

早川町での空き家の賃貸契約に関するQ & A
(借主様用)

Q1 家を借りる際に、契約書を交わす必要はありますか？

A: 賃貸借契約書はしっかりと交わす事をお勧めします。口約束のみでは、家主との主張が食い違い、思わぬトラブルの原因になりかねません。

Q2 契約前に、特に注意して家主と話し合っておくべき事は何ですか？

A1 火災保険について

空き家の場合、火災保険の契約期間が切れており、新たに加入する必要がある家が多いようです。そのような場合でも、火災など万が一に備えて、新たに火災保険に加入することをお勧めします。

建物や家財道具だけでなく、お隣など類焼した場合には、火災後の後片付けやお詫びなどにかかる費用ははかり知れません。木造で密集した集落の多い早川町では、特に保険プランなども良く考慮した上で加入されることをお勧めします。

火災保険に加入される場合は、どちらの名義で加入するかを家主と話し合っておきましょう。

賃貸契約の場合、原則火災保険は家の所有者である家主が入るべきものなので、まずは家主に火災保険に加入してもらうよう相談しましょう。家主に加入の意志が無い場合でも、借主名義で火災保険に加入することも可能です。

また、どちらが火災保険に加入するかについて、契約書に明記しておくことをお勧めします。

A2 仏壇や家具の処分について

契約時に、仏壇や家具、先祖の写真などをどこまで処分して良いか話し合っておきましょう。また、処分方法、費用負担についても話し合っておきましょう。

家主の了承を得ずに処分すると、後で賠償を求められるなどのトラブルに繋がる恐れがあります。些細なことでも家主に確認することをお勧めします。

また、処分できないものについては一部屋にまとめてもらうか、倉庫に移してもらえるように交渉することをお勧めします。

A3 家以外の土地について

早川町では多くの場合、家だけではなく庭を所有していたり、畑や山林を所有していたりします。そのため、それらの管理や収穫物をどうするかについて、契約時に家主と話し合っておく必要があります。

まず、庭については草取りなどの管理、植栽などの管理をどちらが行うかを話し合っておきましょう。庭を草だらけにしておくと近隣からのクレームに繋がる恐れがある他、植栽を枯らしてしまったり、勝手に切ってしまうと家主とのトラブルに繋がる恐れがあります。

また、庭の果樹などからの収穫物を勝手に自分のものにしてしまい、家主とのトラブルに繋がってしまうというケースも多くあります。収穫物については、庭の管理とは別に家主と確認しておくように心がけてください。

畑や山林の賃貸については、家の賃貸借契約とは別に専用の契約を取り交わす必要があります。

A4 家の修理・増改築について

契約時には、両方で家の状態を確認した上で、修理・増改築の程度や方法、費用負担について良く相談し、書面上で契約するようにしましょう。

賃貸契約の場合、「家主は家を住める状態にして貸す」というのが一般的ですが、空き家の場合は状態が不十分で修理が必要となるケースが多くあります。

まずは、契約前に両方で家の状態を確認した上で、契約するようにしましょう。後になって、破損箇所が入居前のものか、後のものかで家主との意見が食い違うといったトラブルが考えられます。写真などで記録しておくことも有効です。

次に、程度や方法については書面に残すようにしましょう。口約束のみでは、自由に修理して良いと言われたのに、後になって勝手に修理したと非難される恐れもあります。こういったトラブルを避けるために、修理・増改築の際は都度、家主の了承を得るように心がけてくださ

い。

また、修理・増改築の際は業者に依頼することをお勧めします。ご自身で修理・増築されると、建物に悪影響を及ぼしてしまい、後で家主とのトラブルに繋がる可能性があります。

修理・増改築の費用に関しては、借主側で負担する場合には、当面の家賃を減額してもらうことで、初期投資にかかる費用を相殺するのも1つの方法です。この際には、修理費と相殺された家賃を払う数年間は退去を求められないよう、契約時に話し合っておくと良いでしょう。

それ以外でも、トタン屋根の塗り替えなど、家の維持に関しても、同様に事前に家主と良く相談した上で契約するようにしましょう。

A5 契約後における家主の家の使用について

家主が町外に住んでいる場合でも、お盆、正月、彼岸、法事、集落の冠婚葬祭などの際に集落に帰って来る方が多くいます。中には、帰省時に家を使おうとして勝手に家を開けるなど、借主とトラブルになるケースがあります。

まずは、家主の家の使用について確認しておきましょう。使ってもらいたくない場合は、しっかりその旨を伝え、使っても良い場合でも、家主から帰省時には事前に連絡をしてもらうようお願いしておきましょう。

帰省時の使用については、例えば家主の帰省時には家主が家を使い、それ以外を使用するという使い分けや、家主の帰省用に一部屋空けておくなどをされている方が多いようです。

また、合鍵などは契約時に渡してもらうようにすることをお勧めします。

Q3 集落との関わり方はどのようにすれば良いですか？

A: 早川町では、それぞれの集落を区で運営しており、その下部組織として組があります。集落への移住後には、ぜひ区・組に所属してください。

区や組に所属すると、当番や行事があったり区費など負担すべきお金があったりと、集落独自のルールがいくつかあります。区や組に所属しない場合にも、水道組合費、テレビ組合費など負担すべきお金がいくつかあります。

まずは入居前に、区や組への所属、行事や当番、負担金について区長などと相談しましょう。

特に区費や水道組合費などの負担金については、一つ一つ家主とも話し合い、それぞれをどちらが払うか確認した上で、区長や水道組合長などに伝えておきましょう。

また、入居後にはできるだけ早いうちに、区長などと相談の上、集落への挨拶回りをすることをお勧めします。

Q4 ご自身の緊急時に備えて、どんな対処が考えられるでしょうか？

A: 病気や事故で入院するなど、ご自身に万が一の事があった場合に備えて、ご家族など緊急時に対応される方との連絡が取れるよう、家主や隣近所の方に緊急連絡先を伝えるようにしてください。

過去には、借主が老人介護施設に入った際に面倒を見る家族がおらず、最期まで集落で面倒を見ざるを終えなかったケースや、借主が一人暮らしで、意識不明の重傷を負った際に、家族との連絡が取れなかったというケースがありました。

緊急連絡先に変更があった場合はその都度更新をし、何年経っても連絡の取れる緊急連絡先を家主に把握しておいてもらうことが重要です。

くれぐれも家主や集落の方達に迷惑がかからないように、ご配慮をお願いします。