



7. 新型コロナウイルス感染症拡大と飲食店テナントからの賃料減額請求

1 はじめに

新型コロナウイルス感染症の拡大により、あらゆる経済活動が停滞する中、国土交通省は、令和2年3月31日付け各業界団体宛「新型コロナウイルス感染症に係る対応について（依頼）」を发出し、「賃貸用ビルの所有者など、飲食店をはじめとするテナント不動産を賃貸する事業を営む事業者におかれましては、新型コロナウイルス感染症の影響により、賃料の支払いが困難な事情があるテナントに対しては、その置かれた状況に配慮し、賃料の支払いの猶予に応じるなど、柔軟な措置の実施を検討」するよう依頼し、また、賃貸人がテナントの賃料を免除した場合の損失を、一定の要件のもとで税務上損金に参入することができるようにするなどの方策を講じています。

また、与党は、内閣総理大臣に対し、同年5月8日、新型コロナウイルス感染症対策として、大幅に減収した中小事業者に対し、一定の上限を設け、賃料の3分の2を国が助成する提言を行ったところです。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症が拡大し、内閣総理大臣による緊急事態宣言及び都道府県知事による緊急事態措置等がなされている中で、民法ないし賃貸借契約の賃料減額条項に基づき、賃料が減額される可能性があるか否かについては十分な検討がなされているとはいえ、その解釈に関するガイドライン等も示されておりません。

賃借人は、賃借物を使用収益する対価として、賃貸借契約によって定められた賃料を支払う義務があります。他方で、民法は一定の条件のもとに、賃借人からの賃料減額請求を認めており、実務上は賃貸借契約の中に、民法の規定に沿った賃料減額条項が定められている場合があります。

そこで、本稿では、以下の架空の設例を題材に、東京都内で店舗とりわけ飲食店を営む賃借人からの賃料減額請求が認められるかについて、過去の裁判例やこれまでの事実経過を踏まえて、具体的に検討いたします。なお、本稿は同年5月11日時点での情報に基づいております。

2 設例

(1) 設例1

Xは東京都内有数の繁華街にビルを所有している。同繁華街は、平日、休日を問わず、多数の人々が訪れ、活況を呈していた。Yは、同繁華街における集客を見込み、ビアホールを営むため、Xから同ビルの地下1階にある貸店舗甲を期間2年、月額200万円の賃料で借り受けた。なお、甲は従前、事務所やドラッグストアとして賃借されていたこともあった。同ビアホールは、営業時間を15:00～翌2:00とし、年中無休で営業しており、連日多くの客で賑わっていた。しかし、令和2年2月頃から徐々に売上が減少し始め、同年3月には歓送迎会のキャンセル等が相次ぎ、前年比の3割に落ち込んだため、YはXに対し、4月分以降の賃料の減免を申し出た。Yは、緊急事態宣言がなされた翌日の同年4月8日以降、ビアホールの営業を行うことは困難であると判断し、ビアホールを休業したため、4月の売上は皆無となった。

(2) 設例2

Xは東京都郊外の住宅街にマンションを所有している。Yは、ハンバーガー店を営むため、Xから同マンションの1階部分にある貸店舗甲を期間2年、月額50万円の賃料で借り受けた。なお、甲は従前、事務所やコンビニエ

ンストアとして賃借されていたこともあった。甲の周辺は、普段人通りは多くないものの、Yのハンバーガー店（営業時間：11:00～21:00、年中無休）は、口コミ等で人気を博し、平日、休日問わず、連日多くの客で賑わっていた。しかし、令和2年2月頃から徐々に店舗の空席が目立ち始め、売上が減少し始めた。Yは、対策として、扉や窓をすべて開放して換気に努め、また、テイクアウトや宅配による販売に力を入れたところ、同年3月の売上は前年比の7割にとどまったが、店舗内の空席が常時5割程度となったことから、YはXに対し、4月分以降の賃料の減免を申し出た。緊急事態宣言を受けた同年4月8日以降、Yは、店舗の営業時間を11:00～20:00（テイクアウト及び宅配は従来のまま。）に変更し、扉や窓の全面開放に加え、店舗内の席数を通常の5割に減らすなどして感染拡大防止に努めたが、店舗内の空席は常時7割程度となった。他方でテイクアウトや宅配の需要は以前よりも伸び、4月の売上は前年比の5割となった。

