

家主向け

DIY型賃貸借

実務の手引き



目次

DIY 型賃貸借の概要	3
-------------------	---

DIY 型賃貸借契約の取決め事項のポイント	4
-----------------------------	---

契約書作成のポイント

賃貸借契約書作成のポイント	5
申請書兼承諾書作成のポイント	6
増改築等の概要（別表）作成のポイント	7
合意書作成のポイント	8

DIY 型賃貸借の Q&A

DIY 型賃貸借の手順	10
STEP 1 準備	11
STEP 2 物件募集・事前協議	12
STEP 3 契約	12
STEP 4 DIY 工事	13
STEP 5 入居中の管理・DIY 工事	14
STEP 6 明渡し	15

参考資料	16
------------	----

DIY型賃貸借の概要



DIY型賃貸借とは？

- 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のことを指します。
- 借主自らが改修する場合もあれば、専門業者に発注する場合があります。
- 工事費用については、借主や貸主が負担するだけでなく、改修規模や内容によっては、転貸人（サブリース業者など）やDIY型賃貸借を支援する第三者等が負担する場合があります。



実務の手引きについて

平成27年度に発行した「DIY型賃貸借のすすめ」では、DIY型賃貸借をより多くの方に知ってもらうため、DIY型賃貸借の手順や取り決め事項のポイント等を簡潔に解説しています。

この「実務の手引き」では、DIY型賃貸借に取り組む家主向けに、契約書の作成方法をわかりやすく解説するとともに、DIY型賃貸借の具体的な手順ごとに気を付けるべきポイントをQ&A形式で紹介することで、実際にDIY型賃貸借を活用して物件を貸し出す際のガイドとなるように作成しています。

この手引きは、借主が費用を負担して実施するDIY型賃貸借を想定して作成しています。大規模な工事を伴うDIY型賃貸借や、サブリース物件におけるDIY型賃貸借については、契約等において注意すべき点が多いため、留意点として随時記載しています。



大規模な工事を伴うDIY型賃貸借の例
(水回りの設備の付け替え)

サブリース物件におけるDIY型賃貸借の例

《例1》賃貸人と転貸人でDIY契約を結ぶスキーム



《例2》転貸人と転借人でDIY契約を結ぶスキーム



DIY型賃貸借に関する契約書式例の考え方

借主が改修を行うDIY型賃貸借の場合、貸主の所有物に手を加えることになるので、増改築等に関しては、貸主の書面による承諾が必要です。

そのため、借主から貸主に工事内容の申請を行い、貸主の承諾を得るための「**申請書兼承諾書**」、双方の権利義務を含む合意事項を明確にする「**合意書**」を作成することが必要です。

また、賃貸借契約書には特約事項として、契約書と申請書兼承諾書及び合意書の関係を記載することが必要です。

これらの内容を踏まえ、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ています。

この手引きでも契約書式例を用いるときのポイントを解説していますので、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。

賃貸借契約書

- ・賃貸借の目的物
- ・契約期間
- ・賃料
- ・その他

- ・**特約**
(DIY工事部分の取扱い)

申請書兼承諾書・別表

申請書
(借主⇒貸主)

承諾書
(貸主⇒借主)

別表
(工事内容等を記載、申請書に添付)

合意書 貸主と借主の合意内容を記載
(所有権、明渡し時の収去等、原状回復、費用精算等)

DIY型賃貸借契約の取決め事項のポイント

DIY型賃貸借として貸し出すにあたっては、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うえで必要と考えられます。

また、DIY工事が大規模になる場合や、サブリース物件におけるDIY型賃貸借の場合には、一般的な契約に加えて留意する内容が多いため、気を付けるべきポイントや留意点を解説します。



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してください。

契約書式例においては、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。

❗ 大規模な改修を伴う際の留意点

どの程度まで改修するか、建築確認など行政への申請手続きを誰が行うか、資金調達はどうかなど、改修内容の詳細について十分な協議を行い、専門業者と連携し取り組むことがトラブル回避の観点から有効です。また、借主が費用を負担して行う増改築等であっても、その工事実施者が貸主である場合には、第三者に損害を与えたときの責任の所在等について、契約当事者間の協議・合意内容を契約書に反映させてください。



所有権について

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は、貸主の所有となります。

❗ サブリース物件における留意点

貸主（転貸人）や借主（転借人）がDIY工事を行う場合には、所有権の帰属について、貸主（転貸人）、借主（転借人）、建物の所有者のいずれとするか明確にしてください。



管理・修繕について

工事部分について、入居期間中の管理・修繕を誰が行うか明確にしてください。

契約書式例においては、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。

❗ 大規模な改修を伴う際の留意点

借主が工事の実施者であっても、外壁や屋根など、部位によっては貸主が管理・修繕を行うことも考えられます。契約当事者間の協議・合意により実施者を明確にしてください。



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、また残置する場合には補修が必要なのか不要なのかについて、取り決めてください。

