

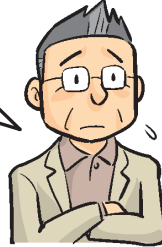
## ② 賃貸借ガイドライン

～賃貸トラブルは契約時に防ぐのが肝心～

### 今までのやり方

一般的には貸主が  
修繕を実施

リフォーム  
しないと  
いけない?



手頃な価格の  
物件がないな



借主が修繕等を行えば双方にメリットが発生

### 新しいやり方

#### 貸主の メリット

- ・現状のままの状態で貸すことが可能となる
- ・借主が自費でDIY等を行うことから、長期間住んでくれる可能性がある
- ・退去時には、貸出時よりも設備等の価値が上がっている可能性がある



#### 借主の メリット

- ・持ち家のように自分の好みにできる
- ・自費でDIYするから賃料を安くできる
- ・退去時に原状回復費用を取られない



### 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
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				

### DIYを実施する場合の確認事項

入居前の事前確認事項	
1	DIYを実施可能な箇所の確定(壁、床、棚、収納、トイレ、台所、風呂等)
2	施工方法、時期、必要な近隣対応
3	実施箇所について原状回復義務の免除
4	実施後の確認方法
5	実施箇所、入居時期、契約期間等を勘案した家賃設定
DIYを実施する際の確認事項	
6	DIYの実施箇所の確定(1と同時の場合もある)
7	施工方法、時期、必要な業者の選定(2と同時の場合もある)
8	実施後の確認方法