

ア ス パ 通 信

May 6
2026

入居者が死亡した場合の
賃貸借契約の取り扱いについて
長期安定した賃貸経営のために必要な
「資金繰り」の考え方



株式会社 **アスパ**

Asset value creation partners

入居者が死亡した場合の 賃貸借契約の取り扱いについて

借主死亡時の契約原則と初動対応3ステップ

賃貸物件の借主が亡くなっても、賃貸借契約は自動的に解除されません。契約は法定相続人に引き継がれ、貸主は相続人の1人に対して家賃全額を請求できるため、以下の3ステップで初動対応を進めましょう。

- 1.警察による事件性の有無と身元確認
- 2.連帯保証人や緊急連絡先への速やかな通知
- 3.法定相続人を特定し契約継続や解除の意思確認

初動対応を誤ると、後の残置物処理などで不法行為に問われるリスクがあります。

円滑な実務のため、契約承継のルールを正しく理解しておきましょう。

同居人の有無や相続放棄による手続きの違い

入居者が亡くなったあとの対応は、同居人がいる場合や相続がどのように扱われるかで、以下の2つのケースに分かれます。

- 同居人がいる場合の実務対応と名義変更
- 相続人全員が相続放棄した場合の手続き
順に解説していきます。

①同居人がいる場合の実質対応と名義変更

対応方法	内容
新規契約	同居人と新たに契約書を締結する
合意書の締結	相続人を賃借人とし、同居人を占有補助者とする名義変更の実施

内縁のパートナーは法律上の親族ではありませんが、借地借家法や判例によって、住み続ける権利は守られています。法定相続人がいない場合は、借地借家法第36条の規定により、同居していた人が賃借権を引き継ぐことが可能です。また、相続人がいる場合でも居住の継続は認められており、貸主が一方向的に退去を求めることはできません。

②相続人全員が相続放棄した場合の手続き

対応方法	内容
予納金の支払い	裁判所に10万～100万円程度を納める必要がある
費用負担のリスク	貸主側が多額の費用を持ち出すケースがある

身寄りのいない状態では誰が部屋を片付けるか判断できないため、裁判所が介入し、選任された清算人が故人の財産を整理します。

予納金は高額になるため、費用対効果をよく検討することが大切です。

未払い家賃の請求と残置物処理のルール

滞納した家賃の回収や、部屋に残された荷物の片づけには、法律で定められた手順を守る必要があります。賃貸の管理業務で守るべき具体的な項目は、次の2点です。

- 連帯保証人へ請求する際の注意点
- 勝手な残置物撤去はNG 違法性と保存義務

①連帯保証人へ請求する際の注意点

請求を行う実務でのポイントを、下表にまとめました。

項目	内容
請求できる範囲	借主が「死亡した時点」までに発生した家賃や損害金のみ
極度額の確認	契約書に記載された保証人の負担上限額（極度額）の範囲内であるか確かめる

相続人が引き続き居住する場合は、新たに保証人を設定するなどの対策を検討しましょう。

②勝手な残置物撤去はNG 違法性と保存義務

荷物処分における法的なリスクや義務は、以下の表のとおりです。

項目	内容
自力執行の禁止	貸主による無断の荷物廃棄に対する損害賠償や刑事責任のリスク
法定単純承認	相続人による無断廃棄時の借金を含む全財産の引き継ぎ成立
財産の保存義務	相続放棄時における清算人引き渡しまでの適切な財産保管

死亡時解除特約のリスクとモデル条項の活用

国土交通省が示す「残置物の処理などに関わるモデル契約条項」を活用し、受任者を事前に指定しておけば、死後の契約解除や家財処分を代行させられます。手続きを生前に組み込んでおくことで、約3ヶ月での原状回復が可能となり、空室期間の短縮も実現できる可能性があります。

長期安定した賃貸経営のために必要な「資金繰り」の考え方

「資金繰り」の考え方

賃貸経営における資金繰りは、手元の現金の収支と残高の管理です。年間を通じて利益は出ていたとしても、修繕やローン返済など支払い時期によっては手元の現金が不足する可能性があります。

そのため、賃貸経営を安定させるには現金が不足しないようにコントロールするのが大切です。

①自己資金は物件価格の1割以上を用意する

アパートの賃貸経営でローンを組む場合、物件価格の最低1割以上の自己資金が必要とされる傾向があります。そのため、自己資金がないと銀行から融資を受けるのが難しいです。

