

『不動産賃貸借における共益費Q & A』

目次

第1章 海外の賃貸借事情

- Q 1 わが国の不動産市場の国際化は？…………… 2
わが国の不動産は、世界から見てどのように見えているのでしょうか。
- コラム1** 諸国の賃貸借事情…………… 5
- Q 2 国際間の不動産投資規模…………… 8
わが国の企業の海外進出とともに海外企業の日本進出も盛んです。それに伴い国際間の不動産投資も増加しているようですが、どのような状況ですか。
- Q 3 海外での不動産賃貸借——シンガポールを例に(1)——……………10
アジアのゲートウェイ・シンガポールに営業所を新設（オフィスビルを賃借）することになりました。シンガポールでの不動産賃貸借の概要を教えてください。
- Q 4 海外での不動産賃貸借——シンガポールを例に(2)——……………13
わが国では、契約の際、保証金など一時金の支払いが必要になりますが、シンガポールなど海外の事情はどうなのでしょう。
- Q 5 海外での不動産賃貸借——シンガポールを例に(3)——……………15
わが国では、賃貸借にかかる不動産の管理費や固定資産税などの公租公課、また火災保険料などは家賃の一部（オーナー負担）として支払いますが、シンガポールではどうなのでしょう。
- Q 6 海外での不動産賃貸借——シンガポールを例に(4)——……………17
わが国では、契約の際、家賃とは別に共益費の支払いを規定することが多いのですが、シンガポールや海外の事情はどうなのでしょう。

- Q 7 海外での不動産賃貸借——シンガポールを例に(5)——……………20
シンガポールなど海外では、賃貸借期間というのはどのように定められているのでしょうか。わが国のような事業用定期借家契約(5年間程度)のような制度はありますか。
- Q 8 海外での不動産賃貸借——シンガポールを例に(6)——……………22
シンガポールなど海外では、契約を結ぶ際の交渉の相手方は、弁護士などの代理人(専門家)がほとんどであると聞きます。オーナー(建物所有者)と直接話し合いをすることはないのでですか。
- Q 9 海外での不動産賃貸借——シンガポールを例に(7)——……………23
シンガポールなど海外では、契約の成立を証する第三者機関(たとえば、わが国の公証人制度)はあるのでしょうか。

第2章 わが国の賃貸借事情

- Q 10 共益費とは何か——その条件——……………26
わが国の共益費とはどのようなものをいうのでしょうか。
- Q 11 共益費が徴収されるに至った経緯……………28
共益費というものが徴収されるに至った経緯について教えてください。
- Q 12 共益費と管理費の違い……………33
建物賃貸借にあたり家賃以外に共益費を支払うことが多いですが、管理費とは別物ですか。
- Q 13 契約書での記載例……………36
共益費は、実務上、たとえば現在のいくつかの契約書の中で、どのように扱われていますか。
- Q 14 適正な共益費の求め方(1)……………39
「適正な共益費はいくらでしょうか」と問われることがあります。どのように求めるべきでしょうか。具体例で教えてください。

- Q15 適正共益費の求め方(2)……………44
適正な共益費を求めるとき、近隣の同種建物の共益費を参考とする方法があるそうです。この方法で適正な共益費を求められるのでしょうか。
- Q16 適正共益費の求め方(3)……………45
適正共益費を求めるのに、どの程度の管理サービスをしているかがポイントで、それに応じたものが適正共益費であるといわれるが、どのように求めるのでしょうか。
- Q17 適正共益費の求め方(4)……………49
共益費の目安が知りたいのです。付近の相場とか家賃の〇〇%程度というようなものはありますか。これらをどのようにしてキャッチするのですか。
- Q18 共益費について UR 都市機構等を取り上げる理由……………53
民間の賃貸用建物とは別に、以下のQで①大阪府営住宅、②UR都市機構（以下、「公的機関」とする）について特に取り上げる理由は何ですか。
- Q19 大阪府営住宅の共益費……………54
大阪府営住宅では、共益費をどのように考えていますか。
- Q20 UR 都市機構の共益費……………58
UR 都市機構は共益費をどのように考えていますか。
- Q21 実務上の共益費についての統一的な定義……………60
共益費の考え方について統一的な定義というものはないのでしょうか。
- Q22 法令等による共益費の統一的な定義……………62
法令等では、共益費はどのように扱われていますか。
- Q23 不動産鑑定評価基準とは何か……………67
不動産鑑定評価基準（以下、「評価基準」という）とは何ですか。その中で、賃料、純賃料、必要諸経費等、共益費はどのように扱われてきましたか。

