
賃料減額要請についての
アンケート集計結果【サマリー版】

2020年8月
大和不動産鑑定株式会社

はじめに

調査実施期間	2020年6月24日～同年7月10日
調査対象	弊社クライアントの管理担当者
業種	AM会社、一般事業法人またはそのグループ不動産会社、 不動産管理会社 等
回答数	63社 （事例数135件）

注 意 点	本アンケートの集計結果は、コロナ禍という不透明な経済状況下において、賃貸不動産につきどのような事例が見られたかを共有することを目的としており、ビルオーナー様、テナント様に対してとるべき対応等を示しているものではありません。
-------	---

I. アンケート実施内容、回答社数・集まった事例数

Q1. 緊急事態宣言以降（2020年4月7日）、入居テナントより賃料減額のお願い等を受けましたか

【選択】 はい いいえ

Q2*. 上記のテナントはどのような業種ですか

【選択】 所在する都道府県

【選択】 チェーン居酒屋 居酒屋 チェーンレストラン レストラン チェーン喫茶店 喫茶店 バー 定食店
ラーメン店 チェーン系定食店（牛丼等） コンビニ 服飾店 食料品（肉、魚、野菜等） 食品（パン屋）
ドラッグストア 家電 スーパー ホテル（旅館） その他

Q3*. 上記賃料減額のお願いについて、どの程度の期間どの程度の減額のお願いでしたか。

期間【選択】 だいたい1か月 だいたい3か月 だいたい半年 だいたい1年 緊急事態宣言が解除されるまでの間 その他
減額【選択】 だいたい10%減 だいたい30%減 だいたい50%減 だいたい70%減 100%減 その他

Q4*. 賃料減額に応じましたか

【選択】 はい いいえ

Q5*. （Q4で「はい」の回答の場合）どの程度の期間、どの程度の減額に応じましたか

期間【選択】 だいたい1か月 だいたい3か月 だいたい半年 だいたい1年 緊急事態宣言が解除されるまでの間 その他
減額【選択】 だいたい10%減 だいたい30%減 だいたい50%減 だいたい70%減 100%減 その他

Q6. 賃料減額要請なく、賃料減額を主体的に実施していますか。

【選択】 はい いいえ

Q7. （Q6で「はい」の回答の場合）それはどの程度の期間、どの程度の減額ですか。

期間【選択】 だいたい1か月 だいたい3か月 だいたい半年 だいたい1年 緊急事態宣言が解除されるまでの間 その他
減額【選択】 だいたい10%減 だいたい30%減 だいたい50%減 だいたい70%減 100%減 その他

