

DIY型賃貸借に関する契約書式例及び ガイドブックについて

平成28年4月

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室

DIY型賃貸借に関する契約書式例及びガイドブックについて

検討の背景と経緯

〈平成25年度〉

- 全国の空き家の総数は、増加の一途を辿っている
- 個人住宅の賃貸流通については、市場取引ルールや指針が未整備である

➡ ● 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針をとりまとめ

● この中で、貸主が修繕を行わず現状有姿で賃貸し(賃料を相場より安く設定)、借主が自費で改修を行う**借主負担DIY型賃貸借**を提案

〈平成26年度〉

- 大規模な改修の場合、借主個人での工事資金調達は困難な場合がある
- これまでにない契約類型であり、どのように契約を締結すべきか判断が難しいという意見がある

➡ ● **DIY型賃貸借(※)を一般的に活用するための考え方(実施スキームや契約上の留意点)と有効と考えられる取組例を整理**

※改修工事の費用負担者が誰かに関わらず、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やその物件

※DIYとは、do it yourselfの略語で、一般的には自らの手で日曜大工等を行うことだが、ここでのDIY工事とは専門業者に頼んで行う工事も含む。

〈平成27年度〉

DIY型賃貸借契約に関する契約書式例の作成

- DIY型賃貸借の実施にあたり、契約当事者間の紛争を未然に防止し、DIY型賃貸借の活用を促進する観点から作成
- 改修内容等について、貸主が承諾し、明渡し時の原状回復等について貸主・借主間で合意するための書式

※本契約書式例が示す範囲

賃貸借契約書
 ・賃貸借の目的物
 ・契約期間
 ・賃料
 ・その他

・特約
 (DIY工事部分の取扱い)

申請書兼承諾書・別表

申請書
 (借主→貸主)

承諾書
 (貸主→借主)

別表
 (工事内容等を記載、申請書に添付)

合意書

貸主と借主の合意内容を記載
 (所有権、明渡し時の収去等、原状回復、費用精算等)

〈平成27年度〉

DIY型賃貸借の活用にあたってのガイドブックの作成

- DIY型賃貸借への理解を促進することを目的に作成
- DIY型賃貸借の実例の紹介、貸主と借主それぞれの実施手順、取決め事項のポイント、契約書式例の解説等を掲載



