借家契約におけるトラブル等について
～家賃の値上げ等～

住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課
不動産取引特別相談室　弁護士　岩本 康一郎

目　次

- 家賃の値上げ
- 賃貸物件における立退き要求
- 参考資料

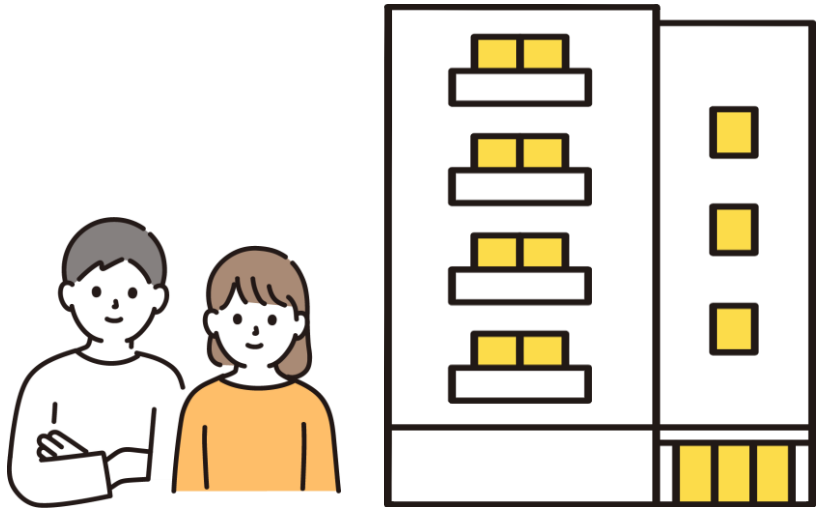
１．家賃値上げ（最近の傾向）

インフレ（物価上昇）、地価上昇、募集賃料上昇を背景に、家賃の値上げ要求に関する都民の相談が激増！

オーナーチェンジを契機とした家賃値上げトラブルも増加！

値上げに応じない ⇒ 更新拒否、退去要求

退去要求に応じない ⇒ 値上げ要求



２．当事者間の合意による家賃決定

オーナーの一方的な値上げ要求に応じる義務はない。

- 家賃の金額は、賃貸借契約の主要な内容の一つであり、原則として、当事者間の合意によって決定されます。

しかし……

・借主が応じない限り、家賃の値上げはできない、というわけでもありません。

・一定の要件を満たせば、借地借家法第32条に基づく賃料増額請求が認められます。



３．借賃増減請求権（借地借家法第３２条）

当事者間での話し合いがまとまらないときは･･･。

- 意思表示（増減額の起算点が決まる・前後に当事者間の協議）

  →調停（調停前置主義・裁判所でもまずは話し合いから）

  →訴訟（最終手段）



３．(1) 借賃増減請求権（借地借家法第３２条第１項）

借地借家法　第３２条　借賃増減請求権

1　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。

３．(2) 借賃増減請求権（借地借家法第３２条第２項）

借地借家法　第３２条　借賃増減請求権

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、**その不足額に年一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．(3) 借賃増減請求権（借地借家法第３２条第３項）

借地借家法　第３２条　借賃増減請求権

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、**その超過額に年一割の割合による受領の時からの利息を付してこれを返還しなければならない**。

3．(4) 借賃増減請求の要件

- 以下の諸事情を総合的に考慮し、**直近合意時点（最後に賃料の額が決定された時点）以降の事情の変更により、建物の賃料が「不相当」となったとき**

- 諸事情とは：
  - ・土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減
  - ・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
  - ・近傍同種の建物の賃料との比較

