

ishizue



今年も
大変お世話に
なりました♡



REFORM

リフォームで叶える理想の暮らし

築35年の邸宅をリフォームして住まう

EXTERIER

成建エクステリアで叶えられる理想とは

SALES

分譲住宅最新NEWS-4期全65邸のその後-

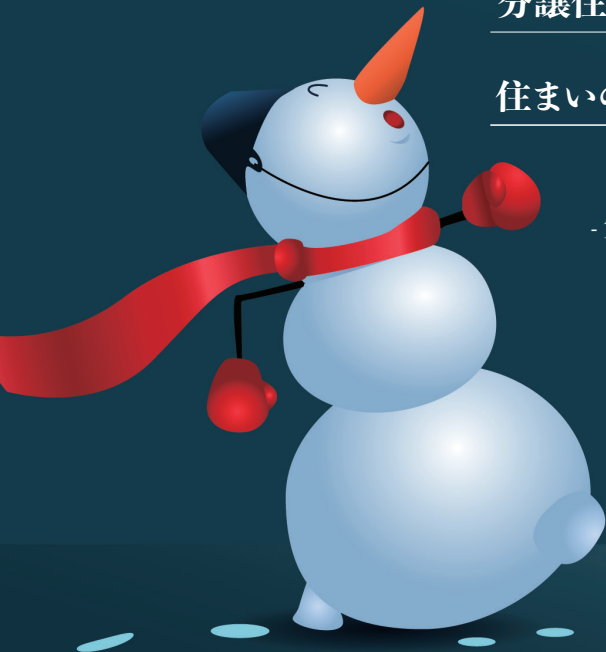
ORDER HOUSE/REFORM

住まいのお悩み 何でもご相談ください

Law

法律豆知識 no.41

- 賃貸借契約に伴う個人根保証契約 -



リノベーションで叶える理想の暮らし

成建リフォーム





ブルックリンスタイルへ大変身

リノベーションコンセプトは「ブルックリンスタイル」
 見せる部分と見せない部分のレイアウトはおしゃれ度をアップさせてくれる

築35年がリノベーションで生まれ変わる

綺麗な濃紺の外観にレンガ調の煙突が目立つN様邸は、築35年の建物を大きくリノベーションしたブルックリンスタイルのお宅。扉を開けると、綺麗に打たれたコンクリートの土間、さらに吹き抜けで開放感のあるエントランスが迎えてくれます。

玄関奥には三方をレンガで囲んだ広い空間に、キャンプ用品やゴルフバッグなど申し分のない収納力のシューズインクローゼットが隠されています。またエントランスに入ってすぐのリビングルームにもレンガの壁があり、落ち着いたフロアリングとも相性が抜群です。

リビング横には仕切りのない2畳ほどのワークスペースがあり、家族の気配を感じつつも独立したスペースが確保されていたのも特徴的でした。

化粧室にはリノベーション前の住宅から移設された棚下に間接照明を仕込み、脱衣場にある大型の洗面化粧台の上部には、通常であれば壁が剥き出しになるのですが、ここにも鏡をはめ込むことで、少しでも広く感じられるようにと、細部にも拘られた作りになっています。

2階には主寝室とキッズルームがあり、キッズルームは屋根の形をそのまま活かした壁面に、なんとクライミングウォールが出現。階段を使って上られるロフトには、クライミングウォールを使って上がることもできる本格的な高さがあります。他にも、ガスの配管を使った雲梯も天井に設置されており、子供が伸び伸びと体を動かすことができるキッズスペースがとても印象的でした。



▲家族を見守り続け、お子様の成長を感じることのできる思い出深い壁として、N邸に寄り添い続けてくれるクライミングウォール

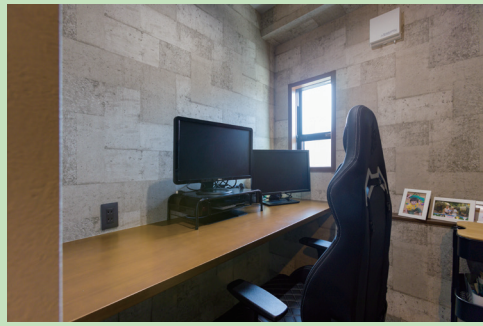
しかし、これらの細部は設計段階から計画されていたのではなく、施工中に、急遽追加されたモノでした。施工中にもかかわらず変更ができたのは、お客様と成建リフォームが二人三脚で行ったリノベーションだからこそ。

