



TOPICS

「交渉の秘訣」を分かりやすく解説 銀行融資 地方銀行の新戦略で好転!? 賃貸事業への融資に回復の兆し

経済情勢が日々変化している今は金融機関から融資を受けるのも一筋縄ではいきません。そこで市場動向なども含め融資を上手に活用するテクニックを伝授します。

一部の地方銀行が東京などの都市にて融資を積極的に展開

コロナ禍は収束の道筋は完全には見えていませんが、賃貸事業の融資には一筋の光が差し始めています。実際に、2021年4～6月期の銀行からの「個人による貸家業への新規貸出額」が前年同期比で4年振りに増加に転じました(日本銀行調べ)。

これまでは「かぼちゃの馬車事件」など不適切融資の問題もあり、賃貸物件への貸し出しは減少傾向が続いていました。しかし、長引くコロナ禍で資産運用に対する個人の関心が高まったこと、さらに金融機関も不動産に代わる収益源を開拓するのが難しい状況が続いて、動きに変化が出始めたのです。

そして、一連の流れに拍車をかけているのが一部の地方銀行の新しい事業スタイルです。一般的に従来までの地方銀行は、地元には本社がある企業への融資が中心で、東京に支店があっても「地元企業が東京進出している場合に対応する窓口的な位置づけ」に過ぎませんでした。ところが、現在は以前のセオリーを突き破り、「東京に住んでいる会社員向けにアパートローン」を積極的に貸し出している状況が生まれています。融資を受ける

人は銀行の地元で縁がなくても大丈夫ですし、対象物件も東京近郊の関東圏です。

例えば、香川銀行(本店・香川県)や第四北越銀行(本店・新潟県)の東京支店などは、アパートローン融資に積極的です。特に、2000万円程度までの比較的安価なワンルームの区分所有などは、融資を引き出しやすい傾向があります。このような物件であれば、年収500万円以上の会社員の方で、ある程度の自己資金を用意できればアパートを組むことが可能だと思えます。実際に、私の知り合いも香川銀行から融資を受けて物件を入手しています。現在は住宅価格、特にマンションの値段が高騰しているため、地方銀行が東京など人気都市にある物件の資産価値を高く評価している点も有利となっています。今後も、このような地方銀行の新しい動きは、東京だけに限らず人気が高い都市エリアを中心に加速していくはず。前述した2行以外にも、静岡銀行や横浜銀行などがアパートローン残高を増やしていますし、不適切融資の発覚で貸し出しを控えていたスルガ銀行も再び門戸を開き始めています。ただし、スルガ銀行は新規の取引先を一定資産がある層に絞り、契約時に2人以上で内容を精査するなど、不正の再発防止に力を入れており融資審査は厳しい状況です。いずれにしても、審査の厳格化は金融機関すべて同じ傾向で、以前行われていた複数法人スキームや二重売買契約などは不可能だと思えます。

また、現在は経済がグローバル化しているため、世界情勢に融資が影響を受ける可能性も考慮しておく必要があります。例えば、今回起きた中国の恒大集団の経営危機問題なども注視すべき事案です。大国の中国は世界経済と密接に繋がっているため、不動産バブルの崩壊が本格化すれば、日本にも影響が及び可能性が高いと思えます。ただし、現時点(原稿執筆9月27日)では、恒大集団の経営危機で「世界経済に悪影響が出るか」は分かりません。

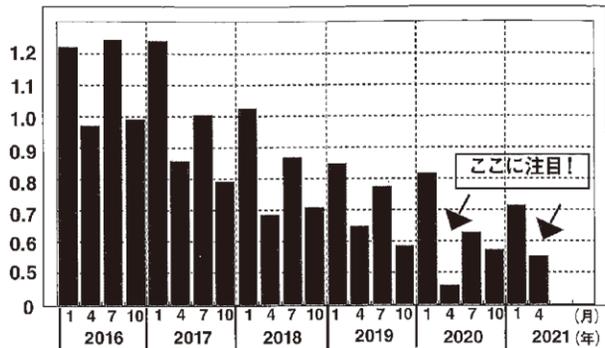
かつてのリーマンショックでは負の連鎖により、世界経済に大きな打撃をもたらしました。同じように中国では連鎖倒産などが発生すれば、大変な事態になる可能性もあります。しかし、中国政府の対応次第で、そうはならない場合も考えられる

