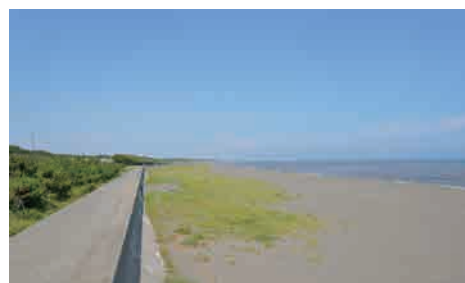


地域住人にも開放された空間で、 コミュニティが醸成される住まい

松材の外壁が美しい稜文館の外観



上／各住戸へのアプローチには枕木が敷かれ、樹木や花が彩りを与えている。写真奥の松林を越え
るとすぐに海(左上)が。 左下／扉がコモンライブラリの入り口

DATA

- 物件名／稜文館
- 所在地／神奈川県中郡大磯町
- 構造・規模／RC造地上2階建
- 戸数／9戸
- 建築年／1988年9月
- 設計・監理／(株)ブルースタジオ
- 施工／(株)marukan
- 管理／(株)ユーミーClass



1階住戸には専用庭とテラスが設けられている。ペット飼育可なので、犬を遊ばせることもできるスペースだ

山

と海が織りなす景観はかつての宰相が愛し、多くの文人を魅了してきた。そんな自然と歴史の街・大磯でリノベーションによって生まれ変わったのが、稜文館。この物件のコンセプトは「書齋を介して街と繋がる暮らし」だ。書齋とは建物前面に作られた、松材で覆われた「コモンライブラリ」のこと。大磯の要人たちが暮らした別荘建築で見られた洋館付

住宅の、訪問客をもてなす洋館をイメージしている。一見カフェを思わせる趣で、入居者だけでなく地域の住人たちにも開放されたスペースだ。中には周辺住人たちがから寄贈された本が並べられ、読書をして過ごすことはもちろん、テレビでのスポーツ観戦や、備え付けのキッチンで料理を楽しむこともできる。また、地元の陶芸家の個展が開かれるなど、周辺住人と入居者が接点を持てるイベントも催されている。

ここでもしか体験できない暮らしに憧れて、入居者の中には東京都内から移住してきた人も多いという。この物件の存在も、地域に著実に浸透しているようだ。取材に訪れた日には、いつも学校帰りに寄って宿題をしていくという学生たちが、笑顔で通り過ぎていった。



玄関を開けると、芳醇な木の香りが漂っている。リビングをはじめ洋室や廊下にはスギの無垢フローリングを採用。感触が柔らかくて素足でも気持ちがいい。赤ちゃんがハイハイしても痛くないような感触だ



コモンライブラリ。寄贈された本には、寄贈者のコメントが書かれたメッセージカードが添えられている。読んだ人が感想を書くことで、本を通しての交流も行われている



レバーハンドルやつまみを木製にするなど、細部にもこだわりが見られる

インターネット通販大手も続々参入!

増える「リフォームのネット通販」、その仕組みとメリットとは?

近年市場が急拡大している「リフォームのインターネット通販」。通販大手からリフォーム会社まで、参入する企業も増加中だ。リフォームのネット通販にはどんな特徴があり、従来のリフォーム会社とは何が異なるのだろうか? また、賃貸オーナーにとってどんなメリットがあるのだろうか? 基本的なサービスや業界の仕組みを知って、賢く活用していこう。



リフォーム通販サイト例



「リノコ」ウェブサイト: <https://www.renoco.jp/>

オーナー向け原状回復・差別化リノベーションにも対応する「リノコ」

セカイエ(株)が運営するリフォームのネット通販「リノコ」。全国900社の施工店と提携し、一般向けリフォームから、賃貸オーナー向けの原状回復工事まで手掛けている。施工実績は累計1万5000件以上。原状回復工事も4500件に上る。賃貸オーナーの利用は全体の約12%。リフォーム費用は、管理会社を通して依頼するより1〜2

