

(書式 1 - 1 - 1)

地代増額請求調停申立書

調 停 申 立 書

平成〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇簡易裁判所 御中

〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号

TEL 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

FAX 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

申立人 〇 〇 〇 〇 印

地代増額請求調停申立事件

- | | |
|-------------|--------|
| 1 当事者の表示 | 別紙のとおり |
| 1 申立の趣旨・理由 | 別紙のとおり |
| 1 証拠方法・添付書類 | 別紙のとおり |

調停事項の価額 金〇〇〇円

貼用印紙額 金〇〇〇円

予納郵便切手額 金〇〇〇円

当事者の表示

〒〇〇〇－〇〇〇〇

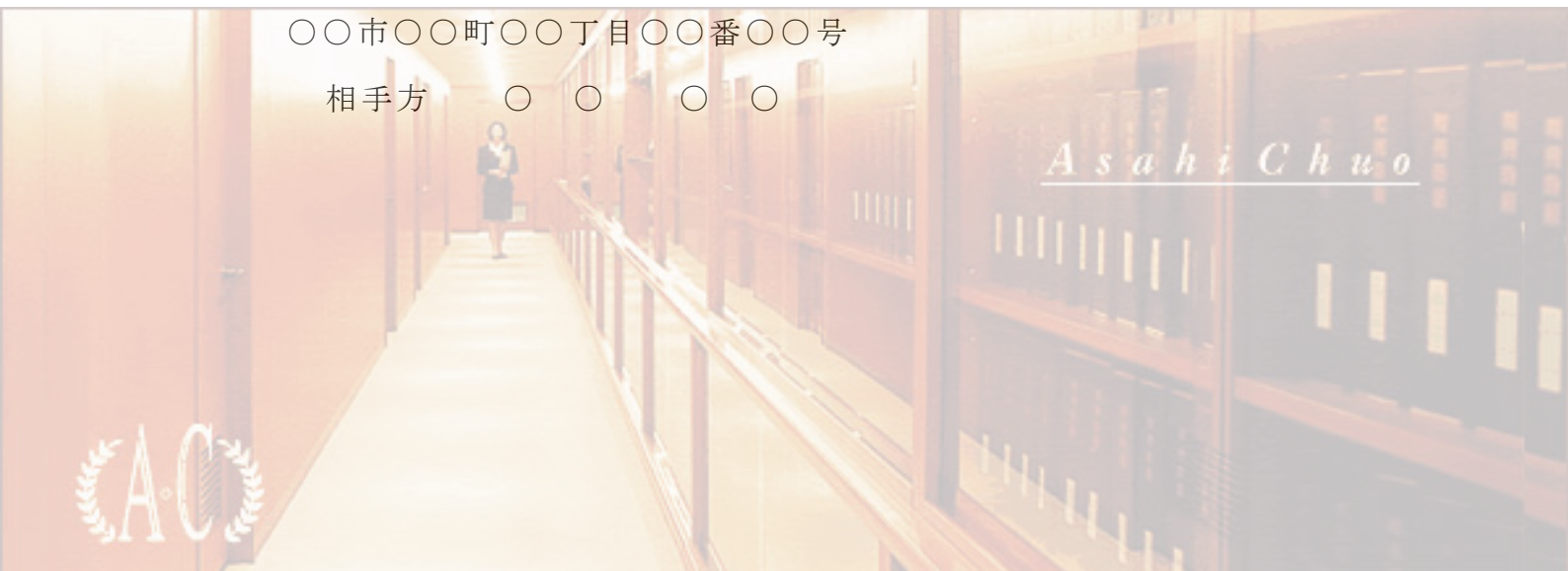
〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号

申立人 〇 〇 〇 〇

〒〇〇〇－〇〇〇〇

〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号

相手方 〇 〇 〇 〇



申 立 の 趣 旨

申立人が相手方に賃貸している別紙物件目録記載の土地につき、平成〇〇年〇〇月〇〇日以降の1ヶ月の賃料は、金〇〇〇円であることを確認する。

との調停を求めます。

申 立 の 理 由

1 申立人は、申立人が所有する別紙物件目録記載の土地（以下、本件土地という）を相手方に対して、要旨次の内容で賃貸しています。

- | | |
|-----------|----------------------------------|
| (1) 賃貸年月日 | 平成〇〇年〇〇月〇〇日 |
| (2) 期 間 | 〇〇年 |
| (3) 目 的 | 建物所有の目的 |
| (4) 賃 料 | 1ヶ月金〇〇〇円 |
| (5) 支払方法 | 毎月末日限り翌月分を、申立人の指定する銀行口座に振込んで支払う。 |

2 前記の本件土地賃料は、固定資産税、その他の負担が増えたことや近隣の土地地代と比較して低額です。

3 そこで、申立人は相手方に対して、平成〇〇年〇〇月〇〇日到達の書面をもって、平成〇〇年〇〇月分からの賃料を1ヶ月金〇〇〇円に増額する旨の意思表示をしました。

4 しかし、相手方は賃料の増額請求に応じないので、申立の趣旨記載の賃料額の確認を求めるため、本調停の申立に及ぶ次第です。

以上

物 件 目 録

所 在

地 番

地 目

地 積



証 拠 方 法

- | | |
|----------------|-------------------------------|
| 甲第 1 号証 | 本件土地の登記簿謄本 |
| 甲第 2 号証 | 土地賃貸借契約書 |
| 甲第 3 号証の 1 ・ 2 | 内容証明郵便（賃料増額の通知書）・
郵便物配達証明書 |



解説

(管轄裁判所)

賃料増減額請求調停の申立ては、相手方の住所、居所を管轄する簡易裁判所、もしくは、当該不動産の所在地を管轄する簡易裁判所に対しても行うことができる（民事調停法第24条）。また、賃料の推移を明らかにして、長期間賃料が増額されていないことを述べるのも効果的である。

(申立の趣旨)

増額賃料の確認を求める申立ての記載例。賃料をいつから、いくらに（増額）することを求めるのかを明記する。

(申立の理由)

- 1 貸主と借主の契約内容につき、賃料増額に必要な要点をまとめて記載する。

借地借家法（平成3年法律第90号）の適用のある賃貸借契約における賃料の増減額請求に関する事件について訴えを提起しようとする場合、まず、調停の申立てをしなければならない（調停前置。民事調停法第24条ノ2）。

建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権は、借地借家法の適用があるため（借地借家法第2条第1号）、契約の目的を記載する。

- 2 増額を求める根拠を明らかにする。

借地借家法第11条第1項は、①土地に対する租税、公課の増大 ②土地の価格の上昇その他の経済的事項の変動 ③近傍類似の土地の地代等との比較、により地代が不相当（低額）になったことを地代増額請求の要件としている。申立前に専門家の鑑定を受けている場合は、鑑定金額に比べて著しく現賃料が低額である旨を述べるのが効果的である（鑑定書写しを証拠として添付）。

- 3 増額について、いつ、どれくらいの額に増額する通知をしたのか、それに対して相手方がどのような反応をしたのか（拒絶したこと）を明らかにする。