Q8. 今回のコロナ禍での賃料減額のお願い等について、何かトラブル等起こっていますか

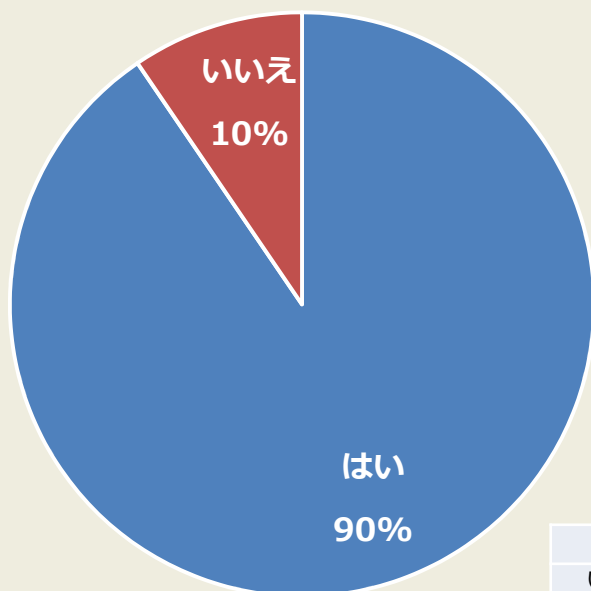
【選択】 はい いいえ

Q9. （Q8で「はい」の回答の場合）それはどのようなトラブルですか（ご回答は可能な範囲で結構です）

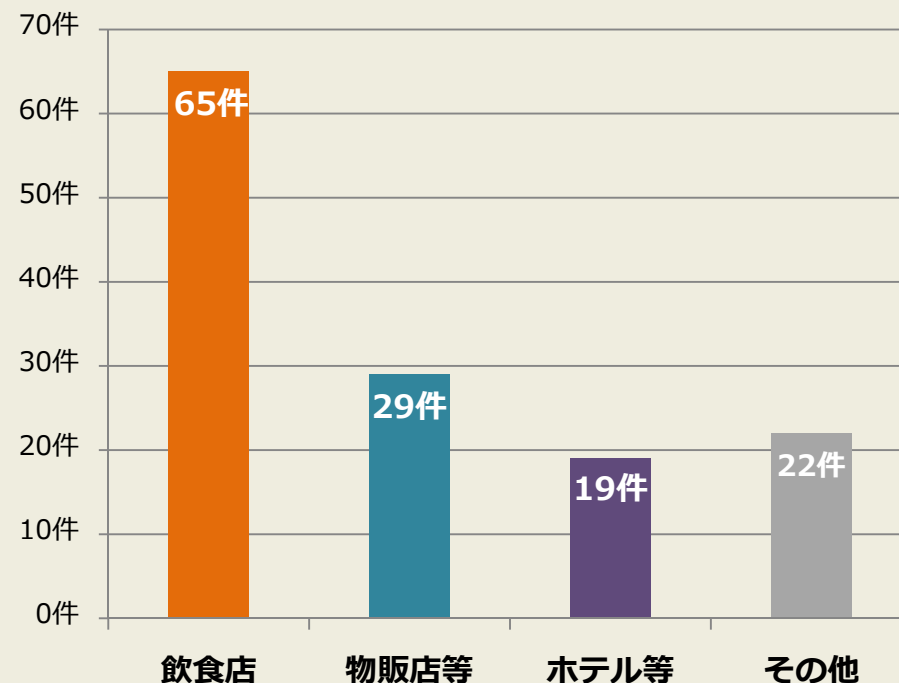
【フリー回答】

*上記Q2～Q5については最大3事例まで。なお、Q10については省略。

Ⅱ.Q1.入居テナントより賃料減額のお願い等を受けたか Q2.それはどのような業種のテナントか



はい	57社
いいえ	6社
計	63社



その他の内容 (件数)

事務所(6)、カラオケ店(4)、物流(2)、サービス系テナント(3)、
フィットネスクラブ(2)、美容室(1)、バンケット(1)、
スタジオ(1)、パチンコ店(1)、ブライダル関係(1)、地代(1)

