

★三共ニュース★

第236号

【皆様へ感謝】

(株)三共テクニカおかげさまで創業60年！(株)三共ハウステックおかげさまで創業30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。

外壁 塗装防水 工事



【エミール HIRO】

豊中市岡町に所在する鉄筋コンクリート造 3階建て単身用賃貸マンションの外壁塗装ならびに防水工事を昨年末より実施、1月末に竣工いたしました。築15年とそれほど古い物件ではありませんが、こまめに補修することで建物を綺麗に長持ちさせることができますので、定期的な補修をお勧めいたします。



新規管理物件

【メゾンエテルネ】

今月2月1日より新たに賃貸収益マンションの総合管理業務を承りました。オーナーならびに入居者の皆さまに満足いただけるよう最善の努力をもって業務を遂行いたします。

豊中市芝原町5丁目
鉄筋コンクリート造・2階建て
総戸数8戸・昭和60年9月築



相続前の賃料請求は？礼金の受領は？

1. 建物所有権の相続登記をせずに借主へ賃料の請求は可能か？

相続が生じると相続人は「被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する」(民法896条)とされており(包括承継)、貸主たる地位は当然に貸主の相続人に承継されることから、任意売却や競売の場合とは異なり、貸主の相続人は建物所有権の相続登記や契約書の書換えをせずに貸主に賃料請求をすることができます。

2. 礼金を受領することに問題はないのか？

礼金は賃貸借契約締結への謝礼、賃料の前払い、退去後の空室期間に対する賃料補償、自然損耗に関する原状回復という性質を有すると考えられています。礼金の受領について、消費者契約法第10条により無効ではないかという議論がありますが、有効とした判例があり(東京地裁H21.6.26判決等)、著しく高額ではなく明確な合意の下での受領は有効と考えられています。

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。プロの力でお持ちの物件を全力でサポートいたします。