

# ★三共ニュース★

第 226 号

## 【皆様へ感謝】

(株)三共テクニカおかげさまで創業 59 年！(株)三共ハウステックおかげさまで創業 29 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い申し上げます。

## 外壁塗装



### 【ローレル三番館】

豊中市蛸池西町一丁目に所在する木造 2 階建て単身用マンションの外壁工事をご依頼いただきました。平成 12 年 8 月築の建物は日々の管理で清潔さを保っていましたが、やはり外壁の汚れやクラックなど、経年劣化が目立つようになりました。外壁工事で施される新たな装いが楽しみです。



## 子メーター取替

子メーターとは、電気・水道などの供給事業者が所有管理するメーター（親メーター）と異なり、貸しビル・マンション・寮などで管理者と入居者との間で光熱水費の配分に使用されている計量器です。これらは計量法で検定有効期間がそれぞれ定められており、未検定品や有効期間の切れたものを料金精算に使用することはできません。また動作不良における誤差での請求過不足はトラブルとなりますのでご注意ください。




## 相続期間中の賃貸物件管理は？

賃貸不動産の管理委託契約は民法上の委任契約を基本とした混合契約といわれています。委任契約では委任者（オーナー）の死亡は契約終了原因とされ、相続が発生した場合、相続人は管理委託契約を引き継ぎません。相続人との間で改めて管理委託契約を結ばなければ当該物件の管理業務は終了となります。相続人が複数いる場合には遺産分割協議などで相続人の 1 人が新所有者として確定するまでの間は、賃貸物件は相続人の共有となります。遺産分割協議などで新所有者が確定すれば、その新所有者の意向を確認し、引き続き管理を受託する場合には新たに管理委託契約を締結、一方、意向がない場合には契約終了となり、管理業務の終了、記録の引き渡しなどを行います。ただし、いずれにしても新所有者が確定するまでの間や、相続人間で賃貸物件の新たな管理体制が確立されるまでの間は、管理者は従前の契約の効力として管理業務を継続する必要があるため（民法 654 条類推）、従前と同様にしっかり管理を継続します。


## 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。プロの力でお客様の物件を全力でサポートいたします。

 株式会社 **三共テクニカ**

本社：〒561-0812 大阪府豊中市北条町 2-6-1  
TEL：06-6336-7001/FAX：06-6336-6803

 株式会社 **三共ハウステック**

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

TEL：079-562-9737/FAX：079-562-9733