- Q24 鑑定評価の際、共益費の何が問題か……………70
不動産を鑑定評価するうえで、共益費の何が問題になるのですか。
- Q25 鑑定評価に際して、共益費が問題となる局面……………73
鑑定評価上、共益費はどのような局面で問題になりますか。
- Q26 実務界での共益費と評価基準……………76
実務界での共益費の明細、金額を明らかにすることにより、現在の不動産鑑定評価基準で対応できますか。
- Q27 過去時点で特定の店舗等の共益費が非常に安かった場合の鑑定評価上の留意点……………78
特定の店舗等につき、過去時点における共益費が非常に安かった場合、鑑定評価に際して留意する事項は何でしょうか。また、実務的にどう対応すべきか。
- Q28 賃料と共益費の設定方法……………81
建物賃貸借契約の際、家賃とは別に共益費を支払う方式と総合賃料として（一本化して）支払う方式があると聞いたのですが、どのような方式がありますか。
- Q29 賃貸借契約で「共益費」を持ち出す必要性……………84
賃貸人としては、賃料にしろ共益費にしろ、賃借人から支払いを受ける金銭という点では経済的意味に変わりはないのに、賃貸借契約を交わす際にあえて「共益費」という概念を持ち出す必要性なし実益は何でしょうか。
- Q30 「継続共益費」の「継続」とは……………86
既存契約に基づく賃料（継続賃料）と同じように「継続共益費」という考え方もありますか。共益費における「継続」の意味は何ですか。
- Q31 共益費の改定と従前共益費……………88
ワンルームマンション（12戸）を賃貸していますが、近年は空室もあり保守や修理などの費用で赤字続きです。このため家賃値上げとあわせて安すぎた共益費用（月額3000円）も値上げしたいと思っています。新しい共益費についても今までの安い共益費が基準とな

るのですか。

第3章 共同店舗・ショッピングセンター（SC）の賃貸借と共益費

- Q32 店舗賃貸借と共益費……………92
 ショッピングセンター（SC）店舗の共用部分や共益費などについて具体的に教示ください。
- Q33 店舗家賃の取り決め方……………95
 店舗家賃の取り決め方について、固定賃料のほかに、売上歩合制、固定賃料+売上歩合制といった方式があると聞きました。それぞれのメリット、デメリットを教えてください。
- Q34 異なる店舗（業種・面積・営業時間）に応じた共益費の定め方 ……98
 私のビルにはいろいろな店に入ってもらっています。飲食店、薬店、雑貨店、喫茶店、ゲームセンターです。営業時間や面積も異なる個々の店舗ごとの適正共益費をどのように考えるべきでしょうか。合理的な考え方があれば教えてください。
- Q35 共益費となる費用とならない費用…………… 101
 SC店舗ではテナントが負担する費用は、たとえば下記例示①～⑩のようにありますが、そのうち共益費用と認められるものはどれでしょうか。
 例示：①販売促進費、②広告宣伝費（チラシ）、③社員の駐車場費用、④各テナントの塵芥処理費（受益者負担）、⑤保管理費（夜間の盗難、火災、深夜工事の立会い、警備等）、⑥営業用通路、⑦火災訓練、⑧親睦会費、テナント会費催事費、⑨冷暖房費、⑩休憩室費用
- Q36 共益費で賄う項目…………… 102
 共用の建物設備にかかる運営・管理に要する費用は共益費に当たると聞いたのですが、それではたとえばテナントが共同で使用する従業員の食堂、駐車場、ロッカー室などの維持費は共益費といえる

- でしょうか。また、上層階のホテル行きの専用エレベーターや特定階までしか行かないエレベーターなどいわゆる部分共用とみなされる共用の設備の場合はどうなるのでしょうか。
- Q37 いろいろな店舗の共益費…………… 104
- 当方の建物には、いくつもの店が入居していますが、位置や階層、広さも異なります。小売店のほか喫茶店やゲームセンターなどもあります。このような場合の共益費の負担の基準となる考え方はありますか。
- Q38 共益費（実費担当額）の実際 …………… 106
- 共益費というのは実費相当であるべきと聞きましたが、集金とか計算に要した人件費その他の費用も必要経費として実費に含めてよいのですか。
- Q39 複合施設の家賃の決め方…………… 107
- 店舗以外のクリニックやサービス店舗、オフィスなどの複合施設の場合、家賃の決め方はどうなりますか。すべて固定賃料とすべきでしょうか。
- Q40 共益費と使用料の差異…………… 109
- オーナーから「テナントが共同で使用する従業員用の休憩室（兼軽食堂）に係る費用は共益費ではない」と言われています。賃借人が共同で使用するのに共益費とはならないのですか。
- Q41 総合賃料方式から共益費別払い方式への変更…………… 110
- 現状は共益費込みの家賃（総合賃料）ですが、これを分離する共益費別払い方式としたいと思っておりますが、現在の込み賃料（坪1万2000円）をどのように分けるべきでしょうか。
- Q42 空き店舗の共益費…………… 112
- 当方のショッピングセンター（SC）では、空き店舗が目立つようになりました。空き店舗の共益費は誰が負担するのですか。
- Q43 共益費の開示義務…………… 113
- テナントから、共益費は一定期間ごとに開示すべきではないかと要望されましたが、どのように対応すればよいのですか。