からです。

変化の激しい時代に賃貸経営を続けていくうえで重要なのは、世界経済にも目を配っておくことです。自分の足をしっかりと見て事業を推進することは非常に大切ですが、今の時代それだけで十分とは言えません。コロナ禍も同じですが、一寸先に何が起きるか分からないのです。そのため、日頃から様々な情報にアンテナを張り巡らせ不測の事態に備えましょう。

解説/長岐隆弘
メガバンクで融資担当として業務に従事した後に独立。「超優良物件を格安で入手する不動産投資法」など、賃貸関連の著書も多い。

■個人による貸家業の「設備資金」新規貸出の推移



※日本銀行 時系列統計データ(個人による貸家業/設備資金新規貸出/銀行動定、信託動定、海外動定の合計/国内銀行)を基に作成

■不動産価格指数(住宅)の推移



※2010年の平均を「100」として指数化
※国土交通省 不動産価格指数を基に作成

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウズドゥ! 白樺通店



ハウズドゥ! 帯広店



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



「相続・税制」 一問一答



Q
質問

水漏れの連絡が入り修理を行いました。ところが、工事完了直後に借主から「修理の人が咳込み体調も悪そうだったが大丈夫か？」と連絡が…。そこで業者に確認したところ修理担当のコロナウイルス感染が判明。数日後には借主の感染も判明し「原因は修理なので休業補償や損害賠償をして欲しい」と言われています。どう対応すべきでしょうか。

本件では、大家さんが手配した修繕工事の担当者がコロナウイルスに感染しており、その後に借主さんも感染しました。このようなケースで大家さんが借主さんへ休業補償や損害賠償をする必要があるかは「因果関係」や「故意・過失」の有無により変わってきます。損害賠償義務が発生するには結果だけではなく「因果関係」と「故意・過失」が必要だからです。

■因果関係

因果関係とは「あれなければこれなし」という関係です。本件では、確かに工事担当がコロナウイルスに感染して、直後に借主さんも感染しているため「大家さんが仕事を発注しなければ、借主さんはコロナウイルスに感染しなかった」とも思えます。しかし、これだけの事情では必ずしも「工事担当から感染した」とは断定できません。借主さんが別の原因で感染した可能性もありますし、そもそも「仕事を発注したら感染した担当者がある」というのは一般的な因果の範囲外であって予測不可能だからです。少なくとも「借主さんが工事担当からうつされた」という因果関係が立証されない限り、休業補償や損害賠償義務は発生しにくいと考えられます。

■故意・過失について

大家さんに損害賠償義務が発生するには「故意または過失」が必要です。本件で、大家さんは「通常営業している業者に水漏れ工事を遅滞なく発注」しており、この点に過失はありません。もちろん「工事担当がコロナウイルスにかかっている」事実も知らず故意も認められません。過失が認められる可能性があるとしたら「感染していた担当者」を派遣した業者であり、大家さんとしては適正に義務を果たしたといえるでしょう。つまり大家さんに故意や過失は認められず、たとえ因果関係が認められたとしても損害賠償に依る必要はないと考えられます。

ただし、大家さんが「工事担当者が感染している事実を知っていた」「当然気づくべき特殊事情があった」場合などは、故意や過失が認められる余地があります。

Q
質問

以前の借主がペット不可の物件で犬を飼っており、強制退去して頂きました。そして、臭いの除去も行ったのですが、新しい借主から「住んでみると臭いがひどいので対策をして欲しい…」できないなら引越費用の負担が当然」とクレームが…。この方には、契約前に以前の借主のペット無断飼育を知らせているのですが、それでも大家負担で再び消臭対策を行う必要がありますか？

■本件では、従前に室内で飼われていたペットの臭いが原因でトラブルが発生しています。

室内に悪臭が生じている場合、一定以上の程度に及んでいると、大家さんはクリーニングなどの対応をしなければならず、契約の解除原因にもなります。このような悪臭により、賃貸借契約の解除や損害賠償請求できるかは悪臭の程度が「受忍限度を超えるか」により判断されます。

- ① 悪臭の程度(臭気指数などにより評価)
 - ② 悪臭が及ぶ範囲
 - ③ 悪臭がする時間帯
 - ④ 悪臭による被害の程度、損害の規模
 - ⑤ 悪臭防止法の基準を超えるか
- つまり、臭気指数が悪臭防止法の定める規制値を超えると「受忍限度を超える」と判断される可能性が高くなります。

