

## TOPICS

# 新型コロナウイルスによる難局で 融資を効果的に活用する方法

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。

特別貸付なども視野に入れながら早めに準備を行う2020年に入り、新型コロナウイルスが世界を震撼させています。日本でも感染拡大防止のため政府から学校の一斉休校の要請が発表されたり、大規模イベントの自粛など、社会問題となっています。海外からの入国制限措置も取られ、インバウンド需要を見込んでいた観光産業、さらに飲食業界などは早い段階で大打撃を受けました。このような情勢不安により、株価の暴落や為替の変動など経済的な打撃も世界的に広がっています(2020年3月末現在)。おそらく、今号が発行される4月中旬以降も、大きな影響が続いているはずですが、なかには、リーマンショック以上の恐慌が起きると予測している専門家の方もいます。ですから、賃貸経営においても様々な問題が出てくるのが予想されます。すでに、民泊などを運営している大家さんは打撃を受けているでしょうし、新型コロナウイルスの感染が終息せずに長期化すれば、家賃滞納や退去者が増えてくる可能性も高くなります。

理由は、不動産の場合「経済の遅効性」が当てはまるからです。現状では賃貸経営で被害が顕在化していない大家さんが多いかもしれませんが、新型コロナウイルスによる経済の衰退が長引けば少なからず影響が出てきます。

なかでも、大きな鍵を握っていたのが東京オリンピックの動向でした。最悪の悲観シナリオは東京オリンピックが中止になることで、これは延期の決定により回避できました。しかし、それでも2020年の後半ぐらいから不動産市況において、リーマンショックのような悪夢が訪れる可能性があります。流れとしては、最初に不動産売買のデベロッパーの赤字倒産などが発生、その後賃貸市場も冷え込みの波に襲われる形です。例えば、不況で企業の工場などで派遣切りが始まれば、仕事を失った方々に部屋を貸している大家さんは家賃滞納や一斉退去などに見舞われるかもしれません。また、法人による一括借り上げの物件も、その企業が業績悪化により倒産すれば従業員は全員解雇となり、同じく賃貸経営が苦境に陥るでしょう。ほかにも、一人暮らしの若者や外国人労働者などが実家や祖国に帰るケースも増えてくるはずですが、実際にリーマンショック後、このような流れが起きたことは記憶に新しいことです。

以上是最悪のシナリオですが、仮にこのような状況を回避できたとしても、新型コロナウイルスの影響は何かしら必ず出てくると思います。

では、大家さんはどう動くべきなのでしょう。大切なのは、今から家賃収入の激減など不測の事態に備え準備しておくことです。なかでも、融資面では政府主導の「新型コロナウイルス感染症特別貸付」(無利子・無担保や地方自治体が創設している「緊急つなぎ資金」など)について、早めに検討し相談するのが良いと思います。

例えば、日本政策金融公庫にも「新型コロナウイルス感染症特別貸付」の窓口が設けられています(2020年3月末時点)。動くのは資金繰りに困ってからも良いのでは...という考え方は得策ではありません。理由は「いざという時に窓口がいつぱい

### ■日本政策金融公庫の新型コロナウイルス感染症特別貸付の概要(2020年3月末時点)

ご利用いただける方	新型コロナウイルス感染症の影響を受け、一時的な業況悪化を来している方であって、次の1または2のいずれかに該当し、かつ中長期的に業況が回復し、発展することが見込まれる方 1. 最近1ヶ月の売上高が前年または前々年の同期と比較して5%以上減少している方 2. 業歴3ヶ月以上1年1ヶ月未満の場合は、最近1ヶ月の売上高が次のいずれかと比較して5%以上減少している方 (1)過去3ヶ月(最近1ヶ月を含みます。)の平均売上高 (2)令和元年12月の売上高 (3)令和元年10月から12月の平均売上高
資金のお使い道	新型コロナウイルス感染症の影響に伴う社会的要因等により必要とする設備資金および運転資金
融資限度額	6,000万円(別枠)
利率(年)	基準利率 ただし、3,000万円を限度として融資後3年目までは基準利率-0.9%(注)。4年目以降は基準利率
ご返済期間	設備資金 20年以内(うち据置期間5年以内) 運転資金 15年以内(うち据置期間5年以内)
担保	無担保

(注)一部の対象者については、基準利率-0.9の部分に対して別途決定される実施機関から利子補給され、当初3年間は実質無利子となる予定です。  
 ※ご返済期間などによって異なる利率が適応されます。※審査の結果、お客様のご希望に沿えない場合がございます。

