

個人住宅の賃貸流通の促進 に関する調査報告について (DIY型賃貸借の活用)

平成27年3月

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課

平成25年度

検討の背景

「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」を設置して、調査・検討を実施

- ・良質な住宅ストックを適切に管理し、長く大切に利用する社会の実現は、住宅政策の重要な課題。他方、全国の空き家の総数は、増加の一途。
- ・個人住宅の賃貸流通や空き家管理については、賃貸用物件と比べて取引ルールや指針が未整備。
- ・個人住宅の空き家所有者は遠隔地居住であったり、事業経験がないことから、事業者との連携が進んでいるとは言えず、市場形成は不十分。

検討結果

ガイドライン
公表
(H26.3)

●個人住宅の賃貸流通を促進するための指針<Ⅰ：取組み推進ガイドライン、Ⅲ：管理ガイドライン>

●個人住宅の賃貸流通を促進するための指針<Ⅱ>(賃貸借ガイドライン)

○貸主が修繕を行わず現状有姿のまま賃貸し(賃料を相場より安く設定)、借主が自費で修繕やDIYを行う借主負担型の契約指針を新たに策定 → 借主負担DIY型賃貸借の提案

※「DIY」とは、一般的には、専門業者に頼らず自らの手で補修や組み立て、日曜大工等を行うこととされているが、本ガイドラインでは、借主が業者に発注して好みの設備更新や模様替えを実施することも含む。

平成26年度

調査の理由

DIY型賃貸借契約の活用に向けた課題解決

○自分好みの設備設置や模様替えを実施できることは、
・借主にとっては居住の快適性の確保
・貸主にとっては長期契約
への契機となり、既存ストックの有効活用にもつながる



○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もある

調査内容

<調査1> 改修工事費の負担者と資金調達方法、工事資金を適切に回収する賃貸方法に係る多様な事例を調査

<調査2> 多様な契約事項に係る事例を調査し、DIY型賃貸借の課題と解決策を検討

➡ DIY型賃貸借を一般的に活用するための考え方と、有効と考えられる取組み例を整理

※平成26年度は、借主の自己負担によるDIYだけでなく、借主の意向を反映した貸主や事業者の負担による改修も念頭に置いており、DIY型賃貸借とは、DIY費用負担者が誰かに関わらず、借主(入居者)の意向を反映して住宅の改修やリフォームを行うことができる賃貸借契約やその物件を指している。

○平成27年度以降は、今年度のとりまとめ内容の普及や、DIY型賃貸借の一般的な活用を促進するために考えられる方策等について検討する予定。

第1章 調査の目的

第2章 個人住宅を取り巻く環境

- 2.1 空き家の状況
- 2.2 個人住宅の賃貸流通を阻害する要因
※H25年度調査より
- 2.3 個人住宅の活用に関するニーズ
※H25年度調査より
- 2.4 平成26年3月公表 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針(ガイドライン)
- 2.5 空き家対策に関する行政の取組み
 - ・国による空き家に対する取組み
 - ・地方公共団体による空き家に対する取組み
 - ・空家等対策の推進に関する特別措置法

第3章 先進事例調査

- NPO関係団体の取組み (福岡県福津市)
- 不動産事業者と行政による官民連携の取組み (島根県江津市)
- 一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会の取組み (奈良県奈良市、兵庫県神戸市)
- 不動産事業者等の取組み (東京都練馬区)
- 建築事務所の取組み (東京都豊島区)
- 独立行政法人都市再生機構の取組み
- 公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターと京町家等継承ネット居住者参加型京町家等空き家再生事業研究会の取組み(京都府京都市)
- 個人住宅の改修事例 (JBN提供資料)

第4章 個人住宅の賃貸流通促進に向けたDIY型賃貸借の実務の考え方

4.1 資金調達及び改修の実施について

- 借主負担による改修実施
- 貸主負担による改修実施
- 事業者負担による改修実施
- 各当事者(貸主と借主,貸主と事業者,借主と事業者,三者合同)負担による改修実施

