

夢づくり、家づくり、心づくし

No.
46
2024

ishizue

ORDER HOUSE

Change My Life

家が私たちの人生を変えてくれた

REFORM

思い出はそのままに、
快適リフォームで住み心地アップ。

EXTERIOR × REFORM

Lifestyleに合わせたリフォーム計画

Law

法律豆知識 no.44

- 賃貸借契約終了の際の原状回復義務 -



Change My Life

家が私たちの人生を変えてくれた

「家が人生を変えた」と語るのは、今回ご紹介するK様です。お客様がこの土地を建築地として選ばれた理由は、日当たりと閑静で住みやすい環境でした。珍しい両面道路に面し、全ての部屋に光が差し込む明るさと、夜は静かで快適な環境が決め手となりました。

新しい家のコンセプトは「広さと家事のしやすさ」。以前のマンション生活では、家族が増えるにつれて手狭になり、お子様が二人になると勉強机を置くスペースも不足していました。「これが中学生、高校生になった時に誰がどの部屋にいるんだろうって思ったことから、ちょっと広い家に住みたい」と考え、新しい家探しが始まりました。

マンションの売却が決まり、新しい住まいを探し始めましたが、希望する広さのマンションが見つからず、ま

住まいで人生が豊かに

たお子様の環境が大きく変わらないように、学区を変えずにすむ物件を探した結果、とても理想的な土地に巡り合いました。

土地が決まり、いよいよK様の家づくりが始まりました。K様のご要望は、スマートで落ち着いた雰囲気づくりと掃除をはじめとした家事負担を軽減させること。そんな想いに寄り添い、打ち合わせを重ね、理想の住まいを創り上げていきました。

メインとなるリビングは、モニターで落ち着いた雰囲気にするため、白を基調とした高級感のある空間を演出。家事負担軽減のため、収納容量と配置にも気を遣い、露出しているものを極力減らしたことで、生活スペースを広く確保されたとのこと。

例えば、洗面所には、家族全員分の洗濯物を片付けられるよう、大容

量の収納スペースを設置。そうすることで、洗濯物を各々の部屋に片付けに行かなくて済むというのちょっとした家事負担軽減策です。そして、お風呂は自動で洗浄してくれる機能がついた最新機器で時間の有効活用。そうして出来た時間で肩湯が出る機能や、ミストサウナなどを楽しみ、お風呂場がリラクゼーションできる空間になりました。こうしたことの積み重ねによって、心に余裕が出たと奥様が生き生きとした表情でお話してくださいました。

実用面でもお得なことがありました。ちょうど高台に位置することもあり、日当たりがとても良いので、太陽光パネルを屋根いっばいに敷き詰めてもらいました。4LDKの広さなのに、この夏の電気料金は1万円程度です。猛暑にもかかわらず電気料金がとても安く、驚いたとのこと。



注文住宅がもたらしたポジティブな変化

「広くなった家に住んでみて、本当に素晴らしいです。私の人生が変わりました。」と語るK様は、新しい家に住むことで生活全般においても前向きになったと感じています。お肌の手入れや食事にも気を使うようになり、健康志向にもなったとのこと。「家が人生を変えてくれた」とおっしゃるその言葉からは、新しい住まいが生活全般にポジティブな影響を与えていることが伝わってきます。

以前はご主人のローンのみでしたが、今回は共働きでヘアローンを組み、経済的な負担を分担することで、住まいへの投資が一層価値あるものとなりました。「この家に住み続けるために、今後もしっかり働いて、家族と一緒に楽しく暮らしていけたら人生最高だと思っています。」と、新しい住まいでの生活に大いに満足

しており、それが働く気力を増進させているとのこと。

注文住宅は、単なる住宅ではありません。そこには、お客様の理想や希望、そして生活を豊かにする力が詰まっています。今回のインタビューを通して、理想の注文住宅がどのように生活を豊かにし、変化をもたらすのか鮮明に描かれました。K様の物語は、最高の住まいを追求する皆様にとって、参考になる素晴らしい実例となることでしょう。