- Q44 共益費の減額可否…………… 114
 オーナーの努力で清掃委託費が大幅に値下がりしました。これによってオーナーは共益費を減額しなければならないでしょうか。逆に、テナントが協力した省エネ努力によって光熱費が値下がりしました。この場合はどうでしょうか。
- Q45 「純賃料」よりも「必要経費＋共益費」が高額になることがある…………… 117
 継続賃料評価で、「純賃料」よりも「必要諸経費等＋共益費」のほうが高額となることがあります。問題はありますか。

第4章 法律・税務

- PART 1 法律と共益費…………… 120
- Q46 法令上の規定の有無…………… 120
 共益費というのは、何か法令上規定があるのですか。
- Q47 共益費についての裁判例の有無…………… 123
 共益費というのは、裁判例で判断されたものがあるのですか。
- コラム2** なぜ、共益費の増減をめぐる裁判例が少ないのでしょうか …… 127
- Q48 共益費の法的性格…………… 128
 共益費の法的性格は、「共用部分の使用の対価であり、実質的な賃料であるという考え方が一般的」であるということでしょうか。
- Q49 共益費の目的や用途を定める必要はあるのか…………… 130
 共益費は契約自由の原則に従い、どのような額でも当事者間で合意すれば有効とのこと。金額以外の目的と使途などについては何も定めなくてもよいのですか。

コラム3	契約自由の原則はいつどのようにして生まれたのですか ……	133
Q50	共益費以外への借地借家法32条の適用……………	136
	共益費負担の三大原則として、①実費負担、②受益者（応益）負担、③公平平等が挙げられます。これらの原則を満たさない共益費徴収が行われた場合、借地借家法32条の適用は認められますか。	
Q51	借地借家法32条を類推適用する、しないの区別の基準……………	139
	公共料金・電気料金の大幅な上昇は借地借家法32条の対象になることがあるという判例等がありますが、共益費に関しては借地借家法32条の類推適用がどこまで許容されるのでしょうか。	
PART 2 契約の定め方 ……		141
Q52	非開示型の総合賃料方式……………	141
	契約時に、共益費の費目、精算方法、負担割合などを明らかにせず（非開示型）、共益費を賃料に組み込む総合賃料方式を採用する場合、賃貸人側にどのようなメリット（長所）とデメリット（短所）がありますか。	
Q53	非開示型の共益費別建て方式……………	145
	契約時に、共益費の費目、精算方法、負担割合などを明らかにせず（非開示型）、賃料と共益費を別個に書き分ける共益費別建て方式を採用する場合、賃貸人側にどのようなメリット（長所）とデメリット（短所）がありますか。	
Q54	開示型の総合賃料方式……………	150
	契約時に、共益費の費目、精算方法、負担割合などを明らかにしたうえで（開示型）賃料に組み込む総合賃料方式を採用する場合、賃貸人側にどのようなメリット（長所）とデメリット（短所）がありますか。	
Q55	開示型の共益費別建て方式……………	154
	契約時に、共益費の費目、精算方法、負担割合などを明らかにしたうえで（開示型）、賃料と共益費を別個に書き分ける共益費別建	

