



賃貸経営

DIY型賃貸借とは？ 大家さんにとってのメリットとデメリット

築古物件の空室に困っている大家さんと、インテリアにこだわる入居者その両方のニーズに応えられる「DIY型賃貸借」が注目されています。

DIY型賃貸借とは？

DIYでできる賃貸物件とは、家具を作ったり補修したり、部屋の壁紙を変えたりできる賃貸物件を指しており、国土交通省では、工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件を「DIY型賃貸借」として定義しています。

DIY型賃貸のメリット

これまでは、内装の大規模な改修やDIYはマイホームを持っていない人だけの特権と考えられていました。DIY型賃貸借の登場により、賃貸でも住空間にこだわりたい人に「自分だけの部屋を作る」という楽しみがもたらされました。DIY型賃貸はまだ数が少ないので、空室対策にも有効です。しかも退去後のリフォーム工事をせずに入居募集することができ、入居者がその部屋を気に入ることで長く入居してくれることも期待できます。あるいは入居者によって改装された部屋が次の入居者の目に留まるということもあるかも知れません。DIYする時間やノウハウはないけど普通の部屋はつまらないと思っている人にとって、個性的になった部屋そのものが魅力になる可能性があります。



DIY型賃貸のデメリット

一方、キッチンやトイレなどの水回り工事や電気工事などは資格を要するものもあり、専門業者の手を借りなければ難しいでしょう。DIYできる範囲を契約時に決めることになりませんが、賃料を相対低くしてフルリノベーションを前提としない限り、電気設備、設備機器はある程度新しいものを大家さんが用意しておくべきでしょう。DIY型賃貸借であっても内見時に「古い」「汚い」が目立つのはマイナスポイントになります。

DIY型賃貸借特有の手続き

DIY型賃貸借では、賃貸借契約書に「DIYに関する特約」が規定されています。契約の締結は、借主と貸し主の将来的なトラブルを回避するために、国土交通省が定める様式にしたがって行います。借り主からの「DIY工事の申請」と貸し主の「DIY工事の承諾」をそれぞれ別個の書面でやりとりするというものです。また「DIY工事の詳細について合意書」も契約時に交わしておく必要があります。

健康

睡眠時無呼吸症候群の症状と 脳梗塞・心筋梗塞等との関係性

睡眠時無呼吸症候群の症状

10秒以上の無呼吸状態が就寝中に30回以上（あるいは1時間に5回以上）起こっている場合、睡眠時無呼吸症候群と診断される可能性があります。

睡眠時無呼吸症候群の主な症状は、以下のとおりです。

- ・ 睡眠中、長時間いびきをかいている
- ・ いびきが一瞬止まった後、ガガッという音とともに再開することを繰り返す
- ・ 夜中に何度も目が覚める
- ・ 起床時に頭がすっきりせず、倦怠感が残る
- ・ 熟眠感が得られない
- ・ 日中に、眠気・だるさ・集中力の低下が見られる等

脳梗塞・心筋梗塞等との関係性

睡眠時無呼吸症候群の方は、睡眠時に呼吸が止まり血中の酸素が不足します。この状態は、動脈硬化・不整脈等のリスクが高まりやすい状態です。また、睡眠時無呼吸症候群による睡眠不足・睡眠の質の低下は、血糖値・血圧を上昇させ、高血圧・糖尿病の発症リスクを高めると言われています。そして、睡眠時無呼吸症候群の方は、冠動脈疾患（狭心症・心筋梗塞等）・脳血管疾患（脳梗塞等）の発症リスクが高くなる可能性があります。これは、無呼吸に陥ることによって夜間の脳血流量が低下する・血液の粘度が高くなることで血管が詰まりやすくなること等が関係していると言われています。



なお、睡眠時無呼吸症候群の方は、日中の強い眠気から居眠り運転をして事故を起こす等、疾患以外のトラブルで命に危険が及ぶ可能性があります。うつ等の精神疾患のリスクが高まる可能性もあるため、早めに医療機関を受診することをおすすめします。

地域

紙面限定記事