

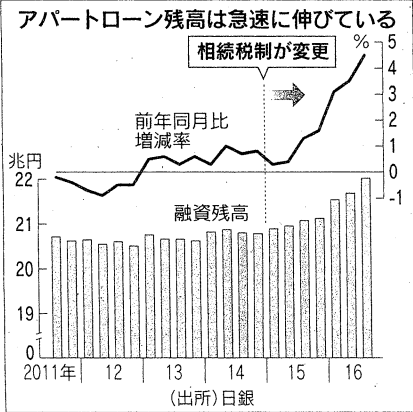
アパート融資 過熱警戒

金融庁、節税効果など調査

空室リスクに警鐘

相統税の節税目的でアパート経営に乗り出すケースが増えている。部屋の借り手が見つければ問題ないが、首都圏や人口減の地方で空室が増える兆しが浮かんできた。地方銀行などによる関連ローンの残高も急増していることから、金融庁は融資の過熱感を懸念。節税効果が薄まり、アパート経営者の負担が増える恐れもあるため、近く金融機関を通じて実態調査に入る。

アパートローン急増の背景には2015年の税制改正で相統税の課税対象が広がったことがあ



相統に伴う節税需要を取り込む形で伸び続けるアパートローン。マイナス金利政策で収益環境が厳しい銀行も数少ない成長分野として融資増に力を入れる。ただ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は微妙。将来の空室率の上昇という危うさをほらむ。

地方、止まらぬ人口減

空室率上昇、返済負担増す

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だ。借りの側にとっては節税が本来の目的だが、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る。

見込みで、税金を安くす

金融庁は地方銀行105行を対象とし、特にアパートローンを伸ばす銀行などを抽出して年明けにも実施する。お金を借りる側に不利な条件に

金融庁は消費者ローン

銀行カードローンも調査

金融庁

▼アパートローン 土地を所有する個人を対象に建設資金を融資する商品。借り手は家賃収入をローンの返済に充てる。典型的なのは2階建て4部屋で建設費用が4千万円程度のアパートという。建設請負業者が建設や入居者の募集を担い

資金を銀行が融資する。日銀によると9月末の国内銀行の同ローン残高は約2兆2000億円で前年同月比4%増えた。10月の住宅着工戸数も貸家は22%増と12カ月連続で増加し、2008年以来、8年ぶりの高水準になっている。

ときに、アパートの資産価値がローン残高を上回っているような場合など、納税額が増えて結局は節税につながらないケースも出てくるとみて警戒を強めている。

一般的に建設請負業者が一定期間の家賃収入を保証する契約になっている。ただ空室率に依りて2年ごとに保証額を切り下げると、思わぬ形で大家の負担が増えるケースがある。修繕費を負担する方針だ。

金融庁が消費者ローン

銀行による過剰な貸し出しや過度な宣伝がないか調査を始めた。

一方、大手行や地銀などは規制の対象外でカードローンなどで融資を伸ばしている。金融庁が13日に開いた多重債務問題の有識者会議では、委員から「銀行によるローンが重なることも危険な状況になる」と過剰な貸し出しを懸念する指摘があった。