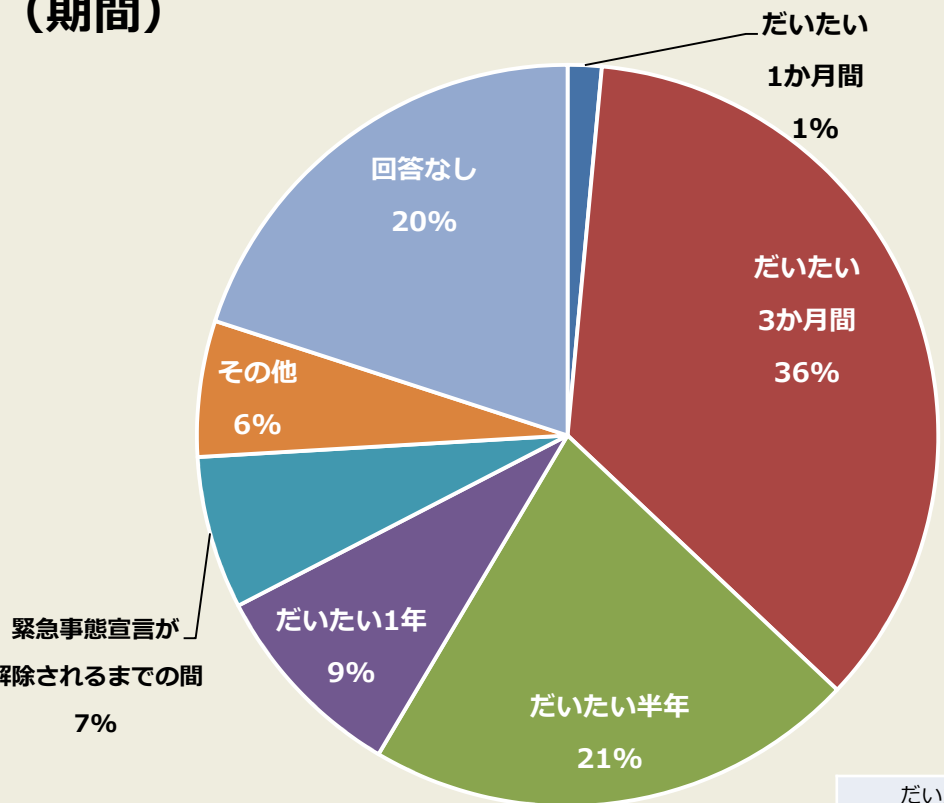
※計23件となっているが1回答で複数回答のものがあったため

※ 当アンケートは店舗等テナントの入居を問わず、ビル等を所有するオーナー企業様宛に広く実施しているため、上記の割合が必ずしもテナント入居ビル所有会社における発生率とはならないことにご注意ください。

※ 当アンケートの性質（1アンケートにつき回答は最大3事例まで）上、上記結果は必ずしも国内における各業種の発生比率とはならないことにご注意ください。

Ⅲ.Q3.どの程度の減額要請を受けたか【全体】

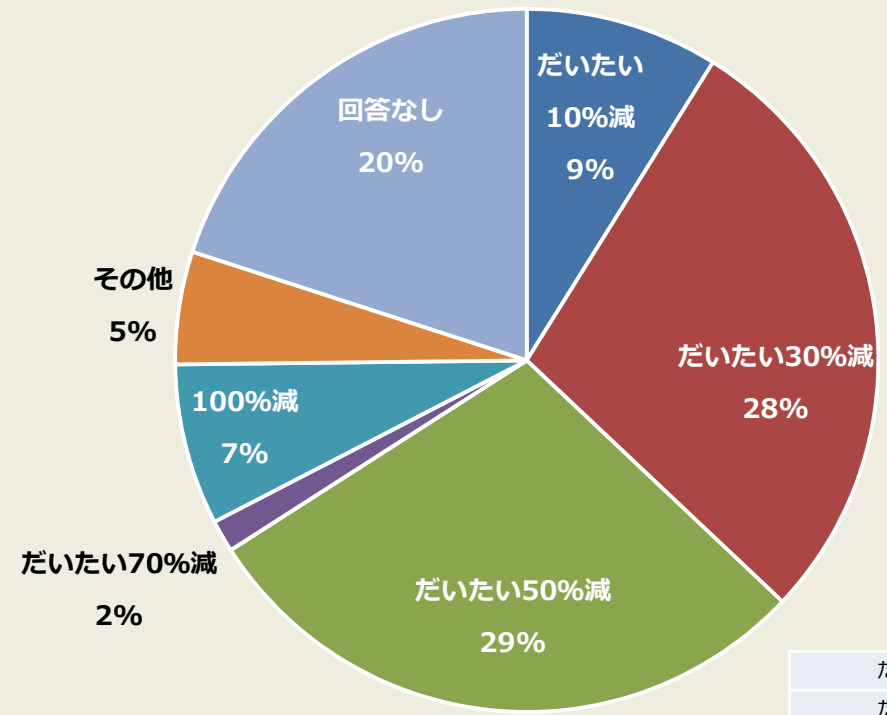
(期間)



