

# 資産up↑につなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第24回 闘う弁護士の不動産投資小話と兵法⑨ 賃料はこうして上げよ！

なることはありません。近隣相場との乖離等を主張して、裁判所の判断を仰ぐことになりません。そして、家主はそれでも賃料の増額を望むのであれば、裁判所に調停を申し立てます。調停で増額の話し合い

げには応じて和解した方が無難ではないか」となるのが通常です。また、普通、家主と裁判沙汰にまでなることを望む借家人はいません。

## まずは借家人に賃料値上げを通知

### 公租公課の増減、地価の上昇、近隣相場との乖離などを貼付

がまとまれば、賃料は上がります(増額パターン②)。

いやすくなることでしょう。

今回は、賃貸している物件の賃料が相場よりも低い水準となっている場合に、賃料を上げる方法を紹介します。

家主は、まずは適正と思う賃料に増額する旨の内容証明郵便を、借家人に送付してください。借家人がこれに応じれば、賃料は上がります(増額パターン①)。

最後に、調停でも話し合いがまとまらない場合、家主は訴訟を提起することができます。

したがって、ダメ元とは言わないまでも、「とりあえず値上げを通知する」という戦略は有効です。その際に値上げの根拠として、上記公租公課の増減、地価の上昇、経済事情の変動、近隣相場との乖離等を添えてあげると、より納得してもら

他方で、借家人がこれに応じない場合、借家人は従前の賃料を支払えば、債務不履行に

し合いがまとまらない場合、家主は訴訟を提起することができます。訴訟では、不動産鑑定士の鑑定書をもとに、公租公課の増減、地価の上昇、経済事情

そして、パターン③で賃料が上がる場合、借家人は、最初の家主の賃料増額の通知以降の賃料差額と年利10%の利息を支払うことになります。これは借家



弁護士法人Martial Arts (マーシャルアーツ) 代表パートナー弁護士・堀鉄平

資産アップにつながる相続税対策を得るとする。累計実績は30件以上。計2棟5戸のビル・マンションを5年間運営している。弁護士、不動産オーナーとして活動する傍ら、格闘家としての顔を持つ。前田日明氏主催の総合格闘技イベント「THE OUTSIDER」で、2006年3月から7年にわたり参戦している。戦績は、プロ・アマ通算14勝11敗3分け。