

「困ったなあ」

に答えます

佐々木知子の
法律相談



佐々木知子
ささきともこ
弁護士
帝京大学名誉教授

家賃が一気に10万円もアップ…。
どうしたらいいのでしょうか？

家賃のご相談です。
夫と二人で東京都港区の賃貸マンションに住んで、10年になります。60平方メートルで月25万円は正直高いのですが、二人で働いているし、会社から少し補助が出るし、駅近でスーパ―も近くて便利なので、他に移れないままです。時々夫と「賃料はもったいないね、同じような物件を購入していれば3000万円も払っているね」と話すが、所有だと別に管理費・修繕積立金を月々払うし、固定資産税も要るし、それにこの頃の不動産価格の上昇はすさまじくて、同種物件だと当時の優に倍以上、1億数千万円

になっています。今更35年ローンを組むのは40歳になる私たちには無理なことです。
ところで、この度大家が変わり、賃料の値上げを要求してきました。実際相場が上がっているのでも少しならば仕方がないと思うのですが、なんと一気に10万円アップの、月35万円!! たしかにチラシなどを見ると、あり得る額かもしれませんが、きつ過ぎます。そう言う、担当者と言うには、定期借家契

約に変えてもらえれば、取りあえず2年は今のままでよいとのこと。では2年後は?と聞くと、その時には新たに契約を結ぶことになるかと口を濁します。ということは2年後には月35万円になるのですよね?
時たま耳にするのですが、定期借家というのはどんなものなのでしょうか。契約の変更を拒否するとしたら、やっぱり35万円を飲まないといけないのでしょうか。

定期借家契約への変更は
おすすめできません。

それは頭の痛い問題ですね。人間、住む所あってこそその生活ですから。実は私自身も港区に住んで20年以上になりますが、このところのマンション価格の上昇は驚くばかりです。
東京23区全て上がっていて、中古でも、狭くても、アクセスが不便でも1億円以上。2、3億円などざらで、一体誰が買うの?と思います。即金で買えば別ですが、普通はローンを組むので、価格の倍近くは最終的に払うことになるし、定年までに払い終えるとなると月々の支払額はものすごいことになり、一つの住居のために人生が終わりそうです。買わずに借りるは私自身の持論です。

結論から言うと、定期借家権への変更はおよしなさい。これまでは通常の借家権だったはずで、そうであれば普通2年ごとに契約は更新され、原則としてずっと住み続けられるのですが、定期借家権は、2年なり3年の一定期間の契約なので、期間満了で終わります。元々の借地借家法は賃借人に非常に有利にで

きていたので、大家が弾力的に財産を活用できるよう、平成12(2000)年に定期借家制度が導入されました。
これは大家に有利なので、今のトレンドは定期借家だし、更新の際に変更を打診してくるケースは多いです。定期借家だと満了後は新たな定期借家契約を結ぶことになり、その際に多額の賃料アップを要求されて、出ていきたくなければ飲まざるを得ないし、次もまた値上げを要求されるかもしれない。新賃借人になれば敷金礼金ももらえますからね。

さて、定期借家契約を拒否すると、例えば27万円への値上げには応じたと、それ以上は出せないの調停なり訴訟なりでやってほしいと言えば、実際大家はそこまでの費用をかけて応じてくるでしょうか。今の借家権は賃借人側なので、大家の勝手な理由で立ち退きを求めるのならばしるべき立ち退き料を払わないといけないし、裁判所もご相談者のこれまでの居住権を重く見て、そんなに簡単に多額の値上げは認めないと思いますよ。

定期借家権契約書にサインしてしまっただけに(今はメールでもよいのです)相談に来られても遅かったんで、事前に相談していただいて本当に良かったです。