割安くなるケースが多いという。



セカイエ株式会社
代表取締役社長
高間 紘平さん

全国対応の同社は一つのエリアで複数施工店に一斉に依頼できるため、施工店をスピーディーに現地に向かわせられるのも強み。オーナーは繁忙期に施工業者が捕まらなといった悩みが解消できる。「弊社では、独自の評価システムで選定した優良施工店が施工をします。また、インターネットを利用したオーナー様専用の『マイページ』もご用意し、お見積もりや工事写真などを載せて管理しています。気になることがあれば、無料電話やチャットで施工店とも直接連絡を取っていただけます」と高間館社長は語る。

さらに同社は、これまでの実績から賃貸入居者の好みやニーズを把握。予算に合わせた差別化リノベーションの提案もオーナーに行っている。

リフォーム通販サイト例

「リリパ」は、システムバス・キッチンメーカー公認の施工会社で、ヤフーや楽天のネットリフォーム通販の監修を行った「メガボックス(株)」が運営するネットリフォームショップ。自社サイトの他、楽天やヤフーなどに新店。「スマホで買える!ポイントが貯まる!後払いもできる!おトクなリフォーム」を掲げて全国販売し、人気を呼んでいる。

同社はかねてより住設メーカー(TOTO、LIXILなど)からの信頼が厚く、自社と全国メーカーのネットワークを活かし「メーカーやリフォーム企業、個人・賃貸オーナーなど全国から毎日70件以上、年間2万件以上の現場調査・施工・リフォームの依頼があります」と小林社長は語る。同社の調査・施工実績は累計40万件に上る。

多能工職人の育成に注力し

キッチン・バスなどの水まわりリフォームに特化した「リリパ」



「リリパ」ウェブサイト: <http://rerepa.jp/>



メガボックス株式会社
代表取締役
小林 哲也さん

ているのも特徴。幅広い工事対応ができる認定職人「住設ソムリエ」が現地調査から施工までを一貫して行い、それにより「迅速・最安値」を実現する。関東限定で提供している「1DAYリフォームパック」は、現地調査は最短20分、工事最短1日で、夕方5時には完了し、入居中でも工事ができると賃貸オーナーに好評だ。

商品+工事+保証がパックに
全国一律の明朗価格で安心

リフォームも、今やネットで買える時代がやってきた。近年、アマゾンや楽天などの通販大手が販売を開始。リフォーム会社も続々と参入し、ネット通販の利用者は増え続けている。アマゾンなどのポータルサイトで実際に工事を請け負うのは、出店している専業系リフォーム会社だ。ポータルサイトは、ユーザーが各社を比較検討して選ぶ窓口にもなっている。

リフォーム通販の最大の特徴は、商品と工事、保証がパッケージ化され、総費用が定額表記されること。ユーザーが商品をクリックして注文すれば、サイトの運営会社から連絡が入る仕組みになっている。ただし、注文時点で決済完了とはならず、通常のリフォーム同様、現場調査を経ての契約となる。

一般のリフォーム工事は、同じ内容でも会社によって商品価格や工事費がまちまちで、利用者は見積もりが適切かどうかを判断しにくい。契約後に古い設備の撤去費用や、工事の追加費用が生じて困惑するケースも多いのが実情だ。

一方、ネット通販は全国一律価

格で、価格設定も安め。既存設備の撤去・処理費用も工事費に含まれていることが多い。工事日の決定も早く、現地調査と施工以外はネットで完結する手軽さも魅力だ。

原状回復工事が明快に
コスト削減+ポイントも付く

賃貸オーナーにとってもリフォームのネット通販を利用するメリットは大きい。原状回復工事などの費用が明快になり、施工業者と価格交渉する煩わしさなく、コストダウンが実現する。保証サービスも付いているので、万一不具合が出ても安心だ。

また、楽天やYahoo!ショッピングといったポータルサイトから依頼すれば、商品代と工事代に楽天ポイントやTポイントも付くのもうれしい。貯めたポイントで新たな人気設備の導入を図れば、余計なコストをかけずに物件の価値を高めることができる。ただし、営業担当と対面して言葉を交わさない不安な人や、自分で商品を選ぶのが面倒な人にはネット通販は向かないかもしれない。

