



世界各都市の



日本のオフィス賃貸借契約は、「諸外国に比べて特殊だ」「世界の標準的な形態(グローバルスタンダード)とは合致していない」などと言われているのをよく聞く。

では、具体的にどのような相違点があるのだろうか。

本稿は、世界最大の不動産サービス会社であるCB Richard Ellis社とCB Hillier Parker社から、香港、シンガポール、シドニー、ロンドン、パリ、ニューヨークのオフィス賃貸借契約の内容について寄せてもらったレポートに基づき、東京との比較を行ったものである。

オフィス賃貸事情

オフィス賃貸のグローバルスタンダードとは？ グローバルスタンダードと日本スタイルとの相違点とは？

東京

- ① 2年
- ② あり
- ③ なし
- ④ あり
- ⑤ あり
- ⑥ なし
- ⑦ ネット契約と
グロス契約の
双方あり
- ⑧ 2年
- ⑨ テナント
- ⑩ テナント
- ⑪ あり

ニューヨーク

- ① 5～10年
- ② なし
- ③ あり
- ④ あり
- ⑤ あり
- ⑥ あり
- ⑦ グロス契約
- ⑧ なし
- ⑨ テナント
- ⑩ 次のテナント
もしくは
オーナー
- ⑪ あり

NEW YORK

新たな契約形態を 模索する好機

オフィスを所有するのではなく賃借するメリットは、スペースニーズの増減に応じて、臨機応変にオフィス移転(ビル内での増減床を含む。)を実施できる点にある。しかし、実際には、よほどの事情がない限り、短期間(例えば、東京における一般的な契約期間である2年のスパン)で移転を繰り返すことは少ない。そうであるとすれば、ある程度の長期契約を締結する方が、双方にとってメリットが生まれそうである。例えば、オーナーは長期間にわたって安定収入が見込め、一方、テナントも一定期間のフリーレントを獲得し、オフィスコストの削減を実現できる可能性が高いからである。

くしくも本年3月1日に施行された「定期借家権」を用いることで、長期の確定した契約期間を条件とするオフィス賃貸借契約を締結することが可能となる。新法施行は、新たなオフィス賃貸借契約の在り方を追求する好機といえるのかもしれない。

グローバルスタンダード とはどこが違うのか

(日本の代表として)東京のオフィス(建物)賃貸借契約の一般的な内容と、世界各都市の契約内容を比較した場合の最大の違いは、何といっても、契約期間中の途中解約が認められているか否かという点と、それに付随して、テナントにサブリース権が付与されるかどうかという2点であろう。それ以外の項目については、多少の違いはあるにせよ、決定的な違いは見当たらない。

東京では、契約期間を2年と定める契約が一般的だが、3ヵ月あるいは6ヵ月前に解約を予告すれば契約を終了させることができる。また、契約書に定められた契約期間が満了しても、オーナー、テナント双方か

ら特に異議がでなければ、契約は自動更新される。つまり、「契約期間の定めがない」ものとはほとんど変わらないのが実態だ。

世界の他の都市では、期間中の解約は認められず、当初設定された契約期間は定められたとおりに履行される。また、比較的長期にわたる契約なので、途中でどうしても移転しなければならなくなったとき、テナントが第三者に転貸することを認める契約内容も見受けられる。さらに、オーナーとしては、長期間の安定収入が見込めるので、内装工事費用を負担したり、フリーレント期間の幅を調整するなど、オフィス市場のコンディションに応じ、テナント誘致のための条件にバリエーションを持たせることができる。

◆ 協力 ◆

●東京: 生駒シービー・リチャードエリス(株) ●香港: CB Richard Ellis Ltd. ●シンガポール: CB Richard Ellis (Pte) Ltd.
●シドニー: CB Richard Ellis (V) Pty Ltd. ●ロンドン: CB Hillier Parker Limited ●パリ: CB Richard Ellis S.A. ●ニューヨーク: Ikoma America, Inc.