2 賃料減額の法的根拠

賃料減額の法的根拠は複数挙げることができます。

まずは民法611条1項¹(令和2年4月1日に施行された「民法の一部を改正する法律」による改正前のもの。以下、改正前のものは「改正前民法」、改正後のものは「改正後民法」といいます。)が考えられます。同項は、「賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。」と定めています。この改正前民法611条1項は、賃料の減額事由を「滅失」に限っていますが、後記3のとおり、賃借物それ自体の滅失に限らず、賃借物の利用価値が減少した場合にも、改正前民法611条1項を類推適用して賃料の減額を認めた裁判例があります。

次に、改正前民法536条1項の危険負担の規定の適用ないし類推適用が考えられます。同項は、双務契約において、当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行できなくなったときに、反対債務が消滅する旨を定めているところ、後記3のとおり、賃借物の利用価値が減少した場合に、改正前民法536条1項を類推適用した裁判例があります。

なお、賃料減額請求の根拠としては、借地借家法32条1項も考えられます。しかしながら、同項は経済的事情の変動等に伴って継続的な賃料が不相当となった場合に減額を認める規定であるところ、少なくとも現時点においては、継続的な賃料の下落が今後生ずるか否かは不明です。本稿では扱わないことにします。

以下では、これまでの裁判例をご紹介します。設例1及び設例2の事案において、改正前民法611条1項ないし改正前民法536条1項を類推適用することで、賃料の減額が認められるか否かについて検討します。

3 裁判例

(1) 東京地裁昭和45年5月18日判決

この裁判例は、自動車の出入りが可能な通路に接し、荷の積み降しや材料置場に使用できる空地に隣接する土地の上にある建物について、賃借人が、当該通路及び空地を使用することの許諾を得たうえで、工場に使用する目的で賃借したところ、強制執行により、当該空地がなくなり、通路幅が狭められたことで、賃借人が工場で使用する材料や製品の搬入、搬出に著しく支障をきたすことになったという事実関係のもと、「このような場合には、土地使用の許諾も賃料額決定の一要素となっているものと解するのが合理的であるから、かかる土地の一部が賃借人の過失によらないで使用できなくなり、そのため賃借人の建物賃借の目的を損い、建物利用上の機能の一部が失われるに至ったときは、公平の見地から民法第611条を類推適用して、賃借人は賃貸人に対して建物の減額を請求しうると解すべきである。」と説示し、また、「この減額の範囲は、単に使用土地の平面的な現象の割合を基準とすべきではなく、あくまでも建物賃貸借の制約を逸脱しないように建物の利用価値が使用土地の減少に伴いどの程度減じたかを基準としてきめるべきである。」と説示

しました。

このように、この裁判例は、建物賃借の目的に照らして、建物利用上の機能の一部が失われるに至ったときは、当該建物の利用価値の減少度に応じて、賃料が減額されると判断しました。

(2) 神戸地裁平成10年9月24日判決

この裁判例では、賃借人が、マンションの居室を賃借していたところ、阪神淡路大震災が発生した後、当該マンションは、「建物の効用を維持してはいるものの、平成7年1月17日以降同年3月11日までの間、上下水道及びガスが使用不能であり、同月12日以降同月31日までの間ガスが使用不能で、食事・入浴・用便・就寝といった日常生活を正常に行うことが困難となり、本件各賃貸借契約が目的とした本件各物件の使用収益が大幅に制限される状態になった」という事実関係のもと、「賃貸借契約は、賃料の支払と賃借物件の使用収益とを対価関係とするものであり、賃借物件が滅失に至らなくても、客観的にみてその使用収益が一部ないし全部できなくなったときには、公平の原則により双務契約上の危険負担に関する一般原則である民法536条1項を類推適用して、当該使用不能状態が発生したときから賃料の支払義務を免れると解するのが相当である。」と説示し、また、具体的な賃料減額の割合については、「平成7年1月17日ないし同月31日の日割賃料等及び同年2月分についてはその3割、同年3月分についてはその5割に減額され」と説示しています。

