であって、普通賃貸借から定期賃貸借への転換における基本的な法概念は「関係の継続」ではなく「権利・義務の交換」「価値の交換」である。定期賃貸借の新規導入、あるいは既存の普通賃貸借からの転換はリースホールドの思想を守って展開されなければ定着しない。

本稿ではリースホールドの概念を述べ、次いで定期賃貸借への転換構造を明らかにし、価値の交換シミュレーションを行い正しい定期賃貸借導入のキーポイントを考察したい。

1. 定期賃貸借の本質

2000年3月1日施行された「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」をここでは「定期借家法」と呼び、この法律に基づいて為された賃貸借を「定期賃貸借」、あるいは「定期賃貸借契約」と呼ぶ。また、従来の借家法に基づくものを「普通借家法」、「普通賃貸借」、「普通賃貸借契約」と呼ぶ。尚、本稿は事業用不動産に限定して述べている。定期賃貸借は従来の普通賃貸借の延長線上にあるものと捉えられがちであるが、定期賃貸借の本質は従来の普通賃貸借のそれとは全く別個のものである。なるほど定期賃貸借においても普通賃貸借のように期間内中途解約条項や、賃料改定条項を入れることができるし、敷金や保証金を預託することは一向に構わない。定期賃貸借と普通賃貸借の異なる点は賃貸借契約期間終了とともに無条件で明渡し退去となる点と、契約期間中は賃料を支払い続けなければならない点である。しかし、この二点が定期賃貸借と普通賃貸借の法概念を決