

Contents *賃貸経営における高齢者の受け入れ方～終身建物賃貸借契約変～

*木造の屋外階段物件の維持管理におけるガイドライン *コラム

これからどうなる!?

賃貸経営における 高齢者の受け入れ方 ～終身建物賃貸借契約編～

今号は、賃借人が死亡することで賃貸借契約が終了する「終身建物賃貸借契約」を取り上げます。

現状、単身の高齢者が住まい探しをする場合、賃貸住宅ではさまざまな懸念から入居を拒否されてしまうことがあり、問題となつていきます。拒否される懸念のひとつに「入居者が死亡した場合、契約終了までに時間とコストがかかる」ことが挙げられます。

「終身建物賃貸借契約」ではこの懸念を解消することができ、単身高齢者の住まい探しのハードルを下げる事ができる契約になります。

中村 一也

■終身建物賃貸借契約とは

どんな契約?

「終身建物賃貸借契約」は、賃借人が生きている間は契約は存続し、亡くなると契約が終了する契約です。賃借権の相続がないのが大きな特徴です。

例えば、普通借家契約の場合、賃借人が亡くなったので賃貸人（家主側）が契約を解除する為には、賃借権が相続されているため、相続人との話し合いを進め、解除手続きや荷物の処分などの段取りをする必要があります。

相続人がはっきりしている場合には問題になることは少ないのですが相続関係が確定していない場合には、相続人全員に対して契約解除の申し入れを行わなければならないこ

とや、相続人が不明の場合などもあり、この手続きに多くの時間とコストがかかります。

また、この手続きの完了までの間は、室内に荷物が残ったままとなり空室の募集もままならず、空室期間が延びてしまうことにもなり賃貸人の損失が生まれてしまいます。

こうした事態が発生するため、高齢者の受け入れを拒否する賃貸人が多くいるのが実状です。

■終身建物賃貸借契約を

する為に必要なこと

「終身建物賃貸借契約」を締結できるようにするためには、自治体の認可を受ける必要があります。

まず、認可を受けたい賃貸住宅が政令市又は中核市にある場合はそれぞれその市に、それ以外は都道府県に問い合わせることが必要です。