

金融機関の動向を注視し
収益物件の買い時を見極めよう

4月1日施行の改正民法
賃貸経営で気を付けたいこと

不動産経営セミナーのご案内 & 最近のご相談事例



Photo

～今月の写真～

ドイツ・フランクフルト国際空港からドイツ鉄道で約2時間のフライブルク中央駅。到着客を出迎えるのはプラットフォームに飾られたオレンジの花々です。花は、駅を明るく感じさせるだけでなく、管理された安全な印象も与えます。街に花が飾られることで、楽しく安心して人々が行き交う街になるのではないのでしょうか。 撮影：西島 昭

**金融機関の動向を注視し
収益物件の買い時を見極めよう**

収入や老後の不安から、収益不動産の購入を考えていらっしゃる方も多いようです。当社でも不動産購入についてのご相談が増えてきたように思います。「東京オリンピック以降に不動産の価格がさがるとまことしやかにささやかれています。本当なのでしょうか。」

「2019年10月に実施した意識調査では、1年後、つまり、オリンピック後に不動産価格が下がると回答した方は54.9%でした」と話すのは、収益不動産の情報サイト「健美家（けんびや）」を運営している倉内さん。不動産の価格には波があり、場所によって異なりますが、都内は2017年のかぼちの馬車の事件以降、上がったりがつたり下がつたりを繰り返しながら、全体としては少し下がり気味に。

アベノミクスの影響で下がりに続けた利回りは2017年ごろに横ばいになり、それと時を同じくして、物件価格は高止まりしたといえます。物件価格は利回りと金利に

大きな影響を受けています。2016年2月以降、金利はマイナス金利が続いています。そして、金利が上がるタイミングで、物件価格は下がる、と倉内さんはいいます。

これだけの低金利時代、これ以上金利が下がることは考えにくい。そのため、どこかのタイミングで金利は上がっていくと思われ。ただ、その時期がいつなのかがわからないとのこと。

金利動向をチェックして、よりよい物件購入時期を見つけたいものです。

4月18日(土)のセミナーで倉内さんが収益不動産についてお話しされます。収益不動産についてもっと知りたい方は、ぜひご参加ください。



お話を
伺った方

健美家株式会社
代表取締役

倉内 敬一さん

4月1日施行の改正民法。賃貸経営で気を付けたいこと

約120年ぶりの民法改正時代に合わせた大幅改正

明治時代に制定された民法が、初めて全般的に見直され、2020年4月に改正民法が施行されます。

民法が制定されて約120年。世の中は大きく変わりましたが、時代はそぐわず、現行民法では対応できない事態が多々生じるようになっていきます。

2015年3月に閣議決定し、2017年5月に成立した改正民法は、「平成の大改正」とも呼ばれています。今回の改正でオーナー様に大きく関わる2点についてお伝えします。

不動産賃貸借契約時の連帯保証人の極度額の設定

今まで、滞納があった時などのための連帯保証人の債務には限度額がありませんでした。今回の改正民法では、賃貸借契約における個人の連帯保証人は「極度額を限度として」借主の賃貸借契約上の債務について連帯して弁済すべき義務を負うものとされます。極度額が明記されていない場合、保証契約そのものが無効になりますので、忘れず記載しましょう。

連帯保証人にとってはありがたいことですが、金額が明記された契約書は心理的に負担になるかもしれません。

賃借物の一部使用不能の際の家賃減額に関する規定が追加

賃貸物件の一部に不具合が生じた場合は賃料が減額されることになりました。

改正前の借借人による「減額請求できる」が、改正後は「当然減額される」に変更。ただし、減額の割合など話し合いが必要などに変わりはなく、改正民法は減額割合の明確な基準を定めていません。どのような状況のときに、どのように賃料を減額するのか。この点について、紛争防止の観点から日本賃貸住宅管理協会が「貸室設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」を作成していますので、参考にしてください。

連帯保証契約書の変更

【連帯保証確約書】

私は、下記(1)記載の物件の賃貸借契約(以下、本契約という)の貸借人からの申し入れに基づき、以下の条項に従い本契約に基づき賃借人が負担する一切の債務を連帯して保証します。また、同契約更新後も継続して連帯保証することを承認し、確約します。

第1条 (連帯)

1. 連帯保証人は、勤務先・職業・住所・連絡先電話番号等が変更されたとき、または破産したときは、貸借人に対して連絡するものとします。

第2条 (連帯保証人)

