



# 米国におけるオフィス賃貸に関する戦略とポイント

北川 リサ 美智子 弁護士

CALIFORNIA, TEXAS, GEORGIA AND NEW YORK 弁護士

米国連邦最高裁判所認定弁護士・東京大学研修・京都大学法学修士

## 概要

オフィス賃貸は、米国でビジネスをする準備段階において重要な検討事項です。本稿では、候補となるオフィスの決定から契約までの過程におけるポイント、戦略について解説します。

オフィス賃貸は、米国でビジネスをする準備段階において重要な検討事項です。オフィスを借りる手続きは、まず、不動産業者が候補となるオフィスを洗い出し、弁護士が基本合意書、賃貸契約書の分析、アドバイスをしながら進めていく流れとなります。基本合意書、賃貸契約書の交渉などがあることから、実際にオフィスへ入居できるまで時間がかかることがあるため、なるべく早くオフィスを探し始めることをお勧めします。

候補となるオフィスが決まったら、不動産業者はLetter of Intent(LOI)という基本合意書を用意し、これに入居者が署名します。基本合意書は拘束力のない(non-binding)のものであるとされていますが、基本合意書は賃貸契約書の骨組み、構造を形作るものとなるため、大変重要な書類です。家主は基本合意書の文言などを変更する交渉に応じてくれますが、一度基本合意書に署名すると、多くの場合、賃貸契約書の文言の変更についてあまり交渉したがりません。基本合意書に書かれている規定は賃貸契約書にも含まれることから、基本合意書はとても重要な書類となります。従って、署名前に弁護士が慎重に基本合意書を見直すことが大切です。不動産ブローカーはしばしば、基本合意書は拘束力のないものであると言いますが、基本合意書は、賃貸契約の交渉において重要かつ戦略的な段階といえます。このため、署名前にビジネス法に精通した弁護士による基本合意書のレビューを受けるのがよいでしょう。

基本合意書に署名すると、家主は賃貸契約書のドラフトを作成し、入居者がこれを確認します。賃貸契約書は基本合意書と比べより多い書類となります。賃貸契約書の最初のページは通常、賃貸契約の鍵となる情報、例えばオフィスの住所、賃貸契約期間、家賃支払日、敷金などが書かれています。また、賃貸契約書にはその他の条件も定められています。

米国で使用されているオフィスリースには、一般的に次の二つの異なるタイプがあります。

1. Full Service Gross Lease(フルサービス一括賃貸)
2. Net Lease(正価での賃貸)

### Full Service Gross Lease(フルサービス一括賃貸)

Full Service Gross Leaseでは、入居者が家賃を支払うとともに“Common Area Maintenance Expenses”(以下、CAM。共有エリアの管理経費)という維持費の年間金額の値上りに比例した金額を負担するというものです。家主は維持費、保険、税金などの全ての管理費を支払います。CAMの料金は、全ての入居者が使用している建物の部分、例えば建物の外観、エレベーター、トイレ、郵便室、ロビー、廊下などの維持にかかる費用を基に算出されます。Full Service Gross Leaseはこれらの費用の基本料金を設定し、入居者は毎年の費用の増加分に比例した金額のみを負担します。

### Net Lease(正価賃貸)

Net Leaseでは、入居者は家賃と入居者の負担分のCAM料金を支払います。Net Leaseには基本額といったものはないため、入居者は全てのCAM料金を比例した負担額を支払うこととなります。また、電球の交換といった自分のオフィス内の維持を負担する義務も負います。さらに、入居者の占めるスペースに応じて維持費、保険料、財産税を支払う義務が課されることもあります。もし入居者が建物の全てを占有していた場合、入居者は維持費、保険料、財産税の全てを支払う必要があるため、この賃貸契約は“Triple Net Lease”(NNN)と呼ばれることもあります。

Net Leaseの費用はFull Service Gross Leaseに比べて高くなることもあるため、入居者はどのタイプの賃貸契約を検討すべきかを定めることがとても重要です。一見Net Leaseで家賃が安く見えても、オフィススペースを借りる際の実際のトータルコストがFull Service Gross Lease よりかなり高くなることもあります。

#### • 期間

賃貸契約の期間も重要です。一般的には期間が長ければ家賃は多少安くなり、家主も入居者のためにオフィス改善の費用を負担することに前向きといえます。オフィス賃貸は住宅賃貸のように月ごとではなく、通常、期間が決まっています。入居者には、賃貸契約期間中ずっと家賃を支払い続ける義務があります。賃貸契約期間を短くする代わりに、家主にお金を支払い、契約の早期終了を交渉することも可能かもしれませんが、早期終了は契約期間が10年以上の場合に限られるのが一般的です。

#### • 延長のオプション

家主は賃貸契約の期間を延長するオプションを提示することがあります。このオプションは入居者が同じ場所により長くとどまることを許可し、また家主に対して、オプション期間が始まる時点での市場価格に合わせて家賃を引き上げる権利を与えます。オプション条項は、オプションを行使する期限を記載しており、入居者がこの期限までにオプションを行使しなければ、オプションは有効ではなくなってしまいます。

#### • 家賃

賃貸契約書には契約期間中の家賃の金額と支払日が記載されています。ほとんどの賃貸契約には、入居者が支払う家賃の定期的な値上げがあります。家賃の金額、そして定期的な値上げについては家主との交渉が可能ですが、これらは賃貸契約を待たずに基本合意書において交渉されるべきです。

- **使用**

賃貸契約書には使用条項も含まれています。この条項は入居者の使用目的を述べるものです。使用条項は慎重に読み、入居者が希望している用途が全て賃貸契約の使用条項に含まれていることを確認してください。例えば、オフィススペースとしての使用用途を持つ施設である場合、商品の流通や在庫を保管しておくために使うことはできない可能性があります。