1

契約期間

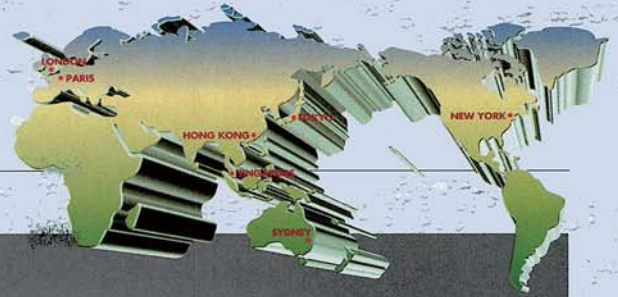
契約期間中の 途中解約	テナントの サブリース権の有無	都市名
あり	なし	TOKYO 東京
なし	あり	HONGKONG 香港
なし	あり	SINGAPORE シンガポール
なし	あり	SYDNEY シドニー
なし	あり	LONDON ロンドン
なし	あり	PARIS パリ
なし	あり	NEWYORK ニューヨーク

長期契約が世界的な傾向

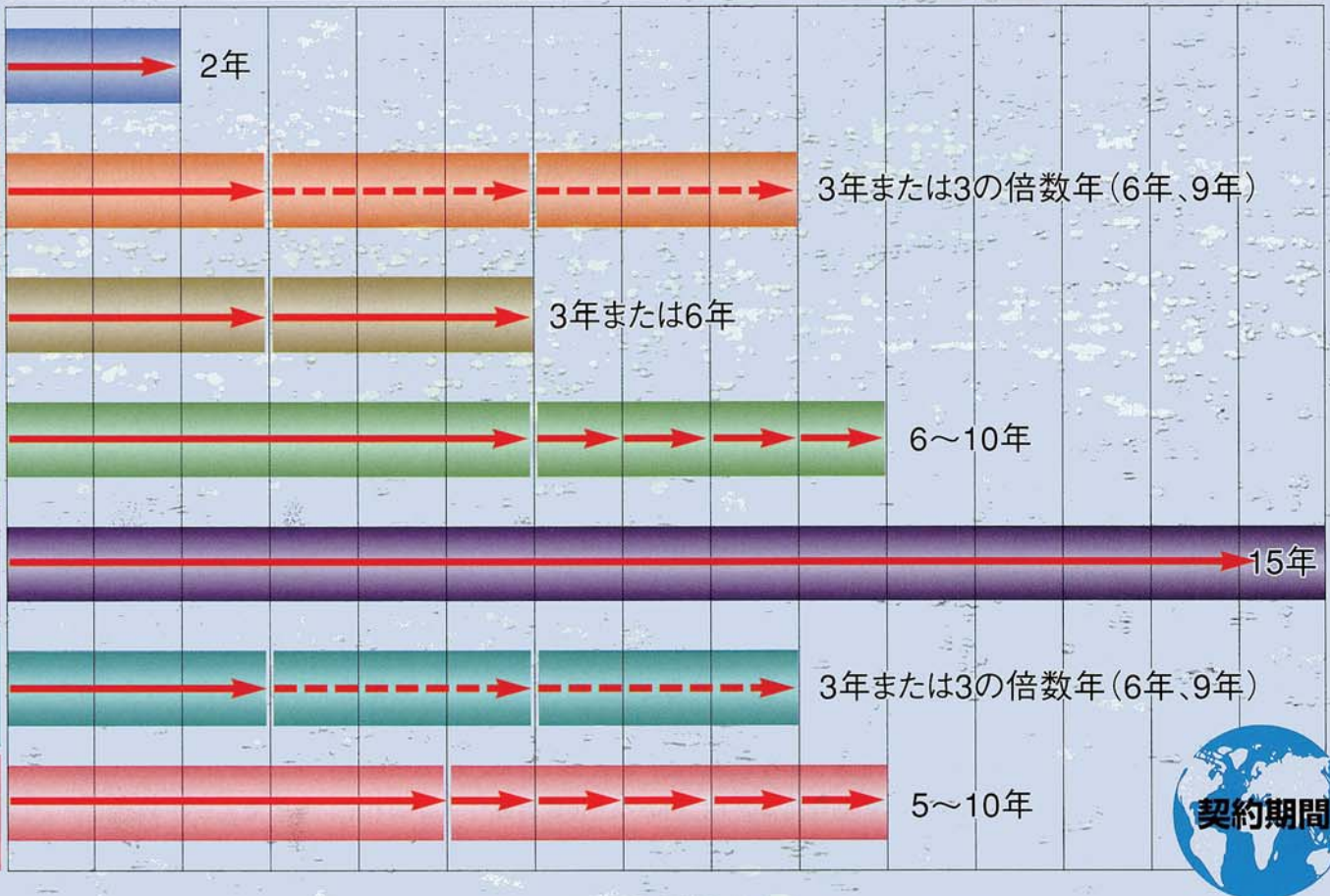
標準的な契約期間は、シドニー、ロンドン、ニューヨークでは5年から10年以上、香港、シンガポール、パリでは3年契約が基本的だが、6年あるいは9年のケースも少なくなく、契約期間が2年の東京と比べると比較的長いスパンで契約が締結されている。そして、最も特徴的なのは、東京では認められている契約期間中の途中解約が他の6都市では認められていないこと。「契約の履行」という概念には、締結時に合意した期間どおりに契約は満了するものであるということが含まれている。ただし、長期の契約期間中に、企業の業容が拡大したり、縮小したりして、賃借しているオフィスがニ

