

最終更新日: 2020年4月12日

(解説付き) コマーシャルリースにおける賃料の免除・減額・繰延が可能に ～制度の説明と交渉のためのアドバイス～

2020年4月7日、モリソン首相は、コマーシャルリースに関する救済措置として、ランドロードとテナントに対する強制力のある行動規範の制定を発表しました。現在は、コロナウイルスの影響でテナントのみが売上の大幅減による経済的打撃を受け、キャッシュフローの問題を抱えています。この規範は、これらの痛みをテナントとランドロード間で公平に分散し、お互いが難局を乗り切れるよう取り決めを強制させることを目的としています。この規範を適用することで、テナントは賃料の免除や減額・繰延などの救済措置を受けられるように交渉の枠組みが設けられています。

2020年4月7日付モリソン首相アナウンス

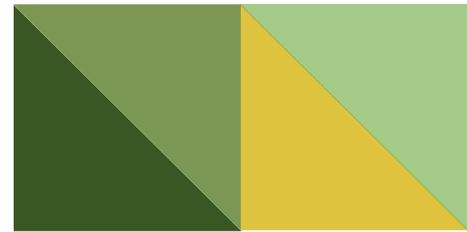
参照: <https://www.pm.gov.au/media/press-conference-australian-parliament-house-6>

ランドロードとの交渉に使えるチェックシートやレターテンプレート(案)の配信、ライブ動画による質疑応答を4月14日(火)午後3時予定しています。これらの情報をご希望の方はサインアップ(*)してください。情報の投稿時にご案内の通知が届きます。

(*) サインアップはこちらから <https://www.lawshare.community>

行動規範に関する首相アナウンスの概要

- 売上が\$50 million 以下で JobKeeper プログラムの対象となる中小企業(売上が30%以上減)のテナントが対象になる
- ランドロードは、リース契約を終了したり立ち退きを要求したりできない
- ランドロードは、COVID-19 パンデミック期間中のテナントの取引減少に比例し賃料を減額するおよび/または繰延を認める
- 賃料の免除・繰延措置の対象となるのは、売上げの減少の割合に同じなる。対象となる賃料のうち、免除は50%以上になります。繰延期間はリースの残期間または24か月のいずれか長い期間とする
- テナントおよびランドロードはお互いに情報を開示した上で、尊重し、建設的な話し合いにより取り決めをすること



以下、行動規範の内容を説明、解説します。

行動規範

NATIONAL CABINET MANDATORY CODE OF CONDUCT

参照：<https://www.pm.gov.au/sites/default/files/files/national-cabinet-mandatory-code-of-conduct-sme-commercial-leasing-principles.pdf>

1. 規範の目的

2020年3月上旬から、コロナウイルスの影響や休業命令により、テナントのみが売上の大幅減による経済的打撃を受け、キャッシュフローの問題を抱えています。今回発表された規範は、これらの痛みをテナントとランドロード間で公平に分散し、お互いが難局を乗り切れるよう取り決めに強制させることを目的としています。

2. 対象となるテナント

COVID-19 パンデミックの影響を受けて賃料の支払いが困難になっている中小企業のテナント。売上高が\$50 million 以下で JobKeeper の対象となる中小企業のテナントは自動的に対象になります。

[補足] 売上高について、フランチャイズの場合は、フランチャイズ経営者の売上高で決まります。複数店舗を持つ小売り店の場合は、グループ店舗全体の売上高で対象になるかが決まります。但し、行動規範の趣旨に沿うよう、テナント固有のビジネスストラクチャーや規模によって考慮すべき点がある時は、上記のルールに縛られない例外もあると定めています。

[補足] JobKeeper の対象にならなくても、「COVID-19 パンデミックの影響を受けて賃料の支払いが困難になっている中小企業」であれば、対象となるべきと規定されており、交渉の余地は大いにあります。ランドロードに積極的に交渉をしましょう。

