

自らが所有する空き家を個人間で賃貸借契約手続きをしたいが

相談内容	<p>既に6年空き家状態となっている住宅を所有しているが、この住宅を知人が借りたいと申し出てきた。先日行政から都市計画道路に関して説明会があり、この空き家の敷地が道路に掛かってしまった。ただし、実際の事業が始まるのは20年後との説明もあった。</p> <p>できれば知人に貸したいが、都市計画道路の法律上の制限などはわからず、その他の制限などは素人で法律などについては全く無知である。個人間での契約は法的に問題はないのか、また、実際に貸すことになれば、家賃を含めて、相手方との間で契約書が必要であるか否かについてもわからない。専門家に依頼する場合はどういった方に依頼すれば良いのか教えてほしい。</p>
回答内容	<p>空き家を他人に貸す場合は、宅地建物取引業法の規定により、建物の賃貸の代理を「業」として行うものは、同法による免許を受けなければなりません。この「業」とは、自らの物件の賃貸借を含めて、一般に他人から報酬（金銭であることを問わない。）を得て、こうした行為を反復継続（一般に2回以上）して行うことといわれています。</p> <p>今回の場合、個人間で、1回限りの行為であって、自ら所有する物件の賃貸借の契約を行うのであれば「業」には該当しないものと考えられます。また、民法上の規定では、契約は文書で取り交わさなくても、口頭でも双方が合意すれば契約は成立します。</p> <p>以上は、法律の規定あるいは解釈されている事柄ですが、契約に関しては、実際には双方が賃貸借に合意しても、その後何が起こるか分かりません。知り合いだからということも絶対に問題が発生しないとはいえません。つまり、お互い問題が発生に対処するには、賃貸借契約を文書によって締結することが望ましいといえます。個人でも契約書の作成はできないことはありませんが、契約の内容や賃貸料の妥当性、また、都市計画道路の制限などは専門家が間に入って調査した上で、契約書に反映させることが望ましいといえます。なお、専門家に依頼するとなれば当然報酬の支払いが必要となることも認識しなければなりません。</p> <p>まずは、不動産業者に相談されることをお勧めします。業者の選定に当たっては、関係団体（長野県宅地建物取引業協会か全日本不動産協会長野県本部：本サイトの相談先検索画面から検索ください。）に相談する方法もあります。</p> <p>【宅地建物取引業法：抜粋】</p> <p>第二条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。</p> <p>二 宅地建物取引業 宅地若しくは建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃貸の代理若しくは媒介をする行為で業として行うものをいう。</p> <p>第三条 宅地建物取引業を営もうとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所（本店、支店その他の政令で定めるものをいう。以下同じ。）を設置してその事業を営もうとする場合にあっては国土交通大臣の、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない。</p>