

掲載内容

第1章 高齢化社会と建物賃貸借

- 第1 高齢化社会の現状
- 第2 高齢者と建物賃貸借

第2章 入居前・入居時の対応

第1 募集

〈フローチャート～募集〉

- 1 物件の調査
 - (1) 登記情報の確認
 - (2) 物件の確認
 - (3) 現地の確認
 - (4) 賃貸条件の概要の決定
- 2 入居者の募集
 - (1) 入居申込書の確認
 - (2) 成年被後見人・被保佐人・被補助人であるかどうかの確認
 - (3) 本人の判断能力・健康状態の確認
 - (4) 本人の経済状態の確認

【参考書式1】募集依頼書
【参考書式2】入居申込書
【参考書式3】登記されていないことの証明申請書

第2 保証人等

〈フローチャート～保証人等〉

- 1 緊急連絡先等の確認
 - (1) 親族・知人等への確認
 - (2) 行政等への確認
- 2 連帯保証
 - (1) 保証人の意思確認
 - (2) 極度額の確認等
 - (3) 保証人に対する情報提供義務
 - (4) 家賃債務保証業者による保証

【参考書式4】極度額に関する定め
【参考書式5】情報提供の受領確認の定め(事業用物件の場合)

第3 契約

〈フローチャート～契約〉

- 1 契約書の作成
 - (1) 契約書の内容の確認
 - (2) 連帯保証人
 - (3) 敷金・更新料等
 - (4) 禁止・制限事項
 - (5) 造作買取請求権・有益費償還請求権の放棄
 - (6) 原状回復義務の範囲
 - (7) 保険加入
 - (8) 定期借家契約
 - (9) 終身建物賃貸借契約
 - (10) サービス付き高齢者向け住宅賃貸借契約
- 2 重要事項説明・契約の締結
 - (1) 重要事項説明書の作成
 - (2) 重要事項の説明
 - (3) 契約内容の確認
 - (4) 契約の締結

【参考書式6】賃貸住宅標準契約書
【参考書式7】定期賃貸住宅標準契約書
【参考書式8】定期賃貸住宅契約についての説明(借地借家法第38条第3項関係)

【参考書式9】重要事項説明書(建物の賃借)

第4 引渡し

〈フローチャート～引渡し〉

- 1 引渡し
 - (1) 立会い
 - (2) 鍵の引渡し
- 2 確認リストの作成
 - (1) 物件状況確認リストの作成

- (2) 入居者情報シートの作成
- 【参考書式10】物件状況確認リスト
【参考書式11】入居者情報シート

第3章 管理

〈フローチャート～管理〉

- 1 定期的な入居者の状況確認等
 - (1) 賃貸人による賃借人の状況の確認
 - (2) 見守りサービスの利用の検討
 - (3) 定期的な状況確認からの対応の検討
- 2 トラブル等の対応
 - (1) 苦情の申出人、相手方、苦情内容の確認
 - (2) 対応の可否の検討
 - (3) 苦情対応の終了
- 3 家賃滞納等の確認
 - (1) 滞納状況の確認
 - (2) 入居者への督促、緊急連絡先・連帯保証人への連絡
 - (3) 関係機関との連携
- 4 火災等の事故への対応
 - (1) 消防・警察への連絡
 - (2) 被害状況の確認・火災後の残骸の片付け
 - (3) 火災保険会社への連絡
 - (4) 火災の原因究明・損害賠償請求
 - (5) 火災以外の事故

【参考書式12】苦情カルテ

第4章 終了時等の対応

第1 通常時

1 契約の更新

〈フローチャート～契約の更新〉

- 1 契約内容の確認等
 - (1) 更新時の契約内容の確認
 - (2) 更新案内の発送
 - (3) 更新の合意等
- 2 保証人の確認
 - (1) 保証人の実在の確認
 - (2) 保証人の変更の可否の検討
 - (3) 更新後の保証人の責任の確認
 - (4) 家賃債務保証業者の検討
- 3 契約内容の見直し
 - (1) 賃借人の状況の確認
 - (2) 契約条件の見直し
 - (3) 定期借家契約への切替え
- 4 更新料等の確認
 - (1) 更新料の確認
 - (2) 保険の更新の確認

【参考書式13】期間満了・更新のお知らせ
【参考書式14】更新合意書

2 契約の解除

〈フローチャート～契約の解除〉

- 1 賃貸人からの解約申入れ・更新拒絶
 - (1) 賃貸人からの解約・更新拒絶の概観
 - (2) 賃貸借契約の期間の確認
 - (3) 解約の申入れ・更新拒絶の通知
 - (4) 遅滞なき異議
 - (5) 正当事由の確認
 - (6) 立退料
- 2 賃借人からの解約申入れ
 - (1) 中途解約条項・解約予告期間の特約の確認
 - (2) 解約意思の確認
- 3 賃料不払解除
 - (1) 賃料の滞納状況の確認
 - (2) 契約書の解除条項の確認
 - (3) 催告の可否の判断
 - (4) 緊急連絡先・連帯保証人への連絡
 - (5) 解除通知
 - (6) 関係機関との連携
- 4 賃料不払以外の事由による解除
 - (1) 用法違反

