

入居者がリフォームする、新しい賃貸住宅

DIY型賃貸借のすすめ



貸主

現状のままで貸せて、
手間いらず！



借主

賃貸住宅なのに
自由にリフォームできる！



借主

退去時に、原則
原状回復しなくてもいい！

目次

- 1.DIY型賃貸借とは？・・・・・・・・・・ P2
- 2.DIY型賃貸借でできること・・・・・・ P3
- 3.DIY型賃貸借の手順・・・・・・・・・・ P4～5
- 4.DIY型賃貸借契約の取決め事項のポイント・・ P6
- 5.DIY型賃貸借に関する契約書式例・・・・・・ P7

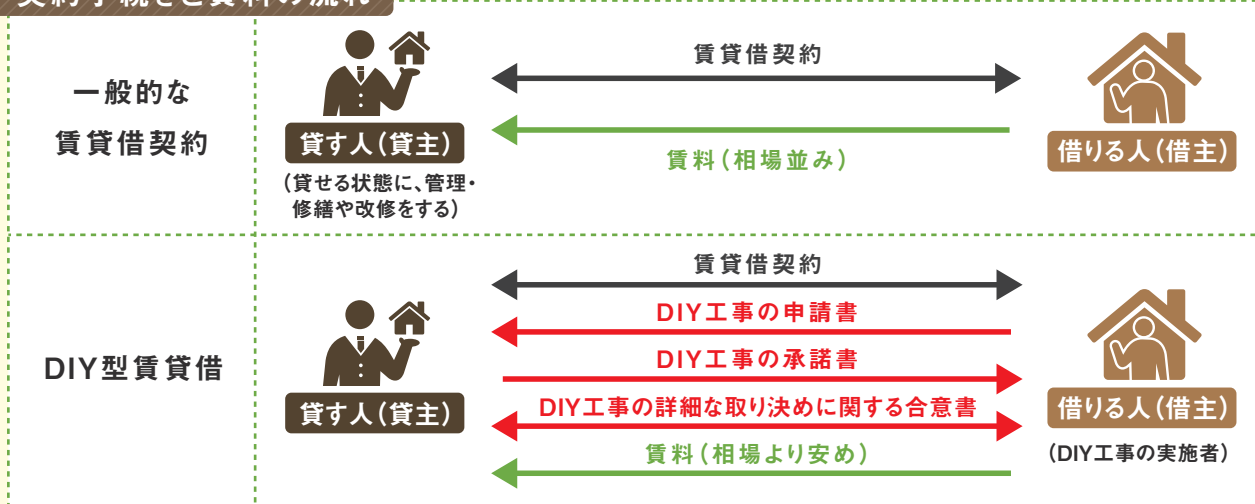
1.DIY型賃貸借とは？

※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ですが、ここでのDIY工事とは、専門業者に頼んで行う工事も含みます。



個人住宅を良好な状態で賃貸するためには、貸主（家主）が必要となる改修や管理・修繕等を行うことが一般的です。しかしながら、貸主には改修費用を独自に負担することは難しいが現状のままであれば貸してもいいというニーズがある一方で、借主（入居者）には自分の好みの改修を行いたいというニーズも見られます。こうした現状を踏まえ、国土交通省では、**工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件をDIY型賃貸借として定義し、その普及に努めています。**このガイドブックは、費用を借主が負担してDIY工事を実施する場合を想定して、考え方や手順をご紹介します。

契約手続きと賃料の流れ



DIY型賃貸借の主なメリット



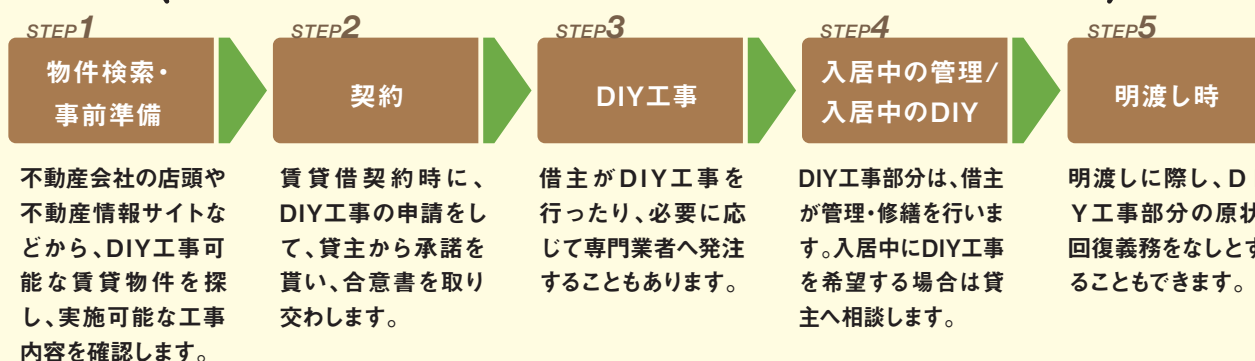
貸主のメリット

- 現在の状態で賃貸でき、修繕の費用や手間がかからない
- 借主がDIY工事を行うため愛着が生まれ長期入居が見込まれる
- 明渡し時に設備・内装等がグレードアップしている可能性もある