1. 連帯保証人は、賃借人と連帯して、本契約から生じる賃借人の債務を負担するものとし、更新後の契約についても同様とします。

2. 前2項の連帯保証人が個人の場合は、下記(2)及び記名押印欄の極度額の金額が連帯保証人として負担する一切の責任の上限額とします。

3. 連帯保証人が個人の場合、連帯保証人が負担する債務の元本は、賃借人又は連帯保証人が死亡したときに、確定するものとします。

4. 連帯保証人の請求があったときは、貸借人は、保証人に対し、遅滞なく、賃料及び共益費の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、賃借人の全ての債務の額等に関する情報を提供するものとします。

5. 本契約の更新に当たって連帯保証人が連帯保証の契約を申し出る場合には、連帯保証人は賃借人に対して書面による通知を行い、賃借人の承諾を得るものとします。

6. 本契約が終了したにもかかわらず、賃借人が所在が不明であること等により明け渡しや取戻金請求を履行できないときは、連帯保証人は本契約第21条の賃借人の委任に基づき、賃借人を代理してその責任と費用負担により本物件に賃借人が残置した物品を引取り、賃借人に対して下記物件を明け渡すものとします。

第3条 (特約)

本契約が借地借家法第38条に定める定期借家賃借契約であって、賃借人が借家賃借契約を締結したときは、連帯保証人は、特約した定期借家賃借契約に準じて、連帯保証人は、特約した定期借家賃借契約に準じて、

金	70,000 円		
月額賃料	金	70,000 円	内消費税 - 円
月額共益費	金	2,000 円	内消費税 - 円
その他費用	金	- 円	内消費税 - 円

大家 花子

(2)連帯保証人及び極度額	
連帯保証人名	市萬 太郎
極度額	金 1,680,000 円

年 月 日 (※本紙ご記入目を記入して下さい)

賃借人

連帯保証人

住所: ○○県△△市××町0-00-0

氏名: 市萬 太郎

実印

極度額 金 1,680,000 円

連絡先:

緊急時の連絡先:

貸室設備等の不具合による賃料減額ガイドライン(参考)

状況	賃料減額割合	免責日数
電気が使えない	40%	2日
ガスが使えない	10%	3日
水が使えない	30%	2日
トイレが使えない	20%	1日
風呂が使えない	10%	3日
エアコンが作動しない	5,000円/月	3日
テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5~50%	7日

※公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

株式会社市萬 賃貸事業部
契約担当 駒崎 美帆

不動産経営アカデミー

不動産経営セミナーのご案内

4/18(土)
10:00~17:30

第5回「不動産のお悩みまとめて解決セミナー」開催!

さまざまな不動産のお悩みに、当社スタッフがそれぞれの専門分野で解決策をお伝えします。具体的なノウハウや成功事例など、役立つ情報をご紹介します。今回は4月に発売される収益不動産購入本の出版記念講演も開催します。ぜひ、ご参加ください。

- 講師** 株式会社市萬 コンサルタント
- 参加費** 無料
- 定員** 各テーマ先着 40名様
- 場所** 世田谷ビジネススクエアヒルズ1 5階セミナールーム
世田谷区用賀四丁目10番2号 (東急田園都市線「用賀」駅徒歩1分)

- 講座内容** ★お好きな講座をお選びいただけます(複数講座のご参加可)
- ◆これからの時代の土地活用(須田大佑)
- ◆〈出版記念講演〉
収益不動産の売買による節税対策とデータから読み解く市況情報(山村諭史/健美家(株) 倉内敬一)
- ◆賃貸経営お金のカラクリ(久保明大)
- ◆古くても大丈夫。これだけで満室!(南部美帆)
- ◆選べ続ける建物修繕(辻丸達憲)
- ◆これで納得!借地権(竹内将人)

お申込み | 不動産アカデミー事務局

【お電話】TEL.03-5491-5213(担当:中澤)
【インターネット】 不動産経営アカデミー



最近のご相談事例

賃貸経営、建物修繕、借地、土地の有効活用、相続、売買など、不動産のあらゆる問題を解決します。お気軽にご相談ください。

建物の老朽が進んでおり修繕を検討しているが、どこから手を付けるべきか?

複数ある賃貸不動産の一部を売却し債務を少なくしたいが、アドバイスが欲しい。

ハウスメーカーから提案を受けている賃貸マンション建築の事業収支について、第三者としての意見を聞きたい。

■2020年2月の入居率……96.45%
これまでの入居率はホームページでご確認いただけます。