また、この裁判例では、民法611条を適用ないし類推適用することについては、「同条は、賃借物件の一部滅失の場合の賃借人の賃料減額請求(又は解除請求)を定め、滅失部分の原状回復が賃貸人の義務ではないことを前提としており、本件のように賃借物件が何ら滅失しておらず、賃貸人に修繕義務が発生するという場合にまで当然に適用されるとは解し難い。」として、これを否定しています。

(3) 神戸地裁平成14年2月26日判決

この裁判例は、賃借人が、繁華街に所在する雑居ビルの一室を賃借し飲食店を営業していたところ、阪神・淡路大震災が発生し、当該店舗に電気、水道等の供給がなされず、営業することができない状態となったという事実関係のもと、「この事実によれば、本件各店舗の使用目的(飲食店等の営業用店舗)からして上記期間中本件各店舗の使用収益は不可抗力により客観的に不可能であったと認められ、民法611条の規定により、原告には受託料(執筆者注：賃料のこと。)の支払義務はないと解するのが相当である。」と説示し、賃借物件の使用目的に照らして、その使用収益が不可能になった場合に、賃料の減額を100%認めています。

¹改正後民法611条1項は、賃料の減額事由を拡張し、かつ賃料が賃借人による請求がなくても当然に減額されることとした。改正後民法611条1項は、令和2年4月1日以後に締結された賃貸借契約にしか適用されないため、本稿では、実務上適用される可能性が高い改正

前民法611条1項について検討することとしたが、本稿での検討内容は、改正後民法611条1項の解釈においても妥当するものと考えられる。

(4) 検討

これらの裁判例を踏まえると、建物賃貸借契約においては、建物賃借の目的に照らして、建物の利用価値が減少した場合に、その減少した割合に応じて賃料の減額が認められていると考えられます。そもそも、賃料は賃借物を使用収益させることの対価であるところ、賃借人が賃借物の一部の使用収益をすることができなくなり、その利用価値が低下した場合には、その対価としての賃料もまた減額されることになるものと考えられます。

裁判例では、賃料減額の根拠について、改正前民法611条1項を適用ないし類推適用するのか、改正前民法536条1項を類推適用するのかで、見解が分かれています。しかし、両規定の違いは、改正前民法611条1項では賃借人による請求があって初めて賃料が減額されるのに対し、改正前民法536条1項の場合、当然に減額されるという点だけであって、双務契約において、当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行できなくなったときに、公平の見地から、反対債務が消滅するという危険負担の考え方自体は共通しています。

したがって、ここでは、どちらの規定を適用ないし類推適用するかにはこだわらず、建物賃貸借契約において、建物賃借の目的に照らして、建物の利用価値が減少した場合に、公平の見地から、改正前民法611条1項ないし改正前民法536条1項を類推適用することにより、その減少した割合に応じて賃料の減額が認められるものと考えます。

なお、賃貸住宅についてはありますが、賃料を、「借主が適切に居住できることの対価」とし、「物件の物理的な破損だけでなく、設備の機能的な不具合等による場合も含めて、物件の一部が使用できず、その一部使用不能の程度が、社会通念上の受忍限度を超えており、通常の居住ができなくなった場合」に、「当該物件を使用できない割合に応じた相当額の賃料に減額される」という見解²もあり、参考になります。

4 基本的事実関係の整理

(1) 新型インフルエンザ等対策特別措置法

設例を検討する前に、内閣総理大臣による緊急事態宣言や都道府県知事による自粛要請等についての根拠法である新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成二十四年法律第三十一号。以下「特措法」という。）について整理します。

特措法は、新型インフルエンザ等の発生時において国民の生命及び健康を保護し、並びに国民生活及び国民経済に及ぼす影響が最小となるようにすることを目的として制定されました。今般の、新型コロナウイルス感染症の流行を受け、令和2年3月13日、新型コロナウイルス感染症を特措法の対象とするように一部改正がなされました。

特措法では、新型インフルエンザ等が、季節性インフルエンザに比べて重篤になる症例が国内で多く発生し、全国的な急速なまん延により、国民生活や国民経済に甚大

な影響を及ぼす場合に、政府対策本部長（内閣総理大臣のこと。特措法16条1項）が、①緊急事態措置を実施すべき期間、②緊急事態措置を実施すべき区域、③事案の概要を特定して、緊急事態宣言を発出することができます（特措法32条1項）。