4.2 DIY型賃貸借契約において必要と考えられる協議・合意内容及び留意すべき事項について

- 協議・合意内容及び契約書における工夫
 - ・DIY実施部分について
 - ・DIY実施部分の所有権の帰属について
 - ・原状回復義務について
 - ・費用償還請求権及び造作買取請求権について
 - ・その他の留意事項について
(一括前払賃料方式における中途解約時の精算事項の設定について、保険の設定について、留意すべき税務会計処理について)

4.3 DIY型賃貸借を推進するうえで有効と考えられる取組みの例について

- 不動産事業者が借主(転貸人)となる場合
- 不動産事業者が借主(転貸人)とならない場合
- 上記以外に考えられる取組み

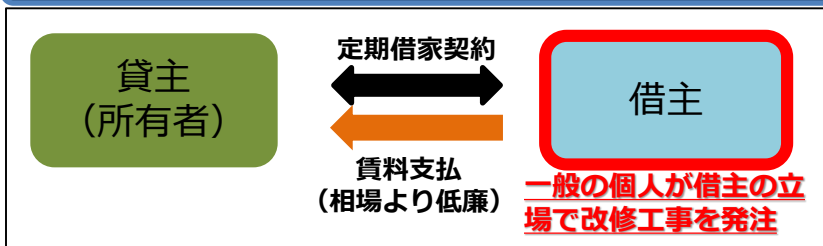
第5章 スキームに対する意向の把握

- 空き家所有者及び民間賃貸住宅のオーナーを対象としたWEB調査

- 空き家や空室について、様々な取組により再生している事例があるが、個人(借主)の資金調達は難易度が高い。
- 地方部での移住・住み替え等の大規模な改修の場合は、費用が高額となる場合もあり、多様な資金調達方法の可能性を検討することが望ましい。このため、関係者が連携して地域の実情に応じた資金調達方法について、貸主や借主を支援することが有効である。また、借主の意向を反映したDIY型の賃貸借の事例として、不動産事業者等が賃貸事業に関与し、資金調達がスムーズに実施されているものも見られる。こうした事例も含め、資金調達に関する取組方策等の考え方を整理すると以下ようになる。