ーズにそぐわなくなった場合、当該テナントは別のオフィスを借り、契約期間が残っているそれまで使用していたオフィスを第三者にサブリースできる権利をオプションとして契約内容に織り込むケースがある。香港やシンガポールでは例外的だが、シドニー、ロンドン、パリ、ニューヨークでは比較的一般的な契約内容として認知されている。少なくとも、共通しているのは、大型テナントと可能な限り長期の賃貸借契約を結びたいオーナーサイドのテナント誘致戦略上の有効なカードの一つとして、サブリースの“可否”を契約交渉時に用いるという点である。

日本では、本年3月1日に「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」が施行され、いわゆる「定期借家権」が認められることになった。うがった捉え方かもしれないが、「借家権」に“期間を定めた”とわざわざことわりを付けるところに、世界と比べて日本の賃貸借契約の特殊性が端的に表れているともいえる。従来の賃貸借契約では、途中解約が認められているうえ、契約も自動更新で、実態は期間の定めがないのとはほとんど変わらない。近年、不動産の証券化が話題になっているが、この契約期間の不確定なことが証券化のネックの一つにもなっている（本ページコラム参照）。



標準契約期間



契約期間

いよいよ動き出す“定期借家権”

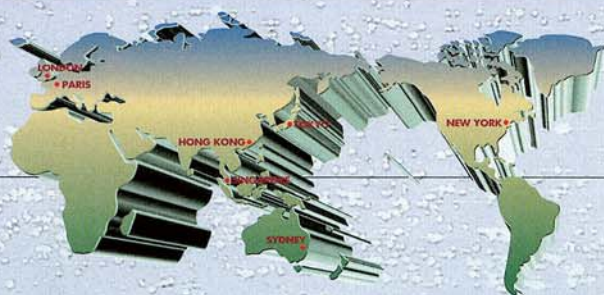
平成11（1999）年12月9日、第146回臨時国会で「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」が成立し、「定期借家権」が創設された。定期借家権とは、当初の契約で定めた契約期間が満了すると、自動的に賃貸借契約が終了する制度。従来の正当事由制度は適用されず、契約関係を続けたい場合は再契約を書面で行うことになる。法律の施行は、公布日の平成11（1999）年12月15日だが、定期借家権に関

する規定は平成12（2000）年3月1日から施行される。定期借家権契約を締結するためには、3月1日以降に契約を締結し、契約前に契約書とは別の書面で、契約期間の更新がないこと、期間満了によって建物の賃貸借が終了することなどを、貸主から借主へ説明することが必要である。なお、3月1日以降も、既存の契約には適用されず、新たに契約する場合でも、従来の普通借家権を選択することもできる。

法律の題名にあるとおり、定期借家権が活用され、良質な賃貸住宅等の供給が促進されることが見込まれると同時に、賃貸事業用の建物が投資対象となることが期待される。契約期間が明確になり、その期間内の賃料収入が確定すれば、よりの確に利回りが算定でき、投資商品として有益か否かの判断が可能となってくるからである。

2

賃料



賃料算定の判断基準

TOKYO							
ビルの建設コスト							
敷地の取得費							
ビルの規模(延床面積)							
ビルの設備水準							
入居テナントの質							
交通アクセスの良さ							
近隣同程度のビルの賃料							