そして緊急事態宣言の発出後、その対象区域にかかる都道府県対策部長（都道府県知事のこと。特措法23条1項）は、より具体的な期間や区域を定め、当該区域の住民に対し、生活の維持に必要な場合を除きみだりに当該者の居宅又はこれに相当する場所から外出しないことその他の新型インフルエンザ等の感染の防止に必要な協力を要請することができます（特措法45条1項）。

また、都道府県対策部長は、当該都道府県の区域に係る新型インフルエンザ等対策を的確かつ迅速に実施するため必要があると認めるときは、公私の団体又は個人に対し、その区域に係る新型インフルエンザ等対策の実施に関し必要な協力の要請をすることができます（特措法24条9項）。

そして、緊急事態宣言が発出された後は、都道府県対策部長は、学校、社会福祉施設³、興行場⁴その他の政令で定める多数の者が利用する施設を管理する者又は当該施設を使用して催物を開催する者（以下「施設管理者等」という。）に対し、当該施設の使用の制限若しくは停止又は催物の開催の制限若しくは停止その他政令で定める措置を講ずるよう要請することができます（特措法45条2項）。施設管理者等が当該要請に応じない場合、都道府県対策部長は、施設管理者等に対し、当該要請にかかる措置を講ずべきことを指示することができます（同条3項）、当該要請ないし当該指示をしたときは、その旨が公表されま（同条4項）。

(2) これまでの事実経過

これまでの事実経過の概要は、以下の時系列表のとおりです。

1月16日	国内で、新型コロナウイルス感染症の初の感染者を確認
1月27日	中国政府が、中国から海外への団体旅行をすべて禁止
1月30日	閣議決定に基づき新型コロナウイルス感染症対策本部を設置
2月13日	国内で新型コロナウイルス感染症による初の死者を確認
2月20日	安倍総理が、イベント等開催者に対し、イベント等開催の必要性を改めて検討するよう求める。
2月24日	新型コロナウイルス感染症対策専門家会議が、「これから1、2週間が感染が急速に進むか収束できるかの瀬戸際となる」との見解を公表。感染拡大のリスクが高い行為として、「対面での人と人との距離が近い接触（手を伸ばしたら届く距離）」、「会話などが一定時間以上続き、多くの人と交わされる環境」を挙げ、「症状がない人も立食パーティーや飲み会など手を伸ばせば届く距離の会合にはなるべく行かないでほしい」等と述べる。
2月25日	新型コロナウイルス感染症対策本部が対策基本方針を決定

² 「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集～賃借物の一部使用不能による賃料の減額等について～」平成30年3月、賃貸借トラブルにかかる相談対応研究会

³ 通所又は短期間の入所により利用されるものに限る。

⁴ 興行場法（昭和二十三年法律第三十七号）第一条第一項に規定する興行場をいう。

2月26日	安倍総理が、「この1、2週間で感染拡大防止に極めて重要である」として、多数人が集まる全国的なスポーツ、文化イベント等について、2週間は、中止、延期又は規模縮小等の対応を要請
2月27日	安倍総理が、3月2日から春休みまで全国の公立・私立問わず全ての小学校、中学校、高等学校、特別支援学校を休校にするよう要請
2月29日	安倍総理の記者会見
3月1日	厚生労働省が「新型コロナウイルスの集団感染を防ぐために」を公表
3月10日	政府が、新型コロナウイルス感染拡大を歴史的緊急事態に指定
3月13日	特措法の一部改正
3月14日	改正特措法の施行
3月24日	2020年東京オリンピックの延期が決定
3月25日	小池都知事が、緊急記者会見を開き、都民に対し、夜間、休日の不要不急の外出自粛を求める。
3月28日	安倍総理の記者会見 各自治体の不要不急の外出自粛要請への協力や3つの密を避ける行動等を求める。
4月7日	安倍総理が、新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言を发出 期間：4月7日から5月6日まで 地域：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪府、兵庫県、及び福岡県の区域
同日	小池都知事が、都民に対し、徹底した外出自粛の要請
4月10日	小池都知事が、緊急事態措置等を取りまとめ、外出自粛要請、施設の使用停止等の要請を行う。
4月16日	新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言の区域が全都道府県に拡大
5月4日	新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言の期間が5月31日まで延長