※赤枠内が費用負担者

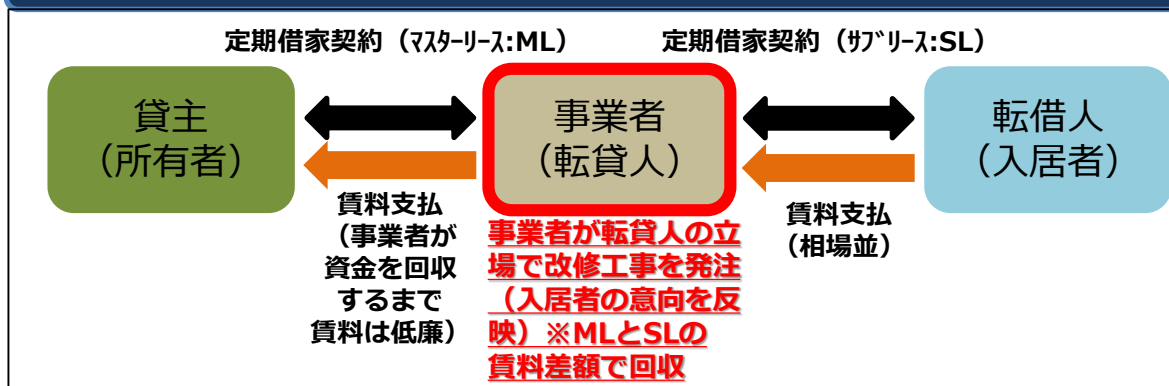
①入居者となる借主が改修工事を実施する場合



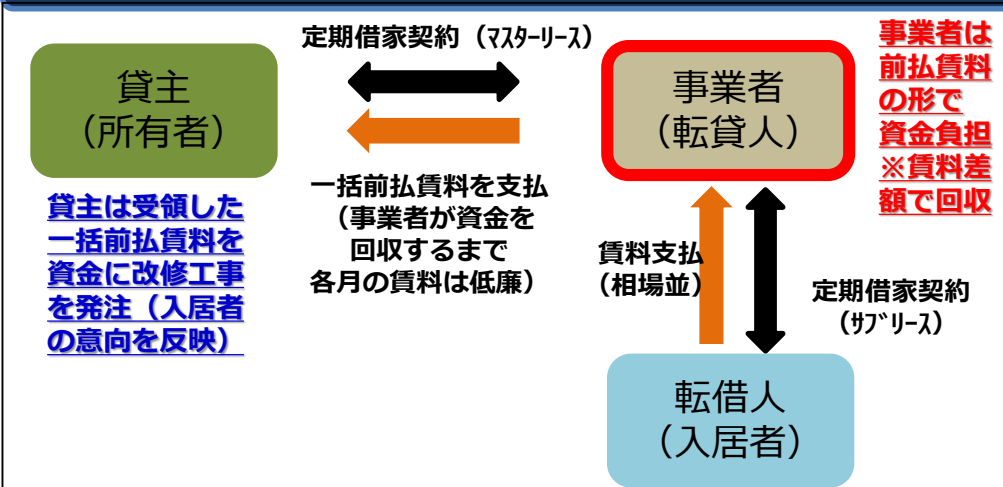
②貸主が改修工事を実施する場合

※借主の意向を反映して、貸主が改修工事を発注

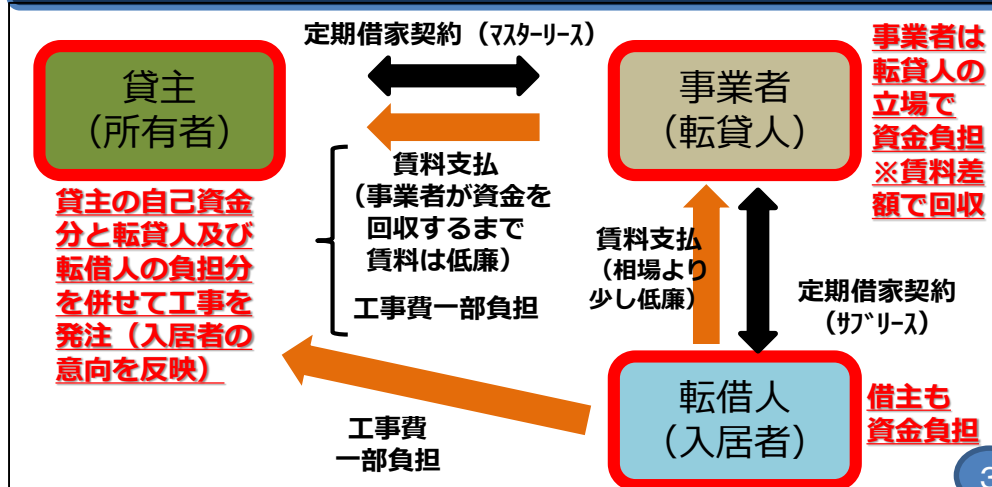
③事業者が転貸人として改修工事を実施する場合



④貸主が一括前払賃料を受領し、改修工事を実施する場合



⑤各当事者の分担により改修工事を実施する場合



1. DIY工事前の確認事項

○実質的な費用負担者及び発注者がいずれの者であっても、一つの住宅資産として長く活用され、かつ、退去時にトラブルにならないようにしておくために、契約当事者は下記について確認しておくことが必要。

- 工事内容(実施箇所<範囲>・使用する部材/色彩等)
- どのような工法で実施するのか
- 工事実施者の明記(貸主・転貸人・借主、発注者・受注者など)
- 工事実施後の施工確認 等 ※予算及び図面等を添付



