

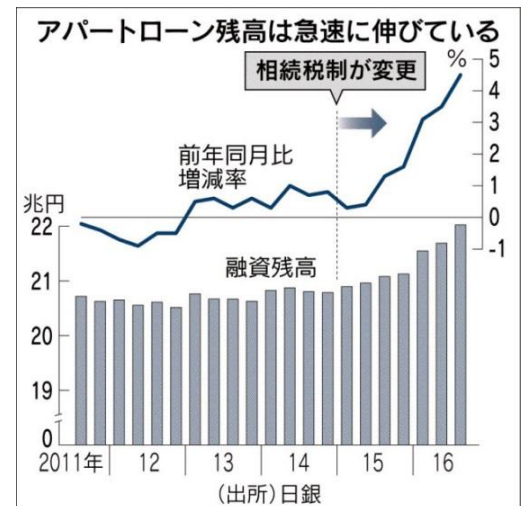
アパート融資の膨張と空室率上昇

アパートローン急伸、相続税対策で過熱

人口減の日本で、賃貸アパートが増えています。

2015年の相続税増税でアパート経営が節税策として注目され、相続に伴う節税需要を取り込む形でアパートローンも伸びています。マイナス金利政策で収益環境が厳しい銀行にとっても数少ない成長分野として、融資増に力を入れているのです。

日銀によると、金融機関による2016年の不動産向け融資が12兆円、そのうちアパートローンは4兆円超と過去最高を記録しました。人口減社会には似つかわしくないミニバブルです。まだ局所的とはいえ体力の弱い地域金融機関が主役だけに金融庁や金融界からも、米リーマン危機を引き起こしたサブプライムローン(信用力の低い個人向け住宅融資)問題の「日本版にもなりかねない」という心配する関係者もいます。地方を中心に人口減が加速するなか、肝心の入居者を確保できるか、将来の空室率の上昇という危うさをはらんでいます。人口が減る地方の銀行も同ローンを伸ばし、全体に占める比率が高い上位半分の地銀の8割弱が三大都市圏以外です。



営業攻勢をかける建設業者

一方、建設請負業者も相続税増税を追い風に、地主に売り込みをかけています。家賃保証などでオーナーの負担は軽いと猛烈な営業をかけるレオパレス、大東建託などの大手業者もあり、受注を伸ばしています。建設業者にとってもアパート建築は数少ない「成長分野」となっており、そこを狙って、戸建て住宅メーカーもアパート事業に力を入れています。その波に乗ったのがサブリースと家賃保証を売り物にするアパート建設請負業者です。建設だけでなく、一括借り上げて入居者を集め、手数料を除いた家賃をオーナーに支払う。こんな提案で、大東建託やレオパレス 21 といった大手が続々とアパートを建設して、大東建託の2016年3月期の売上高は8期連続で過去最高を更新しました。

アパート空室率は悪化の一途

しかし、日本は少子高齢化の人口減の時代に突入しています。不動産調査会社のタス社によると、首都圏のアパートの空室率は2015年夏ごろから急速に上昇しています。大量供給に需要が追いついていないのです。過去最悪の水準に達しています。家賃保証をしている業者も家賃を大幅に下げることになります。そしてオーナーはローン返済に行き詰るのです。

相続税対策を狙うオーナー、アパートの建設代を得たい業者、融資をしたい銀行。空室が発生した場合、誰が責任を取るのかと言えば、最終的にはオーナーの自己責任となります。借りる側にとっては節税が本来の目的ですが、空室率の上昇でローンの返済原資となる家賃収入が減れば、返済負担が重くのしかかり、節税どころではなくなります。ローン返済がままならず、処分をして借金だけ残ったという事例もおきてしています。