理想の住まいを手に入れて、人生を豊かにするために、地域密着で住まいづくりに取り組む弊社が寄り添いながら、皆様の生活をポジティブに変化するお手伝いをさせていただきます。



思い出はそのままに、

快適リフォームで住み心地をアップ。

今回のリフォームで新しく家の主となったのは、娘様ご夫妻。娘様の祖母の家だった住まいは、父にとっては生まれ育った思い出の自宅。住み手がなくなってしまうのは惜しいので、娘様ご夫妻のためにリフォームを決意されました。

『娘のために、娘が住みやすいように』と考え、どうリフォームするのは娘様の希望を最優先にしつつも、所々で思い出を残したリフォームになりました。

ポイントとなったのは、生活動線。娘様ご夫妻が生活しやすくするために洗濯機からデスクに干すまでの動線を一新。一方で、20年前に別会社でリフォームされた扉や窓枠は当時のものを残し、色味を合わせた床材や収納扉を選ぶことで違和感のない空間にしました。

思い出のご自宅を 娘様の新しい住まいに



娘様のこだわりは、最新のキッチンとお風呂場。リクシル社のユニットバスとシステムキッチンを導入したホテルライクなリフォームをご希望でした。

今回のリフォームでは導入したい設備が決まっている状態からのスタート。決まった予算があるもの、ご希望の設備を導入しつつ、費用を可能な限り抑え、ご納得いただけるかが受注の決め手でした。何社かの比較になりましたが、お客様に寄り添った弊社のご提案に喜んでいただきました。娘様の喜ぶ顔と、実際に完成した新しい住まいにご両親も納得のご様子。完成後にご両親をお招きし、こだわりのお風呂時間を共有され、お父様もご満悦だったとのこと。

お父様の思い出も所々で今なお息づき、今は亡き祖父母の思い出の家を娘様がこれからも守りながら、3代に及ぶご家族のストーリーを、これからも末長く見守ってくれることでしょう。





Lifestyleに合わせたリフォーム計画

成建エクステリア × 成建リフォーム



収納と玄関を交換するだけでは出っ張りや隙間ができてしまう部分を、隙間ができないように何度も検証やシミュレーションを重ねて設置されました。そのこだわりが、家を長く愛せるコツなのかもしれません。



長い期間、家族で過ごす家だから、家族のライフスタイルの変化とともに、住まいもアップグレード。今回取材させていただいたS様邸は、リビングと和室のリフォームを7年前に弊社で担当させていただき、今回が2度目のリフォームとなります。S様は、ライフスタイルの変化に合わせて、少しずつリフォームをしながら長く住み続けるという選択をされており、今回は玄関周りのリフォームをご依頼いただきました。

お話を伺ったところ、お子様の成長にあわせて、次はプライベートルームのリフォームを検討中とのことで、全部で3期に分けたリフォーム計画です。

フルリフォームと違った住まいと



エクステリアのコンセプトは、コーヒーチェーンのようなスタイリッシュで落ち着ける空間にしたいという想い。お庭でのひとときを大切にしたいから、照明や軒裏の素材にこだわった温かみのある板張りに。

の向き合い方も長く住み続けるための選択肢だと思えます。

また、当初は室内だけのリフォーム予定でしたが、「せっかく綺麗にするのであれば」と、駐車場とスロープ、そしてお庭のデッキスペースも追加でご相談いただきました。

今回のように、室内と屋外の同時施工も、成建リフォームと成建エクステリア、それぞれ専門の会社が成建グループにあるため、工期の調整など対応可能です。私たち成建グループは住まいにまつわるお悩みにお応えいたします。

生活スタイルの変化などからリフォームを検討される方は多くいらっしゃいますので、ぜひ私たち成建グループにご相談ください。



「通販サイトなどの荷物がすっきり取まる大きさの宅配ボックスが欲しいけど、出っ張りができるのはカッコ悪いので避けたい」、そのご要望を解決したのは宅配ボックスを埋め込んでしまうことでした。