  （以上は例示）

  - ・その他諸般の事情　・・・　詳細は次頁

- **新規賃料ではなく継続賃料として相当な金額を！**



3．(4) 借賃増減請求の要件

- 諸事情とは：
  ・その他諸般の事情

  ※契約締結時の事情、過去の賃料改定の経緯、現行賃料が決定された経緯、対象物件の状況等

  ※賃料額決定の前提となっていない（契約関係そのものに直結しない）
  当事者の個人的事情（資力、感情その他）の変化は含まれない。

  ※当初から近隣相場と離れていた場合、それだけでは理由にならない。

  ※同じビル、マンション、アパートの他の区画との不均衡は、
  事情の一つにはなり得るが、それだけでは理由にならない。

４．鑑定

- **賃料値上げ**は、以下の各計算方法により試算した金額を事例に応じて、一定割合で案分した金額とするのが一般的

  ・差額配分法

  ・利回り法

  ・スライド法

（・賃貸事例比較法）



５．まとめ（家賃見直しのルール）

- 賃貸住宅の家賃を変更する場合、借地借家法に基づくルールを守る必要がある。



＜ルール１＞

・家賃の見直しは、貸主・借主双方の合意が必要。

・トラブルになる前に、まずは、貸主は借主に対し、家賃の改定が必要な理由や根拠を説明し、話し合いによる解決を図ることが大切。

＜ルール２＞

・貸主は借主に家賃の値上げを請求する場合、借地借家法第３２条に基づき、以下の事由が必要。

①土地・建物に対する租税（固定資産税等）その他の負担の増減。

②土地・建物の価格の上昇・低下その他の経済事情の変動。

③近傍同種の建物の賃料と比較し、不相当になった場合。

５．まとめ（家賃見直しのルール）

- 家賃に関する話し合いがまとまらない場合の手順

　家賃の改定は、当事者間の話し合いによる解決を目指すことが望ましいが、協議がまとまらない場合は、以下の手順により、家賃を決定する必要がある。

① 管轄の裁判所に調停の申し立て。

② ①によっても協議がまとまらない場合は、訴訟により、家賃を決定。

- 家賃値上げで困ったときは、以下の相談窓口をご利用ください。

東京都 賃貸ホットライン（東京都不動産業課内）

【電話相談】 都庁開庁日　９時～17時30分　　電話番号：03-5320-4958

【面談による相談】 電話予約（電話番号：03-5320-4958）

相談時間：都庁開庁日 10時～12時、13時～16時



６．賃貸物件の立退き要求

- **立退き要求とは**

・貸主（大家）が借主に対して、**賃貸借契約の終了**を主張すること。

・立退き要求は、貸主の当然の権利ではない。

借主がこれに応じる義務は原則としてない。

解約申入れ
又は
契約更新の拒絶

貸主から、家賃値上げに応じないなら、退去するように要求されたけど、どうしよう…。

- **立退き要求の要件**

・「通知」＋「正当の事由」（借地借家法第２６条～第２８条）

・立退きを求めるには「正当の事由」が必要。



６．賃貸物件の立退き要求（通知）

～期間の定めのある契約の場合～



貸主

契約期間満了の１年前から６か月前までの間に通知

① 契約を更新しない旨
② 条件を変更しなければ契約を更新をしない旨



借主

- この通知を行わないと、従前の契約と同一条件で契約更新したものとみなす。**＝法定更新**
  また、契約更新後は期間の定めのない契約となる（法第２６条第１項）。

６か月前を過ぎて通知した場合

通知は無効 ➡ 期間経過により法定更新 ➡ 解約申入れとみなし、期間満了日の翌日から起算して６か月経過時に契約終了
（通知到達日の翌日から起算して６か月経過時に契約終了とする裁判例もあり）

６．賃貸物件の立退き要求（正当の事由）



「正当の事由」の有無の判断基準

① 貸主が建物の使用を必要とする事情
（当該建物の自己使用（居住または営業）の必要性 等）
② 借主（転借人を含む）が建物の使用を必要とする事情
（現状の使用状況、転居・移転の困難さ 等）
③ 賃貸借に関する従前の経過（従前の契約条件、契約締結時の経緯・事情 等）
④ 建物の利用状況（借主の建物使用の程度・態様 等）
⑤ 建物の現況（老朽化の程度、安全性の程度 等）
⑥ 立退料の申出（あくまでも他の事情を補完する要素、
立退料のみで正当の事由が認められるとすることはない。）