その他の内容
 期間未定、無期限、
 期間の指定なし、
 交渉中

だいたい1か月間	2件
だいたい3か月間	48件
だいたい半年	29件
だいたい1年	12件
緊急事態宣言が解除されるまでの間	9件
その他	8件
回答なし	27件
合計	135件

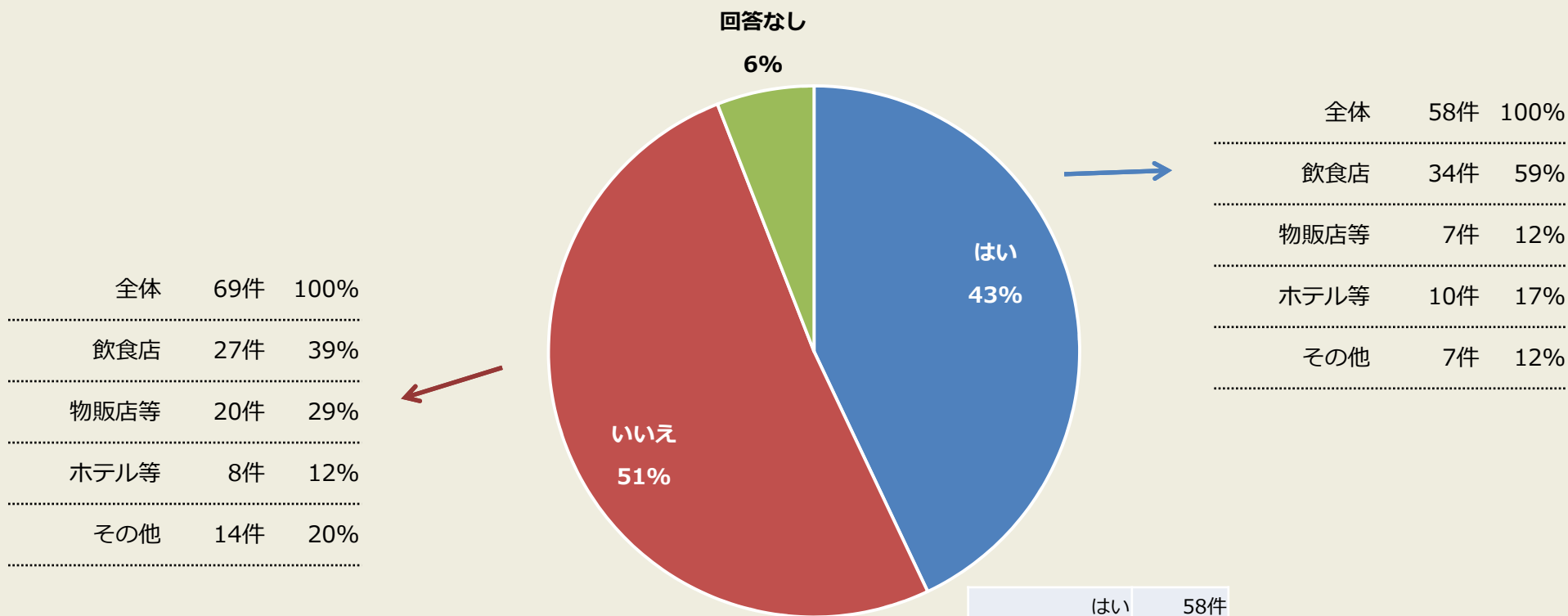
(額)



その他の内容
 休業日数の日割り減
 最低保証撤廃（飲食店）
 交渉中

だいたい10%減	12件
だいたい30%減	38件
だいたい50%減	39件
だいたい70%減	2件
100%減	10件
その他	7件
回答なし	27件
合計	135件