HONG KONG							
ビルの建設コスト							
敷地の取得費							
ビルの規模(延床面積)							
ビルの設備水準							
入居テナントの質							
交通アクセスの良さ							
近隣同程度のビルの賃料							

賃料算定の判断基準

上図は、賃貸オフィスビルの賃料を算定する際、オーナーはどのような要素を重視しているのか、各項目ごとに重要度の軽重を示したものである。7都市のうち、東京、ロンドン、ニューヨークの3都市が、「近隣同程度のビルの賃料」に最も強くウェイトを置いている。シンガポール、

シドニーも重要度を2番目としており、テナント誘致を優位に進めるためには、近隣のライバルビルの動向をにらみながら戦略を立案する必要があるようだ。この近隣相場のウェイトが低い香港では、「敷地の取得費」を最も重視している。これは、ビルの開発総コストに占める土地取得費

の割合が80~90%に及ぶためである。一方、パリを除く他の5都市の土地取得費に対するウェイトは低く、全く対照的な関係にある。原価をシビアに斟酌する必要に迫られているか、賃料に競争優位性を持たせるためにある程度目をつぶれるか否かの違いが表れていると考えられる。

3

預託金制度



預託金の有無

都市名	預託金制度の有無	金額
東京	あり	賃料の8~12ヵ月分
香港	あり	賃料の2~3ヵ月分
シンガポール	あり	賃料の3ヵ月分
シドニー	なし	なし
ロンドン	あり	小型ビル:賃料の6ヵ月分 大型ビル:賃料の36ヵ月分まで
パリ	あり	賃料の3ヵ月分
ニューヨーク	あり	賃料の2~3ヵ月分

SINGAPORE

ビルの建設コスト						
敷地の取得費						
ビルの規模(延床面積)						
ビルの設備水準						
入居テナントの質						
交通アクセスの良さ						
近隣同程度のビルの賃料						

SYDNEY

ビルの建設コスト						
敷地の取得費						
ビルの規模（延床面積）						
ビルの設備水準						
入居テナントの質						
交通アクセスの良さ						
近隣同程度のビルの賃料						

LONDON

ビルの建設コスト							
敷地の取得費							
ビルの規模（延床面積）							
ビルの設備水準							
入居テナントの質							
交通アクセスの良さ							
近隣同程度のビルの賃料							

PARIS

ビルの建設コスト							
敷地の取得費							
ビルの規模(延床面積)							
ビルの設備水準							
入居テナントの質							
交通アクセスの良さ							
近隣同程度のビルの賃料							

NEW YORK

ビルの建設コスト	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■
敷地の取得費	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■
ビルの規模(延床面積)	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■
ビルの設備水準	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■
入居テナントの質	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■
交通アクセスの良さ	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■
近隣同程度のビルの賃料	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■

■賃料の支払方法

東京	毎月翌月分を前払い
香港	毎月翌月分を小切手による前払い
シンガポール	毎月翌月分を前払い
シドニー	毎月翌月分を小切手による前払い
ロンドン	3ヵ月ごとの前払い
パリ	3ヵ月ごとの銀行振替
ニューヨーク	毎月翌月分を小切手による前払い

東京以外の都市でも採用

預託金制度は、7都市中シドニーを除く6都市で行われている。預託金制度は、日本独特の制度という印象が強いが、実は、世界の多くの都市にも存在している。その金額は、賃料の2～3ヵ月分程度が多いが、ロンドンでは賃料の3年分といったケースもある。ロンドンでは、契約期間が15年と非常に長期にわたるた

め預託金の額も大きくなるが、テナント企業の信用力が高いと判断されれば、預託金が返還されることもあるという。シドニーに預託金制度がないのは古くからの慣習ということであるが、開拓時代にイギリスと同程度の預託金を預かるということになっていたらテナント誘致どころではなかったのではないかと推定され

る。なお、預託金の返還方法については、その多くが「退去後速やかに」返還される。最近では、東京でも速やかに返還されるケースが大半を占めるようになったが、バブル崩壊前までは原状回復後引渡しが完了してから6ヵ月後の返却が一般的であった。

■東京の敷金の算定根拠

- ・テナントが倒産し会社が整理され、実際に退去するまでの期間……………2～3ヵ月分
- ・原状回復費用……………2～3ヵ月分相当
- ・解約予告期間分の賃料保証……………3～6ヵ月分

