

# 日本経済新聞

日曜版

# NIKKEI

2017年 3月26日  
(平成29年)

理由の一つは、15年の  
 税制改正で相続税の課税  
 対象が広がったことだ。  
 アパートを建てるに畑や  
 更地よりも課税時の評  
 価額が下がるため地主ら  
 が相続対策で一斉に建  
 築に走った。マイナス金  
 利で貸出先を確保する金  
 融機関も融資に動き、東  
 京都の郊外などにここ  
 まらず東北や山陰といっ  
 た地方部にも異様なアパ  
 トラッシュが広がっ  
 た。

埼玉県羽生市は市内の  
 空き室率が10年では倍  
 増、下水施設などの維持

日銀によると16年の全  
 国の不動産融資は前年か  
 ら15%増の12兆2806  
 億円で前年比の197  
 7年以降で最高。パル  
 期も上回った。アパ  
 トローンも同21%増の3兆  
 7860億円と09年の統  
 計開始以来、最高に達し  
 た。貸家の新設工件数  
 も41万8543件と8年  
 ぶり高水準だ。

「今ほとんども空き室だらけ。  
 誰が責任を取るのか」。

日銀によると16年の全  
 国の不動産融資は前年か  
 ら15%増の12兆2806  
 億円で前年比の197  
 7年以降で最高。パル  
 期も上回った。アパ  
 トローンも同21%増の3兆  
 7860億円と09年の統  
 計開始以来、最高に達し  
 た。貸家の新設工件数  
 も41万8543件と8年  
 ぶり高水準だ。

近鉄名古屋線、津駅か  
 ら車で10分程度。海岸に  
 近い中河原地区を中心に  
 アパートが急増を始めた  
 のは6年ほど前だ。す  
 べ教軒が目についた。「入  
 居者層集中」。1平方  
 メートルあたりに数十軒以  
 上が密集するアパート銀  
 座だ。表札付きの部屋は  
 一部で駐車場の車もまば  
 ら。徒歩圏内に限らない  
 この地になぜなのか。

「アームだからと不動  
 産業者があらとに営業  
 をかけた」。市内の男性  
 (A)は憤る。自身も約  
 10年前、業者の勧めで銀  
 行から約2億円を借りて  
 畑にアパートを建てた。