「リフォームをする」ということは、古くなった箇所をただ新しく直すだけでなく、時には、これからも長く住み続けていくためにも、生活環境の変化に寄り添って、より良い住まいにする「リノベーション」という側面も持ち合わせています。築年数が古くても、住まう人の理想を実現するお手伝い、お客様に寄り添ったご提案を得意としている成建リフォームは、「リノベーション」も得意とする会社です。





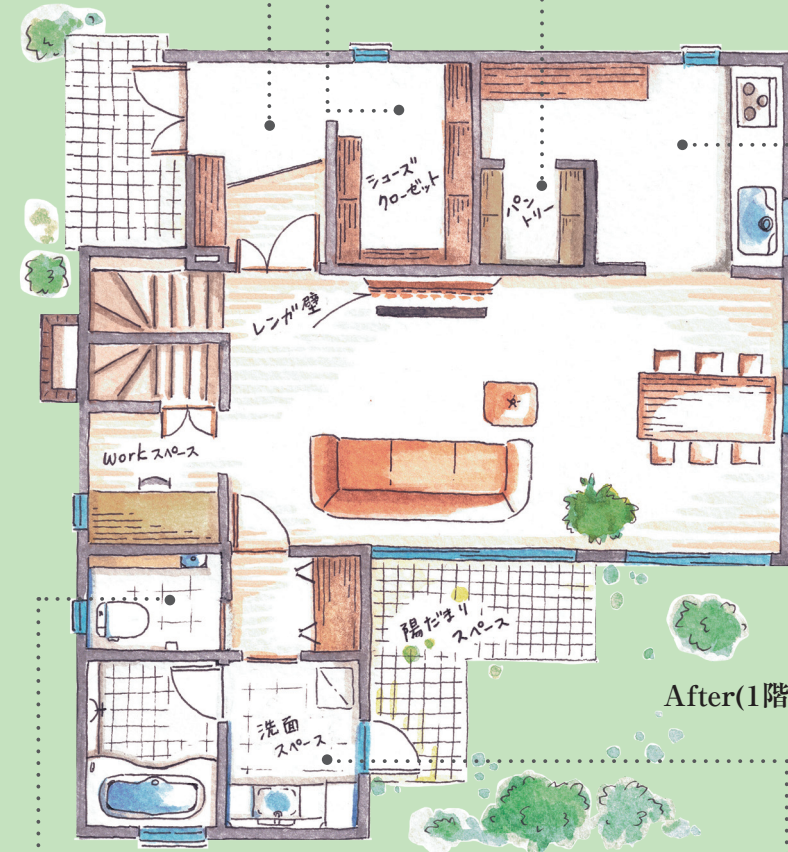
吹き抜けは明るい日差しが入り込み、階上にある本棚とグレーの壁面が心地よい。本当はグレーの壁側に本棚を置くつもりだったのですが、あまりの心地よさに、設置場所を変更されたそうです。



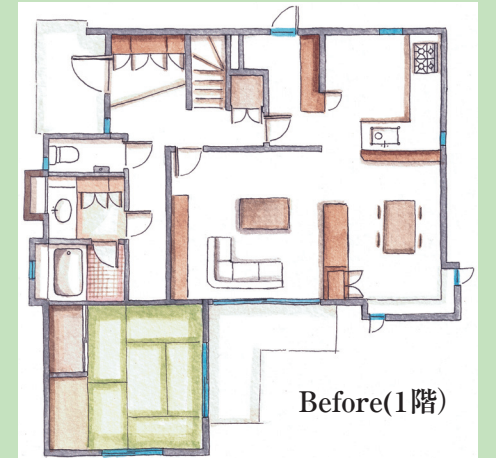
リビング横に配されたワークスペースは、家族の気配を感じつつも、作業に集中できる広さです。



