

特別レポート－2014年5月号

ドバイ、アブダビ、シャルジャにおける  
住宅および店舗など商業施設の家賃高騰問題への対応

2014年5月

独立行政法人日本貿易振興機構（ジェトロ）

ドバイ事務所

進出企業支援・知的財産部 進出企業支援課

#### 報告書の利用についての注意・免責事項

本報告書は、日本貿易振興機構（ジェトロ）ドバイ事務所がリテイン契約に基づき現地法律コンサルティング事務所 Clyde & Co LLP から提供を受けた2014年5月31日時点の情報に基づくものであり、その後の法律改正などによって変わる場合があります。掲載した情報・コメントは筆者の判断によるものですが、一般的な情報・解釈がこのとおりであることを保証するものではありません。また、本稿はあくまでも参考情報の提供を目的としており、法的助言を構成するものではなく、法的助言として依拠すべきものではありません。本稿にてご提供する情報に基づいて行為をされる場合には、必ず個別の事案に沿った具体的な法的助言を別途お求めください。

ジェトロおよび Clyde & Co LLP は、本報告書の記載内容に関して生じた直接的、間接的、派生的、特別の、付随的、あるいは懲罰的損害および利益の喪失については、それが契約、不法行為、無過失責任、あるいはその他の原因に基づき生じたか否かにかかわらず、一切の責任を負いません。これは、たとえジェトロおよび Clyde & Co LLP がかかる損害の可能性を知らされていても同様とします。

本報告書にかかる問い合わせ先：

独立行政法人日本貿易振興機構（ジェトロ）  
進出企業支援・知的財産部 進出企業支援課  
E-mail：OBA@jetro.go.jp

ジェトロ・ドバイ事務所  
E-mail：info\_dubai@jetro.go.jp

**JETRO**

本報告書作成委託先：

Clyde & Co LLP, Dubai  
Level 15, Rolex Tower,  
Sheikh Zayed Road,  
PO Box 7001, Dubai, UAE  
Tel: +971 4 384 4000  
Fax: +971-4-384-4004  
E-mail：mero@clydeco.ae

كلايد و كو  
CLYDE & CO

## 特別レポート－2014年5月号

### ドバイ、アブダビ、シャルジャにおける 住宅および店舗など商業施設の家賃高騰問題への対応

工場や店舗など商業施設の使用料および社員の住宅賃料に対する補助は、アラブ首長国（UAE）で運営を行う企業にとって最も負担の大きい経費の一つです。世界景気が回復するにつれ、UAEの多くの地域における土地建物の家賃が急速に高騰しています。

リース契約終了時に家賃の値上げを提示された場合、企業には以下の三つの選択肢があります。

- (a) 家主が要求する値上げに従い家賃を支払う。
- (b) その施設を明け渡し、インフレ市場ながらも、より家賃の安価な施設を探す。移転に伴う諸費用を支払う。
- (c) 値上げを回避し、その施設の使用を続けるための法的手段を講じる。

法的見地から、UAEの主要市場であるドバイ、アブダビ、シャルジャのこの問題への取り組みは、それぞれ異なります。しかし、これらいずれの首長国も、家賃の値上げに関し、住宅と商業施設の間に法的な区別はありません。

#### ドバイ

ドバイは、UAEの中では最も海外からの直接投資が集まる首長国で、昔から先進的な賃貸制度が敷かれてきました。

ドバイの賃貸問題について定める法律は、2007年ドバイ法第26号（改正法）（ドバイ借地借家法）です。

ドバイ借地借家法は、賃貸契約の更新時、契約当事者のいずれかが、家賃も含め契約条件を変更したい場合、双方合意の特別な取り決めがない限り契約満期日の90日前ま

でに、契約相手にその旨通知しなければならないと定めています。更新時、双方合意の上で契約条件が変更されない限り、既存条件はすべて、そのまま有効とされます。

従って、家賃の値上げを求める場合、賃貸契約において特別な取り決めがない限り家主が 90 日間の通知期間を守ることが第一の条件となります。この条件が守られない場合、商業上、不利な要素がないことを前提に、賃借人は、家主による借地借家法の規定違反を理由に、家賃の値上げを不可とすることができます。

家主が規定の通知期間を順守し、それに疑いの余地がない場合、次に確認すべき点は、値上げ幅です。

昨年末、ドバイは、契約更新時に家主が要求できる値上げ幅に関し新たに設けられた上限を発表しました（2013 年ドバイ勅令第 43 号：ドバイ家賃上昇率の上限）。可能な値上げ幅は次のとおりです。

