

Web刊 速報 ビジネスリーダー マーケット テクノロジー アジア スポーツ マネー ライフ 朝刊・夕刊 Myニュース 人事ウオッチ

トップ 紙面運動 連載 社説・春秋 特集 映像 FT オピニオン 統計 米大統領選

Q 記事 株価

トップ > 社説・春秋 > 記事

バブルの懸念めぐえぬ賃貸住宅の増加

2016/8/18付

Twitter Facebook Line 保存 印刷 その他

賃貸住宅の建設が増えている。日銀のマイナス金利政策などで住宅が建てやすくなっているためだ。目先の景気にはプラスだろうが、首都圏を中心に空室も増えているだけにバブルの懸念はないのか心配な面もある。

国土交通省によると、昨年の貸家の着工戸数は前年よりも4.6%増えた。今年に入っても6月までの累計で前年同期を8.7%上回っている。好調な賃貸住宅が住宅投資を下支えしている。

賃貸住宅が増え始めたきっかけは2015年1月の相続税の増税だった。アパートのような住宅は賃借人の借地権と借家権が生じるため、現金や預金、更地の不動産を保有している場合に比べて相続税を課す際の評価額が下がる。

ここに着目し、節税対策として団塊世代などを中心にアパート経営に乗り出す人が増えている。

マイナス金利政策で住宅を建てる資金を手当てしやすくなっていることも一因だ。金融機関も一般的な住宅ローンに比べて貸出金利を高めにしてやすいアパート建設向け融資に力を入れている。

一方で住宅需要が高まっているわけではない点は要注意だろう。すでに全国には820万戸の空き家があり、その半分強は賃貸用の住宅だ。首都圏を中心に空室率が一段と上昇している。

それでも新規物件が増えている背景には、サブリース(転賃)方式でのアパート建設があるのだろう。土地を保有する個人などが建てたアパートを、業者が長期間にわたって一括で借り上げる契約方式だ。一定期間、家賃収入を保証する場合が多い。

新築時には入居者を確保できたとしても、時間とともに空室は増える傾向がある。その結果、地主に約束していたはずの家賃収入を業者側が大幅に減額したり、契約を解除したりしてトラブルになる事例が、目立っている。

国交省は9月から制度を見直して、地主との契約時に将来の家賃水準などが変わる可能性がある点を「重要事項」として説明するよう、サブリースを手掛ける大手業者などに求める。トラブルを未然に防ぐために必要な措置だ。

周辺の他の物件は空室が目立つのに、自分のアパートだけは大丈夫と考える方がおかしい。節税が目的だとしても、アパート経営には相応のリスクがあることを土地の保有者はしっかりと自覚すべきだろう。

社説をMyニュースでまとめ読み

フォローする

Twitter Facebook Line 保存 印刷 その他

< 電子版トップ

関連キーワード 住宅、賃貸住宅、アパート、日本銀行

PR 《入場無料》10/17 国際シンポ サステナビリティと企業価値 丹羽宇一郎氏ほか

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) 🔒
- アパート空室率悪化、泣くオーナー(真相深層) (2016/9/30 3:30) 🔒
- (社説)バブルの懸念めぐえぬ賃貸住宅の増加 (2016/8/18付) 🔒
- 「空き家2000万戸時代」の備え 増加続けば地域荒廃 (2016/8/7 5:30) 🔒
- 住宅市場の未来(5) (2016/3/25付) 🔒

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 C CITY 中央浜

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・R京葉線

「八丁堀」駅徒歩6分

最終期 モデルルーム公開中

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

- デジタルトランスフォーメーションの主役は誰
- 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

- 伊藤邦雄座長で5回目となる上場会社表彰
- 覆面座談会が語る、働き方改革が進まない理由
- データ経営の先駆者イーグルバスはなぜすごい

暮らし