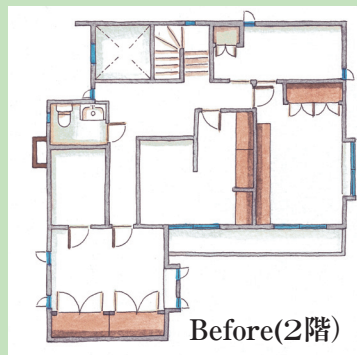
広々としたキッチンスペースはリビングと分け隔てられており、広いパントリースペースも完備。見せる収納ならぬ、見えない収納も魅力的です。



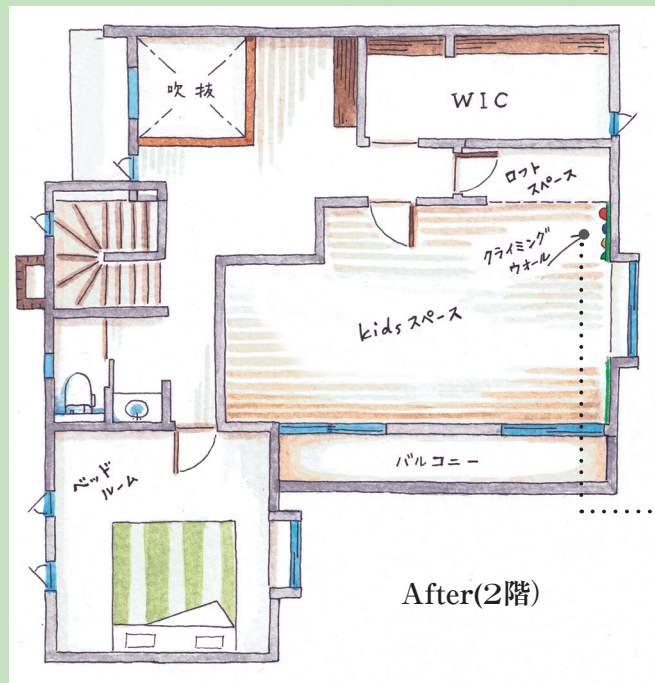
After(1階)



Before(1階)



Before(2階)



After(2階)



下部に間接照明を仕込み、時代にあったインテリアの一つに生まれ変わった洗面台のカウンター。実はリフォーム前から引き継がれたもので、ビンテージ感のあるアクセントとなり、ブルックリンスタイルを構成する要素の一つになっています。



通常であれば化粧台上部に特段の加工はありませんが、正面上部と上部側面に鏡を配置し、少しでも広く見せるための加工が施された大型の洗面化粧台。

門扉・目隠しフェンス・植栽



目隠しフェンスや植栽は外からの視線をさえぎり、お庭や室内で落ち着いて過ごせる時間を提供してくれます。また視線がなくなることで、カーテンを開けて光を取り込むこともできるようになり、室内での過ごし方にも楽しみが生まれます。門扉やフェンスなども統一感を出すことで映える外観を創り出すことができます。

アプローチ



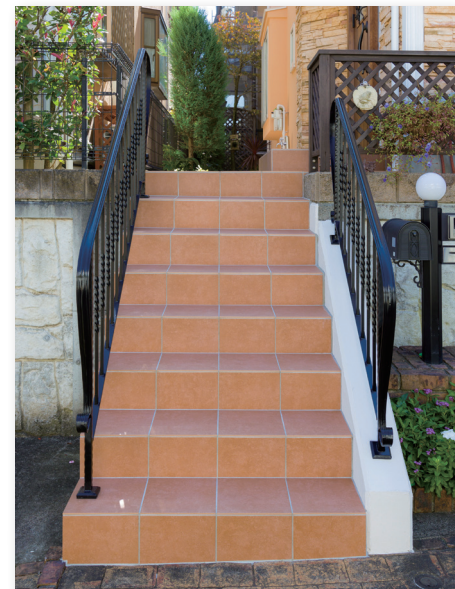
この秋、成建エクステリアのホームページが完成いたしました。自宅の顔となるエクステリア（外構）の施工例等を紹介していきます。外回りに関するお悩みがありましたら、ぜひ気軽にお問い合わせください。



