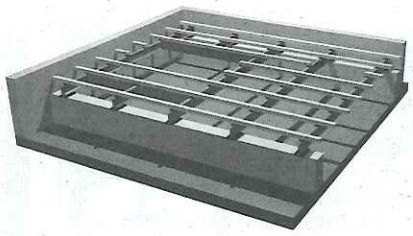
高い遮音性能で入居者の住み心地重視

三和建設　内装刷新容易なスケルトン・インフィル構造



▶『ニューシンカ工法』の床下イメージ図。二重床にすることで衝撃音などをやわらげる

三和建設（大阪市）は19日、東京都品川区にRC造5階建て全10戸の賃貸マンション『パークフォレスト』を完成させた。高い遮音性能を持つ『ニューシンカ工法』を採用したマンションとして、三和建設では3棟目となる。

『ニューシンカ工法』は専用の鋼管をスラブ上に設置し、二重床を構成することで遮音性を高める工法として、『ルネスマンション』をFC展開するエス・アイ・ルネス（東京都港区）が開発した。在来工法では一般的に2等級にとどまる遮音性が、同工法により3～4等級まで高めることができる。賃貸住宅の場合、退去に直結する騒音を抑えることで居住性を高め、長く住んでもらえるマンションを目指した。

三連引き戸のついたキッチンスペース（1Kタイプ）

東急電鉄目黒線「武蔵小山」駅から徒歩8分の立地。23・1～33・7㎡、1K・1LDKの間取りで賃料は9万3000～14万3000円と、相場より1万円以上高く設定した。12日から入居募集を開始し、15日時点で7件の申し込みがある。

建物の躯体（くたい）と内装・設備が分離される「スケルトン・インフィル」構造で、設備の刷新やリフォームがしやすく物件価値を長期的に維持することも可能だ。三和建設の森本行則専務取締役は「資産価値を長期的に維持できる建物を提供する当社の理念に、オーナー様から共感いただいた」と話す。

マンション管理アプリ上で契約が可能

クラウドサインとAPI連携スタート

Gold Key Co., Ltd

不動産事業や賃貸管理システムを提供するGold Key Co., Ltd（ゴールドキーカンパニーリミテッド：愛知県名古屋市）は、運営するクラウド型マンション管理アプリ『app-me！Cloud（アップミー！クラウド）』と弁護士ドットコム（東京都港区）の運営するWeb完結型クラウド契約『クラウドサイン』とのAPI連携を2月から開始した。

契約の電子化によりマンション管理に関わる各種業務手続きを大幅に効率化。これまで紙ベースで行っていた契約をクラウド上で完結できるため、印刷費・郵送費をはじめとする費用や書類管理・郵送にかかる時間といった負担の削減を実現する。

電子契約サービスの『クラウドサイン』はクラウド上で契約締結まで完了でき、契約書の印刷費や郵送費がなくなるだけでなく、書類管理のための保管スペース、契約締結までの時間のロス等、これまで契約実務上さまざまなコストが発生し、ネックとなっていた部分を効率化できる。API連携することで『app-me！Cloud』アプリ上で更新や月極駐車場契約の他、入居者からの解約通知書の受け付けができ、さまざまな場面で業務改革が可能になる。

また、電子化することで、非対面での対応が可能である点もメリットとして挙げる。コロナ禍で対面での対応に不安を抱く顧客に対しても、配慮して対応ができる。

「効率化を図りつつ顧客の満足度も上げられる電子化を容易に実現できる『app-me！Cloud』が、さらに便利になったことで今まで以上に管理会社のDX化推進に貢献できるのではないか」とGold Key Co., Ltdの木全雅仁社長は語る。

新・法律エクスプレス

法律事務所オーセンス

今さら聞けない民法改正③

相談内容　私（オーナー）は、マンションの居住者と賃貸借契約を締結していますが、今回、居住者との賃貸借契約を終了し、退去してもらうことになりました。居住者が退去した後、室内清掃や残置物の撤去等に要した費用を元居住者に請求しようと考えていますが、どの範囲までを居住者に請求できるのか、改正民法下での取り扱いを教えてください。

原状回復義務・収去義務

論点　退去時の室内清掃、残置物の撤去費用などを請求する上で、事前に押さえるべきポイントは？

ポイント

- 賃貸借契約書に原状回復の範囲・施工費用を定め、具体的に明記する
- 収去義務を特約で明記する
- さらに特約に合理的理由があり賃借人が義務負担の意思表示をしているなどの有効性も必要

第7回　退去費用の請求、有効な特約が必須

清掃費用等を賃借人に請求できる条件は、清掃・撤去等したものが原状回復義務・収去義務の範囲に含まれる場合です。

改正民法621条によると、原状回復義務には、「通常の使用および収益によって生じた賃借物の損耗および賃借物の経年変化」は含まれません。もっとも、これは従来の国土交通省のガイドラインや判例の考え方を明文化したもので、取り扱いに変更はありません。

そもそも、何が通常損耗や経年変化の対象になるのか、明らかではありません。そこで、後の紛争を避けるため、賃貸借契約書に原状回復義務の範囲や施工費用等を定めておくのが望ましいです。判例でも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲を賃貸借契約書の条項に具体的に明記した場合等には、特約として補修費用を賃借人の負担とすることができると判断されています。

実際には、賃貸不動産の引き渡し時に損耗や毀損（きそん）がないか賃貸人・賃借人双方が確認することや定額補修分担金特約や敷引特約の規定、賃貸不動産の明け渡し時に原状回復の負担割合を明記した精算明細書を作成し合意することが望ましいでしょう。

ただし、その特約が有効であることが前提です。国土交通省のガイドラインは、裁判例を踏まえて、①特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること、②賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること、③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること等の条件を最低限満たす必要があると説明しています。

また、改正民法622条（599条1項を準用）によると、原則、賃借人は借用物を受け取った後にこれに付属させた物について収去義務を負いますが、例外的に、その物が「借用物から分離することができない物または分離するのに過分の費用を要する物」である場合には収去義務を負いません。賃借人が収去義務を負う物であっても、賃借人から造作買取請求（借地借家法33条1項）をされることがあります。ここでいう造作とは、「建物に付加された物件で賃借人の所有に属し、かつ建物の使用に客観的便宜を与えるもの」（畳、建具等）をいいます。付属物が収去義務に含まれる物なのか、含まれるとして造作に当たるのか明らかではないので、後の紛争を避けるため、賃貸人の承諾を得ない付属物の設置を禁止する特約や造作買取請求権排除特約を規定することが望ましいでしょう。

（毎月第4週掲載）

弁護士
森田　雅也
上智大学法科大学院卒業
2008年弁護士登録
2010年法律事務所オーセンス入所
賃貸経営ネットワーク事務局長

これからの賃貸経営、働き方、人とのつながりを考える
賃貸住宅フェア2021
出展のお申し込みに関するご質問、資料請求については下記までお問合せください。
chintai-fair@zenchin.com
東京　9/15（水）・16（木）　パシフィコ横浜
出展料金：38.5万円（税別）（1ブースあたり）　申込締切：5月31日
同時開催：リフォーム産業フェア、不動産ソリューションフェア
大阪　10/14（木）・15（金）　インテックス大阪
出展料金：33万円（税別）（1ブースあたり）　申込締切：6月30日
同時開催：リフォーム産業フェア
主催：全国賃貸住宅新聞&家主と地主　賃貸住宅フェア2021公式サイト　検索　https://www.zenchin.com/