

司法書士がお答えします

住まい **Q&A**

**Answer** 司法書士 宮城 匠(司法書士法人 匠事務所)  
那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇4階 電話098-833-6461

家賃の値上げと値下げ

Answer

① 借主の話し合い

契約は、当事者の自由な意思が合致し成立するものです。そのため、その内容の変更にも当事者の自由な意思が合致すれば、原則として自由に変更することができます。

アパートの貸し主と借り主の契約関係は継続的なものになりますので、まずは、お互いの話し合いによって円満に解決する方策を探してみたいほうが良いものと思われま

② 話し合いが 決裂した場合

家賃の値上げや値下げは、当事者間の話し合いで円満に解決できたら良いのですが、当事者間の話し合いが決裂した場合、借地借家法

Question

20年ほど前に私が所有するアパートをAさんに貸したのですが、最近、近隣の同じ築年数と間取りのアパート家賃が2万円も高いことが分かりました。ここ数年、近隣の都市開発が進み、家賃相場が上がってきているらしいのです。貸している期間の途中ですが、Aさんに家賃を値上げしてもらい、今後、値上げ家賃を支払ってもらうにはどのようなようにしたらいいのでしょうか？

により、一定の期間家賃を値上げしない内容の特約がある場合を除き、家賃が、

- ①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
- ②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、
- ③近傍同種の建物の家賃に比較して、不相当となったときは、家賃の値上げの請求ができる

と規定されています。 今回のケースで貸し主は、借り主と家賃の値上げの合意ができなかったとしても、現在の家賃が前記理由により不相当であるという理由があるのであれば、家賃の値上げについて裁判所で解決していくこととなります。

③ 裁判所での手続き

家賃値上げの請求について

ての実際の裁判所での手続きとしては、貸し主と借り主の信頼関係を重視して、いきなり裁判をせずに、まず調停の申し立てをすることになっていきます(調停前置主義)。調停は、調停委員が紛争当事者の間を取り持つて、話し合いによる解決を図る手続きですので、貸し主と借り主の話し合いがまとまらなければ、訴訟(通常の裁判)を提起して、

値上げした家賃の相当性やその支払いを求めることになりません。そして、訴訟では、裁判官が家賃の値上げがどこまで相当であるかどうかの判断をすることになります。

④ 今後の

今回のケースは、家賃の値上げに関するものでした

が、借り主からも、貸し主に対し家賃の値下げの請求をすることは可能であり、考え方と手続きの内容は家賃の値上げの請求と同様となっています。

家賃の値上げ・値下げの訴訟では、裁判所が指定する不動産鑑定士によって、家賃の鑑定(裁判上の鑑定)が行われることがあり、その鑑定費用を考慮すると、家賃の値上げが認められたとしても、かえってマイナスになる可能性もあります。また、訴訟を起こす際は、費用の問題だけではなく、家賃の値上げ、値下げが認められるような状況にあるのかどうかも検討する必要があります。まずは、弁護士、司法書士にご相談してはいかがでしょうか。

\*

\*