※合計で8～12ヵ月分の
リスクヘッジが
必要とされている。

4

共益費



オーナーのサービス提供に対するフィー

7都市とも、オフィススペースの使用料としての賃料のほかに、オーナーがテナントに提供するサービスに対するフィーとして共益費を払うことで共通している。香港では、サ

都市名	負担の有無	内容
東京	あり	共用部の維持管理（エレベータの運転、エントランス等の電気、トイレ等の清掃、警備、法定点検、コアタイムの空調等）
香港	あり	ビルの管理および運営（清掃、メンテナンス、標準時間の空調供給等）
シンガポール	あり	メンテナンス、エレベータ、警備保障
シドニー	あり	ビルの運営費用
ロンドン	あり	サービス費用、運営費（電力、清掃、警備保障、内部修理等）
パリ	あり	電気代、修繕費、コアタイムの空調
ニューヨーク	あり	ビル運営にかかるコスト全体

ービス費用の合計に10%の手数料をのせた額を占有面積に応じテナントで按分して支払う。シドニーも、占有面積に応じてビルの運営費用を分担する。ロンドンでは、オーナー・

テナント双方間で、オフィス市況に応じて交渉の結果、支払額が決められる。ニューヨークは、賃料に含まれているが、2年目以降の共益費の上昇分については追加で負担する。

5

不動産税負担



世界では“不動産税”負担が一般的

都市名	負担の有無	内容
東京	なし	なし
香港	あり	通常、政府レートの年間賃貸料の5.5%を負担 地方官庁分を負担するケースもある
シンガポール	なし	なし
シドニー	あり	地方税、土地取引税
ロンドン	あり	不動産地方税
パリ	あり	不動産税、廃棄物税等
ニューヨーク	あり	不動産税の2年目以降の上昇分

東京、シンガポールを除く5都市で、テナントが不動産税の負担をしている。香港やパリでは、交渉次第で負担を免れるケースもあるようだが、慣習として不動産税を負担して

いるケースが大半である。特に、ロンドンでは、不動産占有権に対し課税することが法律で定められている。東京では、契約書に租税の負担の増加による賃料増額が規定されている

