

有料会員限定 記事 今月の閲覧本数：1本 登録会員の方は月10本まで閲覧できます。

## アパート空室率悪化、泣くオーナー（真相深層）

2016/9/30 3:30 | 日本経済新聞 電子版



人口減の日本でなぜか賃貸アパートが増えている。2015年の相続税増税でアパート経営が節税策として注目され、それを追い風に建設請負業者が売り込みをかけているからだ。家賃保証などでオーナーの負担は軽いとして受注を伸ばすが、需給は崩れ、空室率は過去最悪の水準に達する。目算が狂ったオーナーは悲鳴を上げる。

### ■節税対策で脚光

「空室リスクは覚悟していたけど、こんなにも早く出るなんて」。千葉県白井市の男性公務員（43）は肩を落とす。相続した土地にアパートを12年に建設した。2階建てで総戸数は8戸。今年で築4年、最寄り駅から徒歩10分と条件は悪くない。だが、今年は一時、5戸が空室になった。

母親が亡くなるとほどなく大手の建設請負業者が訪れ、相続した土地にアパート建設を勧めてきた。9千万円という建設費にためらったが、担当者は「当社が全室借り上げ、入居者も集めます」と提案書を差し出した。

試算では家賃収入は年660万円。業者の取り分を差し引いて600万円強の収入が35年間続くという。銀行からの借り入れは必要だが、試算で示された月30万円程度の返済には十分。地銀からの融資も決まり、建設に踏み切った。

現実には甘くなかった。当初こそ業者から月50万円が振り込まれたが、今は40万円弱。家賃収入は空室率によって最低保証額まで引き下げられる契約だからだ。今後、定期的な契約更新で金額が変わる可能性も残る。

居住人口の少ない土地でのアパート経営に無理はなかったか。オーナーの妻（35）は後悔の念を抱きながら敷地の草むしりをする。専門業者に任せられるお金はないからだ。

国土交通省によると、7月の住宅着工の伸び率は持ち家が前年比6.0%だったのに対しアパートなど貸家は11.1%。大幅増の背景にあるのは相続税対策だ。更地にしておきより借金をしてアパートを経営した方が税金が安く済むからだ。

その波に乗ったのがサブリースと家賃保証を売り物にするアパート建設請負業者だ。建設だけでなく、一括借り上げて入居者を集め、手数料を除いた家賃をオーナーに支払う。こんな提案で、大東建託やレオパレス21といった大手が続々とアパートを建設している。大東建託の16年3月期の売上高は8期連続で過去最高を更新した。

### ■トラブルも発生

業界が活況に沸く一方、トラブルが発生している。「空室を理由に提案通りの家賃が支払われていない」。不動産コンサルティングの青山財産ネットワークスの高田吉孝執行役員の元には、こうした相談が月に数件寄せられる。

国交省は9月から業者に対し契約時には、将来の家賃が変動する可能性があるとして説明するよう求め始めた。業者側は「契約書面ではリスク要因を強調している」（レオパレス21）、「賃料改定があり得ることを説明した上で、本人の署名なつ印を頂いている」（大東建託）と適切に対応していると主張する。

言い分が分かれる中、アパートの需給は悪化を続ける。不動産調査会社のタス（東京・中央）によると首都圏の空室率は15年夏ごろから急上昇。最も高い神奈川県は7月に36.66%と過去最悪を更新し、16カ月連続で悪化した。適正水準の上限30%を大幅に上回る。

主な市場指標		世界の市況一覧	
日経平均(円) 10/7 大引	16,860.09	-39.01	-0.23%
NYダウ(ドル) 10/7 終値	18,240.49	-28.01	-0.15%
ドル(円) 10/8 5:50	102.95-96	-0.73円高	-0.70%
ユーロ(円) 10/8 5:50	115.24-28	-0.84円高	-0.72%
長期金利(%) 10/7 16:26	-0.065	±0.000	
NY原油(ドル) 10/7 終値	49.81	-0.63	-1.24%

日経平均について（銘柄一覧） [Quick](#)

park CITY 中央 湊  
銀座エリア 徒歩11分 「東京」駅 徒歩20分  
東京メトロ日比谷線・JR京葉線「八丁堀」駅 徒歩6分  
最終期モデルルーム公開中  
※外観完成予想CGは写真（平成26年11月撮影）に完成予想CGを合成したものです。

日経からのお知らせ

「サイバー3カンファレンス東京2016」来月18～19日開催

日経電子版の活用方法

電子版が11月末まで無料！【秋割】実施中

### おすすめ情報

ブランド肉を堪能、肉料理が自慢の店	レストラン
飲むと赤くなる、ならないはなぜ？	Gooday
年収2000万期待 シニアコンサルを募集	エグゼクティブ
注目のマンションピックアップ	住宅
英語研修、成果が出ないのはなぜ？	English
黒部、湯田…庄巻のダムで心デトックス	トラベル
美人担当部長は「こう見えて日体大」	ゲーテ
アフリカは「インド経由」で攻めるべし	BizGate

