

★三共ニュース★

第193号

《ありがとうございます》

三共テクニカおかげさまで創業57周年！

今後共、豊中市・三田市を中心に地域密着で末永く皆様とお付き合い

三共ハウステックおかげさまで創業27周年！

いさせていただきたいと考えておりますので宜しくお願いします。

トップニュース

ナビオ・グランデ服部 駐輪場新設工事



エントランス

現在の駐輪場

【物件概要】

建物名称：ナビオ・グランデ服部
住所：大阪府豊中市服部本町3丁目
構造：RC造・3階建て・S61築



完成イメージパース

☆弊社にて建物管理させて頂いている【ナビオ・グランデ服部】にて駐輪場新設工事のご発注を頂きました。有難うございます。自転車利用者の増加に伴い既設駐輪場では入居者様分の台数が収まりきらなくなった為、既設駐輪場を解体し敷地内の空きスペースの一部を加え新設します。現況は平置きされている自転車ですがラックを設置しますので、以前より少ないスペースで多くの駐輪場を確保でき、敷地の有効活用にも役立ちます。現在駐輪場に止めきれない自転車やバイクが綺麗なエントランスに溢れて止められており、美観の悪化や通行に支障が有ります。完成後は見た目もスッキリし、何より入居者様に喜んで頂ける事でしょう。☆

【池田バプテスト教会新築工事進捗状況】



教会堂

◇◇まだ雪の残る寒い時期に着手しました【池田バプテスト教会建替え工事】も工事は進み、教会堂、牧師館共に外部足場が外れ、その姿が現れて参りました。内部も各仕上げが順調に進んでおり、残すは、外構工事及び内部各機器取付工事と最終段階まで来ました。外構工事はこれほどの天候不良の連続を予期しておらず四苦八苦ですが、納期の厳守を意識し職人共々協力して完成まで工事を進めて参ります◇◇

管理の豆知識



個人根保証(連帯保証人)

極度額要否
極度額の定めが無い場合

現行法

不要
有効

改正法

要
無効

【民法(債権法)改正のポイント】

☆昨年の国会に「民法(債権法)」改正案が提出されました。民法(債権法)が改正されると、不動産賃貸管理業に直接の影響があるところです。特に個人の連帯保証契約についての改正、借借人の賃貸目的物に対する修繕権の明文化、借借人の原状回復に通常損耗が含まれていないことの明文化など、気になる点が多数あります。このうち個人連帯保証人に関しては特に重要ですので、法案が成立するまでに内容を知っておく必要が有ります。(概ね3~4年後に改正法施行の見通し)

【現行民法の場合】

現行民法では、根保証一般についての規定は置いておらず、個人の貸金等の根保証の場合を除き、極度額を置かなくても連帯保証人に全額請求できます。

【改正民法の場合】

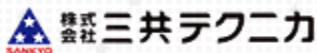
個人根保証契約は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、極度額を定めなければ、その効力を生じないものとしています。つまり、保証の極度額を契約していなければ、保証契約自体が無効となり、個人連帯保証人へは1円も請求できない事になります。

【改正後の対応策】

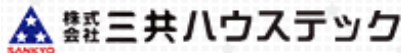
対応策としては、連帯保証の合意契約書に極度額を入れることがあげられます。例えば、『連帯保証人は借借人の債務について、100万円を限度に、借借人と連帯して支払う』等です。その他、個人根保証契約の規制は、法人保証人には及ばないので、賃貸保証会社等の法人に保証人になってもらうことも一つの方法です。

【管理物件求む！】※売買物件、リフォームもお任せ下さい！

日常清掃・巡回・部屋付け・設備点検等、オーナー様ご自身で全てをこなすのは大変ではありませんか？弊社では各分野の専門業者に業務を委託。プロの力でお持ちの物件をサポートさせて頂きます。※ご相談・お見積りは無料です。



本社：〒561-0812 大阪府豊中市北条町2-6-1
TEL：06-6336-7001 FAX：06-6336-6803
三田：〒669-1533 兵庫県三田市三田町54-5
TEL：079-562-9737 FAX：079-562-9733



本社：〒561-0812 大阪府豊中市北条町2-6-1
TEL：06-6333-6004 FAX：06-6333-6026
三田：〒669-1533 兵庫県三田市三田町54-5
TEL：079-562-9737 FAX：079-562-9733