<https://www.seiken-ex.jp>



外と玄関をつなぐアプローチは、家に入るのにまずは誰もが通る道。まさに住宅の顔であり、家の個性が光る場所です。



ウッドデッキ



昨今、「もう一つのリビング」として人気のウッドデッキ。お部屋からお庭へ、もう一つのお部屋感覚で気軽に出られるようになるにご好評いただいています。ご家族やペットとくつろいだり、暖かな陽ざしの中でカフェやランチを楽しんだり、活用方法は様々です。

Exterior for Your Lifestyle

- 住まいの顔を整える -

エクステリアとは

「エクステリア」とは、家の中にあるソファやテーブルなどを表すインテリアの対義語として使われており、庭やフェンス、植栽などの建物の外観全体を表す言葉です。
当社は外側から見える美しさだけでなく、住む人の機能性までも考慮し、個性あふれる住まいの顔を創り出します。今回は、いくつか実際の事例をご紹介します。
「建物のリフォームついでに、玄関までのアプローチの段差をなくしたい」「子供が生まれたので、芝生を引いて遊ばせたい」「外からの視線が気になる」「植栽が枯れてしまったから植え替えた」と、様々なご要望。ご相談をいただき、施工いたしました。
「住宅の顔である「エクステリア」でお悩みがありましたら、ぜひお声かけ下さい。」

美しく上品な街並みが誕生

FOREST TOWN 町田 全65邸



1年前のいしずえ40号で紹介した大型分譲地「フォレストタウン町田」が、おかげさまで2期19棟（全65棟中21棟）まで完成いたしました。

1期2棟だけでは街並みを想像することは難しかったですが、21棟もの住宅が実際に立ち並ぶことで美しい街の表情を覗かせています。上空から見ても、オレンジ色の洋瓦が青空に映え、上品できれいな佇まいを感じさせます。

ご入居くださったお客様方も玄関先で顔を合わせた際には「おはようございます」と挨拶を交わされ、自宅前の道路で遊ぶ子供たちの姿もあり、高級感あふれる街並みの中に温かな日常を感じさせる住まいが生まれ出されました。

当社の分譲住宅事業は、「自社一貫体制」による高品質かつスピーディーな街づくり・家づくりを行っております。だからこそ、そこから生まれる分譲地は一体感・統一感のある洗練された住宅街となるのです。また、充実したアフターサービスを行うことで安心して住める家を提供しつづけることができます。

取材当日、玄関前の道路でお子様と遊んでいらしたご主人に少しお話をお伺いしたところ、「この家を買ってよかったです。家の中もいけれども、この街に住めることがとても嬉しく思っています」とご感想をいただきました。

当社が創り出す街を、手がける家を、選んでよかったですと喜んでいただける街づくり・家づくりを目指す。それが当社の分譲住宅事業にかける想いです。



右側のオレンジ色の屋根が完成した21棟。中央から左は、現在建築中の残り44棟。全ての完成は来年春の予定です。



家々が綺麗に立ち並ぶ様子が伺えます。上空から見ても美しい街並みは、地上からだと印象的な瓦屋根が特徴となり、少し離れた場所からも「一体感のある街」を認識することができます。

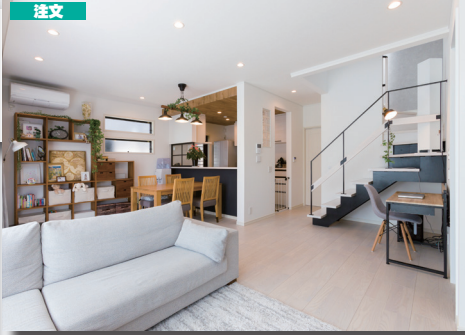


統一されたデザインの家々が街の構成要素として、重要な役割を果たしています。各戸の日当たりなども考慮の上、街の全体像を設計し、1つひとつの住宅の間取りまで細かく検討して建築していくのも大型分譲住宅の魅力の1つ。