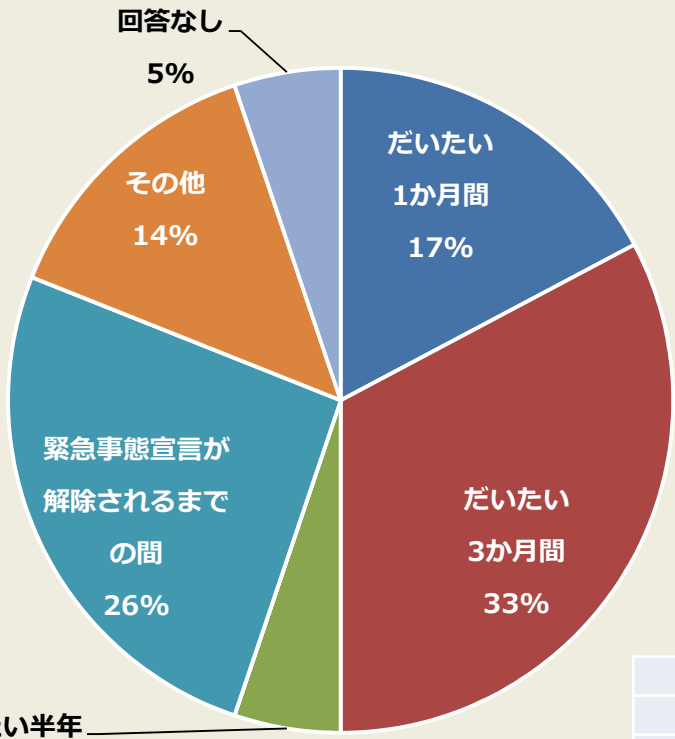
IV.Q4.一時減額要請に応じたか



※ この結果が、テナント側から見た時の「減額要請の通りやすさ、通りにくさ」につながるものではないことにご注意ください（要請の内容を問わない事例全体の集計であるため）。

V.Q5. (Q4で「はい」の回答の場合) どの程度の期間、どの程度の減額に応じたか【全体】

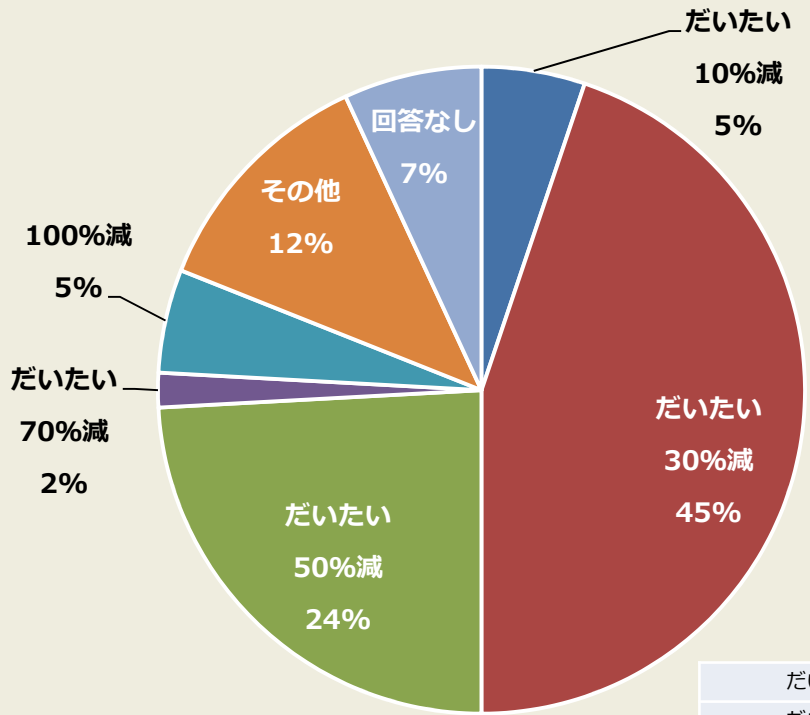
(期間)



