

〈消費者注意情報〉

◎賃貸住宅の家賃値上げトラブルに注意！

～貸主から大幅な値上げ通知が届いたら、慎重に対応しましょう～



◆◆◆相談事例◆◆◆

賃貸マンションに家族と居住している。先月末、管理会社から「2か月後の更新時から家賃を2万円値上げする」との書面が届いた。値上げに応じて更新契約を締結するか、賃貸借契約を終了して退去するかを連絡するよう言われている。近隣の家賃相場を調べたところ、値上げ額は相場と比べても高額であり、給与が上がらない状況で2万円の値上げに応じることは経済的に困難である。どのように対応すればよいか。(30歳代 男性)

◆◆◆ココに注意！◆◆◆

★ 家賃値上げの通知が届いても、慌てず、慎重に対応しましょう！

この1年で「突然、家賃を値上げすると通知された」といった相談が増加しています。家賃の変更は、貸主と借主の双方の合意で決まるものです。値上げの通知が届いても、値上げに納得できないときは、直ちに應じる必要はなく、従来どおりの家賃を払っていれば、引き続き住み続けることができます。一旦値上げに同意して契約書に署名すると、後から変更することが難しくなります。内容をよく確認し、慎重に対応しましょう。

★ 値上げの理由について説明を求めましょう！

貸主が家賃の値上げを行う場合には、借地借家法に基づき、値上げについての相応の理由が必要とされています。例えば、近隣の家賃相場と比較して不相当となった、税金や建物の維持管理費の負担が増えた、物価が大きく変動したなどが考えられます。貸主から値上げを求められた場合には、その理由や金額の根拠について具体的な説明を求め、理由が妥当かどうかを冷静に判断しましょう。



★ 納得できない場合は、調停などの手続もできます！

値上げの理由について納得できない場合は、家計への影響などを伝えて話し合いを求めることができます。話し合いで解決しないときは、裁判所に民事調停を申し立て、第三者を交えて話し合うこともできます。

<参考>東京都住宅政策本部:賃貸住宅のオーナーチェンジを契機とした家賃値上げトラブルについて

<https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/fudosan/chinryouneage>

★ 一人で悩まず、お近くの消費生活センターに相談を！

家賃の値上げ等で困った場合は、早めに消費生活センターへご相談ください。

また、東京都賃料値上げ特別相談窓口(住宅政策本部民間住宅部不動産業課 賃貸ホットライン)でも相談を受け付けています。

電話相談:03-5320-4958(直通) 受付時間:平日 9時~17時 30分

<出典>東京暮らしWEB 令和8年3月3日:公表

〈消費者トラブルFAQ〉

【賃貸住宅】

(1) Q. エアコンが壊れて生活に支障が出ている。家賃を減額してほしい。

A.回答

設備が壊れて使えなくなり、通常の生活ができなくなった場合は、使えない期間に応じて、原則、賃料が減額されます。減額されない場合、まずは貸主と交渉しましょう。

(2) Q. 隣の部屋の騒音が耐えられない。どうしたらよいか。

A.回答

賃貸人は、入居者が平穏かつ安心して生活できるように賃貸管理をする義務を負っています。耐えられないほどの騒音に困っている場合、騒音が起こる時間や状況など記録したうえで、賃貸住宅の管理会社や貸主に対応を求めましょう。

(3) Q. 退去後、敷金が返還されない。返金してほしい。

A.回答

賃貸住宅の敷金は、借主が家賃を滞納したり、不注意による汚損や破損があったりした場合の修繕費など、損害賠償の担保としてあらかじめ貸主に預けておく費用です。

借主に何の落ち度もなければ退去時に返還されることになります。

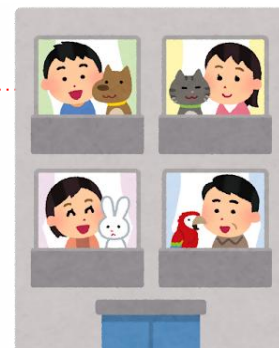
原則として、年月の経過による損耗や普通の使い方をしていても発生する汚れやキズなどの修繕費用については、借主が費用を負担する必要はないと考えられます。

ただし、契約書に費用負担についての特約があり、貸主との間で特約の内容について明確に合意している場合には、その特約の内容に従うことになります。

特約がないかどうか、確認しておきましょう。



納得できない費用を請求された場合には、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」に示されている基準等を参考に、貸主側に説明を求め、費用負担について話し合しましょう。



・消費生活相談窓口

消費者ホットライン「188(いやや!)」番

※最寄りの消費生活センターを案内する全国共通3桁の電話番号

◇詳しく知りたい方

・日管協版「貸室・設備の不具合による賃料減額ガイドライン」改定のお知らせ

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 (jpm.jp)

https://www.jpm.jp/topics/72785?_gl=1*2jfvyb*_gcl_au*OTA2ODIyNjUuMTcyODYyMzgwNQ..

・借家人間のもめごととオーナーの対応 - 公益社団法人 全日本不動産協会

https://www.zennichi.or.jp/law_faq/%E5%80%9F%E5%AE%B6%E4%BA%BA%E9%96%93%E3%81%AE%E3%82%82%E3%82%81%E3%81%94%E3%81%A8%E3%81%A8%E3%82%AA%E3%83%BC%E3%83%8A%E3%83%BC%E3%81%AE%E5%AF%BE%E5%BF%9C/

・賃貸住宅の原状回復トラブルにご注意！(発表情報) 国民生活センター

https://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20260217_1.html

・「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について - 国土交通省

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_00020.html

(出典)独立行政法人国民生活センター「消費者トラブル FAQ サイト」より抜粋

〈各種講座のお知らせ〉

※詳細は →



<https://www.city.toshima.lg.jp/124/kurashi/shohi/center/2005270958.html>

〈情報提供〉

【消費者庁財産被害対策室】

◎消費者安全法第38条第一項の規定に基づく情報提供について

消費者庁より、消費者安全法 38 条1項に基づき、「自宅のインターネット料金が安くなる」などと電話勧誘し、威迫してクーリング・オフ等をさせない通信事業者に関する注意喚起」を行った旨、情報提供がありましたので、お知らせいたします。↓

https://www.caa.go.jp/notice/assets/consumer_policy/cms103_260305_01.pdf

豊島区在住・在勤・在学の方の商品の購入や契約のトラブルなど、消費生活に関する相談は「豊島区消費生活センター」で受け付けています。

【相談専用電話】

局番なし **188**(全国共通ダイヤル)

03-3984-5515(豊島区消費生活センター)

詳細はこちら↓

<https://www.city.toshima.lg.jp/124/kurashi/shohi/center/021970.html>



●発行・問い合わせ先:豊島区産業振興課消費生活グループ TEL:03-4566-2416