では、実際にどんな事業者が活躍しているのだろうか。人気の高い2社のサービスを紹介したい。

悪気なく転貸？ 孤独死が起こったら？ 外国人・高齢者との 入居者トラブル

久保原弁護士による法律相談Q&Aの第10回は、外国人・高齢者とのトラブルです。価値観が異なる外国人や、いつまでも健康とは限らない高齢者が入居者の場合、どんなトラブルが起こり得るのかを事前に知り、いざという時にあわてないようにしましょう。



文／九帆堂法律事務所
弁護士
久保原 和也

2007年、京都大学大学院法学研究科修了。同年、司法試験合格。2008年、九帆堂法律事務所設立。最高裁で勝訴した更新料裁判の大家さん側弁護団の首都圏担当。更新料裁判では、首都圏で唯一の弁護団所属弁護士としてさまざまな情報を発信。



**Q1 外国人に店舗を賃貸していますが、第三者が店を
経営しているようです。どのように対応すべき？**

A1 放置をせずに事実確認を。
その上で、契約継続か解消かの
方針を検討します。

第三者が転借をして店を営んでいるのか、賃借人が店長を雇って任せているだけなのか、判断が難しいことがあります。しかし、転貸かどうかは物件の占有者は誰かということにかかわり、賃借人にとって極めて重要なことです。賃借人が別会社を作って店舗経営しているケースも、別会社への転

**Q2 ワンルームに1人の外国人が住んでいるはずが、
勝手に8人くらいで同居しているようです。**

A2 勝手に入居者が増えることは、
多くの問題が生じます。
早期に解消をしましょう。

外国人に賃した場合、勝手に入居者が増えていたり、入れ替わっていたりしているということがありますので要注意です。賃借人からすれば、自分の大切な所有物件に誰が寝泊まりしているかわからないという一大事となります。近隣住民から不安がられたり、大人数が集まって騒音問題となったり

**Q5 高齢入居者が孤独死したのですが、親戚関係が
わからない場合はどうしたらよいですか？**

A5 賃借権は相続されますから、
相続人の調査は必須です。

賃借人が死亡した場合、賃借権も財産権ですので相続人に承継されることになります。そこで、相続人を探し出して、賃貸借契約を継続するのか解約するのかを決めてもらい、残置物を引き取ってもらうことが必要となります。孤独死のような場合には、警察が相続人を探して連絡をすること

**Q6 高齢入居者に対して賃料滞納を理由とする明け渡し判
決が出ました。強制執行する場合に注意することは？**

A6 強制執行の場合は、
移転先確保への人道的配慮が
必要だと思います。

明け渡しの判決が出た場合、入居者が高齢だからといって強制執行ができないということにはなりません。しかし、寝たきりであるとか、認知症の疑いがあるなどのケースはもちろんですが、一般的に高齢者の引越しには手助けが必要なが多いと思います。賃借人としては賃料を滞納して腹立た

**Q3 家賃を滞納したまま外国人が母国に帰ってしまいま
した。裁判で明け渡しを求めることはできますか？**

A3 訴え提起自体はできますが、
一般的に外国に住所がある場合は
時間も手間もかかります。

外国に住む外国人に対して裁判をすることも可能です。しかし、訴状を居所に届ける手続（送達）に時間を要します。確実に訴状を届けなければ、裁判が行われていることすら知らない間に判決が出てしまうことになるため、裁判所は慎重に送達をしますが、外国へ送達しなければならない場合は、

**Q4 入居者が高齢だという理由で、更新拒絶を
することはできますか？**

A4 更新を拒絶する正当事由には
該当しません。
更新拒絶はできません。

賃借人は、正当事由がなければ更新を拒絶することができません。正当事由は、賃借人と賃借人それぞれが建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況、建物の現況、立退料などを総合衡量して判断されます。入居者が高齢という場合、その