

# サンセイランディック大阪便り Vol.35

平成26年11月号

## 不動産 よもやま話

11月といえば別名「霜月」とも呼ばれ、文字通り寒さを感じる季節となりました。近畿でも各地で紅葉の見頃をむかえ、本格的な寒さの到来の前に美しい色合いを見せてくれています。さて今回は、私が最近気になっている「DIY賃貸」について、お話をさせていただきます。

近年、空き家が増加傾向にあり、防犯や防災対策、衛生面や景観上で問題が多くみられます。そこででよいよ国土交通省が本格的に空き家対策を練っているようです。その中の一つが「DIY賃貸」です。従来の契約形態では、貸主となる建物の所有者が、借主の入居前に費用を負担してリフォームを行うことになっており、借主は住む家を自由に改装できません。改装が許されたとしても退去時に元に戻す義務があるといったことから、自分好みに室内を改装したくてもできないという課題がありました。そこで「DIY賃貸」です。基本的な考え方は、家賃を相場より低く設定し、浮いた費用で借主が自由にリフォームやDIYによる改装ができるようにし、改装した部分は元に戻す必要がない。つまり、手を加えた状態のままで退去できるというものです。そこで、貸主と借主の双方のメリットとして、次のようなものが考えられます。

●貸主のメリット・・・①現状のままの状態で貸すことが可能となる。②借主が自ら費用をかけてDIY等を行うことから、長期間住んでくれる可能性がある。③退去時には、賃貸前よりも設備面での価値が上がっている可能性がある、等。

●借主のメリット・・・①自分好みの内装にできる。②自費で改装するため賃料を安くできる。③退去時に原状回復費用がかからない、等。

「DIY賃貸」には現状で住める状態のものを賃貸する「現状有姿型」と、故障や不具合など修繕を要する箇所がある「一部要修繕型」があるようで、一部要修繕型の場合は、貸主が修繕をしない代わりに、家賃をさらに引下げて設定し、借主自ら修繕をしてから住むか、不具合を承知でそのまま住むかを選ぶそうです。

今後「DIY賃貸」を経験する事がきっかけとなり、中古住宅を購入する時に好みにリフォームしたりするのが当たり前になれば、中古住宅市場がさらに活性化する可能性も十分に考えられるのではないのでしょうか。

## 社員の 独り言

先々月のお話になりますが、休日に友人らと何年かぶりに吹田市の万博記念公園に行ってきました。公園では、ほぼ毎週何かしらイベントが催されており、その日はU-1 グランプリ〜うどん日本一決定戦〜が開催され、全国から10都道府県、全17店のうどん屋が出店していました。珍しいところでは、高校生レストランで有名な三重県の相可高校の店もありました。芝生にレジャーシートを敷き、皆がうどんをすすめる光景は、さながら戦後の配給？といった感じではありましたが(笑)。

場内はバンド演奏やお笑いライブ、うどん以外の露店も出店していて、お祭り気分を盛り上げていました。その雰囲気のおかげ、一杯が小ぶりなせい、私はうどんを五杯も食べてしまい、その日の晩御飯はパスしてしまうほど超満腹でした。食べ終わった丼ぶりや投票チケットをスタッフが交換してくれて、そのチケットを気に入ったうどんの店舗の投票箱へ投函、集計しランキングを決定するという方式で、優勝は私が食べなかった、泉大津市にある「本家さぬきや」の九州産黒毛和牛使用すきみぶっかけ玄うどん(玄うどんは「くろうどん」と読むそうです。)という事でした。お近くの方はU-1 グランプリチャンピオンの味を試しに行かれてはいかがでしょうか？

年末には、太陽の塔のプロジェクションマッピングや、U-1 グランプリと類似したラーメンEXPOなるイベントが開催されるそうなので、また遊びに行こうと思っています。

底地・居付き、買います。

株式会社サンセイランディック 大阪支店  
〒541-0046 大阪市中央区平野町3-6-1  
あいおいニッセイ同和損保御堂筋ビル3階  
TEL: 06-4706-0040 FAX: 06-4706-0045



底地くん

