

突然の家賃値上げ通告、どうする？

1. 家賃値上げ、最近の動きについて

賃貸住宅（借家）の1ヶ月当たりの家賃は、今回（2023年）は前回（2018年）の調査時と比べて7.1%増加しており、地価の上昇もあって都内ではこの傾向が特に顕著です。

居住中の賃貸住宅が居住者が知らないうちに売買され所有者が変わって貸主の地位が新しい所有者に移っていたり、契約更新時に貸主から一方的に家賃値上げの通知があり、応じなければ契約を更新しない旨の通知がされることがあります。場合によっては契約期間中にもかかわらず、家賃値上げの通告がある日突然届いたりすることもあります。

今回は家賃値上げにかかわる昨今の社会経済情勢から、貸主から一方的な賃料増額の請求が来た場合の対処方法について、検討して行きたいと思います。

2. 賃料の増減請求権について

そもそも賃料(家賃)は、賃貸人(貸主)と賃借人(借主)の双方の合意によって決められるという「契約自由の原則」があります。時間の経過に伴い物価や税金など社会経済事情の変化により、当初契約の賃料が変動して賃料が不相当となったときには、法律的上では当事者双方に賃料増減請求権が認められています。これを「形成権」と言います。基本的に賃借人(借主)の地位は、借地借家法などの法律面で保護されていますが、まず初めに賃料(家賃)を改定する旨の合意、つまり自動改定特約の有無についてお手元の賃貸借契約書で確認してみてください。国土交通省が定める「賃貸住宅標準契約書(ひな型)」と見比べることも併せてお勧めします。

○国土交通省 HP：「賃貸住宅標準契約書」について

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html

賃貸人は、賃料が固定資産税等の負担増により不相当となった場合や近傍同種の賃料に比較して不相当となった場合、将来に向かって賃料の増額を賃借人に法律上には請求できますが、賃貸借契約書の上で一定期間賃料を増額しない旨の特約は有効で、賃貸人が請求権を放棄していれば増額はできません。

賃料の増額を賃貸人が請求する場合は、まず賃借人と交渉(話し合い)を行い、交渉が成立しない場合には裁判所に調停を申し立てます。調停での協議が整わない場合、今度は裁判に移行して訴訟により新賃料が決定するという流れになります。賃貸人がどうしても賃料を値上げしたい場合、賃借人は裁判が確定するまでの間は相当と考える賃料(現在の家賃)の支払いをすればよく、これによって賃貸借契約は不履行とならずに契約を継続できますが、賃借人は現行の



賃料を法務局に供託しておく必要があります。

仮に現在の賃貸借が定期建物賃貸借契約であり、賃料増減請求を認めない特約があれば、賃賃人は増額請求ができません。

3. 賃賃人からの契約終了の申出について

期間の定めがある賃貸借契約の場合、原則として中途解約はできませんが、解除権保留の特約(中途解約を認める)が設定してあると、中途解約が可能です。

賃賃人から、賃貸条件が折り合わず、退去や契約の更新拒絶を申入れがあった場合は、借地借家法が適用される建物賃貸借であれば、賃賃人が契約の更新を拒絶し賃借人を退去させるには、自己使用等の正当事由が必要です。やむを得ず賃借人が合意解除を選択した場合、立退料の支払い(現家賃の3ヶ月～6ヶ月相当額)を賃賃人に請求するのも方法です。

賃賃人からの賃上げ通告書面の中に更新拒絶、あるいは中途解約の文言があった場合でも、賃借人は応ずる必要はありません。賃借人の権利は法的に守られていると言えます。

4. まとめ

長期的に安全・快適な住環境を確保する為、賃賃人との良好な信頼関係は賃借人にとっても契約関係上、必要かつ望ましいものです。個人である賃借人を消費者と位置付けて、消費者保護の観点から不動産賃貸をとらえようとする動きが昨今活発化しています。空室のリスクを避け、優良な賃借人に長く契約を継続してもらうというニーズも大きくなっており、賃借人の立場を重視した賃貸不動産のあり方が社会的に要請されています。

現在お住まいの住居が、近傍の賃貸物件の築年数も含めて適正な賃料(家賃)相場にあるか否かを調査検討の上、賃賃人からの一方的な賃上げ要求に対処して下さい。また、適正な賃料をお知りになりたい方は、専門家である不動産鑑定士に依頼することをお勧めします。

家賃の値上げ通告に対して賃借人はすぐに応じなくても問題はありませんが、現在の賃貸借契約に疑問や不安を感じたらおひとりで悩まず、事態が深刻にならないうちにさまざまな分野の専門家がワンストップで対応するSOS総合相談グループまでお気軽にご相談下さい。

2026年6月

不動産部会 中村哲志

(不動産鑑定士、宅地建物取引士)

「ひとりで悩む前に」お気軽にご相談ください。