成建福祉財団は 公益財団法人に認定されました。

私たち成建は1989年の創業以来川崎・横浜市北部を中心に住宅事業を展開してまいりました。そして、「地域密着」にこだわりお客様とともに歩み続けて30年以上が経ちました。

そこで、私たちは地域の皆さまに恩返しをするために2021年に「一般財団法人成建福祉財団」を設立し、社会貢献の一端として高齢者施設及び児童養護施設等への助成事業を継続してまいりました。

そして、3年の月日を経て2024年、公益財団法人の認定を受け「公益財団法人成建福祉財団」となりました。

『この地域の中で生活するすべての人が幸せであってほしい』

そんな願いから生まれた「成建福祉財団」を起点に、これからも地域社会に貢献していく企業であり続けてまいります。

Number
44

法律豆知識

賃貸借契約終了の際の原状回復義務

2020年4月1日に施行された民法改正により、賃貸借契約終了時の原状回復義務に関する規定が明確化されました。

賃貸借契約終了の際の原状回復義務とは、賃借物を受け取った時の状態にて賃貸人に返還するという賃借人の義務のことを言いますが、改正前の民法では、この原状回復義務について具体的に定めた規定はありませんでした。

そのため、特に通常損耗や経年変化についても原状回復義務に含まれるのか否か、賃貸人と賃借人の間でトラブルが発生することが多々ありました。

そこで、今回の民法改正においては、賃借人の原状回復義務を「賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。」と規定し（民法第621条）、通常損耗や経年変化については、原状回復義務に含まれないことが明記されました。

しかし、民法はあくまでも原則を定める規定ですので、一部の例外を除き当事者間の合意、すなわち「特約」によって民法と異なる範囲の義務を定めることは可能です。そして、賃借人に通常損耗や経年変化についての原状回復義務を負わせる「特約」が有効であるか否かについては、何ら規定されていません。

以上をまとめると、改正後の民法においては、当事者が原状回復義務について何らの合意もしていなければ、通常損耗や経年変化は同義務に含まれず、仮に原状回復義務の範囲について通常損耗や経年変化を含む旨の合意がなされていたとしても当然に有効とはならず、その有効性が裁判等で判断されることとなります。なお、当該改正民法の対象となるのは、2020年4月1日以降に締結された賃貸借契約です。旧民法での賃貸借契約でも、施行後に賃借人と賃貸人が合意して更新した賃貸契約（合意更新）は改正民法が適用されますが、合意更新ではなく、自動的に更新された賃貸借契約（法定更新）は対象外と考えられます。

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・YN馬車道ビル4F
TEL 045-681-4277 神奈川県弁護士会所属

 **株式会社 成建**

成建グループ及び店舗

- 株式会社成建ホームサービス
- 株式会社成建リフォーム
- 株式会社成建土木
- 成建グリーンガーデン
- 成建グリーンガーデンII

〒216-0005 川崎市宮前区土橋2-6-17
〒216-0007 川崎市宮前区小台2-6-6
〒216-0005 川崎市宮前区土橋2-6-5
〒216-0007 川崎市宮前区小台2-6-6
〒216-0007 川崎市宮前区小台1-1-1

TEL044-856-0814
TEL044-856-0813
TEL044-862-8788
TEL044-856-0823
TEL044-870-0277

- 株式会社成建オーダーハウス
- 株式会社成建エクステリア
- 株式会社成建アオバ
- 成建ギャラリー

〒216-0007 川崎市宮前区小台2-6-6
〒216-0007 川崎市宮前区小台2-6-6
〒216-0005 川崎市宮前区土橋2-6-17
〒216-0007 川崎市宮前区小台2-6-6

TEL044-856-0818
TEL044-856-0820
TEL044-862-8838
TEL044-861-0611

〒216-0005 川崎市宮前区土橋2-6-17 TEL044-856-0811 (代) コーポレートサイト <https://www.seiken-grp.co.jp>
オーダーハウスサイト <https://www.seiken-oh.jp> リフォームサイト <https://www.seiken-reform.jp>
エクステリアサイト <https://www.seiken-ex.jp>