その他の内容
 自粛要請期間中
 支払い猶予にて対応
 2年
 マーケット回復まで
 敷金充当にて対応

だいたい1か月間	10件
だいたい3か月間	19件
だいたい半年	3件
だいたい1年	0件
緊急事態宣言が解除されるまでの間	15件
その他	8件
回答なし	3件
合計	58件

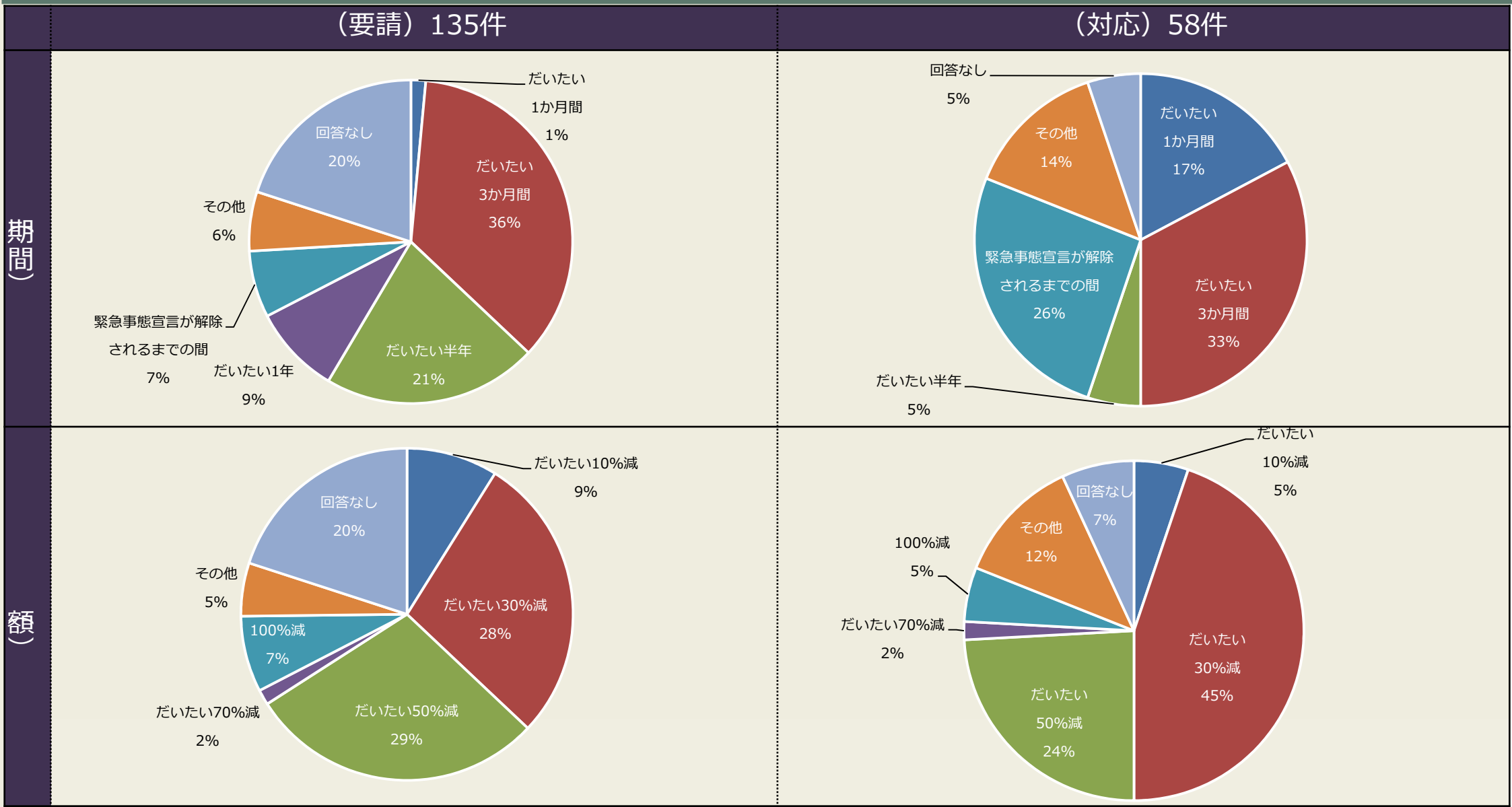
(額)



