

# 学生宿舎寄宿料増額の撤回を求める要求書

2026年3月2日

国立大学法人筑波大学  
学長 永田 恭介 殿

【通知人】

住所：つくば市●●●●●●●●●●  
筑波大学学生宿舎●●●●棟●●●●号室  
氏名：筑波大学学生宿舎寄宿料増額の撤回を求める会  
代表者 ●● ●●

【通知人代理人】

〒169-0075 東京都新宿区高田馬場4丁目28番19号  
高田馬場トーシンビル4階 暁法律事務所  
電話 03-6427-5902  
ファックス 03-6427-5903  
弁護士 指宿 昭一

貴学が2025年12月10日付で告示した学生宿舎寄宿料の増額（以下「本件増額」といいます。）に関し、学生宿舎入居者を含む筑波大学学生の団体である通知人は、代理人と共に、下記「1 要求項目」記載の事項を要求します。要求の根拠は、「2. 要求の根拠」記載の通りです。

記

## 1 要求項目

(1) 本件増額の撤回もしくは実施の延期

この要求には、借地借家法32条1項に基づく借賃減額請求を含む

(2) 貴学の主張する増額理由（計算根拠を含む）の説明（説明文書交付を含む）

(3) 貴学の主張する増額の法的根拠の説明（説明文書交付を含む）

(4) 学生宿舍寄宿料改訂についての決定手続きの策定

- ・ 学生宿舍入居者の代表及び全学学群・専門学群・総合学域群代表者会議（以下、全代会）との協議及び同意なくして改訂を行わないことの確認
- ・ 学生宿舍入居者の同意がない場合は、寄宿料増額を行わないこと

(5) 通知人の構成員が本申入れを行ったこと、交渉において発言したこと、学生宿舍寄宿料増額の撤回を求める活動をしたこと等を理由とする成績評価、推薦、入居継続等の学業および生活上の不利益を一切与えないことの確約

2. 要求の根拠

(1) 学生宿舍は「行政財産」ではないこと

貴学は、筑波大学学生宿舍が国有財産法第3条第2項で定義される「行政財産」であることを理由に借地借家法の適用を否定していますが、この主張は失当です。

2004年の国立大学法人化前は、国立大学の施設は国有財産のうちの行政財産（国有の公用財産）でした。しかし、国立大学法人化後は、国が大学施設を国立大学法人に現物出資したため、大学施設は国立大学法人の財産となり、国有財産ではなくなりました。国立大学法人の財産は国有財産ではないのですから、当然、行政財産ではありません。

筑波大学の学生宿舍も、国立大学法人化以降、国から国立大学法人筑波大学に対して現物出資され、国有財産ではなくなったのですから、当然、行政財産にも当たりません。

貴学も既に「土地の所有権は大学（国立大学法人）にある」と説明しており、この説明は、学生宿舍が行政財産であるという貴学の主張と矛盾しています。

(2) 学生宿舍に関する大学と学生入居者の関係には民法及び借地借家法が適用されること

法人化前の国立大学と学生との関係は公法関係という特別の法律関係にありましたが、法人化後の国立大学法人と学生との関係は契約関係（私法関係）です。学生宿舍に関する大学と学生入居者の関係も契約関係であり、民法の適用があります。具体的には、「当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約する」ものなので、民法601条の賃貸借契約に該当します。

そして、学生宿舍は建物なので、「建物の賃貸借」に適用される借地借家法第3章「借家」の適用があります。

なお、国有財産法第18条第8項（借地借家法の適用除外）は、「国が所有する行政財産」に関する規定なので、「国が所有する行政財産」ではない現在の学生宿舎には適用されません。

(3) 借地借家法第26条に基づく法定更新の成立

借地借家法第26条第1項は、期間の定めがある建物賃貸借において、条件を変更して更新する場合、「期間満了の1年前から6月前まで」に通知を行うことを求めており、これがなければ、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます（法定更新）。

貴学による令和7年12月10日付本件増額の告示は、借地借家法第26条が定める通知期限を経過してなされているので契約条件の変更は認められず、法定更新が認められます。

なお、借地借家法第26条第1項は、賃貸借契約の更新をしない場合にも、「期間満了の1年前から6月前まで」に通知をすることを求めています。これもなされていないので、やはり法定更新が認められることとなります。

(4) 借地借家法第32条1項（借賃増減請求権）に基づく「借賃増額の要件」の欠如

貴学の本件増額は、借地借家法第32条第1項が定める「借賃増額の要件」を著しく欠いています。

消費者物価指数（CPI（2020年基準））によれば、前回改定（2017年）以降、日本の家賃指数はほぼ横ばい（+0.8%）です。従って仮に貴学が主張する「維持管理費の高騰」を考慮しても、設備修繕・維持指数の上昇は約31.3%に留まっており、家賃のCPIが横ばいである中での約44.5%～110.8%増という増額の妥当性は認められません。

借地借家法第32条第2項は、「増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額を支払うことで足りる」としています。学生入居者らは、現行寄宿料を「相当と認める額」として支払うことにより、学生宿舎に入居し続けることができます。

(5) 費用省令9条1項による借地借家法および民法の排除は不可能である点

貴学は、「国立大学等の授業料その他の費用に関する省令」（以下、費用省令）第9条第1項に基づき、学内規則で寄宿料を自由に定められると主張しています。これは、暴論です。費用省令は、国立大学法人等に授業料等の設定権限を与えた省令にすぎず、既存の法律関係を変更する効力を認めるもの

ではありません。また、民法や借地借家法に反する行為を正当化するものでもありません。

学生入居者は、すでに貴学との間で賃貸借契約を締結しており、次年度以降も法定更新が認められるので、貴学が費用省令 9 条 1 項に基づき寄宿料の増額を自由にできるわけではありません。

(6) 費用省令第 9 条第 2 項の「配慮義務」違反

仮に、貴学が省令第 9 条第 1 項による寄宿料増額を主張するなら、同条第 2 項が課す「学生の経済的負担を勘案した適正な額とするよう配慮しなければならない」という義務を遵守すべきです。貴学が最高 2.1 倍の増額をしたことは、この省令上の配慮義務に違反するものです。

(7) 借地借家法第 3 2 条 1 項に基づく借賃減減請求

万が一、本件増額が適法とされた場合に備えて、通知人は、借地借家法第 3 2 条 1 項に基づく借賃減請求を行います（要求項目(1)は、その趣旨を含みます。）。これは、本件増額による寄宿料が、同項記載の諸事情に照らして「不相当」であるので、現行の寄宿料の金額への減額を請求するものです。同条 2 項は、借賃減減請求があったときには、当事者双方が協議を行うことを前提にしていますので、貴大学は協議に応じる義務があります。

以上