※検索方法

検索

国土交通省 民間賃貸住宅

本契約書式例が前提としている契約スキーム

- 本契約書式例は、借主負担の小規模な改修を想定して作成。※壁紙の貼り替えや造作棚の設置など

事例①
造作棚の設置



事例②
床・壁・天井の素材の変更 等



DIY型賃貸借契約についての基本的な考え方

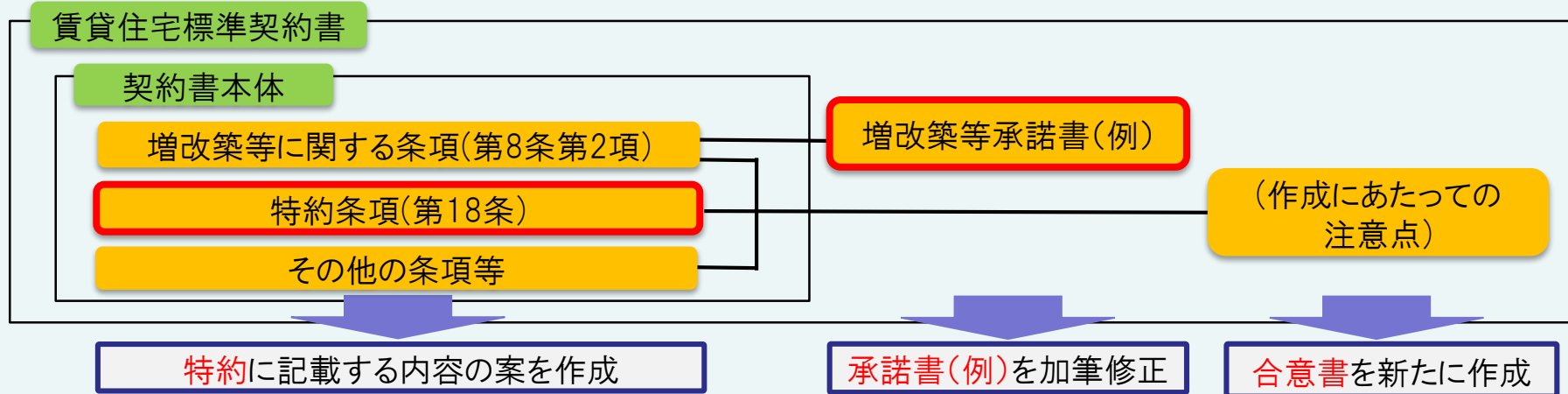
- 賃貸借契約の締結にあたり、「賃貸借契約書」、「増改築等の承諾についてのお願い(申請書兼承諾書)」、「合意書」の3種類の書面を作成することを想定
- 賃貸借契約書 ……DIY工事以外の事項(賃貸借の目的物、契約期間、賃料等)を規定
(国土交通省の「賃貸住宅標準契約書(改定版)」を使用することを想定。
※その他の契約書式を使用することも可能。)
特約において、DIY工事部分における修繕や原状回復等の取扱いについては、承諾書や合意書の規定に従うことを規定
- 申請書兼承諾書 ……DIY工事の実施内容(工事内容、原状回復義務、費用精算等)について、借主が貸主の承諾を得るための書面
- 合意書 ……双方の権利義務を含む合意事項を明確にするための書面



本契約書式例の構成イメージ

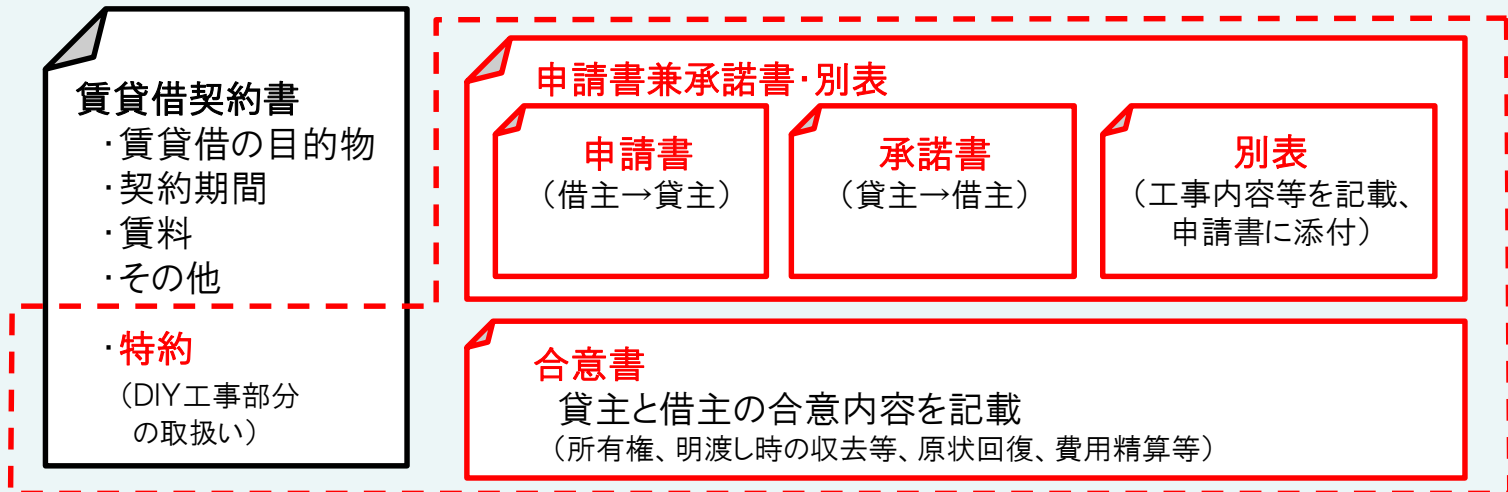
○ 本契約書式例においては、賃貸借契約書として国土交通省の「賃貸住宅標準契約書(改定版)」を活用することを前提に、その他に必要な書式として、賃貸借契約書に記載する**特約事項の例**、DIY工事に関する**申請書兼承諾書・別表**、**合意書**について示している。