❗ サブリース物件における留意点

原賃貸借契約と転貸借契約の双方において、原状回復の有無を揃えておきましょう。



精算について

借主が行ったDIY工事に関して、借主に所有権がない場合は費用（必要費や有益費）の精算の有無について、借主に所有権がある場合は買取（造作買取）の有無について、協議・合意する必要があります。また、費用の精算を行わないことを前提に、一定期間賃料を相場よりも安く設定することも想定されますが、そのような場合に一定期間の満了前に契約を解約することとなったときの精算方法についても、予め決めておきましょう。

❗ サブリース物件における留意点

精算をありとした場合は、借主（転借人）が請求権を行使する相手方が貸主（転貸人）か建物の所有者か明確にしておく必要があります。

契約書作成のポイント

ここでは、契約書式例を使って契約書を作成する際のポイントを解説します。

増改築等に関しては、貸主の書面による承諾が必要なため、承諾書として「増改築等の承諾についてのお願い」（申請書兼承諾書）を作成し、加えて、双方の権利義務を含む合意事項を明確にするため、「合意書」を作成する必要があります。

このため、「賃貸借契約書」「申請書兼承諾書」「増改築等の概要（別表）」「合意書」のそれぞれの書類で注意すべき内容を、書式の作成例と共に紹介します。



賃貸借契約書作成のポイント

- 賃貸借契約書として、国土交通省の「賃貸住宅標準契約書 平成30年3月版」を使用します。
- 標準契約書第8条第2項においては、増改築等に関して貸主の書面による承諾を必要としています。
- 標準契約書第19条に、下記に例示するような特約事項を記載し、賃貸借契約書と「増改築等の承諾についてのお願い」（申請書兼承諾書）及び「合意書」の関係を明確化します。



賃貸借契約書作成例

（協議）

第18条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

（特約条項）

第19条 第18条までの規定以外に、本契約の特約については、**下記のとおり**とする。

標準契約書第19条の特約条項に記載する内容の例

甲及び乙は、第8条第2項に規定する「増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置」に係る工事部分（設置した造作及び工作物を含む。以下「工事部分」という。）に関する修繕及び原状回復の取扱いについては、第9条及び第15条の規定にかかわらず、第8条第2項に基づく甲の承諾書及び甲及び乙が承諾書と併せて取り交わす合意書に記載された規定に従うものとする。工事部分に係る所有権の帰属及び費用の精算の取扱いについても、同様とする。

甲
乙

① サブリース物件で、借主（転借人）が改修工事を行う際の注意点

借主（転借人）が改修工事を行う場合は、貸主（転貸人）と借主（転借人）だけでなく、建物の所有者も含めた三者による合意書等としましょう。そのため、貸主と借主との「転賃借契約書」は、標準契約書を例にとれば、第8条第2項中「甲」を「甲及び建物の所有者（丙）」と、特約条項中「甲及び乙」を「甲、乙及び丙」と、「甲の承諾書」を「甲及び丙の承諾書」として、丙を含めて記名押印した上で、契約書式例を活用してください。また、貸主と建物の所有者との「原賃賃借契約書」は、転賃借をDIY型賃貸借で行うことを前提としたものとして作成します。

【貸主と建物の所有者との原賃賃借契約書作成例】

（6）転賃の条件

条件項目	条件の有無	条件の内容
転賃借契約において定めるべき事項	有	乙は、転賃借契約を締結するに際し、当該契約が転賃借契約であることを転借人に開示するとともに、本契約書第8条第2項及び第21条第1項に規定する内容を契約条項とすること。
契約態様	有・無	普通賃貸借契約に限る・定期賃貸借契約に限る
契約期間	有・無	
賃料	有・無	
共益費	有・無	
敷金	有・無	
転借人	有・無	
民泊（住宅に人を宿泊させるサービス）の可否	可・否	☐ 住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業 ☐ 国家戦略特区法に基づく外国人滞在施設経営事業
その他	有	

工事について貸主の承諾を必須とするか、転貸人に工事の承諾を委任するかについて、貸主と転貸人で事前に協議しておく必要があります。

（国土交通省「サブリース住宅原賃賃借標準契約書」頭書より抜粋）



申請書兼承諾書作成のポイント

- 貸主と借主が増改築等の内容について事前に十分な協議を行い、増改築等の内容を示した別表（P7「増改築等の概要（別表）作成のポイント」を参照）を作成してください。
- 借主は、増改築等の承認についてのお願い（申請書）を記入し、別表を添付して、貸主に2通提出してください。
- 貸主は、承諾する場合には承諾書を記入し、1通を借主に返還し、1通を保管してください。



