「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集（再改訂版）」公表

賃貸借実務に関連する国の新制度を追加

賃貸住宅に関連した様々な疑問点を解説した「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集」の再改訂版が国土交通省から公表されました。新制度の追加や分かりやすい表現への修正の工夫が見られます。

分からないことに、「相談対応事例集」を参考にすれば、何かと役立つのでは

この事例集は平成23年３月に、賃貸住宅の賃貸借関係紛争にかかる相談者が、相談を実施する際に活用できる事例等の小冊子として作成されたものです。

主な相談と考えられるものについて項目別に整理し、想定質問を作成。その対応について例として示したもので、法的な見解を示すものではありません。

事例集の質問項目は、「借主からの質問」「連帯保証人からの質問」「貸主からの質問」と、相談者の立場別に３部に分かれています。借主からの質問では、入居前・入居中・退去時の時系列に沿って、解説されています。貸主からの質問では、重要事項説明・契約・更新・家賃などが取り上げられています。

データをアップデート 利便性の向上を図る

特筆されるのはこうした質問の参考資料として、質問項目別索引のほか、各種書式例や相談先、トラブルの迅速な解決にかかる制度が紹介されている点で、全体像の理解に役立ちます。

また、事例集は平成24年２月に「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の変更を反映する改訂を行い、令和４年３月には令和２年４月から施行された改正民法の内容や、民間賃貸住宅の賃貸借実務における近年の動き等を反映する改訂を行っています。

「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集」が参考になります

今回の改訂では、改正民法によって賃貸借実務の相談対応に影響が生じると考えられる事項（極度額の定め等）や、インターネット環境、家賃債務保証業者の活用の増加など、賃貸借契約実務において、より重要性を増している事項について、Ｑ＆Ａの新設、既存解説を更新し、改正民法の適用関係について解説しています。

さらに、賃貸借実務に関連する最高裁判例や国の新たな制度の追加、アンケート結果等データの更新などをアップデートし、ほかにも参考条項へのＱＲコードの追加など利便性の向上を図っています。

賃貸住宅に関する諸問題が、行政サイドの視点でコンパクトにまとめられており、賃貸経営の教科書を思わせる内容です。国土交通省のホームページからダウンロードできますので、一度ご覧になってみてはいかがでしょう。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

民法改正で18・19歳が成人の仲間入り 賃貸借契約も一人で契約が可能に

18歳に達しているか 契約時に確認が必要

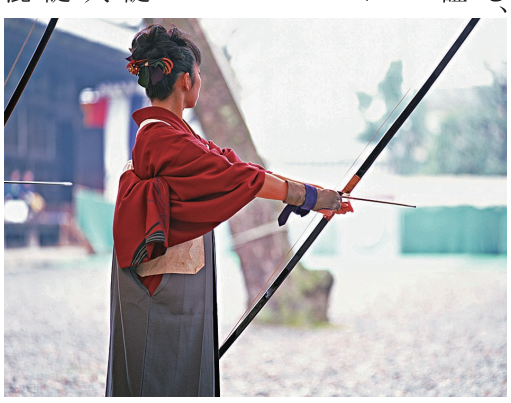
今年の４月１日に「民法の一部を改正する法律」が施行され、成年年齢が引き下げられて、18・19歳が成人の仲間入りをしました。親の同意がなくても携帯電話の契約やクレジットカード、そして賃貸借契約も一人で契約ができるようになりました。

これまでは部屋を借りる際、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した（未成年者取消権）が、４月以降は18歳と19歳は「親権者同意書」の提出が不要となります。

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りましたが、一度結んだ契約は権利と共に義務等の利害関係が発生するために、一方的に取りやめることはできないため、新たな問題が懸念されています。

一般的に賃貸借契約には、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ので、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。これからは親権者同意書が不要となりますが、社会人であっても学生であっても、契約には連帯保証人が必須です。

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歳が混在するケースがあるので、成人かそうでないかの事実確認に注意が必要となります。