(3) 東京都における緊急事態措置等について

このうち東京都知事が4月10日に取り決めた緊急事態措置等（以下「都の緊急事態措置等」といいます。）の概要は、以下のとおりです。

- ① 都民に対し、特措法45条1項に基づき、令和2年4月7日から同年5月6日までの間、医療機関への通院、食料の買い出し、職場への出勤など、生活の維持に必要な場合を除き、原則として外出しないこと等を要請
- ② 施設管理者もしくはイベント主催者に対し、特措法24条9項に基づき⁵、令和2年4月11日から同年5月6日までの間、施設の使用停止もしくは催物の開催の停止を要請、これに当てはまらない施設についても、特措法によらない施設の使用停止の協力を要請。また、屋内外を問わず、複数の者が参加し、密集状態等が発生する恐れのあるイベント、パーティー等の開催についても、自粛を要請

飲食店については、「社会生活を維持するうえで必要な施設」の1つである「食事提供施設」に分類され、休業要請の対象外とされました。他方で、適切な感染防止対策の協力要請及び営業時間短縮の協力要請を受けています（ただし、宅配・テイクアウトを除きます）。

具体的には、飲食店が営業をするにあたっては、発熱者等の施設への入場防止、密閉・密集・密接の防止等の措置を講じることが求められ、また、営業時間については、朝5時から夜8時までの間とし、酒類の提供は夜7時までとすることが求められています。

この飲食店に対する要請は、特措法45条2項に基づくものではありませんが、多くの飲食店が、当該要請に沿って全面的な営業自粛としたり限定的な営業を行っていることは、周知のとおりです。

(4) 人流の減少率

内閣官房のホームページ上で公開されている全国主要駅及び繁華街における人の流れの推移（以下「人流の減少率」という。）を示すデータ⁶によると、当日における特定エリアの人口の増減を、感染拡大以前（令和2年1月18日ないし同年2月14日）、緊急事態宣言前（同年4月7日）及び前日（GWについては、これらに加え前年GW）と比較することができます。東京都内の主な繁華街の、令和2年5月4日時点における人流の減少率は、以下のとおりです。

エリア名	対感染拡大前	対緊急事態宣言前	対前日	対前年GW
渋谷センター街	-88.2%	-61.4%	+26.0%	-87.4%
新宿歌舞伎町	-76.7%	-53.2%	-2.0%	-74.2%
池袋駅	-79.0%	-63.1%	-7.7%	-77.2%
銀座駅	-86.1%	-81.6%	+9.7%	-86.7%
六本木駅	-60.5%	-62.0%	+0.6%	-67.3%

これによると、東京都内の主な繁華街においては、感染拡大以前と比較し、同日時点で、平均して約8割もの人流が減少していることが分かります。また、都の緊急事態措置等として特措法45条1項に基づく外出自粛要請を行う以前から、すでに同所における人流は相当程度減少していますが、同要請以降、より顕著に人流の減少が進んだことが分かります。

5 設問の検討

以上の基本的事実関係をふまえて、以下では各設問について検討します。

各設問における賃料減額の可否やその割合を検討するにあたっては、公平の見地から、前記4（4）の人流の減少率、当該飲食店の営業状況、当該飲食店の売上の減少度、当該建物周辺の同業種における売上の減少度、当該建

⁵ なお、特措法24条9項と特措法45条2項及び3項の適用関係については、特措法24条9項に基づく要請に従わなかった場合に、特措法45条2項に基づく要請がなされ、当該要請にも従わなかった場合に、同条3項に基づく指示がなされるものと整理されている（内閣官房新型コロナウイルス感染症対策推進室長名義令和2年4月23日付け事務連絡）。

⁶ ソフトバンク株式会社の子会社で、位置情報を活用したビッグデータ事業を手掛ける株式会社Agoopが提供する『新型コロナウイルス拡散における人流変化の解析』に基づくもの。スマートフォンのアプリケーションから取得された位置情報をもとに人流の減少率を解析している。