※ URが作成しているDIY賃貸住宅における
「DIY住宅の手引き」
「DIY承諾申請書・DIY承諾書」
が先進事例の資料として参考になる。

2. DIY実施部分の所有権の帰属

○個人住宅の賃貸の場合(スケルトンで賃貸し、付加したものは全て借主の所有物として原状回復義務の対象とすることが一般的である事務所賃貸と異なり)、設備機器や建具など各住宅により原状に差異があるため、**借主が設置した物の所有権が貸主と借主のどちらに帰属するのか、また借主に所有権が帰属すると合意した場合の退去時の取扱い(原状回復・費用償還・残置等)について明確にすることがトラブル回避の観点から有効である。**

○建物と分離することが物理的または経済的に困難である附属設備の所有権は、民法242条に基づき、一般的に、完全一体物は建物所有者に帰属、それ以外の物はケースバイケースと考えられている。

○ただし、**所有権の帰属について別途合意していた場合は当該合意が優先される。**

3. DIY実施部分の原状回復義務

原状回復義務に関する合意の必要性

- 借主負担によるDIY実施の場合、貸主は当初の改修費用を負担せずにするため、費用負担をした借主に対して、DIY実施部分についての原状回復義務を免除することが一般的と考えられるが、設定賃料や契約期間、工事内容等により、当事者間の協議・合意内容には様々なケースが考えられる。
- 借主負担によるDIY実施部分について、借主の原状回復義務を**当然免除とするか、義務はありとして退去時に貸主が免除と認めるか**について、当事者間で協議・合意することが望ましい。

①借主の原状回復義務を免除する場合

- 貸主は、借主負担によるDIY実施部分について、借主に元に戻すように要求できないことを念頭に協議・合意のうえ、借主の原状回復義務の免除について合意し、契約することがトラブル回避の観点から有効である。

②借主が原状回復義務を負うこととするが、退去時に貸主が認めた場合には免除することとする場合

- 借主負担によるDIYを認めておきながら、DIY実施部分について、DIY工事以前の状態への原状回復義務を借主に負わせることは経済合理性から望ましくないため、**借主が回復義務を負う「原状」の内容について、例えばDIY工事施工後の状態とし、経年劣化や通常の使用による損耗以外の損耗・毀損のみを原状回復義務の対象とする等**、当事者間で明確にすることがトラブル回避の観点から有効である。

4. DIY実施部分の費用償還請求権・造作買取請求権

費用償還請求権等に関する合意の必要性

- 借主負担による改修実施の場合、費用負担をした者は自分の好みの設備設定や模様替えをすることができ、また費用を負担する分、賃料を相場よりも低減する合意をすることが想定されることから、借主は貸主に対して費用償還請求権や造作買取請求権を放棄することが一般的と考えられるが、設定賃料や契約期間、工事内容等により、当事者間の協議・合意内容には様々なケースが考えられる。
- 借主負担によるDIY実施部分について、借主が費用償還請求権や造作買取請求権を**当然放棄とするか、または貸主が費用の精算をするか**について、当事者間で協議・合意することが望ましい。
- また、契約期間満了前の中途解約の場合の取扱いについても明確に合意することが望ましい。

①借主が費用償還請求権等を放棄する場合

- 借主は、借主負担によるDIY実施部分について、退去時に貸主に対して費用の償還を請求できないことを念頭に協議・合意のうえ、費用償還請求権及び造作買取請求権の放棄について合意し、契約することがトラブル回避の観点から有効である。
- 中途解約等の想定外事項もあり得るため、貸主は、**借主に対してDIY費用は精算されないことについて、十分に説明し、合意を形成することがトラブルを回避するために有効である。**

②借主が費用償還請求権等を放棄せず、退去時に費用の精算等を行うこととする場合

- 契約時に、貸主が借主に対して残存価値の精算を行うことを協議・合意のうえ、グラフ等を活用し、**いつ退去すると残存価値がどの位あるのか等の精算事項について合意し**、契約することがトラブル回避の観点から有効である。

