

daily コラム

2019年4月8日(月)

〒140-0014 品川区大井 1-7-6THビル4階

MMIグループ TEL 03-3778-2311 FAX 03-3778-2317

Email dailycolumn@m-m-i-g.com

DIY型賃貸借の契約と税

DIY型賃貸借契約のハードル

個人住宅賃貸流通を促進させる一環で、国土交通省は借主が内装等を自由に変えられるDIY型賃貸借の普及に取り組んでいます。その中で大きく取り上げているのが、契約書や合意書の取り交わしについての注意点です。

借主が住宅の改修を行うDIY型賃貸借では、通常の賃貸借契約書だけではなく、DIY工事の申請書・承諾書、DIY工事の詳細な取り決めに関する合意書で、「施工は誰がどこを、また、誰の費用で行うのか」「工事部分は誰の所有なのか」「入居中の管理・修繕を誰が行うのか」「明渡し時に残置するのか撤去するのか、原状回復は必要なのか」等を明確にしておかなければ、トラブルがおきてしまうからです。

国交省のWebサイトから、「契約書や合意書のひな形」や、「契約書作成のポイントを解説した冊子」等がダウンロード可能となっています。また、施工部位ごとに「内容・方法や資材・所有権・明渡しの際の収去・補修・原状回復・清算」等の責任の所在を取り決める「別表」の作成も推奨しています。この国交省の契約面のフォローを見ても、通常の賃貸借契約とは大きく異なること

がよく分かります。空き部屋対策に「DIY可」「カスタマイズ可」という付加価値は付けられますが、内容の吟味は十分に行うべきでしょう。

サブリースでの想定も

また、国交省は業者による一括借上げ等のサブリース物件をDIY型賃貸借としたケースも解説の各所に織り交ぜて注意喚起しています。建物の所有者と転貸人（業者）がDIY型賃貸借契約をして、借主（実際に住む人）と転貸人は通常の賃貸借契約を結ぶ場合や、サブリース物件でも借主がDIYを行うケース等、様々な可能性を想定しています。

大工事は税にも注意

工事によって建物評価額が増加し、固定資産税等が増加する可能性があります。また、工事部分が住宅と分離できない場合、その所有権は工事完了時に建物の所有者に帰属するため、高額な工事費を掛けた場合は、贈与税が掛かってしまう可能性も否定できません。

賃料を一定期間安くしたりする等の工事費相当の反対給付や、退去時の原状回復を契約に盛り込む等の対策が必要になる事態も想定した方がよいでしょう。

借主負担といっても、貸主に影響する事象がたくさんあるね。



補足と解説（お客様へは1ページ目だけを送付してください）

国土交通省 DIY 型賃貸借に関する契約書式例とガイドブックについて

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

国土交通省では、賃貸住宅の流通促進の一環として、DIY型賃貸借の普及に取り組んでいます。

DIY型賃貸借の活用を促進し、DIY型賃貸借による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」や、DIY型賃貸借に関するガイドブックや手引きを作成しています。

家主向け DIY 型賃貸借実務の手引き

<http://www.mlit.go.jp/common/001228736.pdf>

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。

DIY型賃貸借に関する契約書式例について

<http://www.mlit.go.jp/common/001229491.docx>

7. その他 2) 公租公課

建物評価額が増加し固定資産税等が増加することも想定されます。また、工事部分が住宅と分離できない場合、その所有権は工事完了時に建物の所有者に帰属し、特に借主負担の工事費が高額なときには、その時点で贈与税がかかることも想定されます。ただし、賃料を一定期間低廉にするなど工事費相当の反対給付がある場合や、退去時に原状回復することとしている場合等には、贈与税がかからな

いこともあります。

このため、専門家への十分な確認のもと、あらかじめ工事部分に係る公租公課の負担者や贈与税の有無等を整理しておくことが望ましいと考えられます。

ガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」

<http://www.mlit.go.jp/common/001127694.pdf>

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となりますので、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。

明け渡し時の取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かを決めておくことが望ましいと考えられます。

（以下略）