物の飲食店以外の用途での利用可能性等を総合的に考慮すべきであると考えます。

この点に関して、飲食店における売上が減少したのは、緊急事態宣言が発出され、都の緊急事態措置等がなされたことによって、人々が飲食店へ行かなくなったからである、都の緊急事態措置等は、あくまで要請であり、要請に応じない場合に指示や公表をすることができることに留まり、それ以上の強制力を伴うものではなく、当該飲食店等が営業を自粛したことにより売上げが減少したとしても、当該飲食店の所在する建物の客観的な状況に変化はない以上、本設例において、改正前民法611条1項ないし改正前民法536条1項が適用される余地はないという見解もあり得るところです。

しかしながら、前記3(1)の裁判例では、賃借物そのものではなく賃借物周辺の土地の状況に変化が生じた結果、当該賃借物の利用価値が低下した場合に、同条の類推適用を認めているのであって、外部の環境が変化したという意味では、本設例も何ら異なりません。また、都市部における店舗賃料が、地方における店舗賃料に比して高額なのは、都市部では人口が多く、交通網が発達していることにより、人流が非常に活発で、それに呼応して人々の消費活動も活発になるからです。とりわけ、都市の中でも、東京都心はその傾向が顕著であり、地方都市と比較しても、その店舗賃料相場は数倍になります。今般の新型コロナウイルス感染症の拡大、緊急事態宣言の発出及び都の緊急事態措置等がなされたことにより、東京都心の人流(特に繁華街における人流)は激減し、都市部の高額な賃料を基礎づける前提が揺らいでいるとの考え方もあり得るところです。

以上の理由から、本設例においても改正前民法611条1項ないし改正前民法536条1項が適用される余地もあり、「飲食店における売上が減少したのは、緊急事態宣言が発出され、都の緊急事態措置等がなされたことによって、人々が飲食店へ行かなくなったからであって、当該飲食店の所在する建物の客観的な状況に変化はない」ことや、「都の緊急事態措置等は、あくまで要請であり、要請に応じない場合に指示や公表をすることができることに留まり、それ以上の強制力を伴うものではなく、当該飲食店等が営業を自粛したことにより売上げが減少した」こと等は、賃料の減額割合を検討する中で考慮されるべき一事情となるものと考えられます。

(1) 設問1について

Yが貸店舗甲において営業していたのはビアホールですが、Yのこれまでの営業時間を前提に、都の緊急事態措置等の要請に従うと、15時に開店後、19時には酒類の提供を終え、20時には閉店しなければならないこととなります。しかしながら、ビアホールを含む居酒屋は、一般に午後6時頃から深夜にかけてが、最も売上の見込める時間帯であると考えられるところ、19時以降に酒類の提供ができず、20時には閉店しなければならないとすれば、Yの売上は大きく落ち込むことにならざるを得ません。

また、営業を行う際には、密閉・密集・密接の防止などの適切な感染防止対策を講じる必要がありますが、その

ためには、一度に入店できる客の数を減らしたり、客席を減らすなどの対応をしなければならず、貸店舗甲全体をこれまでどおり使用することはできなくなります。そもそも、客がたくさん集まって活気に満ちた雰囲気の中で飲食することも、ビアホールを含む居酒屋の魅力の1つであると思われるところ、Yが適切な感染防止対策を徹底しようとするほど、ビアホールとしての魅力が失われていくことになるとも考えられます。

また、繁華街の飲食店では、その周辺を、遊興のために訪れた多数の人が常時行き交うために、多数の集客を見込める場所です。しかし、少なくとも緊急事態宣言及び都の緊急事態措置等がなされて以降、貸店舗甲の所在する東京都内有数の繁華街の人流は、上記の通り新型コロナウイルス感染症の感染拡大前に比べて、約8割も減少しているのであって、以前のような集客は、ほぼ見込めない状況となっています。

他方で、Yは、都の緊急事態措置等がなされて以後、一切の営業を行っていませんが、例えば都の緊急事態措置等の要請に合わせて、ランチ営業を開始すること等の工夫により、売上の減少幅を多少なりとも抑えることができた可能性があります。また、貸店舗甲は従前、事務所やドラッグストアとしても利用されていたのであって、ビアホール以外の用途で使用することも考えられます。貸店舗甲をビアホールとして賃借したのはYの選択によるものですので、ビアホールとしての利用価値が減少したことをもって、貸店舗甲の利用価値も同様の割合で減少すると考えることは、公平の見地から妥当ではありません。