申請書作成例

！サブリース物件で、借主（転借人）が改修工事を行う際の注意点

貸主（転貸人）と借主（転借人）だけでなく、建物の所有者も含めた三者により、申請書兼承諾書等を作成しましょう。

○申請書の署名欄作成例

（貸主（甲）） 住所 〒
氏名 殿
（建物の所有者（丙）） 住所 〒
氏名 殿
（借主（乙）） 住所 〒
氏名 印

○承諾書の署名欄作成例

（貸主） 住所 〒
氏名 印
（建物の所有者） 住所 〒
氏名 印

増改築等の承諾についてのお願い（申請書）

（貸主（甲）） 住所 〒
氏名 殿
（借主（乙）） 住所 〒
氏名 印

私が賃借している下記（1）の住宅の増改築等を、下記の通り行いた
紙合意書を添付して申請しますので、承諾及び合意書の取り交わしをお
なお、別紙合意書の合意事項を遵守します。

記

(1) 住宅	名 称	
	所 在 地	
	住戸番号	
(2) 増改築等の概要	別表のとおり	

増改築の内容は貸主、借主が協議
を行って決定することが重要です。
協議内容については、P7「増改築
等の概要（別表）作成のポイント」
を参照してください。

承 諾 書

上記について、承諾いたします。
なお、別紙合意書の合意事項を遵守します。

承諾に当たっての確認事項等があ
れば、この後に記入してください。

平成 年 月 日

（貸主） 住所 〒
氏名

印



増改築等の概要（別表）作成のポイント

- 増改築等の概要を、別表として一覧表に整理します。別表の内容は、重要な契約事項となりますので、工事実施後に貸主と借主の間でトラブルが生じないように十分に協議する必要があります。

別表作成例

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
増改築等の内容	施工方法・使用資材等	所有権の帰属 (甲又は乙)	明渡し時の取去 (残置又は撤去)	残置する場合の補修 (要又は不要)	原状回復義務 (有又は無)	明渡し時の精算等 (有又は無)	図面等の添付 (有又は無)	備考
造作棚を壁に設置	リビング南側壁面に造作棚を固定ビスにより固定	乙	残置	不要	無	無	有	造作棚は添付図面(図面番号○番)を参照。

① 増改築等の内容	工事の内容を簡潔に記入してください。
② 施工方法・使用資材等	施工方法・使用資材等を具体的に記入してください。
③ 所有権の帰属	工事部分の所有権がどちらにあるかを記入してください。【甲】貸主に所有権がある【乙】借主に所有権がある ① サブリース物件における注意点 所有権は三者のいずれかとするかを明確にしてください。 【甲】貸主（転貸人）に所有権がある【乙】借主（転借人）に所有権がある【丙】建物の所有者に所有権がある
④ 明渡し時の取去	明渡し時に工事部分を残置するかどうかを記入してください。【残置】工事部分を残置する【撤去】工事部分を撤去する
⑤ 残置する場合の補修	明渡し時に、工事部分の補修が必要かどうかを記入してください。【要】工事部分の補修が必要【不要】工事部分の補修が不要
⑥ 原状回復義務	原状回復義務の有無を記入してください。【有】原状回復義務がある【無】原状回復義務が無い ① サブリース物件における注意点 原賃貸借契約で原状回復義務を「有」とする場合は、転貸借契約でも原状回復義務を【有】とし、貸主（転貸人）と借主（転借人）の双方で工事を踏まえた原状回復の方法を決めて概要表に記入してください。
⑦ 明渡し時の精算等	明渡し時に精算を行うかどうかを記入してください。 【有】明渡し時に工事部分を残置する場合、増改築費用を貸主が借主に支払う場合 【無】請求や支払いがない場合や、工事部分を撤去する場合 ① サブリース物件における注意点 精算を【有】とした場合は、借主（転借人）が請求権を行使する相手先を明確にしてください。 【甲】貸主（転貸人）に請求権を行使する【丙】建物の所有者に請求権を行使する
⑧ 図面等の添付	工事部分に係る設計図書及びカタログ等の有無を記入してください。 【有】設計図書・カタログ等がある【無】設計図書・カタログ等が無い
⑨ 備考	参照する図面、回復すべき原状の具体的な状態、工事実施者又は発注者などを記入してください。

