

# TRAI 一般社団法人東京都不動産協会 FAX ニュース

発行人 / 会長 中村裕昌  
編集 / 広報事業部部長 鳥居正勝  
東京都千代田区平河町 1-8-13  
TEL.03(3222)3808 FAX.03(3222)3640

## 空きビル 再利用簡単に

政府は、空きビル、商業施設や学校などの空き建物を再利用しやすくするため規制を緩和する。現在の建築基準を満たさない空き建物でも、耐震性確保などを前提に増築しやすくする。自治体によって異なる規制の運用も統一する。地方では人口減で空き建物が増えており、事業者が再利用しやすい環境を整えることで地方創生に役立てる。国土交通省が、どの程度の増築であれば建物の安全性を確保できるか調査し、来年3月末をメドに結果をまとめ、2016年度にも建築基準法の改正を含め、必要な手続きに入る模様。

## 不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(52)

【相談者】住宅の賃貸借の媒介をする業者

【内容】家主からDIY型の賃貸借契約とは何かと聞かれた。

【考え方】DIY型の賃貸借とは、借主に一定のリフォーム(DIY)を認め、貸主が担っていた準備段階のリフォームや整備や賃貸中の修繕や設備の更新といった負担を軽減し、自分の好みの住宅を借りたいといった借主の願望も実現しようとする賃貸借の方式で、国土交通省が設置した「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の報告書に示された空き家の賃貸借促進のために提案された方式。貸主が入居前修繕をせずに現状のまま賃貸する「現状有姿型(C-1タイプ)」と借主が入居前修繕を実施(または放置)する「一部要修繕型(C-2タイプ)」の2つがある。いずれも①借主はDIY費用を貸主に請求しない②借主は入居中に行った造作の買い取り請求を行わない③借主の実施したDIY箇所の原状回復義務は免除されることを賃貸借の条件とする。入居中に修繕箇所が発生した場合の対応は、貸主は修繕義務を負わないことを前提とするが、借主の修繕義務に関しては「借主が修繕箇所を自費で修繕(または放置)する」場合と「借主が一定の修繕費用を負担する」場合の2通りがあり、どちらの形式とするか取り決めるが、いずれの場合も躯体や雨漏り等の根幹部分の修繕は貸主の修繕義務の範囲である。DIY型の賃貸借を行う場合は「貸主の修繕義務(民法606条)」「賃借人による費用の償還請求(民法608条)」「造作買取請求権(借地借家法33条)」等の取扱いを共通認識とするのが重要で、DIYを実施する場合の確認事項は文書で確認し、基本的な諸条件は契約書の特約とする。確認事項やフローチャートをまとめたガイドブック(「個人住宅の賃貸活用ガイドブック」)と検討会の報告書は国土交通省のホームページで確認できる。

国勢調査 2015  
平成27年10月1日

9/10 ■ 9/20 インターネット回答スタート  
パソコン・スマートフォンからも回答可能!  
(9月上旬から調査員が世帯を訪問します。)



## ～不動産保証協会東京都本部からのお知らせ～

練馬支部法定研修会が、8月21日(金)13:00～17:00 練馬区役所多目的ホールに於いて開催されます。練馬支部会員は必ずご出席ください。また、他支部会員の方で受講希望の方は名刺をご持参ください。テーマ等の詳細は東京都本部HPをご覧ください。

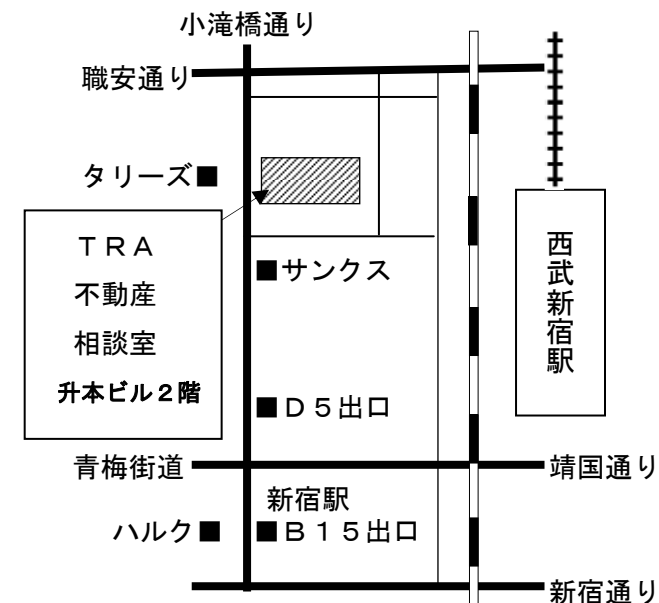
## TRA不動産相談室のお知らせ

お問合せ時間は 13:00～16:00

- 毎週 月・水・金曜日は・・・不動産取引に関する相談(電話)  
※相談対応は経験豊富な相談員が行います。
- 毎週 火・木曜日は・・・不動産に関する法律相談(面談)  
※法律相談は弁護士が行います。予め電話予約の上、ご来所下さい。
- ◆今月の「TRA不動産相談室」日程 は下記の通りです。

### 8月

月	火	水	木	金
3 電話	4 面談	5 電話	6 面談	7 電話
10 休み	11 休み	12 休み	13 休み	14 休み
17 電話	18 面談	19 電話	20 面談	21 電話
24 電話	25 面談	26 電話	27 面談	28 電話
31 電話				



所在地: 新宿区西新宿7-4-3升本ビル2階(小滝橋通り沿) 西口  
TEL: 03(5338)0370 FAX: 03(5338)0371



## 保険代理店募集中!!

- 【代理店登録のメリット】
- ① 販売ノルマなし
  - ② 高い代理店手数料
  - ③ パソコン使用による簡単な保険契約申込

代理店募集についてのお問い合わせ先  
全日ラビースhort保険 株式会社  
TEL. 03(3261)2201  
※土日・祝祭日除く  
平日9:30～17:30