- **Security Deposit(敷金)**

賃貸契約書には Security Deposit (敷金) についても書かれています。敷金の金額は、基本合意書をまとめる段階で交渉されますが、その他の条項については賃貸契約書をまとめる段階で話し合われます。通常、家主は一般的に銀行口座への入金を主張するでしょう。入居者側からすると、敷金分だけ別扱いにしてほしいことは明らかですが、それを行いたがる家主はあまりいないのが現状です。また、賃貸契約書の敷金の移行に関する条項は慎重に見直すことが大切です。例えば、もし家主が建物を売った場合、家主は敷金を新しい家主に移管するのか、そして、新しい家主は敷金を入居者へ返す義務があるのかといったことについてです。

- **Tenant Improvement(テナントのための改善)**

Tenant Improvement とは、賃貸契約の開始時に壁のペイントや新しいカーペットの張り替えなど、家主が行う修繕のことです。賃貸契約の条項により、家主はその他のテナントのための改善、例えば壁の建築、ドアの取り付け、キャビネット、コンセント、照明、シンク、床の敷物などの改善を行うことを決定することもあります。Tenant Improvement にかかる費用は交渉の後、予算に含まれることが通常です。

- 保険

入居者が入居前に損害賠償保険やその他の保険に入ること、また、これらの保険証書の追加の被保険者として家主の名前が入っていることが賃貸契約書に義務付けられているのが一般的です。この保険は建物自体にかけられる保険とは異なるものです。どのタイプの、どの程度の保障がある保険に入るべきかについては、賃貸契約書に記載されています。入居者は家主とこの条項について交渉する前に一度、保険に関して記載されている段落を保険代理店か保険ブローカーに見せることをお勧めします。家主は賃貸契約をあまり変えたくないこと、そして保険にかかる費用が比較的安い場合には、保険に関する条項の変更を強く要求しない方が賢明です。

- Default(不履行)

賃貸契約書には、“Default (不履行)”の条項があり、賃貸契約不履行の理由、入居者による不履行があった際の家主の権利が書かれています。不履行があった際、家主が入居者を強制退去される前に、入居者に家主からの警告があること、そして、不履行となった原因を改善する機会を与えられることを家主に要求することが大切です。警告を出す期間、改善のための期間については、家主と入居者の間で交渉されます。不履行があった場合、家主には入居者を強制退去させる権利があり、カリフォルニアを含む多くの州では、裁判所で優先的に取り扱われる“Unlawful Detainer (不法占拠)”として申し立てることができます。入居者が強制退去させられた場合でも、家主が新しい入居者を見つけない限り、残りの賃貸契約期間中も家賃を支払う義務が残り続けることを覚えておきましょう。

- Guarantor(保証人)

賃貸契約における入居者と同一の責任を負う保証人を要求することがあります。保証人は通常、入居者の株主やその他金銭的義務を負う関係者といった、入居者以外の人になります。保証人は、賃貸契約の下で発生する賃料の支払いやその他の責務に関する追加の保証を家主に与えます。保証人として署名し、保証人となることは、賃貸契約の延長も含め、賃貸契約の下に発生する全ての責任を個人的に負うことになるため、リスクを伴います。保証人に知らせることなく、家主が賃料を上げたり、他の関係者が契約期間を延ばしたりする可能性もあり、保証人はこれらについても個人的に責任を負い続けます。

- 戦略

最適な価格、契約内容を得るためにも、少なくとも二つのオフィス候補地を選定しておくことが賢明といえます。例えば、もし一方のオフィスが保証人を要求しておらず、他方のオフィスが要求している場合、家主にこれを伝えれば、より柔軟になり、さまざまな条項に関する交渉に前向きになる可能性があります。

弊社はこれまで、多くのクライアントの基本合意書、賃貸契約書の交渉をご支援してきました。基本合意書、賃貸契約書交渉においては、経験豊富な弁護士による支援が大変重要となります。

KITAGAWA & EBERT, P.C.



北川&イベート法律事務所  
Business Lawyers  
www.JAPANUSLAW.com Tel (949) 788-9980

北川&イベート法律事務所は、全米に渡る主に日系企業専門の米国ビジネス法律事務所である。王手法律事務所に対する仲裁・裁判を含む勝訴の実績を持ち、同事務所の勝訴が Wall Street Journal、Chicago Tribune、Reuters 及び Los Angeles Times 各誌でも紹介された。訴訟・仲裁・裁判・契約法・会社法・合併・吸収・無税再編成・不動産法等において多種多様な業界にて経験豊富である。弁護士人は California、Texas、Georgia、New York、Nevada、Alabama 州において資格を所有しており、日英両語堪能なチーム。

北川 リサ 美智子 弁護士

Lisa M. Kitagawa, Esq.  
California, Texas, Georgia, New York  
KITAGAWA & EBERT, P.C.

(MAIN) 300 Spectrum Center Drive, Suite 960

Irvine, CA 92618

(TEXAS) (By Appt.) 5851 Legacy Circle, 6th Floor  
Plano, TX 75024

Tel (949) 788-9980

Fax (949) 788-0918

[info@japanuslaw.com](mailto:info@japanuslaw.com)

カリフォルニア州・テキサス州・ジョージア州  
ニューヨーク州弁護士

東京大学研修・京都大学法学修士

経験専門技術、道徳性においては

全米AV Preeminent Martindale Hubbell Rated

米国弁護士協会会員

米国連邦最高裁判所認定弁護士