① 大規模な改修を伴う際の追加・修正項目

「増改築等の実施者」「増改築等の費用負担者」

借主が費用を負担して行う増改築等であっても、その実施者が貸主である場合には、増改築等の概要（別表）に欄を追加し協議・合意内容を反映させて下さい。

「管理及び修繕の実施者」「管理及び修繕の費用負担者」

増改築等を実施した後の管理及び修繕並びにその費用負担を貸主が行う場合には、増改築等の概要（別表）に欄を追加し協議・合意内容を反映させて下さい。

増改築等の実施者(甲又は乙)	増改築等の費用負担者(甲又は乙)	所有権の帰属(甲又は乙)	明渡し時の取去(残置又は撤去)	残置する場合の補修(要又は不要)	原状回復義務(有又は無)	明渡し時の精算等(有又は無)	管理及び修繕の実施者(甲又は乙)	管理及び修繕の費用負担者(甲又は乙)	図面等の添付(有又は無)	備考
甲	乙	甲	残置	不要	無	有	甲	甲	有	施工方法及び設置位置は添付図面(図面番号○番)を参照。



合意書作成のポイント

- DIY型賃貸借においては、増改築等の内容のほか、施工に伴う責任や明渡し時の精算についても、トラブルを回避する観点から、当事者間で合意形成することが必要です。このため、承諾書等とは別に、貸主と借主がこれらの点についても事前に十分な協議を行い、合意書を作成してください。



合意書作成例

合 意 書

貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、契約書第8条第2項に基づき、平成 年 月 日に乙が申請した増改築等の実施に際し、以下の事項について合意する。

（施工及び施工状況の確認）

- 1 乙は、契約書第8条第2項に規定する「増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置」（以下「増改築等」という。）に際して、本物件（契約書第1条の「本物件」をいう。以下同じ。）及び第三者に損害を与えないように充分留意し、万一損害を与えたときは、その責任において問題の解決にあたらなければならない。

増改築等の実施前にその内容について甲と乙は十分に協議を行うとともに、実施前の原状の確認及び実施後の施工状況の確認のため、甲又は乙の一方が書面等による確認又は立ち会いを求めた場合、他方はそれに応じなければならない。

（所有権の帰属）

- 2 乙が申請した「増改築等の概要」（別表）（以下「概要表」という。）に記載された増改築等に係る工事部分（設置した造作及び工作物を含む。以下「工事部分」という。）に係る契約期間中の所有権の帰属については、概要表に記載のとおりとする。

概要表において、乙の所有物とし、明渡し時に残置するとした工事部分については、乙は、明渡し時にその所有権を放棄し、又は甲に譲渡することとする。

（契約期間中の管理及び修繕）

- 3 契約書第9条の定めにかかわらず、契約期間中における工事部分に関する必要な管理及び修繕については、乙がその責任と負担で行わなければならない。

工事部分の内容によっては、増改築等の際に住宅本体や第三者に損害を与える可能性があります。

Point

工事の責任の所在を明確にしておきましょう。

増改築等の実施後の立ち会いで事前の協議内容と齟齬がある場合は、トラブルの原因となります。

Point

書面や立ち会いにより、当事者間で施工状況を確認し、トラブルを回避しましょう。

住宅と一体になり、分離することができない工事部分の所有権は、貸主が取得します。

Point

改築等の実施前に、貸主と借主のどちらが所有権を有するか協議しておきましょう。
分離することが可能な工事部分は、契約期間中の所有者と、明渡し時の取扱いを協議しておきましょう。

！ 大規模な改修を伴う際の注意点

- 建物評価額が増加し固定資産税等が増加する場合があります。
- 貸主に所有権が帰属し、借主が負担した工事費用が大きいときは贈与税が発生する場合があります。
- 施工や管理を貸主が行う場合には、第1項や第3項を修正する必要があります。

Point

専門家への十分な確認のもと、工事部分に係る公租公課の負担者をあらかじめ決めておきましょう。

(明渡し時の収去等及び原状回復義務)

4 本物件の明渡しに際し、工事部分に係る残置又は撤去の別、残置する場合の補修の要不要及び契約書第15条に規定する乙の原状回復義務の有無については、概要表に記載のとおりとする。

残置する場合に補修を要するとされた工事部分については、明渡し時に工事部分の本来有する機能が失われている場合には、契約書別表第5の規定に準拠して乙が補修を行うこととする。

原状回復義務ありとされた工事部分については、乙の責任と負担で工事部分を原状回復し、又は乙が原状回復費用を負担しなければならない。

(明渡し時の精算等)

5 本物件の明渡しに際し、工事部分についての諸費用の精算又は買取り(以下「精算等」という。)の有無については、概要表に記載のとおりとする。

精算等をありとする場合、本契約が終了したときは、甲は工事部分の残存価値又は時価を乙に対して支払わなければならない。

精算等をなしとする場合、工事部分の精算等に関しては、乙は甲に対し、その事由、名目の如何に関わらず一切の請求をすることはできない。

下記貸主(甲)と借主(乙)は、本物件について上記のとおり合意したことを証するため、本合意書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