住まいのお悩み 何でもご相談ください

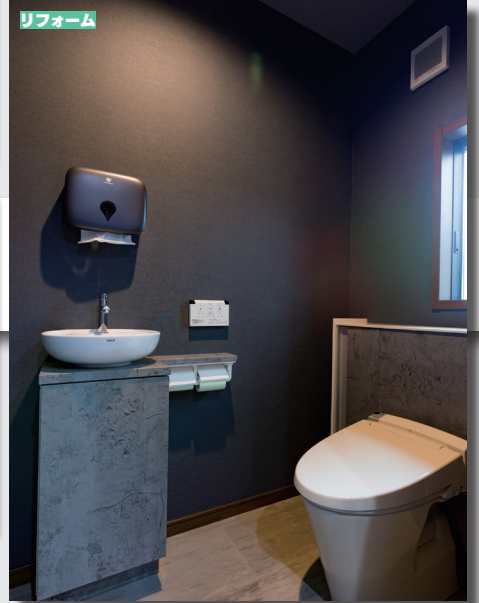
当社は創業 30 年以上にわたり、川崎市・横浜市北部を中心とした地域に密着した住まいづくりにこだわってまいりました。生活スタイルの変化で家をリフォームしたい・建替えたいといったご要望から、住まいの小さなお悩みまで、知識と経験を備えた成建グループに、ぜひご相談ください。



注文住宅専門
成建オーダーハウス
TEL 044-856-0818



リフォーム専門
成建リフォーム
TEL 044-856-0813



今年も宮前平駅前にてイルミネーションが点灯しています！お近くまでご来訪の際は、ぜひご覧ください♪

個人根保証契約に該当した場合には、民法第465条の2以下の規定が適用されることになり、連帯保証契約の極度額を定めなかった場合には連帯保証契約の効力が生じない(同条2項)等、契約の有効性にも大きな影響を受けることとなります。極度額は、保証人が責任を負う最大の負担額

です。建物の賃借人はその賃貸借契約に基づき賃料の支払い義務や原状回復義務等の債務を負っていますので、賃貸借契約という「一定の範囲に属する」賃料支払義務等の「不特定の債務」を負っていることとなります。建物賃借人の連帯保証人は、これらの債務を保証するものですので、保証人が個人であれば、まさに「個人根保証契約」に該当するので。

民法改正前から存在する賃貸借契約について、いつから個人根保証契約の規定が適用されるかについては、法的な分析が必要となる場合がありますので、気になった方は専門家に一度相談することをお勧めします。

保証人の相続人は、自身の全く預かり知らぬところで膨れ上がった債務について賃借人から突然履行を請求されるということがあったのです。しかし、今回の民法改正によって、保証人の死亡によって元本が確定することとなったので、このような心配はなくなりそうです。つまり、保証人の死亡時に賃料等の未払い債務がなければ、保証人の相続人は責任を負わなくてよくなったのです。

法律豆知識 賃貸借契約に伴う 個人根保証契約

Number 41
前回は、建物賃貸借契約の種類として定期建物賃貸借契約等があることやその内容について、お話しをさせていただきました。今回は、建物の賃貸借契約を締結する際に、あわせて締結されることが多い連帯保証契約のお話しをさせていただきます。

2020年4月1日施行の改正民法によって「個人根保証契約」という概念が新設されたのですが、建物の賃借人の債務についての連帯保証契約もこの「個人根保証契約」に含まれることとなりました。

を言います。例えば、極度額を100万円と定めれば、保証人は100万円を超える部分については責任を負わないこととなります。また、改正民法では、主たる債務者又は保証人が死亡した場合には、その保証債務の元本が確定する(民法第465条の4第1項3号)ことになりました。

改正前は、主たる債務者又は保証人が死亡したとしても元本は確定しなかったため、保証人の死亡後に発生した債務についても連帯保証人の相続人は、引き続き責任を負うことになっていました。保証人と主たる債務者は人的なつながりがあったとしても、保証人の相続人と主たる債務者は何らのつながりもないことがありますので、保証人の相続人は、自身の全く預かり知らぬところで膨れ上がった債務について賃借人から突然履行を請求されるということがあったのです。しかし、今回の民法改正によって、保証人の死亡によって元本が確定することとなったので、このような心配はなくなりそうです。つまり、保証人の死亡時に賃料等の未払い債務がなければ、保証人の相続人は責任を負わなくてよくなったのです。

杉原・須々木法律事務所
弁護士 杉原光昭
横浜市中区相生町4-75 JTB Y N馬車道ビル4F
TEL 045-681-4277
神奈川県弁護士会所属