で申し込みができない」という状況が予想できるからです。実際に、窓口が設置されて以降、日本政策金融公庫には多くの人が駆け込んでおり、相談予約が取りにくくなっています。そのため、いざという時に融資がスムーズに受けられるように、早めに相談しておくのが理想的なのです。すでに、私の知り合いの大家さんのなかには、融資の打診をしている方もいます。なお、融資の概要については、上記の表にまとめましたので、参考にしてみてください。この特別貸付は、しばらく継続されると思います。

また、賃貸物件の購入という部分では「お宝もの」が、2020年の後半頃から市場に出回る可能性が高くなると感じています。

過去を例に見れば、リーマンショック後も不動産市況が冷え込み、そのタイミングで価値のある物件を安価で入手することに成功した大家さんが存在しました。このときと同じ現象が起こる可能性があります。得てして市場の混乱期には、チャンスも訪れるケースが多いのです。しかも、今回の新型コロナウイルスでは、金融機関が融資に対して積極的になっています。政府が、新型コロナウイルスという不測の事態の支援を推進し、金融庁なども経済立て直しのために事業融資の間口を広げていく可能性が高いからです。つまり、資金調達という面でも物件が購入しやすい環境が生まれつつあるわけです。とはいえ、実際に入手する際は安価なら何でも良いわけではありません。「本当に価値がある物件なのか」しっかりと見極める力が必要になってきます。

みなさんも既存の賃貸運営のリスクヘッジ、さらに物件の購入など、目的や状況に合わせて融資を上手く活用していきましょう。

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウスドウ! 白樺通店



ハウスドウ! 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



ヘッドライン NEWS

新型コロナウイルス感染症の拡大で  
賃貸経営を行う家主が気をつけるべきこと

新型コロナウイルス感染症対策専門家会議において「新型コロナウイルス感染症対策の状況分析・提言」が示され、スポーツ・文化イベントの開催や外出等の自粛が続いております。こうした状況の中で、家主の皆様には、どのような対応が求められるのでしょうか？

観光庁から通知された「住宅宿泊事業法の届出住宅における新型コロナウイルス感染症への対策について」及び、厚生労働省から通知された「旅館等の宿泊施設における新型コロナウイルス感染症の対応について」と同様の対応を取ることが望ましいとされています。

(公財)日本賃貸住宅管理協会が、新型コロナウイルス

感染症・実務相談事例 Q & A を作成しておりますので、一部をご紹介します。

**【質問1】** 入居者(同居家族も含む)に感染者が居る場合、他の入居者に通知すべきですか。また、入院しているケースと自宅待機しているケースで、対応変えるべきですか。

**【回答1】** 入院しているケースも自宅待機しているケースでも対応を変える必要はありません。他の入居者については、厚生労働省通知に他の宿泊者への通知に関する記述がない以上、感染者のプライバシーに配慮し、通知すべきではないと考えられます。

**【質問2】** 感染した入居者に対して、他の入居者から退去要請を受けた場合の適切な対応方法はありますか。

**【回答2】** 感染症に罹患したことは解除事由にならないと考えられるため、管理会社及び貸主がそれに応じなくても、責任は生じないと考えられます。

**【質問3】** 入居者が感染し自宅待機しています。隣室の入居者から自宅待機の理由を聞かれた場合、感染していると教える良いですか。

**【回答3】** プライバシーに配慮し回答すべきではありません。

**【質問4】** 感染した入居者が退去しました。その後ハウスクリーニングでアルコール消毒を怠ったため、次の入居者も感染しましたが、管理会社及び貸主に責任は生じますか。

**【回答4】** 適切な消毒を行わなかったことと、感染症への罹患(りかん)との間に因果関係が認められれば、貸主・管理会社の責任が生じる可能性があります。

今後、離職による滞納者が増加する恐れがあります。その際は「住居確保給付金」を入居者にご紹介ください。概要は、ちんたい協会HPの『生活困窮者ガイドブック』をご覧ください。