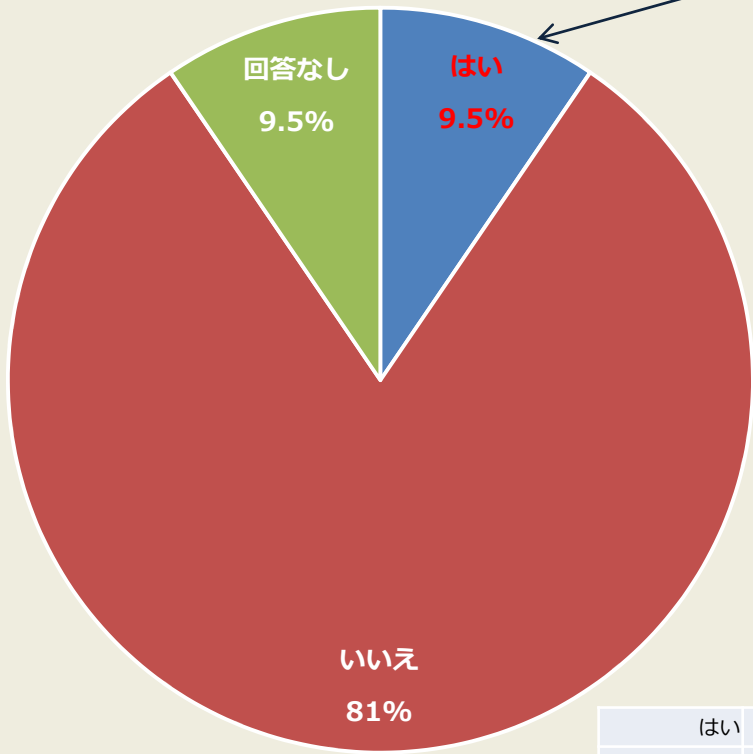
その他の内容
 休業日数の日割り減
 固定賃料部分につき3か月
 猶予
 変動賃料
 敷金充当

だいたい10%減	3件
だいたい30%減	26件
だいたい50%減	14件
だいたい70%減	1件
100%減	3件
その他	7件
回答なし	4件
合計	58件

VI.減額要請（テナント）と対応（オーナー）の照合【全体】



VII.Q6.賃料減額要請なく、賃料減額を主体的に実施しているか

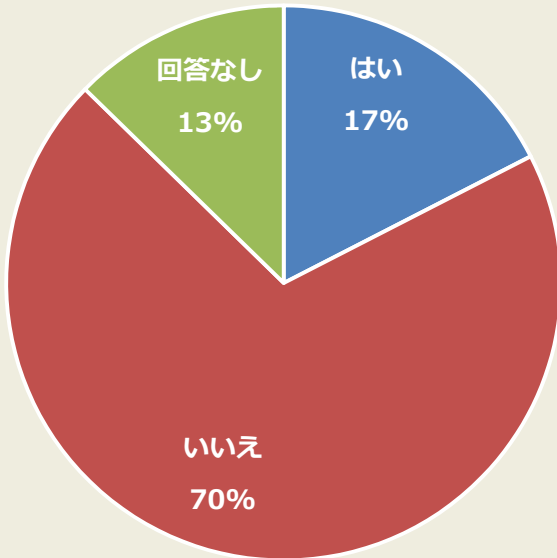


はい	6件
いいえ	51件
回答なし	6件
合計	63件

主体的な賃料減額等実施内容

- 緊急事態宣言が解除されるまでの間、だいたい50%減
同上 100%減
同上 休業日数の日割り減
- だいたい3か月間は賃料30%減
同上 賃料50%減
- だいたい1か月間は賃料30%減