以上

平成 年 月 日

貸主(甲)	住所 〒	
	氏名	印
借主(乙)	住所 〒	
	氏名	印

工事部分を残置するとして、明渡し時には、工事部分の本来の機能が失われている場合には、補修の要否を巡ってトラブルとなる場合があります。

Point

明渡し時の工事部分の残置・撤去の取扱いや補修の要否について、協議・合意しておきましょう。

●工事費用を借主が負担
●造作買取請求権や費用償還請求権を放棄などの場合には、これらの負担を勘案して賃料が設定される場合があります。

Point

工事費用の負担者や工事部分の明渡し時の取扱いなどを踏まえて、工事部分の精算の有無を協議しましょう。
併せて、契約期間の満了前に契約解除した場合の取扱いについても、協議しましょう。

❗ サブリース物件における注意点

- サブリース物件で借主(転借人)が改修工事を行う場合には、貸主(転貸人)、建物の所有者、借主の三者により合意書を作成しましょう。
- 同様に合意書の前文や、第5項の下記名押印に関する部分も、三者での合意となるように修正しましょう。
- 合意書は3通作成し、貸主(転貸人)、建物の所有者、借主で各自1通を保管しましょう。
- 第2項や第5項も必要に応じて修正しましょう。

Point

サブリース物件で借主(転借人)が改修工事を行う場合には、貸主(転貸人)、建物の所有者、借主の三者により合意書を作成しましょう。

貸主(甲)	住所 〒	
	氏名	印
借主(乙)	住所 〒	
	氏名	印
建物の所有者(丙)	住所 〒	
	氏名	印

DIY 型賃貸借のQ&A

DIY 型賃貸借として物件を貸し出す際の6つのステップごとに、家主が気を付けるべきポイントや疑問点を、Q&A を通じて紹介します。

DIY 型賃貸借の 手順

STEP 1 準備

入居者を募集する前段階で、運営管理や事業計画等をきちんと検討することが重要です。

- Q1 DIY型賃貸借はどんな方に借りてもらえるの？
- Q2 DIY型賃貸借として貸し出すためには何を準備すればいいの？
- Q3 自分だけでDIY型賃貸借の準備をするのが難しい場合はどうすればいいの？
- Q4 どういった部分までDIY工事をさせていいの？

STEP 2 物件募集・事前協議

工事内容や原状回復などについて借主と事前に協議しておく必要があります。

- Q5 DIY型賃貸借の家賃はどのように決定するの？
- Q6 DIY型賃貸借の物件はどのように募集すればいいの？
- Q7 契約を結ぶ前に、借主と何を決めればいいの？

STEP 3 契約

工事内容等について、契約書式例を活用して合意書を取り交わすことが重要です。

- Q8 DIY型賃貸借として物件を貸し出す際は、どのように契約すればいいの？
- Q9 契約内容を確認してもらう方がいい相手はいるの？

STEP 4 DIY 工事

工事内容が契約内容に即しているかを確認することが重要です。

- Q10 DIY工事は誰が実施するの？
- Q11 DIY工事を実施するときの資金面のサポートはあるの？
- Q12 DIY工事の際に、立ち会い確認をする必要はあるの？
- Q13 借主が工事をして取り付けた部分は、誰の所有物になるの？

STEP 5 入居中の管理・DIY工事

入居中の管理や追加のDIY工事について取り決めておくことが重要です。

- Q14 DIY型賃貸借の物件の管理はどうすればいいの？
- Q15 DIY工事をした部分は誰が修繕を行うの？
- Q16 借主が新たにDIY工事をしたいという場合はどうすればいいの？

STEP 6 明渡し時

トラブルが起こらないように、原状回復や費用の精算などについて取り決めておくことが重要です。

- Q17 契約終了時に費用の精算を求められた場合はどうすればいいの？
- Q18 明渡し時にDIY工事をした部分が使用できなくなっている場合はどうすればいいの？
- Q19 退去する際に、原状回復の有無を変更したい場合はどうすればいいの？

Q1 DIY賃貸借はどんな方に借りてもらえるの？

A “賃貸住宅でも自分好みに改修して住みたい” “古くなった設備や内装を自分でリフォームして住みたい” といった借主にニーズがあります。

平成29年度に国土交通省が行ったWEBアンケート※では、DIY型賃貸借へ入居したいと回答した人(683人)のうち、「自分好みの仕様にリフォームできる」を理由として挙げる人が8割を超えています。また、実際にDIY型賃貸借へ入居した経験のある人(42人)の中では、満足だった理由として「DIY工事で水回りなど最新の設備に改修し、使うことができた」や、「家族や自身を取り巻く変化に応じて柔軟にリフォームができた」と回答した人が多くなっています。

※「DIY型賃貸借に係る包括的な支援に関するオーナーアンケート」民間の賃貸住宅へ住み替えを考えている者2,198人に対して実施。(調査日：平成29年9月4日～7日)

