

弁護士による 賃料増額可能性調査

裁判所における賃料増額の可否と
賃料増額幅を調査・査定します。

当事務所の調査の特徴

この調査は、建物賃貸人が建物賃借人に対して賃料増額請求をした場合に、裁判所において賃料増額を認める判決がなされる可能性があるのか、賃料増額を認める判決がなされるにしても賃料増額幅がどのくらいになるのかを査定するものです。

賃貸人と賃借人との間で取り決めた賃料は、両者間で新たな合意がない限り変更できないのが原則です。ですから、建物賃貸人が賃借人に対して賃料増額の提案をしても、賃借人がこれを受け入れない限りは賃料が増額することはありません。また、提案した賃料が近隣相場などから妥当な金額であっても、賃借人に拒否されたからといって、賃貸借契約を解除したり、更新を拒絶したりして、契約を終了させることができません。

しかしながら、例えば、長年賃貸している不動産などについて、現行賃料と賃料相場が乖離している場合に、全く賃料の増額が認められないというのはあまりに不合理です。そこで、かかる不合理を是正するために、借地借家法32条が賃料増額に関する定めを置き、裁判手続による賃料増額の途が開かれています。

本調査は、契約書その他の関係書類とこれまでの実務経験をもとに、裁判所における賃料増額の可能性について査定させて頂いた上、書面にてご報告をさせて頂くものです。さらに、調査時点における賃料増額手続の進行についても書面にてご説明いたします。



神田元経営法律事務所

GEN KANDA & ASSOCIATES

弁護士 神田 元

〒107-0062 東京都港区南青山 5-11-14 H & M南青山 EAST301 号室

Tel 03-6418-8011 Fax 03-6418-8012

Email info@kanda-law.jp

HP <https://www.kanda-law.jp/>

WEB からの
ご相談は
こちら



調査の内容 — なにを調査するのか

この調査は、建物賃貸人が建物賃借人に対して賃料増額請求をした場合に、裁判所において賃料増額を認める判決がなされる可能性があるのか、賃料増額を認める判決がなされるにしても賃料増額幅がどのくらいになるのかを査定するものです。

調査の必要性 — なぜ調査するのか

建物賃貸人であるオーナーが賃料増額を望む場合は、まずは、賃借人に賃料額を提示して交渉をすることになりますが、賃借人としては、賃料増額の要請を承諾する義務がない以上、「その賃料は高いと思う」「現在の賃料が妥当である」などと言い、交渉がまとまることは稀かと思えます。

このように任意交渉がまとまらない場合は、裁判手続による賃料増額請求ということになりますが、賃料増額の判断は、単に近隣相場との比較のみでなされるのではなく、現行賃料の合意時点、公租公課の上昇率、これまでの経緯といった事情を総合的に判断してなされるものです。ですので、建物オーナーとしては、賃料増額請求を行うに際し、裁判所において、果たして賃料増額が認められる可能性があるのか、どの程度の増額が認められる可能性があるのかについての基準や目安を得たいところかと思えます。そこで、本調査が必要となるのです。

調査の結果 — どのように査定するのか

当事務所では、賃貸人と賃借人との間の賃貸借関係や賃料推移をお聞きした上、賃貸借契約書その他の関係資料を精査し、裁判所において賃料増額を認める判決がなされる可能性があるのか、また、どの程度増額される可能性があるのかについて試算の上、ABCランクに分けて査定させて頂き書面にてご報告させて頂きます。

また、賃料増額請求手続では、いきなり通常の裁判を起こすことはできず、法律により、まずは調停手続が必要とされています。そこで報告書では、対象となる賃貸借契約について、賃料増額請求の具体的な手続もご提示させて頂きます。

調査に必要な資料

- ①建物賃貸借契約書のコピー（賃貸開始時の契約書、更新契約書など存在する書面のすべて）
- ②近隣同種建物の賃料が分かる資料
- ③建物の固定資産税がわかる資料

調査の調査期間・報告

調査期間につきましては、必要資料を頂戴してから現地調査手続を含めまして約2週間程度でご報告させて頂きます。

また、調査結果につきましては、「賃料増額可能性調査報告書」を作成の上、ご依頼者に交付させて頂きます。

調査の調査費用

調査費用につきましては、現地調査費用が特別にかかる場合を除き、東京都内であれば¥100,000（消費税別）を申し受けいたします。