また、物件価格の1割程度の自己資金では融資を受けられないケースもあるため、できる限り多めの金額を用意しましょう。

②数十年先までの資金の出入りを把握する

長期安定した賃貸経営をするためには、毎年の収支だけでなく、数十年先の資金の出入りを大まかにでも把握するのが大切です。

家賃収入の推移や金利の動向、修繕が必要な時期などをあらかじめ設定し、シミュレーション表を作成しましょう。シミュレーション表を作成すれば、自己資金が目減りしやすい時期や余裕ができる時期を把握できるため、資金をコントロールしやすくなります。

③常に年間家賃収入の6ヶ月分を確保する

安定した賃貸経営のためには、年間家賃収入の6ヶ月分を目安に確保しておきましょう。

6ヶ月分程度の内部留保があれば、急に設備の修理費用が発生したり、空室が出て家賃収入が減少したりした場合にも、ローンの返済や経費の支払いを滞らせずに済みます。

④修繕に必要な資金を計画的に積み立てる

建物や設備は老朽化するため、定期的に修繕が必要になります。

主なタイミングは、以下のとおりです。

築10年以上	外壁・屋根の塗装、排水設備の修繕など
築10年～15年	給湯器やエアコンの修理・交換

事前に保有物件の築年数に応じた修繕予定表を作成し、修繕に必要な資金を計画的に積み立てましょう。

賃貸経営の資金繰りが悪化する主な要因

賃貸経営の資金繰りが悪化する要因には、主に以下の3つが挙げられます。

①空室率の増加

保有物件に空室が増えると、回収できる賃料が少なくなります。毎月の収入にかかわらず管理費や固定資産税などの支払いは発生します。そのため、空室率の増加は資金繰りの悪化につながります。

②家賃の下落

物件は築年数を経るにつれて、購入時の想定よりも家賃は下落するのが一般的です。そのため、家賃の下落を見込んだうえでシミュレーションをしておかないと、資金繰りで苦勞する可能性が高いです。

③修繕費の増加

経年劣化によるものだけでなく、設備の急な故障や外壁や屋根の損傷など、突発的な修繕が重なるケースも少なくありません。このような予想外の修繕費は、資金繰りの悪化につながります。

資金繰り改善で利用できる借入の種類

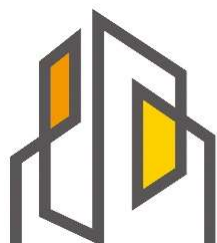
賃貸経営で資金繰りが困難な状態から脱するには、手元資金を減らさないための借入れや、現在の借入条件の見直しが有効です。

資金繰り悪化の大きな原因が「毎月のローン返済」である場合	
借り換え	現在よりも金利の低い別の金融機関でローンを組み直し、毎月の返済額や総支払額を減らす方法です。キャッシュフローの大幅な改善が見込めます。
条件変更	現在の借入先金融機関に相談し、返済期間の延長や、一定期間のみ元金返済を据え置いて利息のみの支払いにするなどの条件変更を行う方法です。
資金繰り悪化の大きな原因が「高額なリフォームや修繕費用の発生」である場合	
リフォームローン 修繕ローン	物件の修繕・バリューアップを目的とした融資です。手元資金を温存しながら家賃収入から分割して返済していくことで、資金繰りの悪化を防ぐことができます。
資金繰り悪化の大きな原因が「まとまった納税や一時的な手元資金の不足」である場合	
不動産担保ローン	所有している不動産を担保に、低金利でまとまった金額を借りやすいのが特徴です。ただし、返済が滞ると担保とした物件を失うリスクがあります。

不動産のことなら、地域密着の 当社へお任せください！！

- 1947年創業の会社から独立、豊富な実績と提案力
- 平均入居率98.3%の高入居率
- CPMなどの有資格者によるコンサルティング
- 地域のために愛される不動産管理・取引を実施

まずはアスパにお気軽にご相談ください！



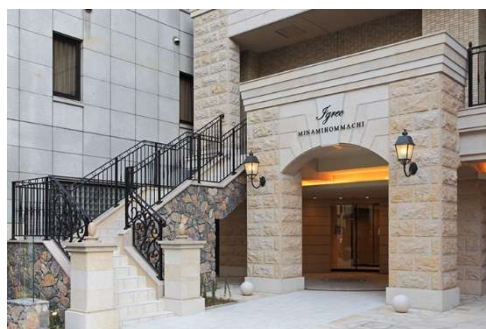
株式会社アスパ

Asset value creation partners

〒541-0059 大阪府中央区博労町1-4-6 イグレック南本町202

TEL : 06-6263-7500

FAX : 06-6263-7501



ホームページは
こちらから

より良い賃貸経営のためのご相談承ります

- 空室について
- リフォームについて
- 家賃滞納について
- 物件の管理について
- 物件の購入について
- 物件の売却について
- 土地活用について
- 相続対策について
- その他