### [PR]トレンドウォッチ 一覧

#### 新着

- 文化財研究を根底から変える非破壊検査技術
- ネオポテンシャルリスト達が教えてくれること
- 若くして成功した女性バイオリニストの輝き

#### ビジネス

- データ経営の先駆者イーグルバスはなぜすごい
- 覆面座談会が語る、働き方改革が進まない理由
- 人事採用担当者に聞いた 身だしなみ実態調査

#### 暮らし

無秩序なアパート建設に行政も危機感を抱く。埼玉県羽生市では1年ほど前にアパートの建設地域を制限した。しかし、局地的に規制しても焼け石に水だ。首都圏全体でみた場合は「当面は空室率は改善しないだろう」（タスの藤井和之氏）。

空室増のあおりを受ける不動産管理会社は対策を余儀なくされている。

6万戸の賃貸住宅を管理する東急住宅リース（東京・新宿）。空室が増えれば収入減につながる。そこで7月からオーナーに従来より3割程度安く改修できる新提案を始めた。大学再編で居住学生が減少する相模原市の管理会社は入居者専用の食堂設置をオーナーに呼びかける。

空室率が悪化してもなお増え続けるアパート。建設業者にとって数少ない「成長分野」を狙って、住友林業など戸建て住宅メーカーもアパート事業に力を入れる。

相続税対策を狙うオーナー、アパートの建設代を得たい業者。空室が発生した場合、誰が責任を取るのか。直視しないまま、今もアパートは増え続ける。（岩本圭剛）



< 電子版トップ

関連キーワード アパート、大東建託、レオパレス21、賃貸アパート、アパート空室率、高田吉孝、オーナー、アパート経営、青山財産ネットワークス、タス、東急住宅リース、住友林業

PR 創造人材の力を引き出す企業になる！ インテルのアプローチとは？

類似している記事（自動検索）

- アパート建設 空室率悪化で泣くオーナー (2016/9/30付)
● バブルの懸念ぬぐえぬ賃貸住宅の増加 (2016/8/18 3:30)
● (社説)バブルの懸念ぬぐえぬ賃貸住宅の増加 (2016/8/18付)
● アパート空室率 首都圏で急上昇 (2016/6/1付)
● アパート空室率が急上昇 首都圏、相続税対策で建設増え (2016/6/1 0:04)

PR 11/1-2日開催 ユーザーフォーラム&iEXPO 2016 著名人が続々登壇！無料/NEC

PR 建築家・隈研吾監修による外観共用デザイン/ジオグランデ元麻布/阪急不動産

PR 適正な年収をもらっていない人って実は多い！？日経キャリアNETでチェック>

PR もしも、印刷会社が、家を建てたら…。／凸版印刷

PR アキバフクロウも人気上位 訪日外国人の新名所／NIKKEI STYLE

主要ジャンル速報

経済

日銀総裁、追加利下げ「現段階では必要ない」
保護主義、世界経済の脅威に IMF委が声明
職業訓練、国が重点支援 若者・女性の正社員化後...

国際

安保理、アレッポ空爆停止の決議案否決 ロシアが拒...
保護主義、世界経済の脅威に IMF委が声明
[FT]風前のT P P、米衰退映す
P K O新任務付与へ判断大詰め 防衛相が南スーダ...

株・金融

想定外替レート、業種間で最大7円強の差 鉄鋼は...
新国立競技場にウチの木を 産地がP R合戦
N Y株、小幅続落 年内利上げ巡り思惑交錯
米利上げ、カギはニューヨークに？

企業

三菱重工、造船事業を縮小 大型客船の受注凍結
リチウムイオン電池の代替、マグネシウムで実用化...
クボタ、小型建機を北米でネット監視

政治

公明代表、衆院解散に備え「あくまで一般論」
8日の安倍首相の動静
民進・運動氏、衆院選でも野党候補一本化 「乱立、...

スポーツ

コートジボワール白星発進 サッカーW杯最終予選
ドイツが2連勝 サッカーW杯欧州予選
五郎丸は出場せず ラグビーのフランス1部リーグ

- ・700円の診療報酬に見合うか かかりつけ薬剤師
・今読んでおくべき良書を厳選、明日のひらめき
・投資信託の信託報酬は本当に高いのか

ゆとり

- ・いまなぜ再びブームを呼ぶのか、沖繩移住
・憧れだけでは失敗する田舎暮らし、成功の鍵は
・滞在型リゾートの在り方を変えるかもしれない

日経電子版特集 PR
IoT時代の重点投資領域
優秀な人材が働きたいと感じ、
存分に力を発揮できる環境とは
提供:インテル株式会社

アクセスランキング 一覧>
1. 若者・女性の職業訓練、国が重点支援
2. リチウムイオン電池の代替、マグネシウムで実用化へ ホンダなど
3. (日本国債) (3) 見えざる手を冒す「年金クジラ」主権奪われ
4. (春秋) 東京帝大助教授だった政治学者の丸山真男は1945年4月、2度目の...
5. 三菱重工、造船事業を縮小 大型客船の受注凍結
6. (私の履歴書) 樋口久子(9) 日本女子OP
7. 米、異例のロシア名指し非難 サイバー攻撃関与
8. 肥満じゃないのに...まさか私が脂肪肝!?
9. 海運不況、三菱重の祖業に荒波
10. 三菱重、造船事業を縮小
10/9 10:00 更新

日経BP社

日経DUAL
育児は夫婦でするもの「イクメン」なんておかし

ITpro
吉岡直人へゲーム開発者はなぜ学ぶ場を求めるのか