

成年年齢が現行の20歳から18歳に引き下げ

18歳であれば貸借契約に親の同意は不要

成年年齢が今年の4月1日に、現行の20歳から18歳に引き下げられます。「民法の一部を改正する法律」が施行されるもので、貸借契約にも影響してきます。

Table with 2 columns: 18歳(成年)になったらできること, 20歳にならないとできないこと. Lists legal actions like signing contracts, driving, etc.

出典:「政府広報オンライン・暮らしに役立つ情報」(令和4年1月7日)

明治時代から今日まで約140年間、日本での成年年齢は20歳と民法で定められていたが、民法が改正され、この4月1日から成年年齢が20歳から18歳に変わります。

成年年齢の改正に対して政府は、「成年年齢を18歳に引き下げることには18歳、19歳の若者の自己決定権を尊重するものであり、その積極的な社会参加を促すことになると考えられる」と、説明しています。



4月1日以降の契約には、契約開始時の満18歳の確認が必要となってきます

未成年者は親の同意を得ずに契約した場合、契約を取り消すことができます(未成年者取消権)が、成年年齢が引き下げられたことで、親の同意なく一人で契約をすることができるようになる一方で、未成年者取消権を行使することができなくなるため、詐欺などの犯罪に巻き込まれることが懸念されています。

そこで、4月1日以降の賃貸住宅の契約ですが、しばらく何や特別なことではなくなってきました。いつかは始める必要のある相続対策や「遺言書」をまとめておくのも理屈通り、そうそう気分よくできるものでもありませんが、それでも後々のことを考えると

からの成人年齢の影響は見られそうです。市場が混乱するといわれるレベルではないとしても、契約の名義人や親の同意の扱いについて注意は必要です。

ただ、賃貸借契約には、連帯保証人もしくは家賃保証会社の利用が求められ、場合によっては収入証明書も必要になります。18歳の成年だからといってフリーパスで賃貸借契約が結ばれるものではありません。

高校の卒業時に部屋を探す際、誕生日を迎えて成人になった18歳と誕生日前の17歳が混在するので、成人か否かの取り違えは注意が必要となります。なお、民法の成年年齢が18歳に引き下げられても、酒やたばこに関する年齢制限については、20歳のまま維持され、競馬や競輪の公営競技の年齢制限についても、20歳のまま維持されます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

民法改正で約40年ぶりに相続関連の変更万々に備えて事前に対策をとっておく

増え続ける認知症の患者

75歳を過ぎて交通違反を起しますと、違反内容にもよりますが、罰金を払って終わりとはいきません。臨時に認知機能検査を受けねばなりません。結局75歳ぐらいから記憶力、判断力

ら発表されています。同省によりますと、65歳以上の認知症の人数は令和2年現在、約600万人と推計され、令和7年には約700万人が認知症になると予測されています。高齢者の約5人に1人が認知症になるとみられるものです。

必要なことではなくなってきました。いくつかは始める必要のある相続対策や「遺言書」をまとめておくのも理屈通り、そうそう気分よくできるものでもありませんが、それでも後々のことを考えると

ておくことも必要ではないかと思えます。遺言書の役割の認知や相続税に対する措置が徐々に広まっている現在、認知症発症後の相続対策となる「成年後見制度」と「家族信託」が注目を集めています。

が低下することから車の運転に支障を生じかねないかをチェックするわけです。



認知症の患者は増え続け、65歳以上の5人に1人が認知症になると厚生省か

ひるがえって賃貸経営を考えると、家賃収入からロスを返済したり、各種の保険金、税金等の支払いを計算するなど経営は数十年に及びます。年月の経過とともに起こる体の衰え、あるいは認知症の対策を元気づけ、うちに講じておくことは、もはや

必要そうです。賃貸経営の規模が大きくなり、売上げや借入れが増えるなど、物件管理も煩雑になる半面、オーナー様の高齢化が進み、物件管理が負担になったなら、万が一に備えて事前に、対策をとつ



ておくことも必要ではないかと思えます。遺言書の役割の認知や相続税に対する措置が徐々に広まっている現在、認知症発症後の相続対策となる「成年後見制度」と「家族信託」が注目を集めています。高齢化の進展など社会環境の変化に対応するため、約40年ぶりに「相続法」が大きく改正され、自筆証書による遺言書の保管制度など新たな制度が設けられました。相続対策で分からないことやお困りごとがあれば、何なりとご相談ください。

情報パック



引越し先の物件選びで重視したことランキング

物件選びに重視した1位は「家賃・価格」 二人暮らしは「築年数」も重視の傾向

入居者が部屋を探す際、選択のポイントがよく分かるデータが(株)リクルートからこのほど発表されました。直近1年以内に引越しをした18～69歳を対象に実施した調査、「引越し先の物件選びで重視したことランキング」(複数回答)で、物件選びの要点が明確に出ています。有効回答数は3,133。

それによりますと、1位はやはり「家賃・価格」で、全体の7割近い人が「重視した」項目に挙げています。そして、2位は「間取り」で、3位が「立地・周辺環境」と続き、4位「面積・広さ」、5



位「通勤・通学時間」を多くの人が重視したと回答しています。やはりこれらの1～5位は、いつの時代も賃貸住宅を選ぶ条件の重要ポイントとなっています。

女性は全ての項目において重視するポイントが高い傾向

次に多かったのが6位の「最寄駅からの徒歩分数」、7位の「路線・駅やエリア」で、8位の「設備・仕様」、9位の「築年数(新築含む)」、10位の「住宅の向き・方角」となっています。データを男女別に見ると、女性は男性に比べ、全ての項目において重視するポイントが高いという傾向で、とくに上位3項目に加え、「築年数」



物件選びで重視されるポイントを活用して、契約の促進を図りたいものです

においてその傾向が顕著となっています。男性と比べ10ポイント以上の開きがあります。

また、世帯人数別では、一人暮らしは「家賃・価格」「通勤・通学時間」をより重視する傾向で、二人暮らしは「家賃・価格」「最寄駅からの徒歩分数」、そして「築年数」をより重視する傾向が見られます。三人暮らし以上は、「家賃・価格」「最寄駅からの徒歩分数」は全体よりポイントが低めとなっています。

ちょっと一服



この1年間に新たに成人に達した人口は120万人ですが、過去最低を更新しました。前年と比べると4万人の減少で、総人口に占める割合は0.96%。男女別に見ると男性は61万人、女性は59万人と、男性が女性より2万人多くなっています。

コロナ禍の制約の中、問い合わせ、内見申し込みに臨機応変に対応

かれましたが、部屋をお探しのお客様のメール等の問い合わせは相次いでおります。やはり年度変わりの時期ですら、制約される中にも新しい生活に向けて移動が進んでおります。賃貸仲介現場におきましても、問い合わせ、内見申し込みに臨機応変に対応させていただきます。これから4月半ばにかけて、空室、条件等の確認に急な連絡をさせていただきたく思います。携帯電話をお手元にお持ちいただき、連絡先の手配をよろしくお願いいたします。

(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。