諸事情を総合的に考慮して判断（①と②の比較衡量が主たる考慮要素）

※立退料の算定：移転費用（引越代等の実費、差額補償（現行家賃と転居先との差額〇年分等）

６．賃貸物件の立退き要求（立退き要求を受けたら…）

①賃貸借契約書等を読み、賃借人として契約に違反した行為がなかったかを確認する。

②立退き要求の理由が「正当の事由」にあたるかを検討する。

長期間の家賃滞納、
契約条件に反する使用等をしていないか
➡「正当の事由」が不要の場合も
（契約違反を理由とする強制解除の可能性）

③「正当の事由」とは認められない
と考えられる場合は、立退き要求を
拒否した上で、家賃を払って今まで
通り住み続ける。

③「正当の事由」がありそうな場合、
または「正当の事由」とは認められ
ないが立退きに応じてもよい場合は、
立退料を貸主に要求する。

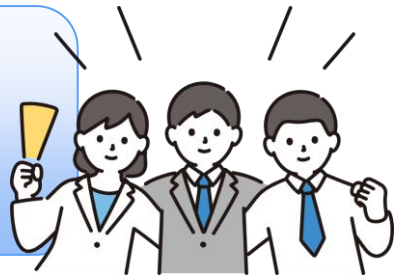
7．参考資料

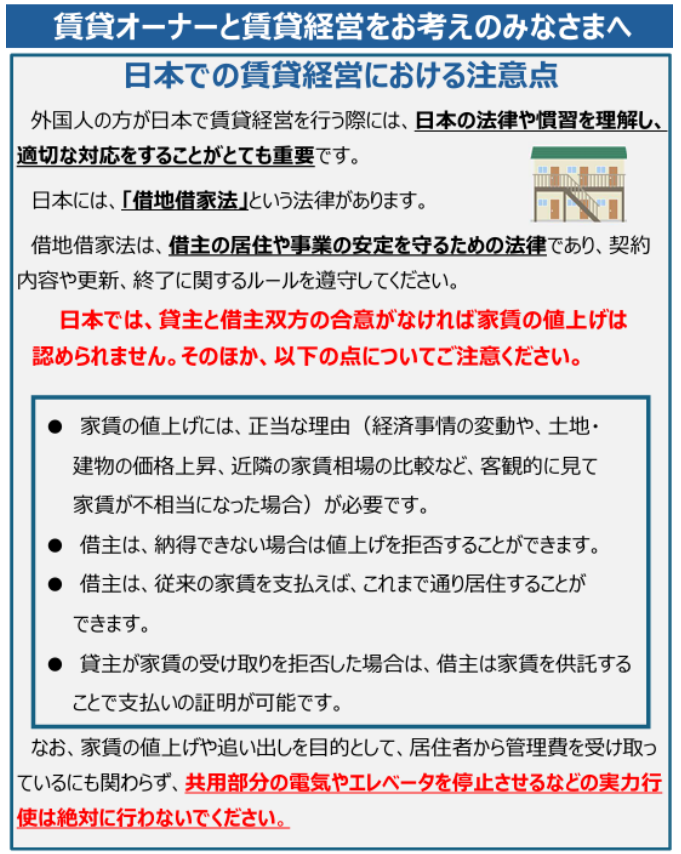
- **チラシ「賃貸オーナーと賃貸経営をお考えのみなさまへ」**

・東京都では、日本で賃貸住宅を経営するにあたっての注意点をまとめたチラシを、多言語（英語、中国語、韓国語）で作成し、ホームページ上で公開しています。 リンク先

- 貸主（オーナー）と借主との間でのトラブルの原因として考えられる、日本における商慣習の違いに注意することが重要です。

借地借家法をはじめとした
日本の賃貸住宅のルールを
まとめています！





賃貸オーナーと賃貸経営をお考えのみなさまへ

日本での賃貸経営における注意点

外国人の方が日本で賃貸経営を行う際には、**日本の法律や慣習を理解し、適切な対応をすることがとても重要**です。

日本には、**「借地借家法」**という法律があります。

借地借家法は、**借主の居住や事業の安定を守るための法律**であり、契約内容や更新、終了に関するルールを遵守してください。

日本では、貸主と借主双方の合意がなければ家賃の値上げは認められません。そのほか、以下の点についてご注意ください。

- 家賃の値上げには、正当な理由（経済事情の変動や、土地・建物の価格上昇、近隣の家賃相場の比較など、客観的に見て家賃が不相当になった場合）が必要です。
- 借主は、納得できない場合は値上げを拒否することができます。
- 借主は、従来の家賃を支払えば、これまで通り居住することができます。
- 貸主が家賃の受け取りを拒否した場合は、借主は家賃を供託することで支払いの証明が可能です。

なお、家賃の値上げや追い出しを目的として、居住者から管理費を受け取っているにも関わらず、**共用部分の電気やエレベータを停止させるなどの実力行使は絶対に行わないでください。**

東京都住宅政策本部民間住宅部不動産業課

困ったときは、ご相談ください

- **東京都 賃貸ホットライン（東京都不動産業課内）**

  【電話相談】都庁開庁日 ９時～１７時３０分　電話番号：０３－５３２０－４９５８

  【相談内容】賃貸住宅に関する全般的な相談

- **東京都 不動産取引特別相談室**

  【予約受付】都庁開庁日　９時～１７時３０分　電話番号：０３－５３２０－５０１５

  【相談内容】不動産取引紛争の民事上の法律相談（弁護士：司法書士無料相談）

  【対　象　者】都民（宅建業者及び法人は対象外）



受講お疲れさまでした。

R8.9