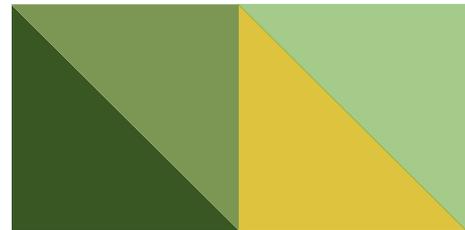
3. 対象となる期間

2020年4月3日以降の JobKeeper 制度が運用されている期間（現在のところ、9月27日までの6か月間）とその後の相応な回復期間。

4. 交渉のルール（包括的な原則）

- ランドロードとテナントは、事業を継続させるために互いに協力しあってし、COVID-19 パンデミック期間が終了した際に通常のビジネス活動を再開するという共通理解が前提である。

[KSL コメント] 倒産する意向はないことが原則と言えます。



- ランドロードとテナントは情報を共有し、お互いを尊重して誠意をもって交渉すること。
- 取り決めの際は、売上、経費、収益性について具体的に検討すること。
- COVID-19 パンデミックの影響とその後の相応な回復期間に基づいて適切な合意をすること。
- 両者は、政府・地方自治体・公益企業・銀行・その他の金融機関など他の利害関係者との間の救済措置も取引に反映させ、この規範の目的達成のためにお互いに協力すること。
- コマーシャルリースにおいて、テナントの債務不履行のリスクを最終的に負うのはランドロードであり、このリスクを全面的に回避するような取り決めはしてはならない。
- リース契約における個々の状況を個別に判断し、それぞれに適切な合意をすること。

5. 具体的な救済内容（リースの条件）

1. COVID-19 パンデミック期間（またはその後の相応な回復期間）中に賃料が支払われないことを理由にリースを終了できない。

[KSL コメント] 賃料の支払いが厳しい場合は、ひとまず賃料の支払いを止めてランドロードとの交渉を開始しましょう。ただし、「誠実に交渉する義務」はテナントにもあるので、賃料の支払いを止める時にはランドロードに通知したり、払える分は払うなどの対応をしましょう。

2. テナントは、本規範に基づいて合意した条件を除いては既存のリースが定める義務に忠実であること。既存のリースに違反した場合は、本規範での保護の対象とならない。

[KSL コメント] 賃料に関すること以外でも、リースの契約内容は引き続き有効です。リース違反になる行為はリスクを伴います。

例) 取り決め無しにレント支払いを全て止めたりするなど行動規範で認められている以外の事をする、契約違反と見做される可能性があります。また、既に事業の清算（倒産）を決めているのに、事業を継続する前提で交渉することなども行動規範に違反しています。リース契約で求められている保険も解約したりしないようにしましょう。

3. ランドロードは、テナントの売り上げの落ち込み具合に比例して賃料の減額を認めること。テナントが受けている影響の度合いを考慮して、最大 100%の賃料の免除または／および繰延を認めること。

[KSL コメント] 売り上げの落ち込みを証明する会計資料をランドロードに開示するのがよいでしょう。

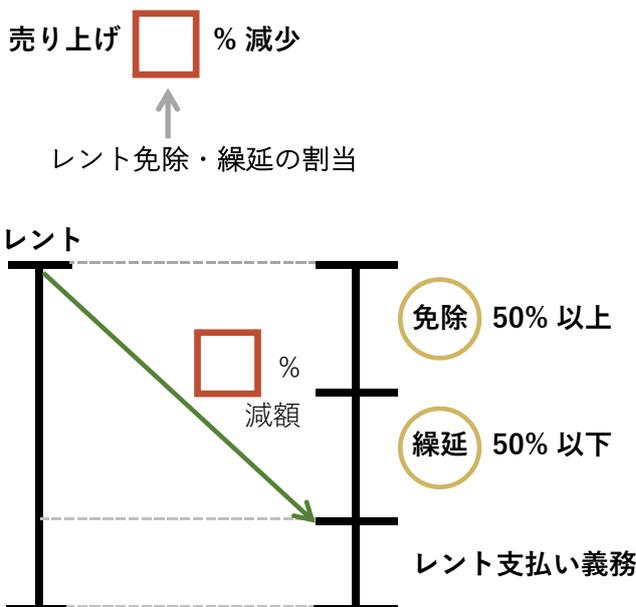
4. 減額のうち、50%以上は免除すること。残りの 50%は、賃料の繰延を認めること。ランドロードがこれに合意しない場合は、リース契約上のランドロードの権利も放棄することになる。テナントの置かれている状況にもよる。ランドロードの経済的状況も考慮されるべきことがあれば、テナントは、50%以下の減額に応じることでもできる。