■以前の借主さんがペットを飼っていたと知らせていた事情

賃貸借契約前に、以前の借主さんがペットを飼っていた事実を知らせていたとしても、受忍限度を超える悪臭を我慢しなければいけない理由にはなりません。

本件でも、まずは臭気指数を測定し受忍限度を超えるほどの悪臭が発生しているか確認すべきです。実際に強い悪臭が発生しているのであれば、大家さんはクリーニングや消臭工事の対応をしなければなりません。何の対応も取らないと賃借人から賃貸借契約の解除が可能となり、引越し費用等の損害賠償請求をされる可能性もあります。一方、臭気指数等を測定しても問題となる数値が出ず「受忍限度内」であると考えられる場合、対応の必要はありません。

●今回のまとめ

因果関係や故意・過失の有無により状況が変化、悪臭や騒音は受忍限度が判断基準。

この受忍限度とは、「利用者が我慢すべき限界」を意味します。悪臭や騒音などに対する感じ方は人によって様々で、敏感な人も寛容な人もいます。う。実際に、些末なケースまで契約の解除や損害賠償を認めると、大家さんの負担が大き過ぎます。そこで、法律上は客観的な受忍限度という基準が設けられ「受忍限度内」であれば、利用者は悪臭や騒音を受け入れなければならない、と考えられます。

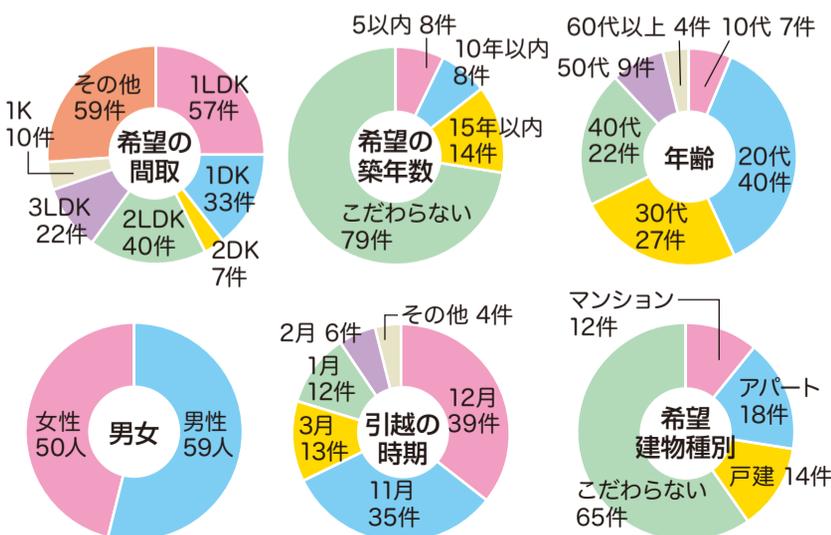
同様に賃貸借契約において「受忍限度を超える悪臭や騒音があっても我慢します」という特約をつけていても、受忍限度を超える悪臭が発生していれば借主さんは契約解除や損害賠償請求が可能です。

■家賃を下げていた場合

受忍限度を超える可能性のある強い悪臭があることを賃借人が受け入れ、それを理由に家賃を通常より下げていた場合は、前述の特約が有効となる余地があります。

グラフで見る賃貸動向

アバマンション帯広南店西店・南店集計データ(R3.11.1~R3.11.30)



一級管工事施工管理技士

一級配管技能士

液化石油ガス設備士

田中 設備

代表 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9

TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266

携帯.090-3397-5819

fwie4349@navy.plala.or.jp

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料
お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 縁

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法律事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

中古住宅

POINT①

▶令和3年12月
リフォーム完成予定

POINT②

▶南東角地で日当たり良好



帯広市西18条南31丁目

土地面積:188.94㎡(57.15坪)

延床面積:81.00㎡(24.50坪)

宅地 1982年(昭和57年)09月

修道館前 十勝バス 2分

稲田小学校/南町中学校

価格 2,000万円

不動産情報

中古住宅

POINT①

▶南東角地

POINT②

▶小学校まで徒歩4分



中川郡幕別町札内北町

土地面積:251.20㎡(75.98坪)

延床面積:149.04㎡(45.08坪)

