

県の回答（対応状況等）

令和6年5月28日

（ご意見標題） 苦情問い合わせの取扱いに関して

（課名） 建築指導課

（ご意見要約）

居住する賃貸建物の管理会社が行っている家賃の不当な水増し請求について、沖縄県建築指導課に相談したところ、宅地建物取引業法の規制対象外であることを理由に具体的な対応が得られなかったが、関係各所と情報を共有することもせず、積極的な対応を行わないことには疑問がある。

宅地建物取引業法の規制対象外であっても、苦情を無視せず、関係各所と情報共有のうえ積極的な対応を取ってほしい。

（回 答）

沖縄県建築指導課では宅地建物取引業法を所管しておりますが、同法は不動産賃貸業及び管理業を規制対象外としております。ご相談のありました件は賃貸業又は管理業の対象となり、賃貸借に対する規制は借地借家法等でなされることとなります。

借地借家法第32条においては、「建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる」こととなっております。したがって、貸主が賃料の増額請求をすること自体、法的には問題なく、貸主及び借主との協議において合意が得られればその額に確定し、協議が調わなければ、まずは管轄裁判所に調停の申立てをすることとなります。

以上は民事上の問題であり、ご相談のありました件につきましても、管理業者の対応にご相談者様が求められる丁寧さが欠ける部分があったかもしれませんが、所管外の行政機関が個別の判断を差し挟むことは適切ではなく、又、上記のとおり増額請求そのものに法的な問題がない以上、これを関係機関と情報共有のうえ積極的な対応を図ることも致しかねると思料します。何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。