

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	家賃水準	入居中修繕 (費用負担者)	模様替え (洋式トイレ化、 壁の貼り替え等)	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 借主の場合も	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 事業者関与型 (サブリース)	貸主が修繕、 設備更新等を実施 (一定基準)	市場相場並み 手数料支払	事業者が実施 (貸主と負担を 調整)	原則禁止 (貸主の判断で 認めることも可能)	認めない。 残置するかは双方 で協議	借主の義務 (通常損耗、 経年劣化を除く)
C-1タイプ 借主負担DIY (現状有姿)	現状のまま (生活は可能)	市場相場より 若干低廉	借主の義務又は 借主の任意判断 (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 (要修繕)	貸主は修繕箇所を 直さない (躯体を除く)	市場相場より 相当低廉	借主の義務又は 借主の任意判断 (躯体等は貸主)	借主負担で認め る	原則認めない。 残置するかは双方 で協議	DIY実施箇所 は免除