宅地 2001年(平成13年)12月築

札内駅 徒歩21分/北町 十勝バス 3分

札内北小学校/札内東中学校

価格 2,400万円

不動産情報

不動産関連のトラブル事例

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

解説

媒介契約の解除の主張と媒介報酬請求

◆事案の概要◆

Yは平成15年6月14日、業者Xと媒介契約を締結し、売主Aから4LDKのマンションを1600万円で購入した。Xの担当者Bは、本物件の概要をYに説明したが、Yに示した広告には各部屋の広さを示す数値に単位がなく、専有面積も壁芯面積が記載されていて、トランクルームや駐車場の場所についても案内がなかった。Xが代行了した銀行へのローン申込みの借入希望日欄には、平成15年7月31日と記入されていたが、Yは6月中旬に融資承認を受け自宅の賃貸借契約の解除手続きを行いたいと希望し

た。YはBに対し、銀行への書類送付の段取りが悪いとし、6月30日までに承認を得られなければ媒介契約は解約すると申し出た。Bは、融資承認が7月11日で判断も銀行なので確約は出来ないとした。結局は6月30日付で融資は承認され、7月11日には融資が実行されてYに所有権移転登記がなされた。Yは媒介手数料として55万円余を平成15年7月31日までに支払う旨約したが、媒介契約約款第17条に基づき契約解除を主張して支払を拒んだ為、Xがその支払を求めて提訴した。

◆判決の内容◆

本件は、買主がローン申込みの必要書類の送付等、媒介業者の従業員の対応に不満を持った事等が紛争の契機と思われる。媒介業者が通常業務を誠実、確実に遂行する事の重要性を認識させられる事例であるが、媒介業者の対応に不満を持った買主が、媒介契約の解除は認められなかった。

※出典 国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

スタッフ

おすすめのお店



昔ながらのラーメンが
楽しめます。

ゆめや

帯広市西20条南2丁目
38-27
0155-33-5011

スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働く
スタッフを紹介していきます。



曾根 充

アパマンショップ帯広南店
はじめまして。アパ
マンショップ帯広南店に10
月2日より勤務してお
ります。曾根充と申しま
す。
前職までは高校卒業
してから釧路で1年半
ほど大型自動車部品の
ルート営業を行い、その
後、千葉県にありま
すパチンコ店にて勤務
していましたが、新
型コロナウィルスの流行
に伴い、実家のある帯
広に戻り、また別のパ
チンコ店に勤務して
おりましたが、将来の
ことを考えるよう
になり、別業種への
転職を決定し、以前
から興味があった不
動産業界に就職を
させて頂きました。
現在は、賃貸仲介業
務の全般を行って
おります。経験が早
く積みます。経験が
早く積みます。経験
が早く積みます。客
様から支持を得ら
れるよう頑張ってい
たいと思いますので
、どうぞよろしくお願い
いたします。

後、千葉県にありま
すパチンコ店にて勤
務していましたが、
新型コロナウイルス
の流行に伴い、実
家のある帯広に戻
り、また別のパチ
ンコ店に勤務して
おりましたが、将来
のことを考えるよ
うになり、別業種
への転職を決定し
、以前から興味
があった不動産業
界に就職をさせて頂
きました。現在は、
賃貸仲介業務の
全般を行って
おります。経験が
早く積みます。
経験が早く積
みます。経験が
早く積みます。客
様から支持を得
られるよう頑張
りたいと思いま
すので、どうぞ
よろしくお願い
いたします。

たい焼き 1個無料

お一人様、1回1枚のご利用。
有効期限21年12月31日まで。



北海道十勝生まれの鯛焼き店

たいやき工房

本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~19:00

池原<帯広ドットコム代表>が綴るブログから抜粋

越前蟹

2021年
11月16日

越前蟹。初めて食してみました。越前蟹は、福井県沖で取れるズワイ蟹のことです。地元福井では、オスを越前蟹、メスをセイコ蟹と呼んでいます。この季節になると、福井市内の飲食店の店頭には、越前蟹のポップが並びます。毎年11月6日が、蟹の解漁日なので、地元は盛り上がるようです。下の写真、最初がメスでセイコガニ。右がオスで越前蟹です。甘みがあって、食べやすく、新鮮なので、なおさら美味しく感じます。値はそれぞれですが、食べてみる価値ありでしょうか。



不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・
地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。<相談無料>

土地家
屋
調査士

渡部尚博事務所

土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
(ADR認定調査士)

渡部 尚博

幕別町札内曉町248番地122
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

建築・リフォーム業



株式会社 カトウ

代表取締役 社長 加藤 康成

携帯 080-8287-5539

E-mail katou.asuteru@gmail.com

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2
TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957
西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4