

年間賃料の増額と市場の見直し

一般的に、商用リース契約には、毎年の賃料の値上げと市場賃料の見直しの両方が含まれます。

増額と見直し

年間賃料の増額(増額):

- リース期間中の賃料変動の計算方法を定めます。
- 常にではありませんが、一般的に毎年増額されます。

家賃の値上げの最も一般的なタイプのいくつかは、次のとおりです。

- 固定比率
- 消費者物価指数(CPI)
- 定額(あまり一般的ではありません)

これらの方法は、おそらくその方法が厳格で、明確に定義されており、ほとんど解釈の余地がないため、意見の相違はほとんどありません。

市場賃料見直し(見直し):

- 家賃を現在の市場に「リセット」する手段。
- 通常、リース期間中の特定の時間、例えばオプションを行使するときや、または長期リース中の特定の時間に生じます。
- そのエリア内の類似物件との比較により、市場賃料を決定します。
- 専門家による評価やその他の調査などの費用がかかる場合があります。
- 市場賃料は、主にその時の需給状況により変動する可能性があります。

見直しは、調査、展望、専門家の意見に基づいているため、意見の相違が生じやすくなる可能性があります。

リース契約の条件に従い、まず、家主とテナントは通常、適切な市場家賃について合意を試みます。

リース契約では、市場賃料が合意できない場合、紛争解決プロセスを定めることができます。

重要なヒント

- 交渉することで、全員の時間とお金を節約できます
- 現在の市場を調査し、事業所のリース契約の交渉をします
- QCAT に申請し、専門の小売業鑑定士を任命しましょう

重要な事実

1994 年小売店賃貸借法(Qld) (RSL 法) は、賃料を値上げできる金額の上限を設定していません。ただしリース契約には、賃料を増額できる金額を制限する条項が含まれている場合があります。

以下のいずれかに該当すると考えられる条項は、RSL 法で禁止されています:

- ラatchet式賃料見直し(家賃の引き下げを防止する、または家賃の引き下げの程度を制限する)、および
- 二重方式の賃料見直し(2つ以上の見直し方法から選択)

商用リース契約終了時の家賃改定

リース契約の終了が近づいており、更新する選択肢がない場合:

- 家主はテナントに完全に新しいリース契約を提供することができますが、義務ではありません。
- 提供される新しいリース契約は、異なる条件(家賃や敷金の高額化など)が適用される場合があります。
- その時点ではリース契約が成立していないため、これは商談による交渉が行われます。
- 通常、QSBC を通じて新しいリース契約の家賃を決めるための調停は利用できません。

家賃改定の遅れ

商用リースの増額または見直しが予定通りに適用されない場合でも、テナントは増額または見直しによって決定された金額を支払う義務を負う可能性があります。家主またはエージェントの見落としや失念は、通常、テナントを遡及的に増額された家賃を支払う義務から解放するものではありません。

小売リース契約の見直し

RSL 法には、小売店のリース契約で家賃の見直しを実施するための特定の要件が含まれています。

家主とテナントは通常、適切な市場賃料について合意を試みます。当事者が合意できる場合、この合意された賃料は、該当する期間が終了するまで支払われる市場賃料です。

RSL 法によると、家主とテナントがリース契約で指定された見直し日から 1 か月以内に市場家賃について合意できない場合、専門の小売業鑑定士が家賃を決定する必要があります。鑑定士の選任について意見の相違がある場合は、QCAT(クイーンズランド州民事行政裁判所)に[申請することができます](#)、裁判所が専門の小売鑑定士を任命します。

- 専門の小売業鑑定士は、リース契約書に記載されているガイドラインと両当事者からの提出物に基づいて家賃を査定します。
- 鑑定士の手数料は、家主とテナントの間で均等に折半されます。

リース契約がクイーンズランド州の小売店賃貸借法の対象とならない場合で、市場賃料が合意できない場合、リース契約は紛争解決プロセスを開始することになる場合があります。

紛争の解決

家主は通常、既存のリース契約の下で家賃の見直しや値上げを再交渉する義務はありません。交渉は、両当事者にとって商業的に意味がある場合もそうでない場合もあります。

- 商用不動産法に精通した弁護士に法的アドバイスを求めてください。
- 新しいリース契約を交渉しているのか、それとも値上げや見直しをめぐって係争中なのかを明確にします。
- 要求と行為がリース契約と一致しているかどうかを評価します。
- 肯定的反応の可能性を高めるために、明確、丁寧、かつ具体的なコミュニケーションを心がけましょう。

テナントと家主が紛争を解決できない場合は、クイーンズランド州中小企業委員(QSBC)を通じて[調停を申しこむ](#)ことができる場合があります。QCAT が小売店のリース契約に関するテナントと家主間の紛争について検討するのは、[調停を行っても解決しない場合](#)です。

リース契約に違反する可能性があるため、紛争中に賃料支払を保留することはお勧めしません。賃料支払いを保留する前に、法的アドバイスを求める必要があります。

専門のリース契約交渉担当者、または商用リース契約の経験が豊富な法務専門家の雇用を検討し、紛争の交渉および解決のための支援を受けるようにしてください。

詳しくは

QSBC まで [オンラインで問い合わせ](#)を送信するか、1300 312 344 に電話してお問い合わせください。

この情報は一般的なガイダンスのみを提供するものです。これは法的アドバイスではありません。各自の個別の状況と適用される法律を考慮した、独立した法的アドバイスを求めることをお勧めします。