11:00~21:00(LO 20:30)  
音更町十勝川温泉北15丁目  
☎0155-46-2337



17:00~4:00 or 5:00  
帯広市西2条南10丁目1-5  
☎0155-23-6636



11:00~21:00(LO 20:30)  
帯広市西24条南3丁目56-5  
☎0155-67-6926

種処 らーめん酒屋 らーめん  
田楽 三楽 三楽

**3店合同クーポン**

お食事の方、合計金額より  
**500円割引**

1グループ1枚限り

**たい焼き 2個無料**



北海道十勝生まれの鯛焼き店

**たいやき工房**

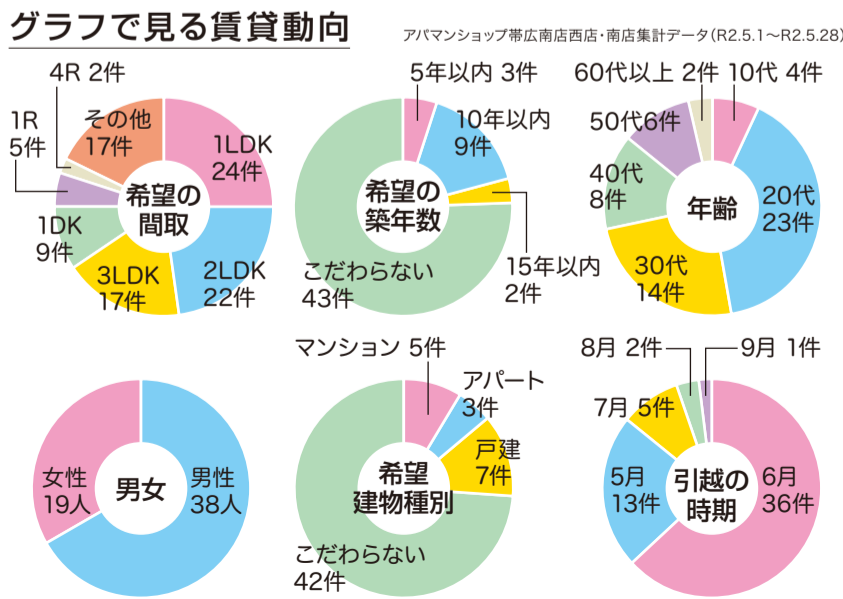
本店 帯広市東3条南8丁目  
☎0155-24-2522 営10:00~19:00

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



## 中古住宅

## POINT①

▶全居室南採光! 日当たり良好

## POINT②

▶1台分のカーポート付



## 帯広市西15条南41丁目

土地面積: 228.00㎡(68.97坪)

延床面積: 67.23㎡(20.33坪)

宅地 S47年6月築

十勝バス

農業高校正門北 4分

稲田小学校

南町中学校区



価格 1,000万円

不動産情報

## 中古住宅

## POINT①

▶南向き平屋住宅

## POINT②

▶南側庭付き



## 帯広市西23条南4丁目

土地面積: 206.25㎡(62.39坪)

延床面積: 81.22㎡(24.56坪)

宅地 H元年7月築

十勝バス

西23条4丁目 4分

森の里小学校

緑園中学校区



価格 1,380万円

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

**建物の賃借人からの、現行の賃料が不相当に高額になっていると主張する請求が認められた事例**

## ◆事案の概要◆

ショッピングセンター等を経営する賃借人Xは、昭和62年11月、建物の一部、1万2000年、店舗等とする使用目的で、賃料月額を2935万円として、賃貸人Yと賃貸借契約を締結した。

## ◆判決の要旨◆

平成4年6月、YとXとは、(ア)賃料が平成2年11月以降、同7年6月まで、3228万円であることを確認する、(イ)賃料は、公租公課の増額、経済情勢の変動等を勘案し、平成7年7月以降将来に向かって改定できるものとし、以後3年毎に賃料額の改定を行うものとする、との訴訟上の合意をした。なお、平成8年7月、Yは、本件建物の隣の自らの土地に、同業他社を誘致している(平成10年10月開店)。また、平成10年9月、Xは、Yとの間で、増築した本件建物のうち、増築部分も含めた賃料算定面積15537平方メートルにつき、賃料を3321万円に変更する旨合意した。

平成11年7月、Xは、50%の賃料減額請求調停を申し立てたが、不調に終わった。Xは、バブル崩壊による土地価格の大幅下落等に照らし、大きく減額すべきであると、その確認を求めた。

(ア)交渉経過を検討すると、平成10年9月の増築の時点で、既存部分についての賃料改定に関する合意が行われたと認められることはできず、既存賃借部分について現行賃料の合意がされた時点は、平成4年6月であると認められる。

(イ)本件増築後建物について、Xが賃料の減額請求をしている平成11年8月の時点における適正賃料額を算定するに当たっては、差額配分法、利回り法、スライド法及び賃貸事例比較法の各手法を用いて総合的に判断し、合理的な額を算定するのが相当である。

(ウ)各方法による試算賃料についての比重について検討するに、差額配分法における賃料については比重を3、利回り法における継続

利回り賃料については比重を2とするのが相当である。また、スライド法における賃料については、その比重を5とするのが相当である。なお、賃貸事例比較法については、鑑定手法に疑問の余地があるため採用できない。

