アパートバブル終息？

着工3カ月連続減■無料貸しも

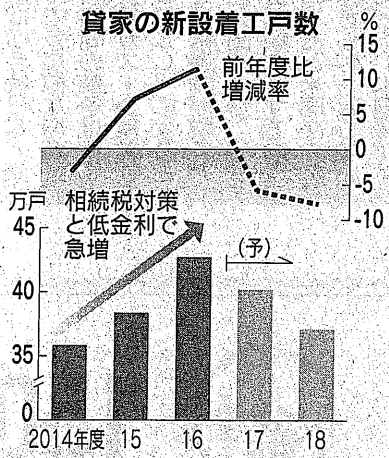
アパートバブルに終息の兆しが強まっている。相続税対策と低金利を背景に貸家の新設着工は2年近く高い伸びが続いたが、このところ3カ月連続で減少。地方では空室が埋まらず、一定期間の無料貸しを売り物にする物件さえある。貸出先に困っている地銀はアパート融資に奔走してきたが、金融庁の監視強化で流れが変わりつつある。

地方で空室が埋まらないアパートが増えている（栃木市）

金融庁、地銀監視を強化

入居者様募集――。JR栃木駅から徒歩30分。空き地や山々に囲まれたある地域には、アパートの入居者を募るノボリや看板がわずか数百㍍の範囲に8つも立っていた。今夏に完成した新築の物件は20部屋弱のうち、9割ほどは埋まっていない。不動産店に問い合わせると「今ならキャンペーンで2年間は賃料を毎月5千円下げる」という。

物件を大手不動産サイトで検索すると、「フリーレント」のサービスを付けると書いてある。不動産業界は空室が埋まらない場合、1～3カ月の無料貸しをしたうえで契約に結びつけることがある。栃木では千件以上の物件がフリーレントに出ている。地元の主婦は「昔は兼業農家が多く、誰も土地を売らなかった。今は農業をしないし、相続対策でアパートが増えた」と話す。



（出所）国交省、予測値は三菱UFJリサーチ＆コンサルティング

相続対策が一服

国土交通省の調べでは貸家の新設着工戸数は今年6月から3カ月続けて前年同月の実績を下回った。8月の減少率は5%に拡大。28都道府県で着工が減り、最大の下げ幅は栃木県の53%だ。同省の建設経済統計調査室は「郊外エリアの需要はピークアウトしたとの見方がある」という。

アパートは2015年1月の相続税の優遇策に加え、日銀が16年2月に導入したマイナス金利によって急速に伸びた。貸家着工は6月まで19カ月連続で増加。16年度は全国に43万戸弱が供給されており、前年度比の伸び率は2ケタ増と、まさにバブルの様相を呈した。

ただ三菱UFJリサーチ＆コンサルティングの試算では、貸家着工は17年度に5・9%減、18年度も7・8%減を見込んでいる。同社の土志田るり子氏は「相続対策の需要が落ち込み、これからは減少傾向が続く」と予想する。貸家は人口減少が続く地域でも田んぼや空き地に建てられたが、この先はトレンドが変わる公算が大きい。

アパートバブルを引っ張ったのは地銀勢だ。日銀のマイナス金利で稼げなくなり、収益を穴埋めするため一斉にアパート融資に動いた。「土地持ちの地主にアパート営業をかけろ」を合言葉に、全国の地銀が一斉に貸し込んだ。16年末のアパートローンの融資残高は前年比5%増の22兆円強と過去最高に達した。そのうち6割強は地銀の融資だ。

副作用が顕在化

ところが関東のある地銀幹部は「空室増で風当たりが強まるなかで支店に積極的に融資を増やせと指示できなくなった」と明かす。実際に昨年末から一転し、今年4～6月のアパート向け新規融資額は前年同期比15%減と09年の統計開始以来、最大の下げ幅になった。

別の地銀幹部も「駅前とそれ以外の地域では空室率が異なる。需要の濃淡が強く出始めている」と過剰な貸し付けによる副作用を語る。こうした地銀に強い警戒感を寄せるのが金融庁だ。

「アパートローンは持続可能ではない」。今月18日。都内で開いた全国地方銀行協会との意見交換会で、金融庁首脳は居並ぶ地銀トップにこう明言した。節税効果を強調し、将来の空室リスクを十分に説明しないなど、同庁は顧客を軽視した姿勢を問題とみている。

一部の大手地銀は昨年、顧客を建築業者に紹介する見返りに、手数料を受け取った。この取引は違法ではないが、過度な手数料獲得に動けば、その分安く建てたい顧客が不利益を被る。金融庁は「顧客本位の業務運営」を地銀に求めており、一連の行きすぎた融資を看過できなくなった。

金融庁幹部は「アパート融資は地銀と顧客の信頼関係を損ないかねない。今後も実態の把握を続ける」という。都心部のアパート需要は残るが、人口減少が加速する地方で年間数千戸単位の新規供給を続けることは理にかなわない。宴（うたげ）は終わりつつある。

（馬場燃、亀井勝司）