

---

## 家賃改定・削減サービスのご案内

---

- ・オフィス賃貸料金
- ・店舗・テナント賃貸料金

賃料改定は、周辺相場、地価の変動、家主の状況などの様々な要因だけでなく、契約内容、入居後の交渉内容、交渉時期、交渉資料、交渉方法など多くの準備をすることで効果的な結果を得る可能性が高くなります。

専門家による賃料改定のリサーチ&コンサルティングで、固定費と思われている賃料を戦略的に改定することで、企業のキャッシュフローを大きく改善させることが可能になります。

## ■テナント企業の実情

- ・テナントの一方的な事情で交渉を行う
- ・交渉資料が整備できていない
- ・データが正確でない、または書類の欠落がある

## ■リサーチ&チェックのメリット

- ・賃貸借契約書&覚書など書類の再整備
- ・賃貸借契約書&覚書など内容の再確認
- ・リサーチ&チェックは無料

## ■コンサルティングのメリット

- ・専門家へのアウトソーシングで効率的な効果
- ・成功報酬で余分な経費が不要



## 1. 無料診断

### ① ご案内・ご説明

- ・家賃改定・削減に関するご説明
- ・賃貸借契約書・覚書・物件資料等の確認

### ② 書類確認・チェック

- ・頂きました書類を元に削減可能かどうか確認いたします。
  - ・物件調査を行います。
- ※この段階では家主様にアプローチは行いません。

### ③ 診断ご報告

※約1週間

- ・賃料改定可能性についてご報告

## 2. 改定・削減交渉

### ④ コンサルティング打ち合わせ

- ・削減方針、方向性についてお打ち合わせを行います。
- ・合わせてコンサルティング契約の締結

### ⑤ 家主アプローチ

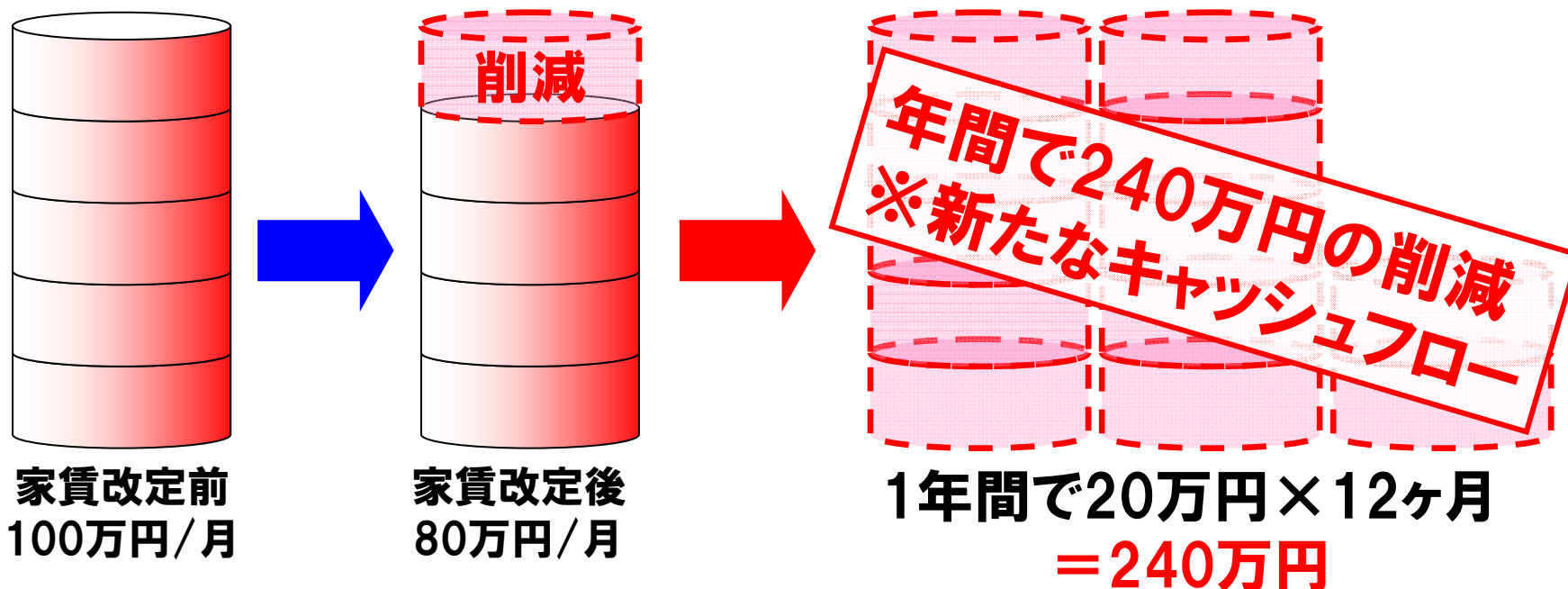
※約2週間～1ヶ月

- ・賃料改定・削減OK
- ・賃料改定・削減NG  
⇒成功報酬形式の為、一切費用は掛かりません。

### ⑥ 結果のご報告

- ・賃料改定の可否結果をご報告いたします。

## ■賃料改定・削減イメージ



### 利用業種例

飲食チェーン店 ・ドラッグストア ・老人介護施設 ・クリニック  
英会話学校・進学塾・各種スクール・エステ・ヘアサロン  
旅行代理店 ・倉庫 ・業務スーパー ・CDショップ ・事務所など

➡ 多店舗展開の場合は、更に効果が増大

## ■改定対象契約内容

1. 月間賃料 **20万円以上(税込み)**
2. 対象エリア **関東圏・近畿圏・名古屋・福岡**
3. **1年以内に契約変更がない方**

※下記関連法令に従いリサーチ & コンサルティング業務を実施します。

### ・借地借家法 第11条(地代等増減請求権)

### ・借地借家法 第32条(借賃増減請求権)

#### (地代等増減請求権)

第11条 地代又は土地の借賃(以下この条及び次条において「地代等」という。)が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2 地代等の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年1割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3 地代等の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた地代等の額を超えるときは、その超過額に年1割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

#### (借賃増減請求権)

第32条 建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2 建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年1割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3 建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた建物の借賃の額を超えるときは、その超過額に年1割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

## 協力会社

本サービスは弊社業務提携会社「**有限会社ライフ・オフィス**」と共同でのサービス提供となります。

### 有限会社ライフ・オフィス

- ・東京オフィス 東京都江戸川区西葛西3-9-9 10F TEL:03-6904-1881
- ・大阪オフィス 大阪府堺市南区竹城台1-1-2 9F TEL:072-294-9797
- ・梅田オフィス 大阪府大阪市北区梅田2-5-25 3F TEL:06-6344-4818



## お問合せ・お申込は・・・

フリーダイヤル

【受付時間/月～土・9:00～20:00※祝日を除く】

 **0120-999-411**

**FAX** **048-650-9901**



**info@net-joc.co.jp**

### 株式会社ジャパンオフィスコンサルティング

本社: 〒330-0802

埼玉県さいたま市大宮区宮町4-149-3 第8藤島ビル2階

TEL 048-650-9901 FAX 048-650-9902

支店: 〒100-001

東京都千代田区永田町2-10-2 永田町TBRビル2階 UCF201

TEL 03-5510-1318 FAX 03-3502-1412