

★三共ニュース★

第202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！

いささせていただきます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

外壁塗装工事完成報告



【物件概要】

建物名称: サンスマイル長興寺
住所: 豊中市長興寺北3丁目
構造: 木造・モニエル瓦葺・2階建・H17年築

【物件概要】

向丘1丁目貸家
豊中市向丘1丁目
木造・スレート葺・2階建・H8年築

☆2月より取り掛かせて頂いておりました、【サンスマイル長興寺】と【向丘1丁目貸家】の外壁塗装工事が約2週間の工期を終え、先月完工致しました。築後10~20年で、日の当たりにくい面は、苔・カビ等の汚れが付着しておりましたが、高圧洗浄でいったん汚れを落とした後、吹付タイル仕上の艶有り塗装を行う事で見違えるようにきれいに仕上がりました。経年により外壁の汚れが気になり始めたら是非弊社までご相談下さいませ。塗装方法、色、塗料の種類は細かな打ち合わせの上でお客様と一緒に選定してまいります。お気軽にご相談下さいませ。☆

【新規賃貸テナント物件管理受託】

【物件概要】

建物名称: 西宮グローリービル
住所: 西宮市櫛塚町
構造: 鉄筋コンクリート造
階数: 6階建
築年数: 昭和54年11月



◇兵庫県西宮市櫛塚町に所在する【西宮グローリービル】(鉄筋コンクリート造・陸屋根・6階建・テナント19戸)の管理業務を行わせて頂く事となりました。有難うございます。西宮土木事務所の向かいで、市役所や税務署もすぐそばという好立地の為、現在多くの公共工事施工業者や建設会社に事務所としてテナントをお借り頂いております。今後も本物件に賃借人様のこれまでと変わらぬご愛顧を賜るよう満足頂ける管理業務を行って参りますので、宜しくお願い申し上げます◇

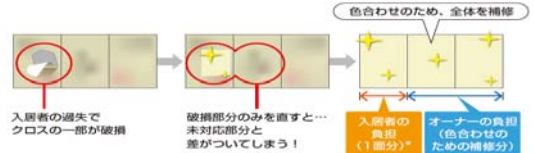
管理の豆知識



【知っておきたい賃貸管理の法律知識Q&A】



負担割合の考え方 (クロスの場合)

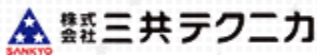


◇Q. 借主から、原状回復について借主側で施工業者を手配して工事を行い、その費用を貸主に請求したいとの要請がありました。当該要請に応じなければならないのでしょうか？

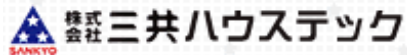
A. 原状回復の範囲に関しては、原状回復ガイドラインに則して、特約の有無等も考慮しながら決定します。その結果、借主が負うべきとされる原状回復は、一般的に賃貸借契約上、借主が負うべき義務とされ、当該義務が借主側にあるという点だけを考えれば、その履行すなわち工事の実施も借主側で対応するという取扱いは、一定の合理性があるようにも思えます。しかし、原状回復工事の対象は貸主の所有物であること、工事の内容も多くは建物の躯体構造等や共用部分にも影響が生じること、原状回復と合せて設備等のグレードアップ工事を同時に行う事が予定される場合もあること(ただしグレードアップ相当部分は当然に貸主負担です)からすれば、原状回復工事の実施は、貸主の意向を排除して一方的に借主側で対応する事は出来ません。一般的には特約がない限り、原状回復の工事自体は貸主側で実施し、費用負担のみを借主に求めるという取扱いが基本となります。したがって、質問のような要請があったときは、必ずしもそのとおりにする必要は無く、借主に上記の点を説明の上、基本にしたがって対応することの了解を求める事も可能です。なお、このような問題が退去時になって生じないように、原状回復の方法について、あらかじめ契約書に「貸主が実施し、借主の故意過失等による損耗等につき借主に費用負担を求める」等と規定しておくことも紛争を避ける一つの方法です◇

【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。プロの力でお客様の物件をサポートさせていただきます。※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