Info Sheet

[KSL 図解]

例) 賃料 \$4,000/月。売り上げが 80% 減。

- 免除 … \$1,600 以上
- 繰延 … \$1,600 以下
- 賃料支払い … \$800



5. 賃料の繰延は、リース契約の終了もしくは 24 か月（2022 年 4 月頃）のいずれか長い方の期間で支払いが行われるカバーしなければならない。ただし、両者間で合意があればこの限りではない。

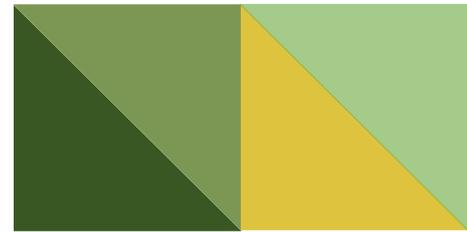
[KSL コメント] 賃料の現実的な支払いプランを立てたうえで交渉にあたる必要があります。リースの残り期間の確認、休業中の売上と回復期間の売上の見込みなどを精査してください。会計士との話し合いも持つなどして、現実的に可能な支払いの数字を基にプラン立ててランドロードに提案するとよいでしょう。

6. ランドロードが固定資産税やカウンスルフィーの支払いについて救済措置を受ける時は、そのベネフィットをテナントが享受できるようにする（リース契約に基づいた適切な割合は検討すること）。

[KSL コメント] 固定資産税やカウンスルフィーなどの状況をランドロードに開示を求めるのがよいでしょう。また、現時点では政府機関や地方自治体から救済措置を受けていないであろうことから、一度取り決めを行った後もフレキシブルに変更ができるようにすることが望ましいでしょう。

7. ランドロードが、金融機関から何らかの救済措置を受ける場合は、その恩恵をテナントも享受できるように取り決めをすること。例) 不動産ローンの返済期間の猶予

Info Sheet



[KSL コメント] 借りている店舗に不動産ローンがあるのかは、登記簿を調べることで分かります（弊所で代行できます）。不動産ローンの状況をランドロードに開示を求めるのがよいでしょう。また、現時点では金融機関から救済措置を受けていないことも考えられるので、一度取り決めを行った後もフレキシブルに変更ができるようにすることが望ましいでしょう。

8. 営業停止によりアウトゴーイングの実費が発生しないような場合は、その経費分の支払い義務を免除すべきである。反対に、ランドロードには各種サービスを提供しない権利があります。

例) ゴミ処理の費用

[KSL コメント] アウトゴーイングの項目をレビューして、免除を主張できる項目をリストアップしましょう

9. もし、返済の義務が発生するような取り決めをする場合は、返済の開始は、COVID-19 パンデミック期間かリース期間の満了以降になるようにすること。また、返済期間には十分な猶予を与えること。

10. ランドロードは、取り決めによって実行される賃料の免除（行動規範の3と4）につき、将来にわたってその免除された賃料・利息等を請求してはならない。更に、ランドロードは、取り決めによって実行される繰延（行動規範の5）に合意するにあたり、手数料や罰則的な利息を請求してはならない。

[KSL コメント] 単に賃料の支払いを先延ばしにするような取り決めは「免除」や「減額」とは言えません。また、免除や減額する交渉条件に利息や手数料を求めることもできません。そのような条件が取り決めに盛り込まれないように注意してください。

11. ランドロードは、COVID-19 パンデミック期間中に賃料が支払われないことを理由にバンクギャランティーやセキュリティーデポジットにアクセスしてはならない。

[KSL コメント] 個人保証をしている経営者に支払いの請求がされることもありません。

12. ランドロードはテナントに対し、賃料の減額・免除・繰延する期間と同等のまたはそれ以上のリース期間を延長できるようにされるべきである。

[KSL コメント] 賃料を支払う売り上げを確保するために十分なリース期間を与えることが目的です。この半年、1年でリースが終了する場合に有効な取り決めと言えます。

13. ランドロードは、テナントとの間の既存の取り決めにかかわらず、COVID-19 パンデミック期間（またはその後の相当な回復期間）中は賃料を値上げしてはならない。

