

賃料の妥当性に疑問を持ったら、 まずご相談を。

弁護士
角 大祐



新型コロナウイルスの蔓延や物価の変動が激しい昨今、賃貸物件の賃料が高すぎる、あるいは低すぎるため、賃料を変更したいという相談を受けることが増えています。

不動産の賃貸借契約について定める借地借家法では、当初定めた賃料が、税金や物価の変動、近隣の家賃相場との比較その他の事情を考慮して、不相当に高くなった場合又は低くなった場合には、賃料の増減額請求ができると定められています。

たとえば、数十年、賃貸借契約が継続し、①数十年の間に物件の周辺が開発され、当初に定めた賃料が現在の周辺の賃料相場よりも著しく低くなった場合、②逆に、数十年の間に建物が劣化し、周辺の同様の築年数の物件に比べて賃料が著しく高くなった場合などが賃料の増減額の対象となる典型例です。また、特殊なケースとして、賃貸人と賃借人が親族で

あるなどの事情によって賃料が低額に設定されていた場合に、賃貸人が変わるなどの事情変更によって賃料の増額が認められた例もあります。

現在の賃料が不相当であるとして、問題となるのは相当な賃料が「一体いくらになるか」です。賃料増減額の紛争解決は、一般的に、交渉、民事調停、訴訟という流れで進みます。訴訟においては、多くは、不動産鑑定士による鑑定に基づき相当な賃料を認定します。他方、交渉の段階では、話し合いで解決する可能性を踏まえ、不動産鑑定までは行わない場合もあります。

不動産鑑定には20万円～50万円程度の費用も掛かります。もし、現在の賃料に疑問がある場合は、実際に賃料の増減額請求を行うべきか否かのほか、不動産鑑定を行う時期なども含めて、まず弁護士にご相談いただければと思います。

16歳未満に対する性犯罪は 厳しく罰せられます

弁護士
大塚 智子



令和5年6月、性犯罪に関する法改正が行われ、7月から施行されています。改正内容は多岐にわたりますが、今回は、子どもに関連する以下の2点について、説明します。

まず、性的行為への同意を判断できるとみなされる年齢（いわゆる性交同意年齢）が、13歳から16歳へと変更されました。そのため、16歳未満の者に対して性的行為をした場合、同意の有無にかかわらず、不同意わいせつ罪や不同意性交等罪が成立しうることになりました。

改正前の性交同意年齢（13歳）は、明治時代に定められたもので、先進国で最も低い水準でした。そのため、従前より、時代にそぐわず低すぎるなどの指摘がなされており、今回の年齢引き上げがなされたようです。

次に、16歳未満の者に対し、わいせつ目的で、①

嘘をついたり、金銭を与える約束をするなどして面会を要求すること②その結果、面会すること、また③わいせつな写真や動画を撮影して送るよう要求すること等については、犯罪として処罰する規定が新設されました（16歳未満の者に対する面会要求等の罪）。

これは、子どもがSNSを通じて知り合った大人や、近い立場の大人から性的被害を受けるケースが後を絶たないこと等から、新設されたものです。

なお、不同意わいせつ罪、不同意性交等罪や、16歳未満の者に対する面会要求等の罪等については、同世代同士の交際が処罰されることがないよう、相手が13歳以上16歳未満で同意があるような場合には、行為者が5歳以上年長であることが要件とされています。