



家賃の値上げ通知、どう対処すればよいの？

【事例】

契約更新月の3か月前に賃貸住宅の管理会社から「家賃を1万円値上げする。同意書を返送するように」と通知が届いた。同意書を送付しなかったら「更新月までに退去するように」と何度も言われている。一方的な家賃の値上げに同意しなければならないのか。

【アドバイス】

〔値上げに従わないといけないのか〕

▼原則、借主と貸主との合意が必要

- ・諸事情によっては値上げがやむを得ない場合もありますが、貸主側が一方的に決めるものではありません。
- ・納得できない場合はすぐに返事をせず、まずは値上げの根拠を求めて話し合いましょう。

▼値上げを拒否して退去を要請されても、賃料を払っていれば退去する必要はありません。

〔値上げが認められる判断基準〕

値上げには、借地借家法に基づく相応な理由が必要とされており、次の3つになります。

- ①固定資産税などの税金の増額。
- ②物価の上昇や、土地、建物の価格上昇。
- ③近隣の同種建物の賃料と比べてかなり安い。

〔交渉のポイント〕

▼契約書の特約を確認する

契約書に「家賃の値上げは貸主借主双方の協議で決める」「一定期間は家賃を値上げしない」との特約がある場合があります。

▼値上げの詳細な根拠を求める

- ・法律上認められる値上げの理由に該当するのか、修復履歴などを確認しましょう。
- ・値上げ額の減額、値上げ開始時期の延期、更新料の免除など複数の選択肢を考えてみましょう。

▼交渉がまとまらない場合

- ・交渉が難航し長期化した場合は、調停などの法的な方法も検討しましょう。
- ・家賃の支払いを勝手に止めると契約違反で契約解除される恐れがあります。貸主に従来額の家賃を受け取るように申し出ても応じてもらえない場合は、法務局への供託制度（家賃を国の機関に預けると払ったことと同じ効果がある）の利用も検討しましょう。

相談専用電話 06-6998-3600

守口市消費生活センター（守口市役所内）

相談時間 午前9時00分～午後4時30分

土・日曜・祝日の相談窓口は、

消費者ホットライン 188（局番なし）