

膨らむ「節税ローン」

「アパートローン」。この聞き慣れない不動産担保融資が、全国すみずみの金融機関の間でヒット商品になっている。

住宅開発の進む京成電鉄・志津駅（千葉県佐倉市）。その駅前に地元の大地主・志津功（74）が持つ広い土地に目を付けたのは、地元の有力地方銀行だった。土地を担保とする融資プランを提案してきた。

2億1000万円を返済期間32年で貸してくれるという。志津の下には、メガバンクの地元支店の担当者も日参し、条件を提示してきた。交渉の末、志津は融資を受けることにした。地銀を選んだのは「がんばって金利を低くしてくれたから」だ。

アパートローンのからくりはこうだ。相続税制では現金よりも不動産のほうが評価額は数割低く、賃貸するとさらに評価が下がる。増税された相続税に悩む土地持ち層にアピールするのに格好の商品だ。

日銀によると、銀行が個人の貸家業向けに新たに融資した額は4～9月に1兆5036億円

で、前年同期より11%増え、統計がある09年以降で最高。企業の資金需要が低迷し、期待の住宅ローンが過当競争になるなかで、数少ない肥沃な融資先だ。

特に積極的なのは地主情報をつかみやすい地域金融機関だ。「富裕層の需要を発掘している」ところ。横浜銀行の本店ビルでソリューション営業推進室長の江守隆（51）が号令をかける相手は、富裕層向けに節税策を提案する専門部隊の約20人。4月につくった組織だ。融資先は従来住宅メーカーからの紹介が中心だったが、競争力を高めるには「税務知識のある行員の育成が必要」。新組織が地主らにアプローチして成約させた融資額は半年で400億円に達した。

競争は銀行にとどまらない。日本生命保険は、固定金利の水準が11年目から下がる「ステップダウン」型商品を武器に実績を伸ばす。自ら企画した個人融資営業課長・志村洋子（55）は言う。「将来の金利上昇を心配する層に受け入れられやすい」ブームは膨らみ続けるのか。

ローンの借り手の多くは高齢者。返済期間は20年、30年と長いから負担は子や孫の世代へ移る。賃貸住宅の空室率は全国平均で19%だが、野村総合研究所は人口減を背景に2023年には30%まで悪化すると予測する。

仮にローンの返済が滞っても貸し手の金融機関は担保不動産を換金すれば回収できる。ただしそのシナリオは、地価がこのさき安定し続けるという前提で成り立っている。（敬称略）

相続増税元年 3

道真
HAKUSHIN



ローンの営業をする日本生命の担当者（東京都新宿区）