■ 現在の賃貸住宅標準契約書(改定版)の構成と本契約書式例の作成にあたっての方向性



■ 本契約書式例において示している書式とその内容

(※) …本契約書式例が示している範囲



- 本契約書式例で示した書面において規定している主な内容は以下のとおり。
- 申請書兼承諾書において、工事部分ごとに、工事内容、原状回復や費用精算の有無等について記載するとともに、合意書において、それらを双方の合意事項とすること、借主が施工や管理・修繕の義務を負うことを規定している。

特約事項(賃貸借契約書の中で規定)

- 工事部分に関する修繕、原状回復、所有権の帰属及び費用の精算の取扱いについては承諾書及び合意書の規定に従う。

申請書兼承諾書・別表

- 別表で、工事の内容、工事部分の所有権の帰属、明渡し時の収去等並びに原状回復義務及び明渡し時の精算等の有無等について規定し、借主の申請に対し貸主が承諾する。

合意書

施工及び施工状況の確認

- ・ 工事に際しての、建物本体及び第三者への損害は、借主が責任を負う。
- ・ 工事前にその内容について十分に協議を行い、必要に応じて立ち会い確認を行う。

工事部分の所有権の帰属

- ・ 工事部分に係る契約期間中の所有権は別表に記載のとおりとする(当事者間の合意による)。
※住宅と一体となり分離できない工事部分は、貸主が所有権を取得する。

契約期間中の管理・修繕

- ・ 契約期間中の工事部分の必要な管理・修繕は借主が行う。

明渡し時の収去等及び原状回復義務

- ・ 明渡しに際し、工事部分の残置又は撤去の別、残置する場合の補修の要不要、借主の原状回復義務の有無は、別表に記載のとおりとする(当事者間の合意による)。
- ・ 残置する場合に補修を要するとされた工事部分について、本来有する機能が失われている場合(例えば設置した機器が故障している場合)は、借主が補修を行う。

明渡し時の精算等

- ・ 明渡しに際し、工事部分の精算等の有無は、別表に記載のとおりとする(当事者間の合意による)。
- ・ 精算等をありとする場合、契約終了時に、貸主は工事部分の残存価値又は時価を借主に支払う。

申請書兼承諾書に添付する別表の記載例

- 申請書兼承諾書に添付する別表においては、DIY工事の内容や、明渡し時の取扱い、費用精算の有無等について貸主と借主の間で協議・合意した上で、その内容が記載される。

〈改修工事の事例〉 造作棚の設置

- ・ 借主が改修工事を実施し、契約期間中は借主の所有、明渡し時に改修工事部分を残置し補修を不要、借主の原状回復義務を免除、明渡し時の費用精算等をなしとした場合



増改築等の内容	施工方法・ 使用資材等	所有権の帰属	明渡し時の収去	残置する場合の補修	原状回復義務	明渡し時の精算等	図面等の添付	備考
造作棚を 設置	洗面所壁面に 造作棚を固定ビスに より固定	乙 (借主)	残置	不要	無	無	有	・造作棚は添付 図面を参照 ・設置位置は添付 図面を参照

ガイドブック作成の目的・概要

- DIY型賃貸借への理解を促進することを目的に、貸主と借主双方の視点に立ち、DIY型賃貸借の実施において実務的に有益な考え方や手順等を紹介。
- 改修工事の費用を借主が負担して実施する場合を想定。