Q2 DIY型賃貸借として貸し出すためには何を準備すればいいの？

A 通常の賃貸借で必要となる準備に加え、借主がDIY工事を行うことが出来るように、下記の準備を行います。特に、築年数の経過した住宅では、住宅の状態によって工事の内容などに影響するため、耐震性や劣化状況を確認したうえで貸し出しましょう。

DIY型賃貸借で 必要な準備	• 竣工図や修繕履歴等の物件情報の収集	• 耐震性や劣化状況の把握
	• 工事可能部位の決定 ▶Q4 工事事業者選定 ▶Q10	• DIY工事を踏まえた事業計画の作成 ▶Q5
	• DIY工事を踏まえた管理業者選定 ▶Q14	(家賃の決定等)

Q3 自分だけでDIY型賃貸借の準備をするのが難しい場合はどうすればいいの？

A 運営方法の提案から、契約の仲介、DIY工事の支援、物件の管理など、それぞれをサポートする専門事業者や、包括的にサポートを行っている事業者がいます。

包括的なサポートを行っている事例

同一法人の不動産部門と建築部門が連携しDIY工事前の相談から入居後の管理までサポート

①DIY型賃貸借の提案	建物の所有者に対し、通常の賃貸借と異なる点を説明したうえで、DIY型賃貸借として貸し出すことを提案
②契約の仲介	貸主と借主が結ぶ契約書等を作成
③DIY工事のサポート	DIY工事に必要な工具、作業場の貸出、工事方法のアドバイス、塗料や壁紙など材料の調達支援等
④DIY物件の管理	入居者による工事が、物件の価値を損なわないようコントロールする



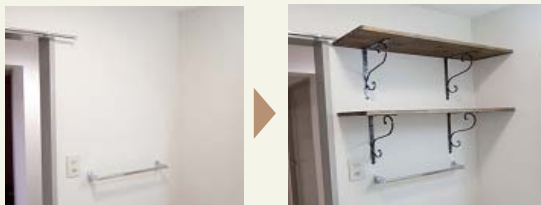
DIY工事サポートのために提供している作業場

Q4 どういった部分までDIY工事をさせていいの？

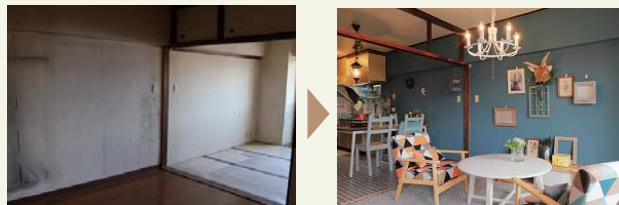
A 棚の設置といった小規模な工事から、間取りの変更や耐震補強といった大規模な工事まで様々なケースがあります。

大規模なDIY工事では、工事の内容、管理修繕の実施者など、当事者間で合意すべき点が増えるため、事前に協議、合意しましょう。

《事例1》小規模な工事の例(棚の設置)



《事例2》大規模な工事の例(床材変更、戸襖撤去)



物件募集・事前協議

Q5 DIY型賃貸借の家賃はどのように決定するの？

A 物件の貸し出し方や、DIY工事にあたり借主が負担する工事費などを考慮して賃料を設定されています。

現状有姿のままで貸し出すことで賃料を相場よりも安く設定するケースや、DIY工事が可能であることを付加価値として、相場よりも高く設定しているケースもあります。

また、契約を取り交わしても、DIY工事を行うため借主がすぐに居住できないことを考慮し、フリーレント期間を設けているケースもあります。

工事期間中のフリーレントの事例

DIY工事期間として、入居前に3ヶ月間の使用契約（賃料無料）を結んでいる。

Q6 DIY型賃貸借の物件はどのように募集すればいいの？

A DIY型賃貸借のみを扱っている、またはDIY型賃貸借の物件を検索できる募集サイトがあります。また、募集に加え、契約の仲介、DIY工事の支援などを包括的にサポートする事業者もあります。

Q7 契約を結ぶ前に、借主と何を決めればいいの？

A 下記の項目を事前の協議で確認してください。工事内容によっては、管理・工事事業者も含めた協議により、詳細に決めておくことが望ましいものもあります。

DIY型賃貸借による契約を結ぶ際に、借主と取り決めることが必要な項目

• 施工方法・使用機材等

• 明渡し時の収去

• 原状回復義務

• 所有権の帰属

• 残置する場合の補修

• 明渡し時の精算等

▶Q13

▶Q18

▶Q17

契約

Q8 DIY型賃貸借として物件を貸し出す際は、どのように契約すればいいの？

A 借主がDIY工事を行う内容について、トラブルが生じないよう、賃貸借契約書の中で、Q7の内容について、詳細に取り決めてください。

→契約書の作成方法や作成上の注意点は「契約書作成のポイント」P5～9参照

国土交通省の賃貸住宅標準契約書では、増改築等に関して貸主の書面による承諾を必要としています。このため、DIY型賃貸借において増改築等を行う場合も、貸主の承諾を得るために「増改築等の承諾についてのお願い」（申請書兼承諾書）を作成します。また、双方の権利義務を含む合意事項を明確にするため、「合意書」を作成します。