- て方式を採用する場合、賃貸人側にどのようなメリット（長所）とデメリット（短所）がありますか。
- Q56 共益費の取り決め方…………… 159
 共益費というのは、具体的にどのように取り決めればよいですか。当事者で勝手に決めてもよいものですか。たとえば、契約書に「賃料（共益費込み）」と記載するだけでもよいのですか。賃料と共益費を分けて取り決める必要はないのですか。
- Q57 賃借人ごとに異なる共益費の取り決め方の可否…………… 161
 たとえば、共益費を同じ建物の中でも賃借人ごとに異なるように決めても問題はありますか。
- Q58 共益費の内容への法令に基づく否定・修正…………… 162
 共益費を当事者が取り決められるとして、法令に基づき否定ないし修正されることはありますか。
- Q59 「賃料（共益費込み）」という記載だけで問題ないか…………… 164
 契約書には「賃料（共益費込み）」と記載されているだけで、具体的に共益費がいくらなのかわかりません。きちんと家賃と共益費を区別して記載すべきだと思います。問題はないのですか。
 共益費の内訳を確認しようとしたのですが、きちんとした説明がありません。これを理由に共益費の支払いを拒否することができますか。
- Q60 共益費の「坪当たり〇〇円」という記載の有効性…………… 165
 共益費は実費相当額が妥当といわれます。しかし、よく「坪あたり〇〇円」と記載されています。これは有効なのでしょうか。
- Q61 将来の共益費の増減額を想定した場合…………… 166
 契約の際、将来の共益費の増額（減額）を想定して、どのような規定を設けるべきでしょうか。
- Q62 内訳明細の開示義務…………… 168
 契約の際、賃借希望者から共益費の内訳明細を明らかにするよう求められたのですが、応じる義務はありますか。

PART 3 契約締結後のトラブル	170
Q63 共益費に対する物上代位.....	170
<p>契約書に共益費の金額が明示されている場合、共益費には債権者の物上代位（民法304条）が及ばないとのことですが、どういふことでしょうか。もし金額等が明示されていなければどうなるのでしょうか。</p>	
Q64 過払共益費の返還.....	173
<p>共益費の増額請求（賃料増減請求）に従って、賃借人は要求された増額請求分をそのまま支払ってきました。その後、最終的には判決において増額分の一部しか認められませんでした。この場合、賃借人が支払ってきた額と判決で認められた額との差額分（過払分）について、借地借家法32条は適用されますか。すなわち、このような過払金について、同条2項あるいは3項が定める法定利息（年10%）を加算して返還しなければなりませんか。</p>	
Q65 共益費の増減額請求.....	177
<p>共益費が実際に要した費用に比べ不足したため値上げをしたいです。どうすればよいでしょうか。当事者間でまとまらなければ、家賃の増額請求と同様に裁判上の請求をすることになるのでしょうか。</p>	
Q66 共益費の増減額のための要素.....	180
<p>共用部分の増強、または変更、長期の故障などは共益費の増減の対象になりますか。</p>	
Q67 賃貸人の修繕義務と共益費.....	182
<p>築25年を経過し、外壁タイルの落剥やエレベーターの故障により修理費が増えています。賃貸人から賃借人に共益費の増額を申し入れたものの、大半の賃借人に断られました。賃貸人は、資金難のため外壁タイルの落剥やエレベーターの故障をそのまま修繕せずに放置してもよいでしょうか。</p>	
Q68 過去に支出した共益費の内訳の開示.....	184
<p>賃借人から賃貸人に対して共益費の減額請求とともにその内訳明細を明らかにするよう申入れがありました。賃貸人は、契約書に記</p>	

載のとおり、坪単位の賃料に10%を掛け合わせて算出した旨説明しましたが、賃借人は納得しません。賃貸人は、過去に支出した共益費の明細の開示の要求に応じなければならないのでしょうか。

Q69 契約書に定めのない場合の共益費の増減額請求…………… 186
 契約書には、契約期間中に共益費を増減額する改定条項を定めていないのですが、共益費の増減額を求めることはできますか。この点に関して、法令や裁判例はありますか。

Q70 共益費増減額請求の法的性格…………… 191
 共益費の増減額請求の法的性格は、賃料の増減額請求と同じであると考えてよいでしょうか。裁判手続や審理手続において違いはありますか。

Q71 共益費の徴収方式の改定…………… 194
 現在、共益費込みの賃料規定にしているのですが、契約期間中に賃料と共益費を分けて徴収することは問題ありませんか。

Q72 賃借人による必要費等の支出と共益費の関係…………… 197
 賃借人による必要費・有益費の支出およびその費用の償還（民法608条）と共益費との関係はどのように理解すればよいでしょうか。

PART 4 契約終了後のトラブル …………… 199

Q73 契約終了後に判明した共益費の不相当(1)…………… 199
 賃貸借契約終了後、入居中の共益費は近隣相場に比べ月当たり4000円分高すぎたことを理由として、賃貸人に対し10年間にわたる過払共益費48万円（4000円×12×10）の返還を求めたいのですが、可能でしょうか。

