

## 『DIY 賃貸』

### DIY型も含めた賃貸借のタイプ

		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 (壁紙の張り替え、 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
今までのやり方	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)			
新しいやり方	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				

昨今、DIY 賃貸という言葉を目にする機会が増えたかと思いますが、DIY は英語の《Do it yourself》で借主が、一定の制限はありますが、お部屋を自由に造作出来る賃貸物件ということになります。上記図表は国土交通省が 2014 年に作成した DIY 賃貸のガイドラインになります。空き家の有効活用という側面で作成したものではありますが、原状回復の東京ルールがそうであったように、一つの方向性を示してくれるものであります。

持ち家がほしいという理由の一つに自分の所有物であるから、自由に造作出来るというものがありますが、なぜ賃貸物件では出来ないのかと問われると考えさせられます。もっとも貸主の所有物であるから当たり前といえばそうかもしれませんが、時とともに人の価値観や社会のルールも変わっていきます。原状回復で言えば、昔は借主負担だったものが、今では原則貸主負担と変わっております。シェアハウスのような住まい方も浸透してきており、昔では考えられなかった事が現実起こっています。

そして、住まい方の新しい形として DIY 賃貸もあります。昨今の賃貸市況は競争が激しく、リフォームをしたら決まるという時代でもなくなってきたように思います。もちろん、立地や賃料相場等もありますが、一定のルールのもと、室内の造作の一部を借主に任せてしまうのもありなのかなと思っております。まだ、始まって間もない賃貸形態ですので、トラブルも出てくる可能性はあると思いますが、借主の造作により退去後物件の価値が上がる可能性もありますし、そもそもお金をかけておりますので、大切に使用し、賃貸期間は長くなる傾向になるのではないかと考えております。

最も、DIY 賃貸が好きで人もいれば必要のない人もいます。ただ、様々なニーズがあることを知っておく、対応できるようにしておくことは、非常に大切だと思っております。もし、ご興味があればご一報いただければと思います。一緒に考えていければ幸いです。

塩田了丈