

建ち過ぎ? 賃貸住宅のゆくえ

経済調査部 エコノミスト 伊藤 佑隼(いとう ゆうと)

2016年も増加が続いた賃貸住宅

2016年の住宅着工戸数は、前年比では6.4%増の96万7,237戸と2年連続で増加しました。中でも、賃貸住宅(貸家)は前年比で10.5%増の41万8,543戸と大幅に増加、全体の着工戸数を押し上げました(資料1)。賃貸住宅が好調だった理由として、2015年の相続税増税を背景とした節税ニーズの高まりが挙げられます。資産を不動産で保有することで、相続税負担を軽減できることから、節税対策として賃貸住宅を建設する動きが活発化しました。また、2016年のマイナス金利政策によって、資金借入環境が改善したことも、建設増加を一層後押ししました。

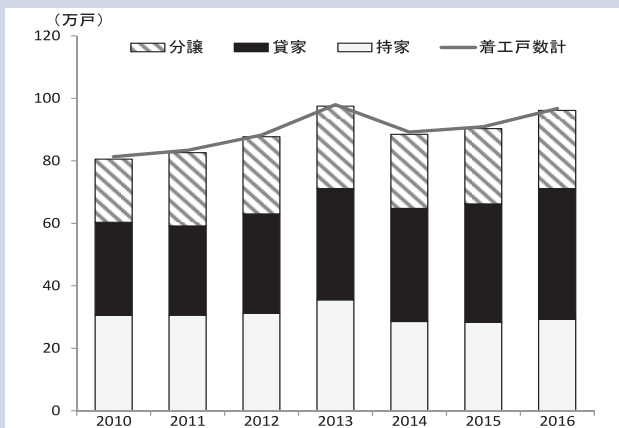
ブームにも落ち着き?

しかし、昨今の賃貸住宅建設は“節税”が主目的とされており、実際に居住するニーズの無い賃貸住宅が増えてきているのではないかと警鐘が鳴らされています。民間調査でも、実際に賃貸アパートの空室率が近年急上昇していることが示されています。貸主からすれば、空室率の上昇は家賃の下落圧力になり、本来見込んでいた家賃収入が得られなくなることを意味します。節税を目的にしていたはずが、それよりも大きな家賃収入の減少によってむしろ損を被ってしまうような不動産投資家が今後増えてくるのではないかと懸念されているのです。

不動産賃貸向けの銀行融資が急増していることに、当局も目を光らせています(資料2)。日本銀行が発行する金融システムレポートにおいて、「不動産賃貸業向け貸出の審査がより重要になっている」との記載がなされているほか、金融庁が2016年秋以降、銀行による不動産賃貸業向けの貸出の実態調査を開始しています。

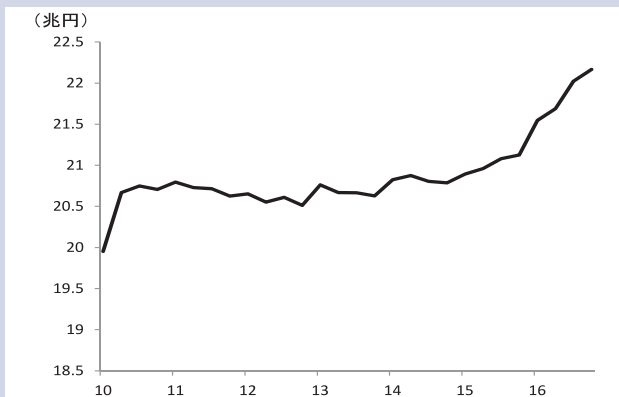
こうした状況を踏まえてか、賃貸住宅着工戸数の月ごとの推移をみると、16年終わりに掛けて減少傾向にあります(資料3)。ただ一方で、賃貸住宅を建てることによって現行税制では大きな節税メリットが得られることも事実です。2017年の賃貸住宅の建設がこういった推移を辿るのか、注目が集まることになりそうです。

資料1 住宅着工戸数



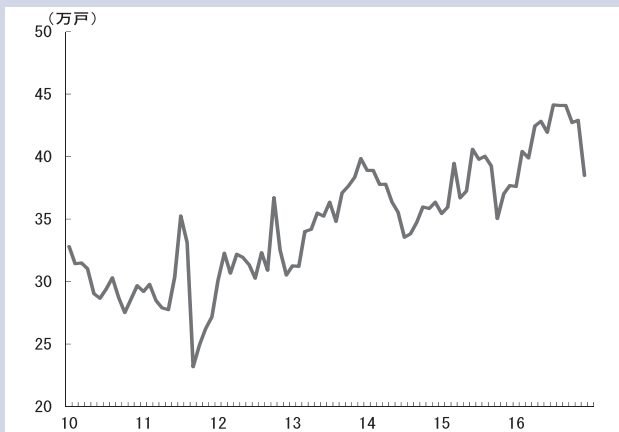
(出所)国土交通省「住宅着工戸数」

資料2 個人向け貸家業への融資残高



(出所)日本銀行

資料3 賃貸住宅着工(季節調整値、月次の推移)



(出所)国土交通省「住宅着工戸数」