Q9 契約内容を確認してもらう方がいい相手はいるの？

A 連帯保証人にもDIY工事の契約内容を共有することが望ましいです。また、サブリースの場合には、貸主（転貸人）、借主（転借人）、建物の所有者の三者合意としましょう。

借主がDIY工事を実施し、貸主に損害を与えることとなった場合、連帯保証人も損害賠償債務を負うことから、連帯保証人にもDIY工事の契約内容を知らせた方が良いでしょう。また、サブリースで借主（転借人）がDIY工事を行う場合には、転貸借契約の内容が、原賃貸借契約の内容を超えることが無いよう、貸主（転貸人）と借主だけでなく、建物の所有者も含めた三者合意による契約としましょう。

Q10 DIY 工事は誰が実施するの？

A 借主自身が工事を実施することが一般的ですが、大規模な工事の場合には、借主が工事事業者に発注して工事を実施することもあります。

棚の取付などの小規模な工事においては、借主自身で工事を行うことが一般的です。しかし、借主自身で行うことが難しい大規模な工事では、借主が工事事業者に発注するケースや、借主の意向を反映して、貸主やサブリース業者が工事を実施するケースもあります。また、借主が工事をする場合、明渡し時のトラブルを防ぐため、貸主は借主に対し、工事に関する領収書、工事事業者との契約書などの書類を保管してもらうようにしましょう。

借主自身による工事(小規模)	工事事業者による工事(大規模)
○棚の設置 ○壁紙の張り替え ○壁・天井の塗装	○間取り変更 ○耐震改修 ○水回り・電気工事を伴うもの
	
《事例》棚の設置	《事例》内装・設備全般の工事

Q11 DIY 工事を実施するときの資金面のサポートはあるの？

A 原則として借主の負担で工事を行うため、貸主の資金は不要ですが、工事を実施する借主にリフォームローン等を紹介することも考えられます。また、サブリース業者の負担で工事を行うケースもあります。

一部の金融機関では、借主のためのリフォームローンがあります。また、サブリース業者が工事費用を負担するなどのサポートを行う事例もあります。

《事例1》リフォームローンの事例

DIYリフォームが可能な賃貸住宅において、借主のためのリフォーム資金として、ローンを組むことが可能。

《事例2》サブリース業者が工事費用を負担する事例

サブリース業者が10年以上の定期借家契約で借上げ、建物の所有者に代わり必要な工事を行った上で、借主に転貸する。

Q12 DIY 工事の際に、立ち会い確認をする必要はあるの？

A 立ち会い確認を行って、工事内容が事前の申請と一致しているか確認することが望ましいです。

→合意書第1項参照

トラブルを回避するため、契約内容と工事前後の施工状況を確認しましょう。工事後の立ち会い確認において、事前の協議内容と工事内容が異なっていた場合、協議により契約内容について修正を行うことも考えられます。

Q13 借主が工事をして取り付けた部分は、誰の所有物になるの？

A 所有権の帰属や明渡し時の精算など事前に協議し、合意書で明確にしましょう。

→合意書第2項参照

増改築等の実施前に、貸主と借主のどちらが所有するかを協議により決めてください。基本的には、住宅と一体となり、分離することができない工事部分は、貸主の所有となります。

分離することができない工事例

○耐震改修 ○キッチンや浴槽などの設備の変更 ○壁へのペンキの塗布

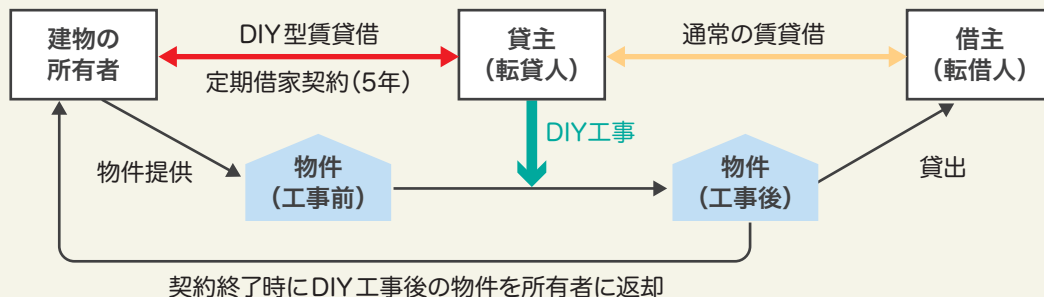
	工事実施者	所有者
事例1	【外装、電気・水道設備】 貸主	【すべての工事部】 貸主
	【内装】借主	
事例2	【水回り等の設備】 建物の所有者	【水回り等の設備】 建物の所有者
	【内装】借主(転借人)	【内装】借主(転借人)

