

# ★三共ニュース★

第241号

## 【皆様へ感謝】

(株)三共テクニカおかげさまで創業61年！(株)三共ハウステックおかげさまで創業31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 工事

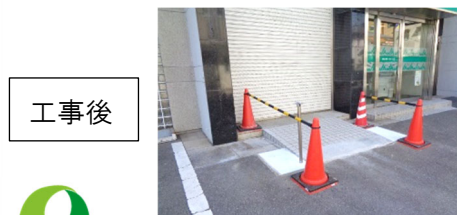


### 【豊中市服部寿町邸宅】

平成12年に新築された鉄骨造陸屋根3階建て住宅の外壁塗装工事をご注文頂き昨年より実施しております。  
築後20年経過しており、3階の各室ではエアコン撤去後の配管カバーより入り込んだ雨水による雨漏りが発生していました。漏水防止のため換気口周りに板金でフードカバーを新設、外壁クラック補修後、外壁塗装を行います。  
漏水は建物の劣化を促進するので、早めの補修が必要です。



工事前



工事後

### スロープ新設工事③

### 【JA 麻田支店】

豊中市蛍池中町に所在するJA支店のスロープ新設工事が完成しました。工事前はスロープ台を置いて段差に対処していましたが、台は動きやすく危険なためスロープと手すりを設置し安全を確保しました。



### 賃料の減額請求は応じるべき？

#### 【質問】

サブリース物件で、空室が多くなったことから、事業者からオーナーに対し、原賃貸借契約書に規定されている賃料減額条項に基づき、賃料の減額が請求された。オーナーは応じなければならないか。

#### 【回答】

原賃貸借契約書に賃料減額の定めがある以上、当該規定の要件を満たせばそれに従うことになる。ただし「賃貸住宅管理業者登録制度」では、登録業者が当該定めをする場合には契約時の説明が義務付けられていることを参考に、説明の有無や程度も考慮しながら、減額の可否等を協議することは考えられる。また減額幅を協議する際には、サブリース事業であることを考慮し、税額の変動等にとどまるとした判例も参考となる（最高裁平成15年10月23日判決等）。

## 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。