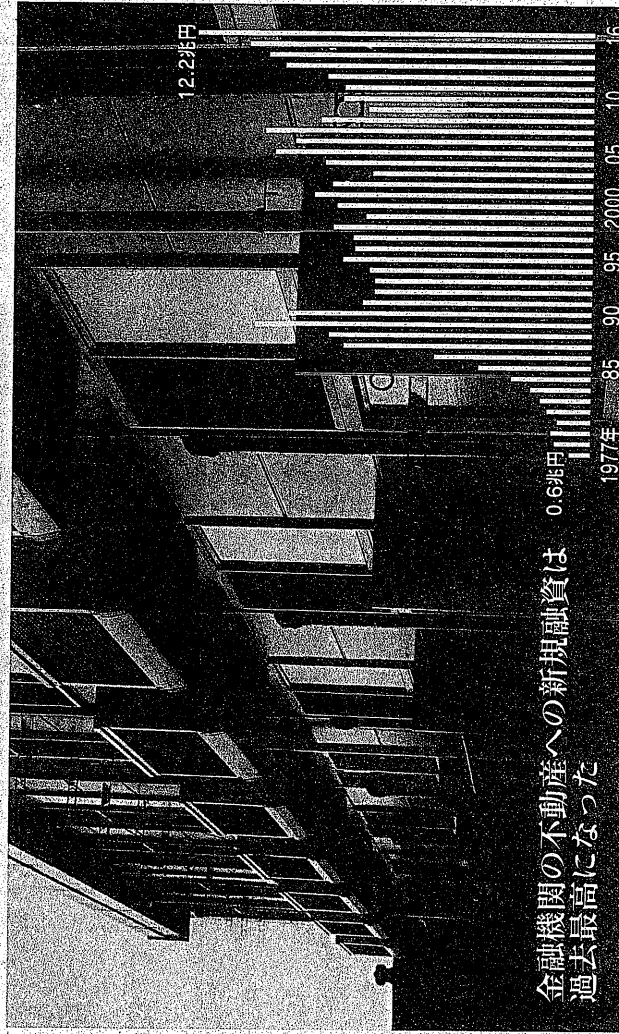
## アパルト融資 異形の膨張

## 年3.7兆円 新税制で過熱

管理コストが膨らむこと、融資急増の反動も出  
 を懸念し、15年にはアパルトの建設地数を従来の  
 1つの建設地数を従来の  
 りも制限する規制を出し  
 た。関西や中部圏から同  
 じ悩みを持つ自治体の傾  
 斜も相次いでいる。

融資急増の反動も出  
 ている。「家賃減額を支  
 払ってほしい」。愛知県  
 に住む60歳の男性は、  
 関西や中部圏から同  
 月、不動産大手を相手取  
 った訴訟を地裁に起こし  
 た。「10年は家賃が萎わ  
 りますで、契約に決め  
 らない契約だったのに、  
 6年後に10万円減額され  
 たいと主張している」。

男性はある契約を交  
 した。家賃減額など  
 を保証する「サブ  
 リリース」で、契約に決め



## リスクの把握急ぐ

アパート融資を急ぐ行を再出、詳細な契約  
 厚の集中。金融庁は、  
 昨年までならアパルトで  
 金融システムの健全性に  
 影響を及ぼすリスク  
 の一つにアパルト融資を  
 挙げた。昨年12月に実態  
 把握に向けて融資残高を  
 伸ばしている地方銀  
 行を再出、詳細な契約  
 としていくはずだ。調査で  
 は大手から返済している  
 事例も見つかった。金融  
 庁幹部は「担保を取って  
 いるから安全」と問題  
 ではないと過度な融資  
 増に警鐘を鳴らす。  
 ある銀行幹部は「アパ

た家賃を大家に払い続け  
 るためリスクが少ないと  
 される。だが契約大家で  
 つくる金と家賃の差、業績  
 悪化による理由に家賃を  
 減らし、トラブルになる  
 ケースが増えている。こ  
 の不動産大手は「運営環  
 境などに基づいて判断  
 し、協議したうえで決め  
 ている。家賃を上げるこ  
 ともある」と説明する。

こんな事例は水山の一  
 角の片がある。融資を  
 受ける場合、毎月の家賃  
 収入が返済額を下回ると  
 収支が逆差となり、運  
 営を続けられなくなる恐  
 れがある。石川県内にア  
 パルトを建てる所有して  
 いた男性(B)は家賃を  
 1割減らされたことなど  
 で月々の収支が悪化し、14  
 年にアパートを売却し  
 た。資産価値下落を手元  
 には約800万円の借  
 金が残った。

融資実態も不透明だ。  
 津市内のある大家は「不  
 動産業者の紹介でこの  
 都市銀行から融資を受け  
 たが事業性などの質問は  
 ほぼなかった」と証言す  
 る。中長期の入居見込み  
 すら確かめられない可能  
 性がある。

日銀統計もメカバンク  
 や地方銀行などが対象で  
 ンバンクは含まない。工  
 場の敷地内にアパート  
 を建てるケースなども含  
 まれず実態を反映してい  
 ない。中小企業が運営資  
 金の名目借りる「事業  
 性融資」が実はアパ  
 ト向けだったりすること  
 もあるが、金融機関によっ  
 て定義はまちまちだ。

ト融資の部は流動化  
 し投資家に売られてい  
 る」とも明かす。複雑な  
 証券化商品などが増え  
 ばリスクの芽は膨らむ。  
 08年に破綻した米サブ  
 プライムローン問題は潜伏  
 期間では誰も疑問を持た  
 ず危機は静かに進行し  
 た。需要と供給の合わない  
 アパート融資急増のひず  
 みは着実に増えている。  
 (小沢元一、亀井勝司)