

弁 護 士 通 信

弁護士浜ちゃんの一口メモ

—最近増えている賃料増額請求について増加の背景と基礎知識

弁護士法人みなみ総合法律事務所

弁護士 濱田 諭

第1 はじめに

会員の皆様の多くは賃貸借契約の仲介や賃貸物件の管理を業務として行っておられると思います。

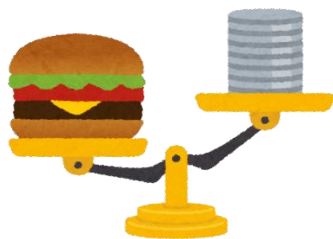
今回は私の体感として相談や案件の依頼が増えてきている賃料増額請求についてお話いたします。

第2 賃料増額請求案件増加の3つの背景

近年、貸主（オーナー）側から借主側への賃料増額請求、およびそれに伴うトラブルの相談件数は明らかに右肩上がりです。この現象の背景には、主に「経済環境の変化」「法改正と地価の上昇」「情報流動性の高まり」という3つの要因が複雑に絡み合っています。

1 歴史的な物価高騰と維持管理コストの上昇

最大の要因は、近年の日本経済における物価高騰（インフレ）です。借地借家法第32条第1項は、賃料改定の要件として「土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減」や「経済事情の変動」を挙げています。これまではデフレ経済が長く続き、賃料は「据え置き」が常識でした。



しかし、昨今の急激なインフレにより、建物の修繕費、管理費、消耗品費などの維持管理コストが軒並み高騰しています。貸主側としては、「これまでの賃料ではビルやマンションの適正な維持管理が維持できない」という切実な防衛策として、増額に踏み切らざるを得ない状況が生じています。

2 都市部を中心とした地価・建築費の上昇

特に一等地や都市部においては、再開発の進展やインバウンド需要の回復により、公示地価や路線価が上昇傾向にあります。これに伴い、固定資産税や都市計画税といった貸主側の公租公課の負担が増加しています。また、新築物件の建築費が高騰しているため、相対的に既存の周辺物件の「相場（新規賃料）」も引き上げられており、「近傍類似の建物の借賃」との比較において、現行の賃料が不相当に安すぎる（乖離している）という状況が生まれやすくなっています。

3 オーナー側の意識変化と情報流通のデジタル化

かつての賃貸経営は「一度結んだ契約の賃料は変えない」という属人的な商慣習が根強くありました。しかし、近年の代替わりや投資型マンションの普及により、データに基づき合理的な経営判断を行う貸主が増えています。

また、周辺の家賃相場がネット上で容易に可視化されるようになったため、管理会社やサブリース業者が「現在の家賃は相場より低い」と認知しやすく、貸主に対して増額請求を提案・後押しするケースが非常に増えています。

第3 賃料増額請求についての基礎知識

1 賃料増額請求の全体フロー

賃料増額の手続きは、大きく分けて以下の４つのステップで進行します。基本的には「話し合い（協議）」からスタートし、合意に至らない場合は「調停」「裁判」という法的手続きへと移行していきます。どの場面においても会員の皆様が貸主側の相談に乗ったり信頼できる弁護士に紹介したりといったサポートをすることになると思います。

【Step 1】 事前準備（客観的データの収集・分析）

↓

【Step 2】 増額請求の通知（意思表示と交渉の開始）

↓

【Step 3】 当事者間での協議（宅建業者の媒介）

↓（合意できない場合）

【Step 4】 法的手段（民事調停→民事訴訟）

２ 各ステップの詳細と実務上のポイント

（１）**【Step 1】 事前準備（客観的データの収集・分析）**

いきなり「来月から家賃を上げます」と通知しても、借主の反発を招くだけです。まずは借地借家法第３２条第１項が定める「賃料増額の３要件」を満たしているか、客観的な証拠を集めます。

①公租公課の増額を示す資料： 固定資産税・都市計画税の納税通知書など。

②経済事情の変動を示す資料： 物価指数（消費者物価指数や建設資材物価指数など）の推移。

③近傍類似の賃料との比較資料： 周辺の同種・同規模の物件の成約事例や募集家賃（レインズのデータやポータルサイトのスクリーンショットなど）。

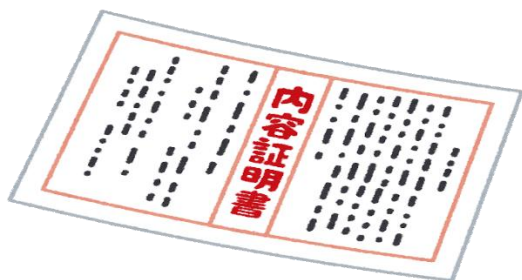
実務上、最も集めやすいのは「近隣相場との乖離」です。「新築時から一度も家賃を下げずに１０年経ち、周辺相場より明らかに安くなっている」といった具体的なデータを、この段階で管理画面や書面で整理しておくことが重要です。

