

1 ガイドラインの背景と目的

- ・ 地方部を中心に柔軟な賃貸借契約が工夫されて活用
- ・ 個人所有者は取引経験がなく、事業化の判断が困難
- ・ 契約のガイドライン(枠組み)を示し、市場を活性化

2 賃貸借の基本的な形態

- ・ 契約によって発生する貸主、借主の権利義務
- ・ 個人住宅と事業用物件との共通点、相違点

3 契約類型の分類

	入居前修繕 (費用負担者)	家賃水準	入居中修繕 (費用負担者)	DIYの実施 (壁床の張り替え、 設備更新等)	造作買取請求 (エアコンの取 付等)	退去時の原状 回復
Aタイプ 一般型	貸主が修繕、設 備更新等を実施	市場相場並み	貸主が実施 (一部の小修繕は 借主負担もある)	原則禁止	認めない (造作した場合、 退去時に撤去)	借主の義務 (通常損耗、経 年劣化を除く)
Bタイプ 事業者借上型 (サブリース)	貸主が修繕、設 備更新等を実施 (一定基準以上)	市場相場並み (手数料支払)	事業者が実施 (貸主と負担調整)	原則禁止		
C-1タイプ 借主負担DIY (現状有姿)	現状のまま (故障はなく、通 常生活は可能)	市場相場より 若干低廉	借主が実施又は そのまま放置※ (躯体等は貸主)	借主負担で認める	認めない。 (残置するかは 双方で協議)	DIY実施箇所 は免除
C-2タイプ 借主負担DIY (一部要修繕)	借主が実施又は そのまま放置※ (躯体等を除く)	市場相場より 相当低廉				

※事例 ・ 壊れたドアやガスコンロ、給湯器などを修繕せず、そのまま居住
 ・ すり切れた畳の上にカーペットを敷いて対応