今後、契約者が20歳未満の場合、賃貸借契約を結ぶ際には、従来に増して間違いが起こらないように、丁寧な説明が求められます。

なお、民法の成年年齢が18歳に引き下げられても、飲酒、喫煙の年齢制限は20歳のまま維持され、競馬や競輪などの投票券を買うことはできません。

世界では18歳の成年年齢が主流となっていますが、これから日本の社会全体が18歳成年に馴れ親しむまでには、もう少し時間が必要となるようです。

情報パック

「新しいお部屋で新生活！『賃貸借契約』を理解して、トラブルを防ごう!!」

国民生活センターが「賃貸借契約にまつわる相談」と「トラブル防止のポイント」を公表

（独）国民生活センターや全国の消費生活センターに寄せられる住宅の賃貸借に関連する相談件数は、年間およそ３万件（8令和２年実績）です。このうち、契約当事者が20歳未満及び20歳代の相談の件数は、約21％の６千件程度寄せられています。

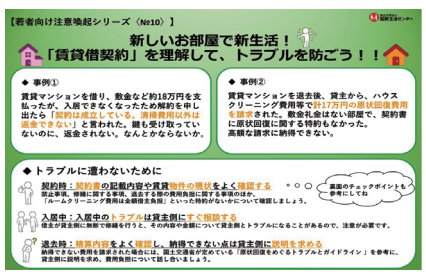
そこで、国民生活センターはこのほど、「若者向け注意喚起シリーズ」として、「新しいお部屋で新生活！『賃貸借契約』を理解して、トラブルを防ごう!!」を公表しました。

若者の新生活がスタートする春のタイミングと、民法改正にともなう18・19歳が成人となるこの時期に、契約に関するトラブルの注意喚起も兼ねて公表されたものです。

主な内容は、「賃貸借契約にまつわる相談」と「トラブル防止のポイント」で、トラブル防止のポイントでは、「契約時」「入居中」「退去時」の実例や対処法をそれぞれ取り上げています。

契約に際してより一層分かりやすく丁寧な説明が求められます

全体に啓蒙的な観点からまとめられており、契約時には、契約書類の記載内容や賃貸物件の現状をよく確認しましょう。入居中は、入居中のトラブルは貸主側にすぐ相談しましょう。そして、退去時には、精算内容をよく確認し、納得できない点は貸主側に説明を求めましょう…といったものです。



そして、民法改正にともなう18・19歳の成年年齢の引き下げについては、2022年４月１日から、18歳になれば、一人で賃貸借契約ができるようになります。しかし、原則として一方的に契約をやめることはできないので、契約するかどうか、慎重に検討しましょう、と結んでいます。

同センターでは、住宅の賃貸借に関する消費者トラブルは、10～20歳代の若者にも見られ、親元を離れ新たな生活を始める際に賃貸借の契約をすることが多く、トラブルにならないよう注意が必要、としていることから、契約に際してはより一層分かりやすく丁寧な説明が求められるものです。

ちょっと一服

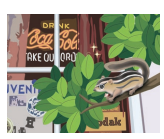
手探りで進むウィズコロナ下 万全の態勢で契約に取り組みます

東京の帝国ホテルが本館の建て替えを機に、新規事業として賃貸ビジネスに参入する、と報道されました。すでにスタートしているサービスアパートメントが好評ということから、オフィス・サービスアパートメント・賃貸住宅などの賃貸住宅事業を始めるようです。プランの詳細は明らかにされていませんが、「日比谷に〝住まう〟」賃貸住宅の構想に興味は尽きません。

帝国ホテル以外にも、新規に賃貸住宅の経営に参画する企業が目立ちます。所有する土地や旧社宅、不要になった工場施設などを活用して、安定した家賃収入を見込んでいるものです。また、ポスト・コロナのインバウンド需要を狙った動きも見られます。

年々、季節感が薄まっていますが、今年の春の賃貸ビジネスシーズンも一段落となりました。

手探りで進むウィズコロナ下、これから季節もよく、連休から梅雨の始まる６月にかけてもなお、部屋を探すお客様の来店が続きます。契約に至らなかった物件に関しては、万全の態勢で契約に取り組みたいと思っております。



（※）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。