



AAAコンサルティングヘッド・オブ・リサーチ（不動産鑑定士）

賀藤 浩徳

## 不動産市場

# 経済実勢を超えて貸し出される アパートローン、空室率も問題に

アパートローンが過熱している。日銀の貸出先別貸出金統計（国内銀行）によると、2016年度の「個人による貸家業」向け設備資金貸出金額は3兆7839億円となり、前年度比15・7%の伸びを示した。全業種合計の設備資金貸出金額の伸び率は10・8%であるから、アパートローンが顕著に伸張していることがわかる。

こうしたなか、アパートの空室率が首都圏、地方を問わず、15年後半から大幅な上昇トレンドをたどっている（図表）。静岡県では40%を超え、神奈川県もこれに迫る勢いだ。相続税対策等によるアパート乱立の影響が大きいと考えられる。

日銀の「金融システムレポート」（4月公表）によれば、大手行に比べて地域金融機関のほうが不動産業向け貸出に注力しており、その伸び率は、大手行の2倍以上。日銀はこのレポートで、不動産に関する二つの興味深い分析を行っている。

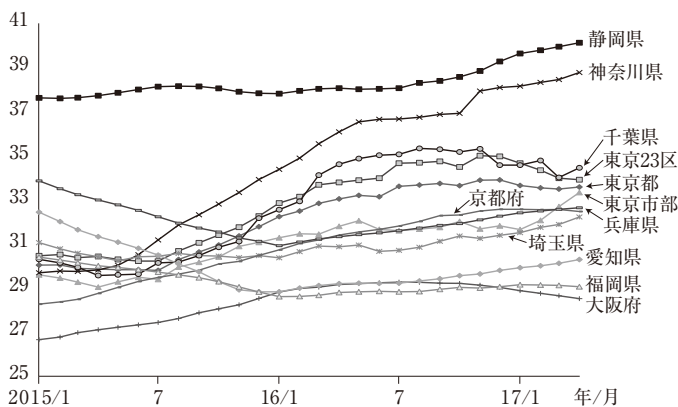
一つは、①不動産関連市況の下落や不動産業者の信用スプレッドの拡大が、金融機関の信用コストをどの程度増加させるか②リーマンショックの下落による不動産ファンド向け投資の評価損が金融機関の経営にどの

程度影響するかを分析したものである。分析によれば、国際統一基準行では信用コスト率が比較的低水準にとどまり、不動産ファンド向け投資の時価下落の影響も、投資額が限定的であるため大きくない。結果、自己資本比率の低下は小幅にとどまる。一方、国内基準行では、不動産業での信用コスト率が平均で160bp程度まで高まるほか、不動産ファンド向け投資額が大手行に比べて大きいため評価損も大きくなる。ただし、国内基準行では有価証券の評価損が自己資本に算入されないため、自己資本比率への影響は限定的となる。

もう一つの興味深い分析は、地域銀行の不動産業向け貸出の増加が、経済の実勢に見合っていないかの検証である。分析によれば、地域景気の改善や金利の低下が貸出の増加に寄与していることがわかった。ただし、最近では、不動産業向け貸出残高の実績が経済の実勢で説明できる水準から上方に乖離しており、九州・沖縄をはじめ一部の地域銀行が、経済の実勢に比べ不動産業向け貸出を大幅に増やしている現状も浮き彫りになった。

これら二つの分析において、日銀は地域金融機関に警鐘を鳴らしたようだ。今後、地域金融機関は、日銀調査や金融庁検査などを通じ、貸家市場の需給動向、家賃動向・稼働率などについて、入口段階のみならず事後管理においても、より適切に把握することを求められるとみられ、場合によっては専門機関に調査をアウトソースする必要も生じそうだ。

〔図表〕 アパート空室率推移（木造、軽量鉄骨造）



（出所） 分析：タス株式会社