

一部滅失による賃料減額



賃借人の過失ではない故障



エアコン使えない…
賃料の対価となる使用収益が得られず



賃料が減額される

改正民法 第611条 (賃借物の一部滅失による賃料の減額)

賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。



インフォメーション

☆投資用物件情報☆

ご興味のある方は弊社へお問い合わせ下さい。



販売価格 (税込) ￥225,000,000

想定年間賃料 ￥13,008,000 想定利回り 5.7%

- ・所在地 東京都江東区南砂2丁目
- ・交通 東京メトロ東西線「東陽町」駅 徒歩10分
- ・敷地面積 249.32㎡
- ・建物面積 274.21㎡
- ・建築年月 平成27年7月7日
- ・構造、規模 軽量鉄骨造2階建
- ・間取り 1R+ロフト
- ・空室状況 満室
- ・取引態様 媒介

注意事項

- ・記載の情報は2020年1月20日現在のものとなります。価格変更や成約の場合はご容赦ください。
- ・満室時の想定収入を表記しております。将来にわたって収入を保証するものではありません。
- ・非公開の募集物件となります。情報の取り扱いには十分にご注意下さい。

ASSiST
株式会社アシスト

・城南管理部
東京都世田谷区三軒茶屋1-37-8-10F
TEL : 03-5779-7700
・城西管理部
東京都中野区中野2-18-5
TEL : 03-5328-8288

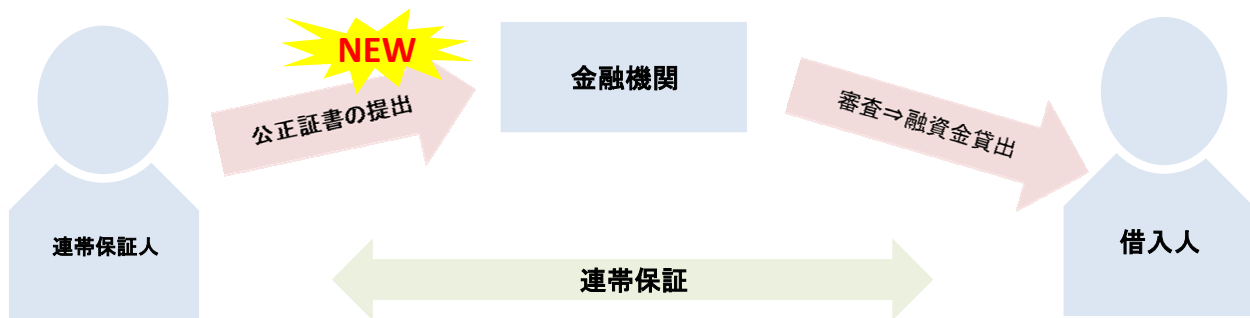
アパートローン、連帯保証人不要に？

先月、4月に施行される民法改正に伴い、大手銀行がこれまで多くのアパートローンで融資の条件としてきた「連帯保証人」を不要とする方針があるとのニュースが新聞やネットニュースなどで多く取り上げられました。今月号のオーナーズアシストでは、なぜ連帯保証人が不要になるのかなどについてご紹介をさせていただきます。

①民法改正の内容と公正証書

4月に施行される民法では、事業の為に負担する貸金等の債務の保証人に個人になる場合、その保護の観点から、「公正証人による保証意思確認手続き」が必要とされ、保証人が自らの意思を表明する公正証書を予め作成しなければ、保証契約の効力を生じないことになりました。つまりアパートローンの借入の際には、連帯保証人は公正証書の作成が必要になります。

公正証書を作成する場合、融資関連当事者が公正役場に出向き手続きをする必要があります。作成には1万円程度の費用も掛かり、公正証書の取得から1ヵ月以内に保証契約を締結する必要があるなど、手続きが煩雑になります。



②民法改正を受けての金融機関の対応

上記の手続きの煩雑化を受けて、三井住友銀行や三菱UFJ銀行、みずほ銀行は原則として法定相続人などの保証を不要とする方針にでると報道されています。大手3行の動向により他の信託銀行や地方銀行、信用金庫なども追随する可能性が高いとみられています。

③改正の背景と今後の変化

民法改正の背景には、一部金融機関で賃貸住宅建築の為のアパートローン審査が甘くなっていたことが指摘されています。郊外エリアを中心として土地や建物の担保不足を補うために連帯保証人の収入を返済原資として融資の審査を行うケースがありました。そのため、担保が不足する場合、万が一返済が滞った際に保証人の生活にまで影響が出るという問題がありました。今回の民法改正に伴い連帯保証人の設定が難しくなることで、上記の金融機関以外でも、融資審査が厳しくなったり、金利が上昇する可能性があるとして指摘されています。

— ○ — ○ — ○ — ○ — ○ — ○ — ○ — ○ — ○ — ○ — ○ — ○ — ○ — ○ — ○ —

まだ、各金融機関の明確な方針は発表されていない部分もあります。金融機関としても他社の動向を見ながら、対応を検討していくタイミングです。アシストでも連携する金融機関から最新の情報を入手しオーナーの皆様にもお届けさせていただきます。融資に関するお困りごと何なりとご相談ください！！