高齢者をめぐる賃貸借実務対応マニュアル
—入居・管理・死亡等による契約終了・再募集—

- (2) 無断譲渡・転貸
 - (3) 催告文書の発送
 - (4) 解除通知
- 5 物件の明渡し
 - (1) 明渡しの手続の確認
 - (2) 明渡条件の確認
 - (3) 明渡しの合意書の作成
 - (4) 明渡し後の物件の確認

【参考書式15】解約申入通知書
【参考書式16】更新拒絶通知書
【参考書式17】定期借家契約終了通知書(居住用)

【参考書式18】異議通知書
【参考書式19】滞納賃料支払及び条件付解除通知書

第2 死亡時等(孤独死・自殺など)

1 死亡の発生・発見時

〈フローチャート～死亡の発生・発見時〉

- 1 孤独死が疑われる場合の対応
 - (1) 緊急連絡先・家族・連帯保証人への連絡
 - (2) 警察への通報
- 2 遺体発見時の対応
 - (1) 警察への通報・現場検証
 - (2) 緊急連絡先・家族・連帯保証人への連絡
 - (3) 物件状況の確認
 - (4) 自殺が疑われる場合

2 発見後の対応

〈フローチャート～発見後の対応〉

- 1 関係者の確認
 - (1) 緊急連絡先・家族・連帯保証人への連絡
 - (2) 相続人の調査
- 2 遺体・遺留品等の取扱いの確認
 - (1) 遺体の取扱いの確認
 - (2) 動産類・遺留品等の取扱いの確認
 - (3) 居室内の状況の確認
- 3 必要となる作業の確認
 - (1) 賃借権の帰趨
 - (2) 賃料の支払状況等の確認(滞納賃料等)
 - (3) 動産類の撤去
 - (4) 原状回復の必要性の判断
 - (5) 心理的瑕疵の有無の判断
- 4 相続人との話し合い
 - (1) 相続人の確認
 - (2) 相続人への連絡
 - (3) 単独相続の場合
 - (4) 共同相続の場合
 - (5) 相続放棄をされた場合の対応
 - (6) 相続人がいない場合の対応
 - (7) 同居の内縁の妻がいる場合
- 5 相続財産管理人との話し合い
 - (1) 相続財産管理人の選任
 - (2) 相続財産管理人との協議

第5章 心理的瑕疵がある場合の再募集等

〈フローチャート～心理的瑕疵がある場合の再募集等〉

- 1 再募集
 - (1) 心理的瑕疵の判断要素
 - (2) 告知の可否の判断
 - (3) 重要事項説明書への記載
 - (4) 家賃決定への考慮
- 2 損害賠償請求等の検討
 - (1) 損害賠償請求の可否
 - (2) 原状回復の範囲
 - (3) 将来の逸失利益

事項索引

●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

高齢者をめぐる 賃貸借実務対応マニュアル

—入居・管理・死亡等による契約終了・再募集—

編著 高村 至(弁護士)

高齢入居者への対応ノウハウが満載!

- ◆ 高齢者との賃貸借にかかわる留意点について、賃貸人の立場から、賃貸借実務の流れに沿って解説しています。
- ◆ 高齢入居者への対応を、賃貸管理の場面ごとにフローチャートで示した上、ケーススタディや参考書式等を交えながら実務上のポイントを解説しています。
- ◆ いわゆる「孤独死」等の入居者の死亡時における対応や再募集についても、令和3年10月に公表された国交省の心理的瑕疵に関するガイドラインを踏まえて解説しています。

B5判・総頁272頁
定価 3,410円(本体3,100円)
送料460円

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00
(土・日・祝日を除く)
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>
E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



法令情報を配信!

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで
発売!!

〈電子版〉
定価 3,080円(本体2,800円)

パソコン スマートフォン タブレット で閲覧いただけます。
「新日本法規アプリ」での閲覧は、iPhone/iPadはAppStoreより、Android端末はGoogle Playよりアプリ(無償)をインストールし、電子書籍をダウンロードしてご利用ください。
ブラウザでの閲覧は、ストリーミング形式になりますので、閲覧時にはインターネットへの接続環境が必要です。

総合法令情報企業として社会に貢献

新日本法規出版

公式Facebookページ
法律出版社ならではの情報を発信



