

空き家の賃貸条件等の話し合いについて

賃貸借契約で定めておくべきものは、①契約当事者、②目的物（所在及び使用する範囲）、③賃貸期間、④賃料、⑤使用用途、⑥特約 などが一般的です。

話し合いの際は、以下を参考に、所有者及び団体間でよく話し合い、合意にいたれる内容を見つけていきましょう。主な内容の合意ができれば、不動産事業者を通じた仲介により、契約を締結することをお勧めします。

家屋は、人が住まないと不具合に気づかなかつたり、日常的に換気されなくなるので、湿気により床や内壁が腐るなど、思っている以上に早く劣化することがあります。地域のために貸し出すことは、空き家にしておくよりも、老朽化を遅くし、不具合等の発見にもつながるとともに、地域の活性化にもなりますので、地域利用の意義をご理解の上、賃貸条件等について、双方でよく話し合いをお願いいたします。

所有者・団体間で賃貸条件等の話し合いをするべき主要内容

① 契約当事者 貸主（所有者）： _____ 借主（団体）： _____

② 目的物 所在地：神戸市 _____ 区
使用する範囲： 全体 ・ 一部（具体的に： _____）

③ 賃貸期間 定めなし ・ 定めあり（令和 ____ 年 ____ 月頃 ~ 令和 ____ 年 ____ 月頃）

④ 賃料 無償 ・ 有償（ _____ 円/月）
※無償の場合は、固定資産税相当額等を補助する制度もあります

⑤ 使用用途（具体的に： _____）
※団体の活動意義も説明しましょう

⑥ 特約（その他確認事項）

- 当該内容は、賃貸時に話し合いすべき主要内容として情報提供しているものであって、“すまいるネット”および神戸市は、所有者と団体との交渉・契約・トラブル等へは関与いたしません
- 神戸市では、家財の片付け・処分や地域利用する部分のリフォーム(改修)を支援する制度もありますので、該当する支援制度の利用もご検討ください。詳しくは“すまいるネット”にお問い合わせください

神戸市すまいの安心支援センター“すまいるネット”

〒653-0042 神戸市長田区二葉町5丁目1-1 アスタくにつか5番館2階

TEL: 078-647-9904 (10:00~17:00 (水、日、祝除く))

FAX: 078-647-9912

① 契約当事者 貸主(所有者)： _____ 借主(団体)： _____

② 目的物 所在地：神戸市 _____ 区 _____

使用する範囲： 全体 ・ 一部(具体的に： _____)

- ・ 仏壇や家具を置いているなど、使用できない範囲がある場合は、事前に確認しておきましょう。
- ・ 電気・ガス・水道などの設備やクーラーなどの付属設備の有無を確認しておきましょう。

③ 賃貸期間 定めなし ・ 定めあり(令和 ____年 ____月頃 ~ 令和 ____年 ____月頃)

- ・ 使用する期間について、所有者・団体双方のご都合を踏まえて確認しましょう

④ 賃料 無償 ・ 有償(_____ 円/月)

- ・ 地域利用のためにバンク登録団体へ無償で貸し出される場合、「固定資産税・都市計画税相当額+維持費用相当額(定額)」を補助する制度がありますので、当該制度の利用も検討ください。詳しくは“すまいるネット”にお問い合わせください。

⑤ 使用用途 (具体的に： _____)

※団体の活動意義も説明しましょう

- ・ どのような目的、用途に使用するか、団体から所有者に説明しましょう
(地域利用の例：子ども食堂、地域の図書館、居場所カフェ、コミュニティ農園 など)

⑥ 特約(その他確認事項)

(その他、地域利用等での特約事項の参考事例です)

◆建物の状態について

貸主で使える状態にして貸出しをするのが一般的ですが、現状有姿(現状のまま)で行うかわりに、賃料等を低額にしている例もあります

◆修繕義務について

建物の賃貸契約(有償)では、通常、雨漏りや柱・はりなどの主要構造部の修繕義務は貸主(所有者)に、電灯の球替えなどの小修繕は借主(団体)になります。なお、無償の場合などは、別途、修繕義務の有無を定めている場合もあります

◆リフォーム(改修)や補修について

借主がリフォーム(改修)や補修を希望する場合、貸主の許可が必要です。また、賃貸契約終了後の原状回復義務(元の状態に戻す)を課すことが一般的ですが、リフォーム(改修)等を行った状態で返すことも双方の同意の上、可能です。なお、その場合には、リフォーム(改修)や補修による資産価値の上昇分等を勘案して、その分、賃料等を低額にしている例もあります

※ 所有者・団体間で、賃貸条件の内容についてよくご相談ください

このほかに個別の案件に応じて必要と思う事項があれば事前に確認しておきましょう