このように、都の緊急事態措置等に従ってビアホールを営業することは事実上困難であること、貸店舗甲の所在する繁華街において人流が約8割も減少し、通常見込める集客がほぼ見込めない状況になっていること、他方でYの創意工夫により売上の減少幅を抑えることができた可能性があること、Yは貸店舗甲をビアホール以外の用途として利用することもでき、当該用途としての利用価値はそれほど低下していないとも考えられること等の事情を総合考慮すると、少なくとも緊急事態宣言が発出され、これに基づく都の緊急事態措置等がなされてから同措置等が解除されるまでの貸店舗甲における賃料減額割合は、上記(1)(2)の裁判例を参考にすると3割から5割程度と判断される可能性があると考えられます。

(2) 設問2について

Yが貸店舗甲において営業していたのはハンバーガー店ですが、Yは、都の緊急事態措置等に応じて、営業時間を短縮し、店舗内の客席を削減するなどして営業を継続しています。ハンバーガー店の場合、売上の見込める時間帯は夜間に集中しておらず、相当程度分散しているものと考えられ、営業時間の短縮によっても、ビアホールほどの影響は受けないものと考えられます。他方で、Yは都の緊急事態措置等に応じて、店舗内の席数を減らすなどの感染防止対策を講じており、これによって貸店舗甲を全面的に利用することができなくなっています。この点で、貸店舗甲の利用価値が低下しているものと考えられます。

また、多数の人口を有し、公共交通機関等が整備された

都内においては、店舗を構えた場所自体の人通りがさほど多くなくても、ひとたび人気が出れば、当該店舗を目当てにした客が都内各地から多数訪れることも考えられます。そして、Yのハンバーガー店は、ロコミ等で人気を博しており、同店を目当てに客が都内各地から多数訪れていたところ、緊急事態宣言及び都の緊急事態措置等として外出自粛要請がなされたことを受け、そのような人流は激減したものと考えられます。この意味で貸店舗甲の利用価値は、大きく低下したものと考えられます。

そしてYは、都の緊急事態措置等に従いつつ、テイクアウトや宅配の需要増加に対応するなどして、できる限りの努力をして売上を維持しようとしています。

他方で、貸店舗甲の位置するのは住宅街であり、繁華街のように人流の大幅な減少は生じておらず、むしろ在宅勤務の推進や、不要不急の外出自粛要請により、新型コロナウイルス感染症拡大以前よりも、昼間人口が増加しているものと思われます。そのため、元々テイクアウトや宅配による販売も行っていたYにとっては、それらの需要が増加したという限りにおいては貸店舗甲の利用価値が高まっている部分もあるとも考えられます。

以上に加えて、貸店舗甲の他の用途（事務者、コンビニエンスストアなど）としての利用可能性等を総合的に勘案すると、少なくとも緊急事態宣言が発出され、これに基づく都の緊急事態措置等がなされてから同措置が解除されるまでの甲における賃料減額割合は、上記（１）（２）の裁判例を参考にすると２割から３割程度になるものと考えます。

6 最後に

新型コロナウイルス感染症拡大の影響は、飲食業界に限ったことではなく、広汎な業種に関連する問題です。また、令和２年２月頃から、広汎な業種において売上が減少していったものと推測され、賃借人から、４月以前の賃料減額請求がなされる可能性もあります。

本稿は、東京都内における飲食店の令和２年４月以降の賃料の減額について架空の事例をもとに検討したものであり、実際の事案では、当該店舗の置かれた個別の事情を踏まえ、より総合的な検討が必要になるものと思われます。具体的な事案につきましては、ご遠慮なく弊所までご相談ください。

シティユウワ法律事務所

弁護士 [森田豪丈](#) カウンセル

taketomo.morita@city-yuwa.com

弁護士 [永岡秀一](#) アソシエイト

shuichi.nagaoka@city-yuwa.com

弁護士 [北岡 諭](#) アソシエイト

satoshi.kitaoka@city-yuwa.com