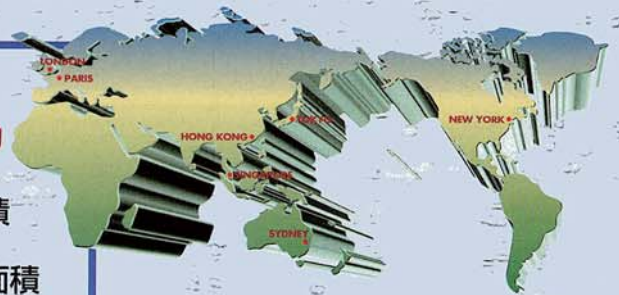
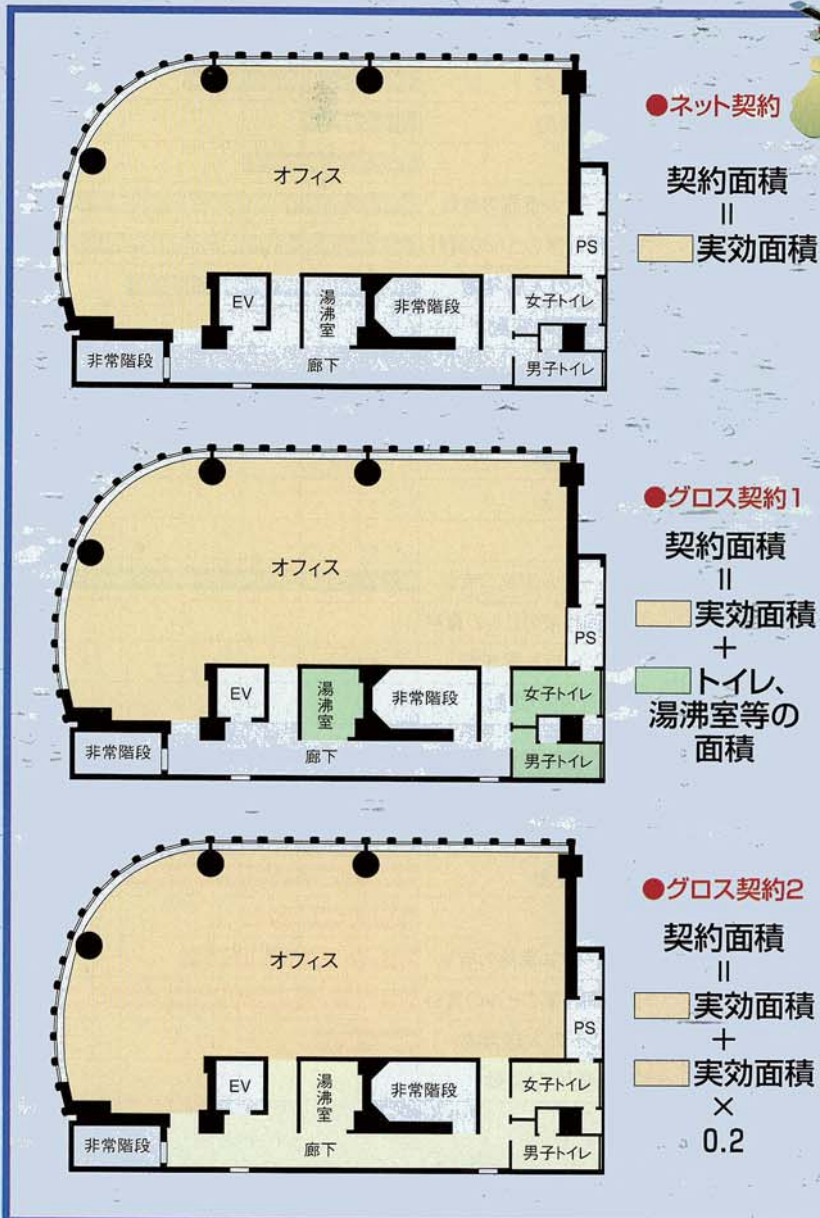
が、現実にはそのような措置が取られることは少ない。しかし、シンガポールでは不動産税の増税により賃料が上昇することがある。

6

契約面積



都市名	共用負担の有無	内容
東京	ネット契約とグロス契約の両方あり	トイレ・給湯室の面積を加える 実効面積の20%をプラスするケースもあり
香港	ネット契約とグロス契約の両方あり	契約面積の20~30%が共用負担
シンガポール	ネット契約	なし
シドニー	ネット契約	なし
ロンドン	ネット契約	なし
パリ	ネット契約とグロス契約の両方あり	契約面積の15%が共用負担
ニューヨーク	グロス契約	契約面積の20~30%が共用負担



世界的に同様の考え方

契約面積には、貸室の実効面積のみを契約面積とするネット契約と、実効面積に共用部分の面積の一部を負担させるグロス契約とがある。各都市とも基本的にはネット契約が主流だが、ケースバイケースでグロス契約を採用している都市も少なくない。ネット契約を採用するのは、貸室と共用部分における責任の所在をテナント・オーナー間で明確にするため。グロス契約は、①1フロアに複数のテナントが入り、本来占有部分となるべきスペースを廊下などの共用部分として使用する場合、②小型ビルで本来共用部であるトイレや給湯室が実質テナントの占有部分と変らない使われ方をする場合、③サブリース物件でレントラブル費を上げる手段などとして用いられる。契約面積については、各都市ともほぼ同様の考え方をしているようである。

7

賃料改定

■賃料改定期間

改定額算定の
判断基準

東京	香港	シンガポール	シドニー	ロンドン	パリ	ニューヨーク
2年	3年	3年	2年	5年	3年	なし

TOKYO							
物価の変動							
地価の変動							
築年数							
リニューアル実施の有無							
近隣同程度のビルの賃料							
テナントの入居年数							
不動産税の変動							

HONG KONG							
物価の変動							
地価の変動							
築年数							
リニューアル実施の有無							
近隣同程度のビルの賃料							
テナントの入居年数							
不動産税の変動							

SINGAPORE							
物価の変動							
地価の変動							
築年数							
リニューアル実施の有無							
近隣同程度のビルの賃料							
テナントの入居年数							
不動産税の変動							