借主のメリット

- 自分好みの改修ができ、持ち家感覚で居住できる
- DIY工事費用を負担する分、相場より安く借りられる
- DIY工事部分は原状回復義務をなしとすることもできる

DIY型賃貸借の5つのステップ（借主の場合）



2.DIY型賃貸借でできること



DIY型賃貸借でできる改修はさまざまで、実現したい暮らしに合わせて、多種多様なものが考えられます。ここではその一例を紹介します。

01 棚を設置



02 押し入れを造作収納に変更



03 キッチンの扉の変更、造作家具の設置



04 床・壁・天井の素材の変更、戸襖の撤去



3.DIY型賃貸借の手順

ここではDIY型賃貸借の5つのステップごとに、貸主と借主がすべきことを、小規模なDIY工事を例に紹介します。

例



小規模なDIY工事(棚の設置)の例

借主がDIYをして棚を設置し、明渡し時に原状回復を不要としたケース

取決め事項の例

費用負担者	工事実施者	所有権の帰属	原状回復義務	明渡し時の精算
借主	借主	借主(※)	なし	なし

(※)明渡し後の所有権は貸主



貸主の場合

START

STEP

1

物件募集・事前協議

- ✓ DIY工事可能として入居者を募集
- ✓ 必要な情報を提供(図面や修繕履歴など)
- ✓ DIY工事内容や原状回復などの取決め事項について借主と協議※

- ✓ 必要に応じて管理会社等に相談

取決め事項のポイントの詳細説明はP6~7をご覧ください

page 6 7

STEP

2

契約

- ✓ 賃貸借契約書の取り交わし
- ✓ 借主が希望するDIY工事の内容が記載された申請書に対し、承諾書を交付
- ✓ 合意書の取り交わし

STEP

3

DIY工事

- ✓ 立ち会い確認
- ✓ DIY工事の予定箇所を写真に取るなどして保存
- ✓ DIY工事が申請書通りの内容かどうかチェック

必要に応じてDIY工事部分の費用精算(支払い)を行う

STEP

4

入居中の管理/入居中のDIY工事

- ✓ DIY工事部分以外の管理・修繕の実施(一般的な賃貸借契約と同様)

借主が入居中にDIY工事を希望した場合はSTEP1の※へ

STEP

5

明渡し時

- ✓ 立ち会い確認

GOAL

BACK!

STEP 1

page 4



借主の場合

START

STEP

1

物件検索・事前準備

- ✓ 不動産会社店頭や不動産情報サイトなどでDIY工事可能な賃貸物件を探す
- ✓ 貸主や管理会社に実施可能なDIY工事を確認
- ✓ 物件の内覧、具体的なDIY工事の検討、必要に応じて図面・イメージ写真等の準備
- ✓ DIY工事内容や原状回復などの取決め事項について貸主と協議

✓ 必要に応じて設計会社や施工会社に相談



STEP

2

契約

- ✓ 賃貸借契約書の取り交わし
- ✓ 希望するDIY工事の内容を記載した申請書を提出し、貸主から承諾書をもらう
- ✓ 合意書の取り交わし

取決め事項のポイントの詳細説明はP6~7をご覧ください

page 6 page 7

STEP

3

DIY工事

- ✓ 施工方法について専門業者への相談のほか、書籍やインターネットで情報収集
- ✓ DIY工事前の立ち会い確認や写真保存
- ✓ ホームセンター等で材料を揃え、DIY工事を実施し、写真保存

✓ 必要に応じて施工会社等へ発注

必要に応じてDIY工事前のご近所さんへの通知、DIY工事中のクレーム対応

必要に応じてDIY工事部分の費用精算(受け取り)を行う

STEP

4

入居中の管理/入居中のDIY工事

- ✓ DIY工事部分の管理・修繕の実施

入居中にDIY工事を希望する場合はまずは貸主へ相談!!

STEP

5

明渡し時

- ✓ DIY工事部分は原状回復なしで明渡し
- ✓ 立ち会い確認
- ✓ DIY工事部分が通常使用できる状態に無い場合は補修

GOAL

BACK!