（２）**【Step 2】 増額請求の通知（意思表示と交渉の開始）**

準備が整ったら、貸主から借主へ「賃料を増額する」という意思表示を行います。

①通知の方法

原則として「内容証明郵便（配達証明付き）」で行うのが鉄則です。賃料増額請求は、その通知が借主に「到達した時点」から法律上の効力が発生するため、いつ届いたかを証拠として残す必要があるからです。



なお内容証明郵便や書留郵便の場合には受け取る側が受け取るかどうかを選択することができますので居留守を使って受け取らない、不在連絡票が入っているのに受け取りにいかないまま郵便物の留置期間が経過して通知書が戻ってくるといったケースがあります。このような事態になると通知書が届いていないわけですから賃料増額請求の効果が発生しないと評価されかねません。

そこで、このようなケースに備えて内容証明郵便と同時に同じ内容の通知書を特定記録付き郵便で送付することもお勧めです。この郵便だと借主の自宅の郵便受け箱に投函され、投函された日を郵便局が証明してくれますので仮に内容証明郵便で通知書を到達させることができなくても（受領を拒否されてしまっても）到達していると主張することが可能になるからです。

②通知書の内容

現行賃料、新賃料（希望額）、増額を請求する理由、および新賃料の適用開始日（いつの賃料から新賃料に増額されるのか）を明記します。

（３）【Step 3】当事者間での協議

借主に賃料増額請求を内容とする通知書が届いた後、貸主と借主の間で話し

合い（協議）を行います。

借主側からも「物価高で生活が苦しい」「急に言われても困る」といった反論が出るのが予想されます。これを受けて双方の妥協点（例：請求額よりは低いけど一定額の増額で合意する、適用時期を数ヶ月遅らせるなど）を模索します。

なお合意に至った場合には後日のトラブルを防ぐため、必ず「賃料改定合意書（または覚書）」を書面で作成し、双方が署名捺印します。

合意に至らない場合には次の【Step 4】である法的手続きへ進むことになります。

（４）【Step 4】合意できない場合の法的手段

話し合いが決裂した場合、貸主は裁判所に訴え出すことになりますが、ここに賃料増額請求独自のルールがあります。



① 調停前置主義（いきなり裁判はできない）

賃料の増減額トラブルについては、いきなり裁判（訴訟）を起こすことはできません。まずは簡易裁判所（不動産の所在地の簡易裁判所になります）に「民事調停（賃料増額調停）」を申し立てる必要があります（調停前置主義）。この調停では、裁判官と専門知識を持つ調停委員２名が間に入り、双方の意見を聴きながら妥協案を提示して和解を目指します。賃料増額調停の場合には調停委員のうち１名は不動産鑑定士の方が担当されるケースが多いです。

② 最終手段としての「賃料増額請求訴訟」

民事調停でも話し合いがつかなかった（調停不成立）場合、初めて裁判（訴訟）を起こすことになります。裁判では、裁判所が選任した不動産鑑定士による「鑑定」が行われ、その結果をベースに判決（適正賃料の決定）が下されることが多いです。この鑑定費用として数十万円以上のコストがかかるため、貸主側にも相応の経済的覚悟が必要です。

（５）実務で超重要！「不相当とされる額の支払い」ルール

交渉や裁判が長引いている間、借主はいくらの家賃を支払えばよいのでしょうか？ 借地借家法第32条第2項により、以下のルールが定められています。

裁判で正式な賃料が確定するまでは、借主は「自分が適当と考える金額（＝基本的にはこれまでの旧賃料）」を支払っていれば、家賃滞納にはならず、契約を解除されることはありません。

ただし、ここからがポイントです。最終的に裁判などで「やはり増額が正当だった（例：月額1万円の増額が認められた）」と確定した場合、借主は「過去に遡って差額分」を支払うだけでなく、そこに「年1割（10％）の利息」を上乗せして貸主に支払わなければなりません。

宅建業者として貸主をサポートする場合の実務対応として借主側が「判決が出るまで絶対に1円も上げない」と頑なになっている場合、「最終的に増額が認められると、過去に遡って10％の利息付きで一括請求されるリスクがありますよ」と優しく借主側に伝えることで、借主側に「裁判になる前に、話し合いで適正なラインで合意した方が得だ」と気づかせることが可能になります。

第4 結び

会員の皆様が貸主側から賃料を増額したいとの相談を受けた際に賃料増額請求とはどのようにして行うのか、今後どのように進めていけばよいのかを理解しておくで貸主様にある程度のアドバイスをする事ができると思いますので、今回のコラムが一助となれば幸いです。

次回以降も宅建業に関わる会員の皆様のお役に立てるような内容を書いています。

こうと思います。引き続きよろしくお願いいたします。

