

12

Dec 2006
no.077

月刊プロパティマネジメント

PROPERTY MANAGEMENT

不動産証券化時代のビル・不動産マネジメント情報誌

特集 不動産バリューアップにつなげる修繕投資・改修計画

シナリオCAPEXで 変わる不動産評価

AM・PM会社の投資&運営企画におけるCAPEX戦略とは
オフィス、マンション、ホテル、ゴルフ場等のシナリオCAPEX

ULIジャパンサマーカンファレンス2006ダイジェスト

日本アコモデーションファンド リプラス・レジデンシャル

<http://www.sogo-unicom.co.jp>

原状回復を巡る最近の判例がネットリース契約に与える影響

ABC Partners 調査室

平成17年12月16日に、最高裁判所が敷金からの原状回復費用の差し引きをしたことについて原状回復特約(経年劣化・自然消耗分の修繕費用を賃借人負担とする特約)の効力をも否定する判断をした。これまで簡易裁判所レベルでは、ほぼ賃借人側が敗訴、地裁・高裁でも賃借人側が敗訴するケースが続くなか、ついに最高裁も原状回復特約を無効と判断したため、賃貸管理業界に激震をもたらしたと言われている。そして、この判例を筆頭に、昨今の賃借人側敗訴の傾向が不動産証券化のキャッシュフローの世界にも影響を及ぼしていると聞く。具体的にはマスターリース方式でネットリース契約(賃借人が一括借りし、賃貸人は原則、公租公課・保険料・資金的支出しか負担しない類のもの)の案件の場合だ。

従来であればテナント負担としてほぼ全額費用請求できたことから、マスターレシーとしても原状回復費用はさほど負担とならなかったが、近時の判例影響で負担額が大きくなり既存案件の運営上で諸々の工夫をする必要が生じてきている(談)。

【プロフィール】

主にオートバックス・百貨店・GMSの店舗証券化に強みを発揮。主要スタッフの出身は大手不動産、大手銀行・証券、格付会社等とバラエティに富み、少数精鋭で不動産金融の専門家集団として業務展開しているAM会社 (<http://www.abcpartners.co.jp/>)。