SYDNEY							
物価の変動							
地価の変動							
築年数							
リニューアル実施の有無							
近隣同程度のビルの賃料							
テナントの入居年数							
不動産税の変動							

LONDON							
物価の変動							
地価の変動							
築年数							
リニューアル実施の有無							
近隣同程度のビルの賃料							
テナントの入居年数							
不動産税の変動							

PARIS							
物価の変動							
地価の変動							
築年数							
リニューアル実施の有無							
近隣同程度のビルの賃料							
テナントの入居年数							
不動産税の変動							

近隣相場と改修がキーファクター

上図は、賃料改定額を決める際にどのような要因を重視するかを示したものである。賃料改定の期間は、ロンドンのように5年ごとの改定と周期が長いところもあるが、概ね2年ないし3年が多い。ニューヨークでは、契約条項に定められていない限り、賃料改定は行われない。

賃料改定額の算定にあたっては、7都市中パリを除く6都市が「近隣

同程度のビルの賃料」を最も重要視している。東京の場合、近隣相場より著しく高い賃料を設定するとテナントに途中解約される危険性がある。そして、次に「物価

の変動」や「リニューアル実施の有無」を挙げるところが多い。パリでは「リニューアル実施の有無」が判断の基準になっており、その他の要因はあまり考慮されない。

NEW YORK							
物価の変動							
地価の変動							
築年数							
リニューアル実施の有無							
近隣同程度のビルの賃料							
テナントの入居年数							
不動産税の変動							

8

内装工事費用・原状回復費用の負担



内装工事費・原状回復費用の負担

	東京	香港	シンガポール	シドニー	ロンドン	パリ	ニューヨーク
内装工事	テナント	テナント	テナント	テナント	テナント	テナント	テナント
原状回復	テナント	テナント	テナント	テナント	テナント	オーナー	次のテナント もしくはオーナー

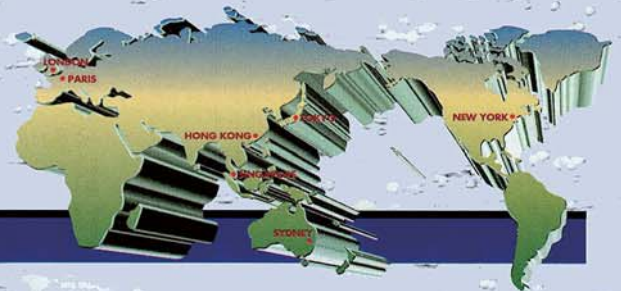
オーナーが原状回復を行うケースもあり

入居時の内装工事費用については、7都市とも基本的にテナントが負担している。ただし、これも各都市共通していることだが、オーナーがテナント誘致戦略上の事情により内装工事費用を負担するケースがある。

退去時の原状回復費用については、パリ、ニューヨークを除く5都市でテナントが負担している。一方、パ

リではオーナー、ニューヨークではオーナーあるいは次期テナントが行い、退去するテナントには原状回復の義務はない。日本では、原状回復の定義がしばしば問題になることがあるが、オーナーが実施することに

すれば、そのような問題は発生しない。また、次のテナントの内装工事を前テナントの造作を撤去しながら行えば、工事は1回で済み、エコロジーの観点からも非常に効率のいい方法だと思われる。



9

フリーレント



フリーレント

	東京	香港	シンガポール	シドニー	ロンドン	パリ	ニューヨーク
フリーレントの有無	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり
フリーレントの期間	3ヵ月	内装工事費用の一部と相殺 供給過剰な市況では、6年契約に対し24ヵ月分程度付ける場合もある	内装工事費用の一部と相殺	内装工事費用の一部と相殺	内装工事期間として3ヵ月	内装工事費用の一部と相殺	交渉次第

原状回復費用+α

7都市とも、フリーレントを契約条項に入れるケースがある。東京では、通常の契約では途中解約が認められているので、ある一定期間内は解約を禁止し、仮に解約すればフリーレント分の金額をペナルティとし

て支払うことを特約する。他の都市では、前述の内装工事費用をオーナーが負担することで、一義的にはフリーレントに充当する。さらに、借り手優位の市場が形成されていれば、フリーレント期間を延長し、需給関

係の状況いかんでテナント誘致に対応している。香港では、6年契約に対し24ヵ月のフリーレント期間を付けるケースもあるという。