

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 3 章 賃貸管理編 第 11 回

更新契約・賃料改定の実務

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 更新の種類
3. 賃料改定（増減額請求）の法的根拠
4. 賃料改定の実務プロセス
5. 更新料の実務上の扱い
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 普通借家契約の更新手続き（合意更新・法定更新）を説明できる
- 賃料改定（増減額請求）の法的根拠を理解する
- 更新料の性質と実務上の扱いを把握する

2. 更新の種類

種類	内容
合意更新	契約期間満了前に、貸主・借主双方が合意して更新契約を締結する
法定更新	期間満了までに更新の合意も、正当事由のある更新拒絶通知もない場合、従前と同一条件（期間の定めのない契約として）で更新されたものとみなされる

第2回で扱った通り、普通借家契約は貸主からの更新拒絶に正当事由が必要なため、実務上ほとんどのケースで更新（合意更新または法定更新）されます。定期借家契約には、この更新の概念自体がありません。

3. 賃料改定（増減額請求）の法的根拠

借地借家法 32 条は、経済事情の変動、近傍同種の建物の賃料との比較等により、賃料が不相当となった場合、契約当事者は将来に向かって賃料の増減額を請求できると定めています。

- 賃料増額請求（貸主から）：近隣相場の上昇、固定資産税の増加等を根拠に請求
- 賃料減額請求（借主から）：近隣相場の下落、建物の老朽化等を根拠に請求
- 『一定期間賃料を増額しない』特約は有効だが、『減額しない』特約は、借主に不利なため無効とされる（借地借家法上の強行規定）

『減額しない特約は無効』という非対称性は、実務上見落とされがちなポイントです。契約書に『賃料は据え置く』という趣旨の特約があっても、経済事情の変動があれば借主から減額請求される可能性がある点を理解しておく必要があります。

4. 賃料改定の実務プロセス

- ① 近隣相場・固定資産税評価額の変動等、増減額の根拠となる資料を収集する

- ② 相手方に対し、賃料改定の意向を通知し、協議を申し入れる
- ③ 協議が整わない場合、調停（借地非訟事件は必ず調停前置）を申し立てる
- ④ 調停でも合意に至らない場合、訴訟で適正賃料を確定する

実務上は、訴訟に至る前に、双方が歩み寄って合意に至るケースが大半です。管理業者としては、更新のタイミングで賃料の妥当性を定期的に見直し、必要に応じてオーナーに提案する役割が期待されます。

5. 更新料の実務上の扱い

更新時に、賃料の1ヶ月分程度を『更新料』として借主が支払う慣行が、特に首都圏を中心に見られます。

- 更新料の支払いは、契約書に明記された合意に基づくものであり、法律上一律に義務付けられているものではない
- 更新料条項は、金額が高額すぎる等、消費者契約法上の不当条項に該当しない限り、判例上有効とされている
- 更新事務手数料（管理業者が受け取る更新手続きの対価）と、更新料（貸主が受け取る金銭）は性質が異なるため、契約書上区別して記載する

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 契約更新のタイミングを事前に借主・貸主双方へ案内しているか
- ☐ 賃料改定を検討する場合、近隣相場等の客観的な根拠資料を準備しているか
- ☐ 『賃料を減額しない』特約が強行規定により無効になり得る点を正しく理解しているか
- ☐ 更新料・更新事務手数料の性質・金額を契約書に明確に区別して記載しているか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：オーナーに賃料改定を提案するとき

「近隣の同条件物件の賃料相場が上昇しております。契約更新のタイミングで、賃料改定についてご入居者様と協議することをご提案いたします。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 更新料は必ず支払わなければなりませんか？

A. 契約書に更新料条項がある場合は原則支払い義務がありますが、条項がなければ支払う必要はありません。契約内容の確認が重要です。

Q. 賃料は貸主の意向だけで自由に上げられますか？

A. 一方的な値上げはできず、借主の合意が必要です。合意が得られない場合は、借地借家法に基づく増額請求・調停・訴訟の手続きが必要になります。

Q. 法定更新された場合、契約期間はようになりますか？

A. 期間の定めのない契約として更新されたものとみなされます。ただし、これまでの契約条件（賃料等）はそのまま引き継がれます。

9. ケーススタディ

ケース：『賃料を下げない』特約を盾に減額請求を拒否してトラブルに

状況：契約書に『契約期間中、賃料は減額しない』との特約があったため、借主からの減額請求を拒否していたが、この特約は借地借家法上無効であるとの指摘を受けた。

原因：減額しない特約が強行規定により無効となる可能性を認識していなかった。

教訓：賃料改定に関する特約は、増額しない特約は有効だが減額しない特約は無効となり得ることを正しく理解し、オーナーにも事前に説明しておく。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 期間満了までに更新の合意も更新拒絶通知もない場合の扱いはどれか。 ①契約終了 ②法定更新
③自動的に定期借家契約に移行

問2. 借地借家法上、無効となり得る特約はどれか。 ①賃料を増額しない特約 ②賃料を減額しない特約
③更新料に関する特約

問3. 賃料改定で合意が整わない場合の手続きはどれか。 ①調停・訴訟 ②即座に契約解除 ③自動的に相場に合わせられる

解答：問1＝② 問2＝② 問3＝①

12. 今日のまとめ

- 普通借家契約は合意更新・法定更新のいずれかで更新されるのが原則
- 賃料改定は借地借家法32条に基づく増減額請求権があり、減額しない特約は無効となり得る
- 賃料改定は協議→調停→訴訟という段階を踏み、実務上は協議での合意が大半
- 更新料は契約書の合意に基づくもので、法律上一律の義務ではない

次回予告：第12回「中途解約・解約予告の実務」－借主からの解約申入れの実務を扱います。