ガイドブックの構成

P1 表紙



P2 DIY型賃貸借とは？



P3 DIY型賃貸借でできること



P4 DIY型賃貸借の手順



P5 DIY型賃貸借の手順



P6・7 取決め事項のポイント P7 契約書式例



P8 お役立ち情報



※検索方法

検索

国土交通省 民間賃貸住宅

DIY型賃貸借と通常の賃貸借の違い

通常の賃貸借契約

○貸主の負担で(借主の意向は反映せず)修繕や設備更新を行う。

DIY型賃貸借

○借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる

(借主自身が改修(※)する場合もあれば、専門業者に発注する場合もある)。

○費用負担については、借主が負うほか、改修規模や内容によっては、貸主やサブリース業者が負うことも考えられる。



※造作棚を設置

(写真提供:UR都市機構 多摩ニュータウン南大沢二番街)



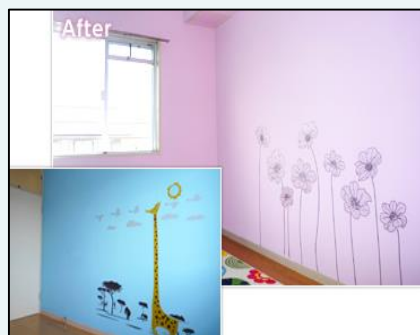
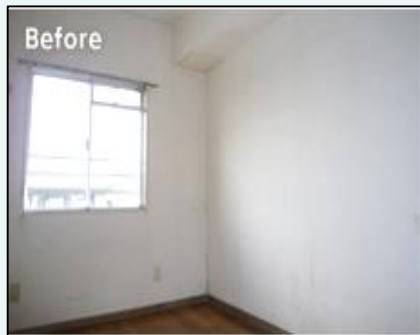
※壁紙貼り替え、床材変更、戸襖撤去

(写真提供:UR都市機構 高島平団地)

※ 本資料においては、建物のリフォームや修繕、設備や造作の取替え又は取付け等賃貸物件に何らかの手を加えることを広く含めて「改修」として記載している。

DIY住宅(UR)

○入居者が行う模様替え(DIY)の原状回復義務が原則として免除



※壁にペンキで塗装し、ウォールステッカーを貼り付け
(出典:URかわつるグリーンタウン松が丘ホームページ)

老朽化した賃貸住宅や古民家改修での活用例

○事業者がサブリースし、貸主・借主・事業者が費用負担の上、入居者も参加しながら改修。



(出典:国土交通省住宅局住宅総合整備課「個人住宅の賃貸流通促進のための改修及び賃貸スキーム構築を目的とした事業調査業務報告書」(平成27年3月))

カスタマイズ賃貸・オーダーメイド賃貸

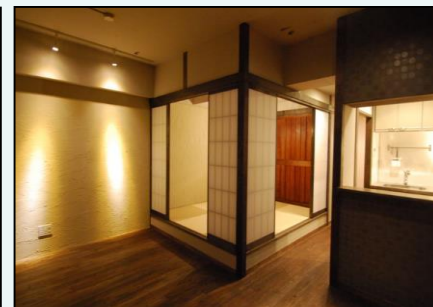
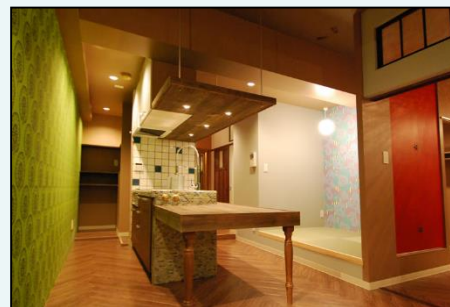
(※用語としては、まだ一義的に定まっていない)

- 壁紙や床材などを予め用意された選択肢の中から選べるサービスや、壁の一面について棚などの造作を取付け可とする物件が出てきている。
- この他、間取りや設備の変更など、入居者の希望に合わせて大規模改修にも対応するものもある。



※カスタマイズUR(「壁紙を貼る・色を塗る・棚をつける」などが自由に行える壁を設置。その部分の原状回復義務を原則免除している。)

(出典:UR「カスタマイズUR」ホームページ)



※住まい手・オーナー・デザイナーが共同で、リノベーションのプランニングから、内装・設備まで決めている。

(出典:メゾン青樹ROYAL ANNEXホームページ)