Q74 契約終了後に判明した共益費の不相当(2)…………… 201
 契約が終了した後で、契約書に記載された共益費が実際に支出された実費を上回ることが判明した場合、賃貸人に対し不当利得（民法703条、704条）としてその差額を返還請求できるのでしょうか。

Q75 契約終了後の共益費の内訳の開示…………… 203

Q74で、元賃借人から共益費の内訳明細を明らかにするように求められた場合、賃借人は応じる義務があるのでしょうか。

Q76 退去後の滞納共益費の請求…………… 205

共益費を滞納したまま賃借人が賃貸借契約終了により退去してしまいました。退去後に滞納共益費を請求できるのでしょうか。

PART 5 税 金

Q77 共益費と消費税の関係…………… 207

店舗の家賃は消費税の対象になるが、共益費は対象にならないと聞きました。月額65万円の賃料について、たとえば共益費50万円、家賃を15万円に取り決めるのは許されますか。

第5章 これからの共益費のあり方

1 何が問題なのか?…………… 214

2 最近の共益費動向…………… 215

3 共同費用の負担区分・いろいろな考え方…………… 222

4 あらためて共益費とは何か——この再定義…………… 224

5 共益費の精算——このよい参考例…………… 225

6 社会・経済情勢の変化へ対応する…………… 228

第6章 裁判例

【判例1】 大阪地裁昭和50年3月31日判決（中間判決）〔昭和48年(ワ)4673号〕

判例時報779号26頁	230
【判例2】 東京高裁昭和56年2月12日判決〔昭和55年(ツ)75号〕	
判例時報1003号98頁	231
【判例3】 最高裁昭和56年4月20日判決〔昭和54年(オ)593号〕	
最高裁判所民事判例集35巻3号656頁、判例時報1002号83頁	232
【判例4】 東京地裁昭和56年7月22日判決〔昭和54年(ク)9866号〕	
判例時報1030号60頁	233
【判例5】 東京地裁平成元年11月10日判決〔昭和62年(ク)12248号ほか〕	
判例時報1361号85頁	234
【判例6】 東京地裁平成3年6月24日判決〔平成2年(ク)2524号〕	
金融・商事判例897号36頁	235
【判例7】 東京地裁平成4年1月23日判決〔平成元年(ク)15627号〕	
判例タイムズ832号127頁	236
【判例8】 最高裁平成5年11月26日判決〔平成3年(オ)158号〕	
最高裁判所裁判集民事170号679頁	237
【判例9】 東京高裁平成5年12月27日決定〔平成5年(ヲ)242号〕	
金融法務事情1379号34頁	238
【判例10】 東京地裁平成6年10月20日判決〔平成6年(ク)14537号〕	
判例時報1559号61頁	239
【判例11】 最高裁平成15年10月21日判決〔平成12年(受)123号〕	
最高裁判所裁判集民事211号55頁、判例時報1844号50頁	240
【判例12】 東京地裁平成16年7月22日判決〔平成15年(ク)9349号〕	
金融法務事情1756号69頁	241
【判例13】 東京地裁平成24年4月23日判決〔平成23年(ク)18980号〕	
判例時報2174号53頁	242
【判例14】 東京高裁平成24年11月28日判決〔平成24年(ホ)3589号〕	

判例時報2174号45頁	243
【判例15】 東京地裁平成25年6月14日判決〔平成23年(ワ)1975号ほか〕 判例集未登載 (LEX/DB25513613)	246
【判例16】 東京地裁平成28年5月18日判決〔平成25年(ワ)32831号〕 判例集未登載 (D1-Law.com 判例体系2901873)	247
【判例17】 東京地裁平成29年11月17日判決〔平成27年(ワ)33863号ほか〕 判例集未登載 (LEX/DB25550533)	248
【判例18】 神戸地裁平成30年2月21日判決〔平成25年(ワ)604号ほか〕 判例集未登載 (D1-Law.com 判例体系28261099)	250
【判例19】 東京地裁平成30年3月28日判決〔平成27年(ワ)35959号ほか〕 判例集未登載 (D1-Law.com 判例体系28271685)	255

第7章 資料編

《資料1》 「共益費」「管理費」に関する規定一覧表	258
《資料2》 関係法律・条例等	263
《資料3》 大阪府営住宅 住まいのしおり	265
《資料4》 独立行政法人都市機構規程等	267
1 UR コミュニティ Q & A 共益費とは何ですか	267
2 住まいのしおり (居住のご案内)	267
3 賃貸住宅団地管理規程	267
4 共益費の運営について	268
《資料5》 各不動産鑑定評価基準の規定の比較	285
・執筆者一覧	288