

# URBAN-REPORT

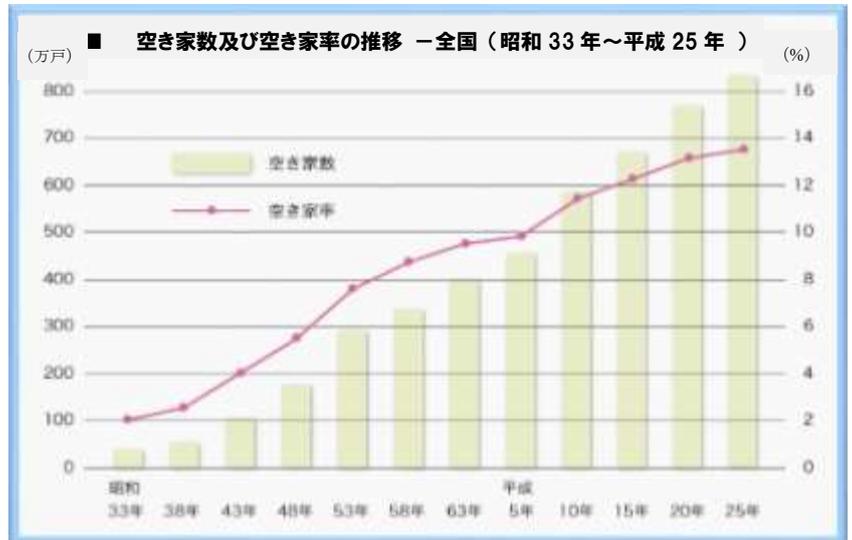
<http://www.urbankk.co.jp>

発行人 ㈱アーバン企画開発 三戸部 啓之

## DIY 型賃貸借契約について

個人所有及び賃貸空き家の急増が社会問題となり、空き家の流通を促進する為、その解決策としてこのほど国土交通省は「DIY 型賃貸借に関する契約書式例」と活用にあたってのガイドブック「DIY 型賃貸借のすすめ」を作成し、公表しました。

ガイドラインのポイントは借主（入居者）の意向を反映した改修を行うことができる賃貸借契約というものです。これは空室対策にとどまらず、賃貸経営そのものにも影響の可能性がります。その動向を探ってみました。



### 空室家数が過去最高に…

総務省が発表した「住宅・土地統計調査」（5年ごとに実施）によりますと、平成25年の空室家数は820万戸と、5年前に比べ63万戸（8.3%）増加。空き家率（総住宅数に占める割合）は、13.5%と上昇し、過去最高となりました。空き家の中で最も多いのは「賃貸用住宅」（約412万戸 54.5%）で、神奈川県は約33万戸です。

日本が人口減少をむかえる中、住宅産業界を取り巻く経済環境は厳しい状況にあります。不動産がフローからストックへ移行する変化の中、中古物件のDIY・リノベーション・カスタマイズは注目を集めています。Do It Yourselfの言葉が使われるようになったのは、日本で初めてDIY関連商品を扱う本格的なホームセンターが誕生した昭和47年頃のことです。その後DIY用品を総合的に取り扱う小売店舗やホームセンターは増加し、全国で4,500店舗を超え、市場規模約4兆円と言われるまでに成長しました。

今やインテリア雑誌や暮らし方にこだわる住宅雑誌・テレビなどでも、住まいを自分らしく変えていく企画や特集が人気を集めています。現状の賃貸住宅は原状回復義務のある契約条件により釘を打つ事も出来ないという縛りのある内容が大半ですが、そこにも「住まいを自分なりに変更して楽しむ」という波が広がってきています。借主の「自由に部屋を模様替えしたい」 貸主の「修繕費用を抑えて効率よく管理したい」という思いは以前からありましたが、「どんな契約を結べば、双方デメリットが少なく、後々のトラブルを招かないのか」ということについては、ルールがない状況でした。国土交通省は居住ニーズの多様化を踏まえ『DIY 型賃貸借契約』を定義し、その普及に努めています。