- (a) 家賃が賃貸契約の現相場よりも 10～20%低い場合、上昇率の上限は 5%
- (b) 家賃が賃貸契約の相場よりも 21～30%低い場合、上昇率の上限は 10%
- (c) 家賃が相場より 31～40%低い場合、上昇率の上限は 15%
- (d) 家賃が相場より 40%以上低い場合、上昇率の上限は 20%

ドバイ不動産規制局（RERA）は、賃貸契約の登録時に受け取る全情報を照合し、該当地域における家賃“平均”、あるいは“市場相場”を算出します。オンラインで公認の計算プログラムにアクセスできますので、まず、家賃上昇率の妥当性を確認するのがよいでしょう。たいてい、執拗な値上げ要求をかわすには、その上昇率が RERA 計算プログラムの条件を満たしていないことを家主に訴えるだけで十分です。

計算プログラムは下のリンクからアクセスできます。：

<http://www.dubailand.gov.ae/English/eServices/RentalIncreaseCalculatorEN.asp>

ⓧ

ただし、ドバイではシャルジャ、アブダビ同様、契約更新時に、既存の賃貸契約の条件に基づき一定の家賃の値上げに契約当事者双方が合意した場合、法定上限をそれに適用させることは困難、あるいは不可能です。

ドバイでは、家賃に関し契約当事者双方の合意が得られなかった場合、ドバイ賃貸紛争解決センター（TEL: 8004488 , Address: Dubai Municipality building Dirah, BaniYas Road, Dubai land department Link: <http://www.dubailand.gov.ae/>）で、そ

それぞれの主張が聴取され、審議されます。あるいは、賃貸契約に、裁判所での審議に代わる仲裁条項が含まれる場合、契約当事者は、その条件に従い、仲裁人を任命することができます。ただし、ドバイ家賃上限は DIFC でも適用されますが、その場合に生じる紛争は DIFC 裁判所で審議されることとなります。

契約当事者は、家賃の紛争を理由に家主が賃借人の立ち退きを求める場合、まずドバイ賃貸紛争解決センターの命令を得る必要があることを忘れてはなりません。

## シャルジャ

UAE の工業の中心地であるシャルジャでは、多くの最大手海外企業が操業しています。

シャルジャは、更新時における家賃値上げ要求への対応に関し、ドバイと同様の（しかし全く同じではない）方針を持ちます。

シャルジャの賃貸契約について定める主要な法律は、2007 年シャルジャ法第 2 号（改正法）（シャルジャ借家借地法）です。

シャルジャ借家借地法第 13 条は次のように定めています。

- (a) 家主は更新も含め、賃貸契約の始期から 3 年間、契約当事者間で合意された家賃を引き上げることはできない。
- (b) 上記に定める 3 年が経過した後、家賃を引き上げる場合、家賃は、該当する“市場価格”水準に一致しなければならない。
- (c) 家主は、家賃の値上げ後、2 年が経過するまで、家賃をさらに引き上げることはできない。

ただし、“市場価格”の定義は法的に定められておらず、ドバイの計算プログラムのようなサービスもありません。そのため、紛争が絶えません。

家賃に関し、契約当事者間で合意に至らない場合、契約当事者いずれかの訴えにより、シャルジャ賃貸紛争解決委員会(シャルジャ委員会、TEL: 065931525,

Address: Sharjah industrial area (5) near Sharjah sports club,

Link:<http://portal.shjmun.gov.ae/en/oursectors/customerservice/rentalmanageme>

[ntorganization/pages/home.aspx](#))で審議され、判決が下されます。

シャルジャ借家借地法第 15 条は、家賃の決定権はシャルジャ委員会にあるとし、以下の要素を考慮することと定めています。

- (a) 問題の土地建物の状況
- (b) シャルジャ委員会による家賃の決定に影響し得るほかの要素

つまり、シャルジャ委員会には、家賃の決定に関し多大な自由裁量権が与えられていることが明らかです。

契約当事者は、家賃の紛争を理由に、家主が賃借人の立ち退きを求める場合、まずシャルジャ委員会の命令を得る必要があることを忘れてはなりません。

## アブダビ

アブダビは、最近、家主に課される家賃の制限に関し、シャルジャやドバイとは全く異なる方針を打ち立てました。2013 年末、アブダビ首長国は、家賃の法定上限を撤廃したため、契約更新時、家主は自由に家賃を引き上げることが可能となりました。これにより、アブダビ全土において家賃が急騰しました。

従って、賃借人は、予測不能な経済的危機に陥らないように、家賃が長期間一定で、双方合意の値上げ幅を分散できる長期賃貸契約を求めるのが賢明でしょう。