STEP 1

page 5

4.DIY型賃貸借契約の取決め事項のポイント

DIY型賃貸借の中でも、借主（又は借主が依頼した施工業者）が改修を行うこととする場合、貸主の所有物に手を加えることになりますので、工事内容や明渡し時の原状回復の有無など、以下のような事項について予め決めておくことが、トラブルを回避する上で必要と考えられます。

所有権 について

貸主の所有物に物を付けたり、一部を改修したりするため、**工事部分に関する所有権が借主と貸主のどちらにあるのかを当事者間の合意により取り決めます**。ただし、改修により住宅と一体となり、分離することができない工事部分（例：壁にペンキを塗った場合など）は、その所有権は貸主が持つこととなります。



明渡し時の 収去と 原状回復 について

工事部分について、明渡し時に残置するのか撤去するのか取り決める必要があります。残置する場合は、原状回復義務（工事前の状態に戻すこと）はなくなりますが、明渡し時に通常損耗（※1）や経年変化（※2）以外の事由により工事部分の補修が必要になっているなど、**本来有する機能が失われている場合**（例えば、新たに設置したガスコンロが動かなくなっている場合など）**において、補修を求めるかどうか決めておく必要があります**。撤去する場合は、**原状回復義務の有無や、原状回復ありとする場合は、どこまで原状回復を求めるかを決めておくことが望ましいと考えられます**。



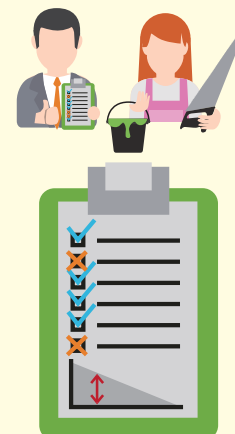
※1 通常の使用で生ずる損耗等 ※2 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等

明渡し時の 処理	原状回復義務 原状とは工事前の状態	工事部分 の補修
残置	なし	あり
撤去	あり	なし
	なし	

精算 について

借主負担でDIY工事を行った場合には、貸主へ費用請求できる場合もありますが、DIY型賃貸借では、原状回復を免除したり、契約期間中の家賃を安く設定したりする代わりに、費用請求の権利を放棄する場合も見られます。そのため、トラブル回避の観点から、**費用の精算の有無についてあらかじめ決めておくことが必要です**。

また、**精算を行う場合は、残存価値の算定方法について、あらかじめ貸主と借主で合意しておくことが望ましいものと考えられます**。



施工 について

DIY工事の際に住宅本体や第三者に損害を与えた場合の責任の所在を明確にする必要があります。下に示した契約書式例では、工事実施者又は発注者である借主がその責任を負うこととしています。また、工事に係るトラブルを回避するため、貸主又は借主が求めた場合には、工事前後の立ち会いや図面の確認などを行うこととしています。



管理・修繕 について

入居期間中の管理・修繕を誰が行うかも明確にする必要があります。下に示した契約書式例では、DIY工事を行った者が管理・修繕を行うことが適当であると考えられることから、工事実施者又は発注者である借主が工事部分の管理・修繕を行うこととしています。



5. DIY型賃貸借に関する契約書式例

国土交通省では、DIY型賃貸借の活用を促進し、契約当事者間のトラブルを未然に防止する観点から、DIY型賃貸借に関する契約書式例を作成しました。DIY型賃貸借に関する契約書作成にあたっての参考にしてください。国土交通省ホームページに掲載されています(最終頁参照)。

■ DIY型賃貸借に関する契約書式例の構成

…DIY型賃貸借に関する契約書式例が示している範囲

※1

賃貸借契約書

・賃貸借契約に関する一般的な事項
(物件概要、契約期間、賃料、その他)

※2

・(特約)
DIY工事部分
の取扱い

※3

申請書兼承諾書・別表

申請書

増改築等の実施の承諾を求める書面
(借主→貸主)

承諾書

増改築等を承諾する書面
(貸主→借主)

別表

増改築等の概要を箇所ごとに記載(申請書に添付)

※4

合意書

増改築等の実施に際し、貸主と借主が合意する内容

※1

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していますが、その他の契約書式を使用することも可能です。DIY工事に関すること以外の事項(賃料や契約の解除等)についてはこちらで規定します。

※3

「賃貸住宅標準契約書(改定版)」は、増改築等(DIY工事)を行う際には貸主の承諾を得ることを規定しており、その申請及び承諾のための書式です。別表に工事内容等の取決め内容の概要を記します。

※2

DIY工事に関する内容は、承諾書及び合意書の規定によることを、特約で規定します。

※4

施工、所有権、管理・修繕、明渡し時の収去・原状回復、精算など、貸主及び借主が守るべき取決め内容について規定されています。

お役立ち情報サイト

DIY型賃貸借について、以下のホームページに詳細や関連情報が掲載されています。

▶ 国土交通省の民間賃貸住宅のページ

検索方法

1. http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000016.html
2. 
3. 国土交通省ホームページ >  > 

▶ DIY型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックの作成について

▶ 『賃貸住宅標準契約書』について

▶ 『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』について

▶ 「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の最終報告について（平成25年度）

▶ 個人住宅の賃貸活用ガイドブック

▶ 個人住宅の賃貸流通の促進に関する調査報告について

～借主の意向を反映して改修を行うDIY型賃貸借の活用に向けて～（平成26年度）

写真提供

株式会社リクルート住まいカンパニー

独立行政法人都市再生機構

発行・お問い合わせ先

国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当)

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

TEL: 03-5253-8111(内線 39954) FAX: 03-5253-1628