

(書式 1 - 1 - 2)

地代減額請求調停申立書

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

地代減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

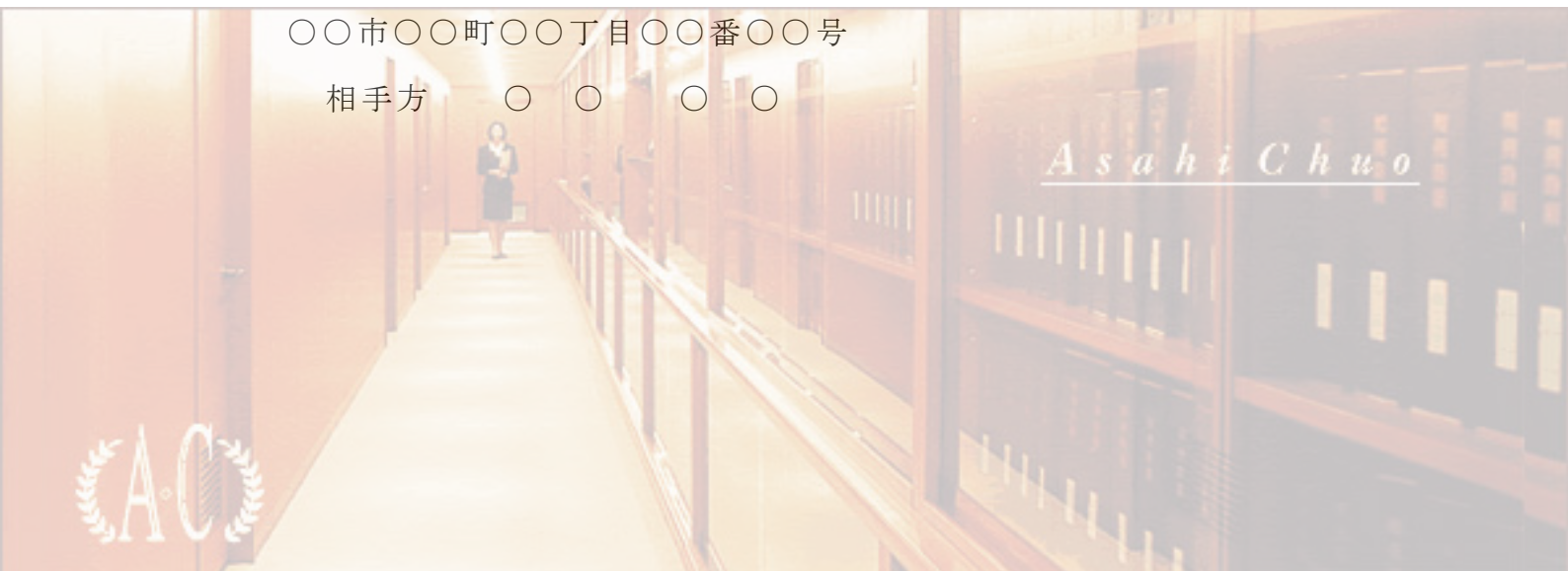
〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号

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

申立人が相手方から賃借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、相手方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、要旨次の内容で賃借しています。

- | | | |
|-----------|----------------------------------|-------------------|
| (1) 賃貸年月日 | 平成〇〇年〇〇月〇〇日 | <i>Asahi Chuo</i> |
| (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、相手方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、経済情勢の著しい変動や近隣の賃料と比較して高額です。

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ヶ月金〇〇〇円に減額するよう求める意思表示をしました。

4 しかし、相手方は賃料の減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（賃料減額の請求書）・
郵便物配達証明書 |

添 付 書 類

甲号証写し 各 1 通

Asahi Ch 以上



解説

（管轄裁判所）

相手方の住所、居所を管轄する簡易裁判所のほか、土地の所在地を管轄する簡易裁判所にも申立てができる（民事調停法第24条）。

（申立の趣旨）

減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（減額）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、賃料減額に必要な要点をまとめて記載する。

借地借家法の適用のある土地賃貸借契約における賃料増減額請求については、調停前置主義がとられている（書式1-1-1の解説参照）。

- 2 減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、公課の減少 ②土地の価格の低下、その他の経済事情の変動 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（高額）になったことを賃料減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高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 減額について、いつ、どれくらいの額に減額するよう請求したのか、それに対し、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。