5. 所有者以外が改修費を負担する場合の税務会計処理

所有者以外(「一般借主」や「サブリース事業者」)が改修費を負担し、工事発注(実施)主体となる場合、以下についての確認が必要

①DIY実施部分の所有権が建物所有者(貸主)に帰属する場合

○DIY実施部分が資本的支出として資産化されるか改修費として費用化されるかは工事の内容や金額等により判断が分かれる。

○**資産化された場合は、貸主はDIY実施部分(付加一体物)を時価で資産計上することが一般的と考えられ**、計上された資産については、減価償却の対象になると考えられる。

※少額の場合は即時の償却が認められる場合もあり、専門家へ確認することがトラブル回避に有効。

②DIY実施部分の所有権が借主に帰属する場合

○**退去時に借主が所有権を放棄することとしている場合は、所有権放棄時に貸主が時価で資産計上のうえ、償却を実施する。**

○個人借主には減価償却という概念がないが、DIY実施部分の所有権を有する転貸人が事業者である場合は、事業者が減価償却を実施する。

③一括前払賃料方式に基づくサブリース形態の場合

○貸主が一括前払賃料を改修費用に充当し工事発注する主体となるため、所有権は貸主に帰属する。

○DIY実施部分が資産化される場合、資産に対応する勘定科目は前受収益(負債)となり、改修実施時に利益計上する必要がない。(計上された資産は減価償却の対象)

○一括前払賃料は、一時金として課税されないため、資金の目減りを防ぐことができる。但し、中途解約の場合、貸主は借主に対し精算が必要と考えられる。

1. 不動産事業者が借主(転貸人)となる場合

○事業者が資金調達して貸主へ一括前払賃料として支払った資金をもとにした改修実施及びサブリース

- ①建物所有者(貸主)の資金調達が不要。
- ②貸主が発注主体になるため、所有権は貸主に帰属し、税務会計上、通常の貸主による改修の場合と同様に対応できる。
- ③貸主の賃貸行為に伴う工作物責任や瑕疵担保責任を十分に認識してもらうためのアドバイスの実施ができるなど事業者の適切な関与により、円滑な賃貸流通が期待できる。
- ④入居者が改修費用を負担しないため、中途解約による改修費用の精算や費用償還請求権等の放棄に関する入居者とのトラブルを回避できる。

2. 不動産事業者が借主(転貸人)とならない場合

○貸主及び借主双方で改修費用を分担し、借主の費用負担分を一括前払賃料として支払い、貸主がまとめて改修実施

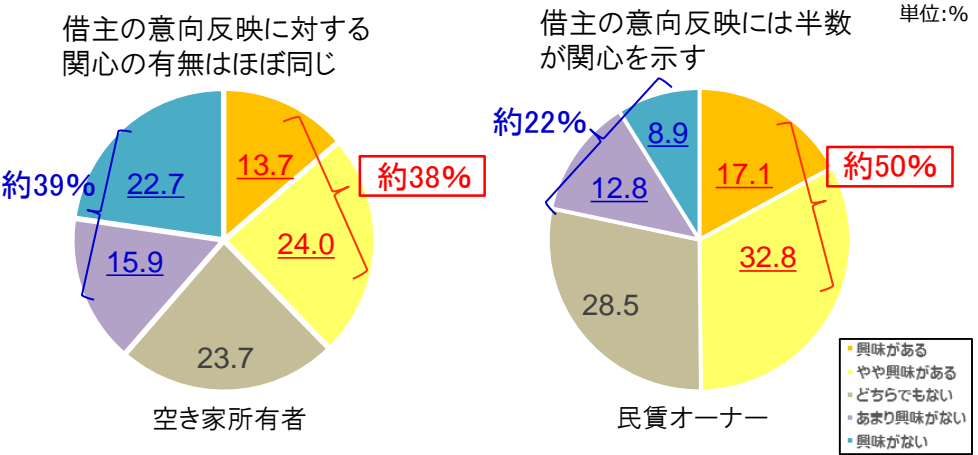
- ①DIY実施部分の所有権は貸主となり、税務会計上、通常の貸主による改修の場合と同様に対応できる。
- ②ただし、中途解約の場合は、貸主は未経過賃料分の精算が必要。