VIII.Q8~9. 何かトラブル等起こっているか。それはどのようなトラブルか。



はい	11社
いいえ	44社
回答なし	8社
合計	63社

トラブルの内容
テナントが勝手に減免等してきて、賃貸人としては滞納として処理が続く。テナント側としては当然売上が減少しているのだから賃料も減額すると勝手に判断された事例あり。
現時点では減額請求事由に該当しないと認識しているが賃借人との考えに相違あり。
その後の民事再生手続きへの移行
テナント側がオーナーとの合意を得ず、テナント自身が希望する金額だけを一方的に入金してきたケースがある（一部未収状態）。 オーナーサイドとしては、極力要請には協力する意向はあるものの、社内での合意や調整に時間を要しており、対応に苦慮している。
トラブルではなく、交渉方針として記載。 まずは、一定期間の賃料支払いの繰り延べ（例えば、3ヶ月支払い繰り延べ、12/25までに繰り延べ分を支払う）を主軸として返答している。その中で、ビル内の店舗の位置や退去リスク等を考慮し、減額に応じるテナントもある。
支払猶予で合意しておったにも関わらず、合意書記載の猶予後賃料についても支払いが為されない
賃料減額拒絶後、未払い発生
減額交渉中に突如テナントからコロナ禍が契約書上の契約即時解除事由に該当すると主張。応じられない旨を伝えたところ、賃料支払いをストップ。物件を明け渡す事なく営業を継続し、居座っている事案がある。
自粛要請対象業種ではないが客足が遠のいている店舗からの減額に対しての対応方は都度判断となり、期間・金額の協議が続いている。また、休業補償の補助金制度上、いつどのタイミングでどの程度の減額を実施するのが得策か？という新たな課題が生じており、協議に時間を要している。
減額ではなく、支払の猶予にて対応している。3カ月程度分を分割にて支払う等。
営業再開できず退店
コロナが契約書上の不可抗力事由にあたるかどうかについて見解の相違があった
減免期間に隔たりがある店舗に対しては、個別の対応を行っている。

会社概要

会社概要

社名 大和不動産鑑定株式会社 DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD
設立 1966年（昭和41年）3月23日
資本金 4,700万円
従業員数 279名（令和2年8月1日現在） 在籍不動産鑑定士 122名（令和2年8月1日現在）
代表者 渡邊 茂雄

会社所在地

東京本社 〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋1-1-1（パレスサイドビル3階）
TEL:03(5219)3210(代) FAX:03(5219)3220
大阪本社 〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町1-4-1（オリックス本町ビル11階）
TEL:06(6536)0600(代) FAX:06(6536)7744
東北支社 〒980-0802 宮城県仙台市青葉区二日町2-3-10（グランシャリオビル2階）
TEL:022(713)7071(代) FAX:022(713)7072
名古屋支社 〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄2-3-6（NBF名古屋広小路ビル5階）
TEL:052(219)6255(代) FAX:052(219)6256
京都支社 〒604-0835 京都府京都市中京区御池通高倉西入高宮町200番（千代田生命京都御池ビル4階）
TEL：075(257)1455 FAX：075(257)1456
奈良支社 〒631-0821 奈良県奈良市西大寺東町2-1-56（南都銀行西大寺駅前ビル6階）
TEL:0742(36)2153(代) FAX:0742(36)2154
九州支社 〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神4-2-20（天神幸ビル 3階）
TEL:092(712)9112(代) FAX:092(761)0876
北九州支社 〒802-0006 福岡県北九州市小倉北区魚町1-4-21（魚町センタービル7階）
TEL:093(511)6931(代) FAX:093(511)6733

当ドキュメントに関するお問い合わせ等は以下にお願いいたします。

大和不動産鑑定株式会社 東京本社
業務推進部tel:[03-5219-3372](tel:03-5219-3372) fax:[03-5219-3221](tel:03-5219-3221)