## 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務事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

池原(帯広ドットコム代表)が綴る  
ブログから抜粋 2020年4月28日

オンライン飲み会 in  
ハウストウ帯広店-  
福井二の宮店



“オンライン飲み会”…。今のトレンドでしょうか。試しに、売買店舗の営業が終了してから、ハウストウ帯広店と福井の店舗とつないで、行ってみました(次回は、賃貸部門、管理部門のスタッフとも試してみたく思っております)。画面越しに乾杯ということなんですが、案外使えるなあという感想です。カメラのアングルが固定でしたが、何かリモコンみたいなもので回転させたり、ズームさせれば、かんぺきだなと思いました(多分あると思うんですが…)。

使ってみて、飲み会ではなく、仕事上で遠隔店舗間の打ち合わせにも十分問題なしのレベルといった感じでしょうか。積極的に使っていきたいと思っております。

近い将来というか、近々中に、不動産店舗に来て頂かなくても、これで営業をして現地案内するというのも、アリだなあとおもいました。不動産業界の主流になる?のかもしれないなあと思いつつながら、“オンライン飲み会”楽しんでおりました…。

5G環境になって、実際にいないスタッフが目の前に立体で現れたり、自分の家において、見たい部屋を内覧しているような錯覚を起こさせたり、どんどん不動産営業の形も変わっていくのかもしれない。

付いていけるでしょうか…。色々試しながら新しいものを取り入れていきたいと思います。

それにしても、白樺通店の清水君と福井二の宮店の久郷さん、よく似てますね(笑)

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。



北海道民が生活している間に「福井県に住む」という事はそうそうないだろう。今回福井県での出向目的は、ある大手会社と共同出資のジョイントベンチャーである。新店舗立ち上げと軌道に乗せるのがミッションだ。色の濃い者同士が集まれば、まあ揉める揉める。

アバマンシヨップ帯広西店  
岩谷義隆

(笑)仲裁に入ることもしばしば、人がいる以上こんなことが起こるのは想定内だ。しかし揉めてもお金にはならないし、資金が流れていくことも変わらない。帯広のアバマンみたくに反響は来ない。足でオーナー宅へ通うも、けんもほろろ。壁にぶち当たる。たまたま話を聞いてくれるオーナーがいたりもした。もちろん管理の話はお断り!!とそこは固くこだ。あまりにも敵らしい環境下だったので、上手くいかない時、訪問ルートでたまたま本社があったので、くじ引きと願掛けをした。無論「大吉」がでる。神頼みなんてそうそうしたことがないがこの時は裏にも絶える気持ちで祈った。願いは裏腹になぜか関係者の退社ラッシュと代表より愛の教育的指導。折ったこととはまさに正反対のことが起きた。幼少期、親に怒られるのと同じくらい怒られた。まあそれもこれも売り上げが上がらないせいもあるし、と常々自分に言い聞かせてきた。今思い返せば「3密」となるような「3禁」があった。

神頼みした神社に、五寸釘を打った。菓子形でも仕掛けてやるのかと思った。12月頃。仕事内容をマンスリーへシフトチェンジ。それからはもう順風満帆に月の売り上げがプラスに転じ、徐々にではあるがマイナスを減らしていく状態となっていた。そんなこんなで迎えた3月、初期メンバーはとうとう私だけになり、他のスタッフも諸事情で抜けてしまった。サバイバル生活100日目。幸いなことに募集をかけたところ、すごく感じの良いサバイバーが入社することになった。境遇も身なりも少し帯広の清水君に似ている。まさに兄弟のような感じだ。そんなスタッフともう一人、福井の飲



「Cafe MIRANO」

**スタッフおすすめのお店**

お店はダイイチの自衛隊店近くであり、店主も気さくで勇前! さらには料理もシャレオツなものも多く、帯広のマダム方も愛用。お値段も内容も非常に納得のいくボリュームです。夜も営業していて、お酒も出したりしているお店ですので、みなさんも機会があれば是非「賞味あれ!」

み屋で名前を知らない人はモグリ認定されるほどのインパクトを放つ女帝がレントバンクへ合流することになりました。いまでは軌道に乗り始めている。今回の旅で仲間の大切さと、新店舗の立ち上げがどれほど大変なのかを肌身で経験できました。現在帯広勤務ですが、福井で学んだことをいかして更なる飛躍を行いたいと思っております!

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**  
幕別町札内暁町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