[KSL コメント] 賃上げ前の現在のレントを基準に減額後のレントを計算するようにしてください。

14. ランドロードは、COVID-19 パンデミック期間中、テナントの営業時間の短縮や休業に対して罰則の条項を適用してはならない。

[**KSL コメント**] リースの条件にかかわらず、営業や休業の判断を強制されることはありません。但し、コロナによる影響を最小限にする努力義務はありますので、妥当な理由なしに 6 か月間の休業を今から決定するなど誠実な対応とは言えないでしょう。

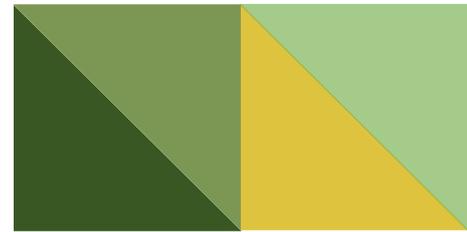
この情報が必要な方へ転送いただければ幸いです。

弊所は、COVID-19 関連の法律情報共有サイトを立ち上げました。

同サイトでは、サイト内で共有させていただくことを条件に、事業主様からのご質問に無償でお答えします。

配信希望はこちらから

<https://www.lawshare.community>



免責事項

Katsuda Synergy Group Pty Ltd trading as Katsuda Synergy Lawyers, Katsuda Synergy Migration Pty Ltd, LawShare Pty Ltd (以下「KS Group」といいます。)は、当資料に掲載している情報の正確性について万全を期しておりますが、その内容について保証するものではありません。セミナー資料の場合は、セミナー内の説明で補填された情報は資料に含まれていないので、

- 当資料に掲載している情報は、一般的なガイダンスに限定されています。
- 資料内の和訳は、英文を翻訳したものですので、和訳はあくまでも便宜的なものとして利用し、適宜、英文の原文を参照していただくようお願いします。
- 法律の適用およびそのインパクトは、特定の事実関係によって大幅に異なることがあります。法律、規則、規定は、常に変更が加えられること、および電子的通信手段に（不可避的）に内在する危険性や問題点を踏まえ、当資料に掲載される情報は、その情報提供が遅れたり、欠落したり、また不正確である可能性もあります。

したがって、著者あるいは発行者は、この資料においては法務あるいはその他の専門的なアドバイスあるいはサービスを提供しているものではないという認識で、当資料の情報を提供しています。そのため、当資料に掲載されている情報を、専門的な法務、その他の権限あるアドバイスの代用として用いるべきではありません。当資料の情報に基づき具体的な決定や行為を起こす前に、KS Groupの専門家に相談することが肝要です。

当資料では、信頼できる情報源から得た情報を、確実に掲載するようあらゆる努力をしておりますが、KS Groupは、間違い、情報の欠落、あるいは、掲載されている情報の使用に起因して生じる結果に対して一切の責任を負わないものとします。当資料に掲載されている全ての情報は、その時点の情報が掲載されており、完全性、正確性、時間の経過、あるいは、情報の使用に起因して生じる結果について一切の責任を負わないものとします。また、あらゆる種類の保証、それが明示されているか示唆されているかにかかわらず、また業務遂行、商品性、あるいは特定の目的への適合性への保証、また、これらに限定されない保証も含め、いかなることも保証するものではありません。

いかなる場合にも、KS Group、その関連するパートナーシップ、法人、パートナー、代理人、ならびに従業員は、当資料に掲載されている情報によって決定を下したり、あるいは行為を起こしたことにより、結果的に損害を受け、特別なあるいは同類の損害を蒙ったとしても、またその損害の可能性について言及していたとしても、一切の責任を負いません。

当資料で掲載されている外部サイトへのリンク（あれば）は、第三者が運営しているもので、KS Groupは管理しておりません。KS Groupが、その正確性や第三者のサイトに掲載されている情報について内容の正確性を保証ないし推奨するものではありません。

*KS Groupは、オーストラリアにおける法律サービスネットワークのメンバー法律事務所およびそれらの関連会社の総称です。各法人は独立して事業を行い、相互に連携をとりながら、法律情報や実務ツールの提供および各分野の法律アドバイスをクライアントに提供しています。