

# 事務所コラム

2019年6月24日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email [reiko@ebihara-tax.jp](mailto:reiko@ebihara-tax.jp)

## 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・明渡しの際の取去・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。

