

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第185回

【学生の目】

超高齢化と少子化により、単身世帯、夫婦のみの世帯、ひとり親と子の世帯が増加している（厚生労働省平成25年国民生活基礎調査）。賃貸住宅をみると、住宅全体の空き家率12・2%に対して、民間賃貸住宅は22・4%であり、全体より10・2%高い（総務省平成15年住宅・土地統計調査）。結婚前の若者を主なターゲットとしてきた民間賃貸住宅でも、多様な小規模世帯の増加に対応することが、入居率保持のために重要となる。



櫻庭 修子
不動産学部4年

DIYの体験

賃貸住宅の新しい在り方にDIY型賃貸借がある。空き家の増加を受けて国土交通省が平成25年度に提案、同26年度に取り組み事例を整理、同27年度に賃貸借契約やガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」を作成した。

国土交通省が普及を目指すDIY型賃貸借は、個人所有の空き家を賃貸住宅として活用することを想定し

賃貸住宅 空き家予防にも有用

ものだが、民間賃貸住宅の空き家

予防にも有用である。不動産学部3年生だった昨年度、ゼミ活動として民間アパートでDIYを体験した。

DIYは「do it yourself」の略で、一般に自らの手で修繕したり好みの建物に変えることをいい、DIY型賃貸借では専門業者に工事を依頼することを含む。

メリットを考えると、貸主側は、修繕の費用や手間をかけずにそのま

まの状態ですべて賃貸できる、DIYした部屋に愛着をもつ賃借人が長期に入居してくれる、DIYで新設した設備や内装が部屋の価値を高めている可能性がある

ある。一方、借主側は、持ち家感覚でカスタマイズできる、DIY費用を負担する分だけ安い家賃で借りられる、原状回復をしない契約とすればDIY部分の原状回復費用が不

要などがある。

デメリットは、貸主側は賃料が低めになる、個性が強い部屋が残されると次の賃借人が見つけにくい、工事内容の良否や品質の適否の判断が難しい、耐震性や耐火性の心配がある、不適切な工事で建物を損傷する可能性があることが挙げられる。

ゼミでは一級建築士の資格をもつ先生と取り組んだが、プロの目があれば判断が難しいと感じた。作業

れば判断が難しいと感じた。作業



メリット、デメリットがあるが新たな手法として有効かも

中途した時、安易な判断をすれば借主、貸主双方の失敗につながるリスクが高まる。一方で、完全にプロに任せるのもDIYの醍醐味を低下させる。プロと素人が関わり合うバランスが難しい。体験を通じて感じた点は、一番大切なことは楽しくDIYをやることである。

【教員のコメント】

大きい所有権と小さい借家権が対峙する。借家人の権利は法で守られる半面、追加投資や譲渡が制約され、資産とならない。所有者の追加投資の不足を借家人が補うDIYを更に進め、借家人の資産形成が可能になれば大小権利が一体化する。