※円滑な賃貸流通の促進のためには、不動産や建築関係をはじめとした専門家による積極的な支援体制が望まれる。

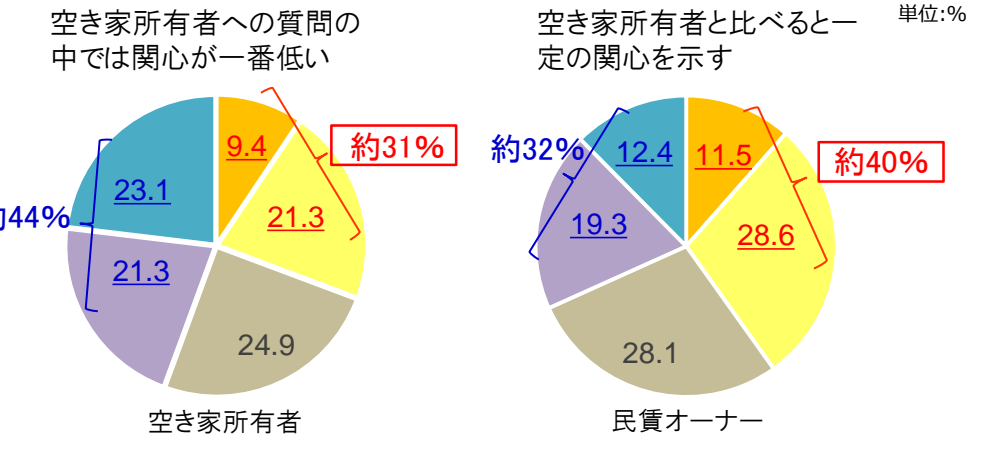
WEB調査(空き家所有者<700人>及び空き室のある民間賃貸住宅オーナー<643人>に対し、DIYの費用負担に関し想定される4つのスキームに対する意向を調査)の概要

- 空き家所有者と比べ、民賃オーナーの方が多様なスキームに関心がある。
- 空き家所有者がより高い興味を示したのは、貸主が(借主の意向を反映して)費用負担するスキーム(①)に次いで、事業者が費用負担するスキーム(④)となっている。
- 民賃オーナー・空き家所有者ともに、空き家・空き室の改修、賃貸流通における事業者の参加に一定の関心を示していることが確認できる。

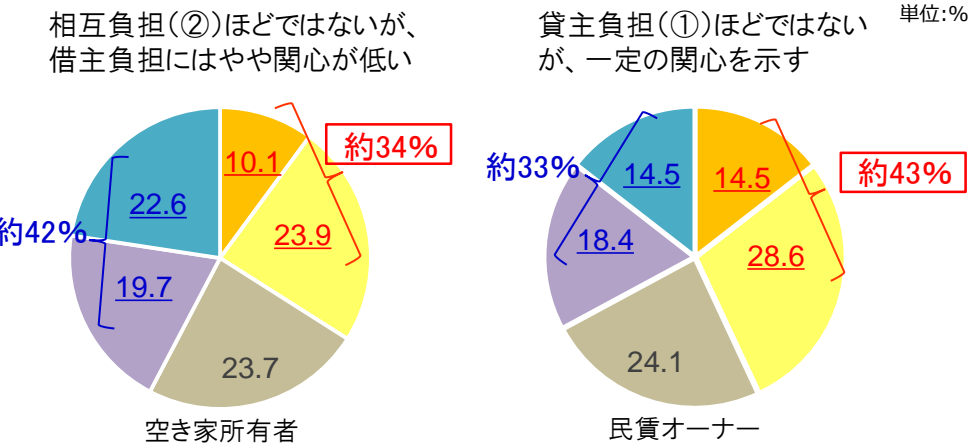
スキーム①<借主の意向を反映した貸主の費用負担工事>



スキーム②<借主の意向を反映した貸主及び借主双方の費用負担工事>



スキーム③<借主の費用負担工事>



スキーム④<貸主が事業者に賃貸した上での事業者の費用負担工事>