Q14 DIY型賃貸借の物件の管理はどうすればいいの？

A 管理業者への委託が多いですが、建物の所有者による自主管理や、サブリース業者に一括して貸し出すケースもあります。

自主管理	基本的に建物の所有者が物件の管理を全て行います。
委託	一部の管理業務を管理業者に委託します。
サブリース	建物の所有者はサブリース業者に物件を賃貸し、サブリース業者が借主に転貸する方式です。サブリース業者が物件の管理を全て行います。 サブリースによるDIY工事は、貸主（転貸人）が行う場合と、借主（転借人）が行う場合があります。

サブリース物件におけるDIY型賃貸借の事例



Q15 DIY工事をした部分は誰が修繕を行うの？

A 原則として借主が管理を行いますが、貸主と借主のどちらが管理を行うかを事前協議により決めることも可能です。

→合意書第3項参照

基本的な考え方では、入居期間中については、工事実施者又は発注者である借主が管理及び修繕を行います。
借主が工事の実施者であっても、箇所によっては貸主が工事を実施した方が合理的な場合もあるため、工事箇所ごとに管理や修繕、その費用負担の取扱いについて、契約当事者間で協議し、合意内容を契約書に反映しましょう。

貸主が水回り等の設備を、
借主が壁紙や照明等の内装を工事する事例

貸主：水回り等の設備を修繕

借主：壁紙や照明等の内装を修繕

（工事を実施した人が修繕を行うと取り決め）

Q16 借主が新たにDIY工事をしたいという場合はどうすればいいの？

A 当初の契約とは異なるDIY工事を行う場合には、契約時と同様の申請が必要です。

既にDIY型賃貸借の契約を結んでいる借主が、追加でDIY工事を希望する場合は、貸主と新たなDIY工事の内容等について協議・合意した上で、DIY工事の内容等を記入した申請書兼承諾書及び合意書を貸主に提出します。
貸主は承諾書を借主に交付し、併せて貸主及び借主の間で合意書を取り交わします。また、場合によっては当初の契約から見直すケースもあります。

さらに、契約書で追加の工事を行う場合の取決めについて定めた場合には、再申請を不要とすることもできます。

Q17 契約終了時に工事費用の精算を求められた場合はどうすればいいの？

A 費用精算の有無について、事前協議で決めることが重要です。

→合意書第4項・第5項参照

通常の賃貸借契約では、借主の負担で実施した工事費用について、貸主に請求することができます（費用償還請求権）。そのため、明渡し時の費用精算の有無や、DIY 工事部分を残置するかどうかについて、事前に協議・合意しておきましょう。

また、精算を行う場合は、残存価値の算定方法について、トラブルにならないようにあらかじめ合意しておきましょう。

また、費用償還請求権を放棄することを前提に、賃料を相場よりも安く設定するような場合には、契約期間満了前に契約を解約した場合の精算の取扱いについても、協議・合意しておきましょう。

《事例》

借主の負担で内装工事を行う



明渡し時に工事部分を残置する



明渡し時の精算なし

Q18 明渡し時にDIY工事をした部分が使用できなくなっている場合はどうすればいいの？

A 工事部分を残す場合の補修の要・不要について、事前協議で決めることが重要です。

→合意書第4項参照

トラブルを回避するため、工事部分を残置するものの、明渡し時に工事部分の補修が必要になっているなど、工事部分の本来の機能が失われている場合に、補修を行う必要があるかどうかを事前に合意しておきましょう。

Q19 退去する際に、原状回復の有無を変更したい場合はどうすればいいの？

A 契約内容が適用されるため、工事の立ち合いなどを通じて事前に確認しておくことが重要です。また、契約内容を変更したい場合は、一方が不利にならないように協議することが必要です。

→合意書第4項参照

原状回復の有無について、事前に合意した内容を契約後に変更することはできません。ただし、原状の内容は、増改築前の状態とする必要がない場合もあるため、原状回復義務ありとする場合には、内容を確認したうえで合意しておきましょう。

参考資料

国土交通省ホームページ 民間賃貸住宅

▶ **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**

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000046.html

▶ **『賃貸住宅標準契約書』について**

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html

▶ **『サブリース住宅原賃貸借標準契約書』について**

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000018.html

▶ **『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』について**

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html

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