## 「借主負担DIY型」賃貸借契約とはどういうものか？

国土交通省はDIY型賃貸借契約の定義を借主の意向を反映した改修（DIY工事）を行うことができる賃貸借契約やその物件（改修工事の費用負担者が誰かを問わない）とし「賃貸借契約の特約の例文」「申請書兼承諾書・別表」「合意書」の3つの書面を使用します。各書面の役割は以下の通りです。

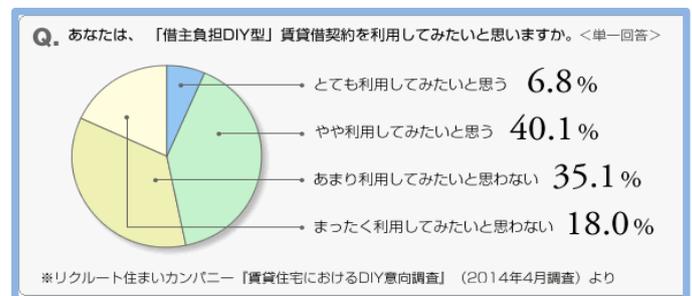
- ① 賃貸借契約の特約の例文：DIY工事の取扱いについては、承諾書及び合意書の規定に従う
- ② 申請書兼承諾書
  - ・申請書：DIY工事の実施の承諾を求める書面（借主→貸主）
  - ・承諾書：DIY工事の実施を承諾する書面（貸主→借主）
  - ・別表：DIY工事の内容や原状回復義務など取決め事項について箇所ごとに記載
- ③ 合意書：別表で取り決めた事項について、貸主・借主双方の権利義務を明確にする為の書面

### オーナー様のメリットとしては

- 修繕にかかる費用や手間がかからず、現状のまま貸し出すことができる
- 借主が自己負担でDIYを行うことで、長期間の入居が見込め、安定経営につながる
- 退出後は、借主が行ったDIYが残る為、設備などグレードアップされている可能性があり、次募集時、家賃を高く設定できる可能性がある。ということが考えられます。

### 約5割が利用意向あり

リクルート住まいカンパニーが、賃貸住宅居住者を対象に実施した「賃貸住宅におけるDIY意向調査」によると「とても利用してみたいと思う」6.8%、「やや利用してみたいと思う」40.1%と計46.9%と半数近くニーズがあることがわかります。



### まとめ

今回の契約書式例の整備によって、契約上の注意点や契約手順は示すことができましたと思いますが、施工面については課題が残ると思います。借主にとっては工事器具の使い方、使用素材の選定、施工方法など素人の方ではわからない方も多いと思います。また、オーナー様も「どの程度まで建物に手を加えることを許容できるのか」と悩ましいところもあると思います。対応策としては事前に借主と確認し、退去時の扱いについてもしっかり賃貸借契約書で取り交わすか、逆に少し金額負担をお願いし施工を含めてカスタマイズ提案してしまうかのどちらかで手を打つべきと考えます。

### お手持ちの物件で

- 築年数は古いが躯体はしっかりしている。 ○ 築年数が古いので安い賃料でしか貸せない。
  - リフォーム費用や維持費に多額の費用が発生する為、家賃で回収できるか不安。
  - 安くてもいいので一定額以上の収入が長期間、確実に欲しい。 ○ 退去時に原状回復費用でもめたくない。
  - 需要が少ないエリアの為、借り手が付きづらくリフォーム代が無駄になってしまう可能性があるのが心配。
- 上記のような問題でお悩みのオーナー様は一部分だけDIYなど、当社が提案・サポートする事で解決できることも

考えられますので、是非ご検討いただく事をおすすめします。住まいに手を入れることによって「楽しみ」という付加価値が生まれます。たとえ賃貸住宅であってもその楽しみを通じて住まいにいつその愛着がわくのではないのでしょうか。新たな試みですが、賃貸住宅の魅力がさらに高まるように取り組んでいきたいと思っております。

