

★三共ニュース★

第 214 号

【皆様へ感謝】

(株)三共テクニカおかげさまで創業 58 年！(株)三共ハウステックおかげさまで創業 28 年！
豊中市、三田市を中心に地元密着を大切に末永くお付き合いさせていただきたいと考えておりますので
引き続き何卒よろしくお願ひ申し上げます。

新築賃貸 アパート 完成



【サンフォード上ヶ原】

☆以前ご案内した兵庫県西宮市上ヶ原 9 番町の収益物件が無事完成いたしました。関西学院大学より徒歩 10 分の立地を活かし、学生専用として 2 月より募集を開始、全 8 室、全て関学生で満室となりました。入居学生にとって快適な生活の場となるよう管理に努めさせていただきます☆

【改修前】



【改修後】



【補強後】

外壁改修工事

【岡會堂】

昨秋の台風 21 号により、築 80 年を経た建物の左官壁が落ちる被害があり、改修工事の依頼をいただきました。新たな外壁面はレンガ調の窯業サイディングを選び、旧建物のイメージを損なわないよう仕上げました。左官壁を落とした際、建物の土台を確認することが出来ました。表面の極一部には腐食した部分もありましたが、築後 80 年にもかかわらず芯はしっかりとしており、改めてヒノキ材の丈夫さを認識いたしました。



連帯保証契約が成立していない？

【事例】平成 19 年 6 月 8 日判決

賃貸借契約において法人である借主が賃料を滞納したため、貸主が賃貸借契約の連帯保証人の相続人に対し、その支払いを求めた。契約時に連帯保証人から引受承諾書が提出されていたが連帯保証人の相続人は貸主と被相続人の間で賃貸保証契約は成立していないなどと主張した。

【対策】

民法では保証契約は書面でなければ効力が生じません。必ずしも保証契約書といった名称の書面に限らず保証意思が明確に示されている書面を求めする必要があります。この事例では賃貸借契約書の連帯保証人欄に何も記載がなく署名押印に不備があったため、裁判所は成立していないと判断しました。2020 年 4 月 1 日から改正民法が施行され、個人が根保証契約をする場合全般的につき極度額(保証債務額の上限)を定めなければ効力を有しませんので、ご注意ください。

管理の豆知識

【管理物件求む！売買物件、リフォームもお任せください！】※ご相談・お見積り無料

日常清掃・巡回・空室管理・設備点検、家賃管理等、オーナー様ご自身で全て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全力でサポートいたします。