

アンカーニュース

都心オフィスビル賃料上げ機運 定期借家契約の更新本格化

定期借家契約とは2000年3月施行し、良質な賃貸住宅等の供給促進に関する特別措置法のことです。

今までの借家契約では、賃貸期間終了時に貸主に「正当な事由」が無ければ契約更新を拒否できませんでしたが、定期借家契約では退去を強制できるため、従来型の契約よりも貸主の権限を高めた制度となっています。

2001年頃から浸透し始めたこの制度は、5年間の賃貸契約を結んだ例が多くみられ、そのため契約更新が今夏以降に控えています。

業績回復に伴い企業のオフィス拡張意欲が高まったことから、東京都心のオフィスビル市場は昨年から空室に入居する際の新規募集賃料が上昇に転じました。従来の賃貸契約での更新時の賃料も5~10%上昇し始めており、定期借家契約でも不動産会社によっても異なりますが、最大上げ幅30~40%の範囲内で値上がりする様子です。

定期借家契約では、3~5年間の長期契約を結び、その間の賃料を固定する例が多数を占めます。ここ2、3年ではオフィス賃料が上昇する公算が大きいいため、契約期間中の賃料を固定する点はテナント企業側にも利点があり、また、定期借家契約に特約をつけることにより、賃料のこまめな見直しや、途中解約の容認などを交渉で盛り込むといったオーダーメイド型の契約を結ぶことも可能となります。



発行者

合同事務所 アンカー

(司法書士・土地家屋調査士・行政書士)

〒105-0004 東京都港区新橋五丁目10番8号

クレグラン新橋Ⅱ4階

TEL 03-3433-4567 FAX 03-3433-4578

担当：朝比奈