

不動産融資に警鐘？



<発信元>
〒100-0005

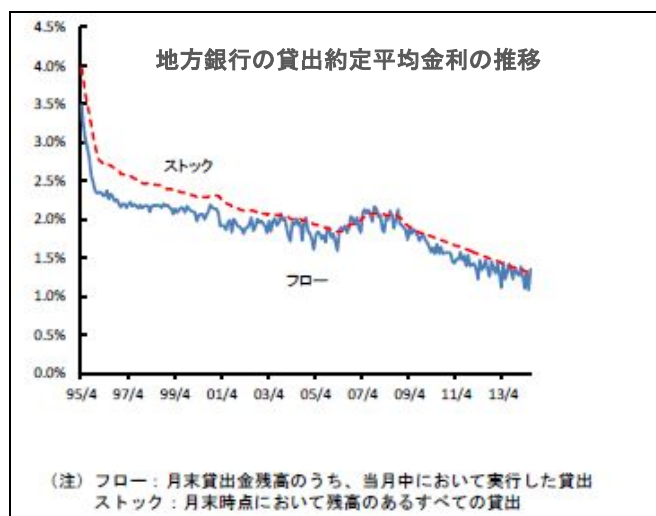
山田不動産コンサルティング株式会社 (YRC)
 東京都千代田区丸の内 1-8-1 丸の内トラストタワーN館 10階
 Tel:03-6212-2530 Fax:03-6212-2532
 《<http://www.y-rc.co.jp> e-mail:info@y-rc.co.jp》

文：宮尾 啓子

金融庁が不動産融資の加熱に警鐘

昨今、相続税対策によりアパート経営に乗り出す個人が増加していることもあり、地方銀行・信用金庫などの地域金融機関は不動産融資に積極的です。低金利が続く状況のもと、金融機関の利ざやの確保が厳しくなってきたことも背景にあるようです(図表1)。そんな中、不動産業向けの融資の急増に、金融庁が警鐘を鳴らし始めました。不動産リスク管理態勢に問題はないか、与信に一定の限度額を設けているか、融資期間は適切かなどのモニタリングを、不動産向け融資比率の高い先を対象に始めるようです(出典:2015年12月4日付日本金融通信)。今後、金融機関の融資姿勢は変化していくのか？不動産価格への影響は？気になるところです。

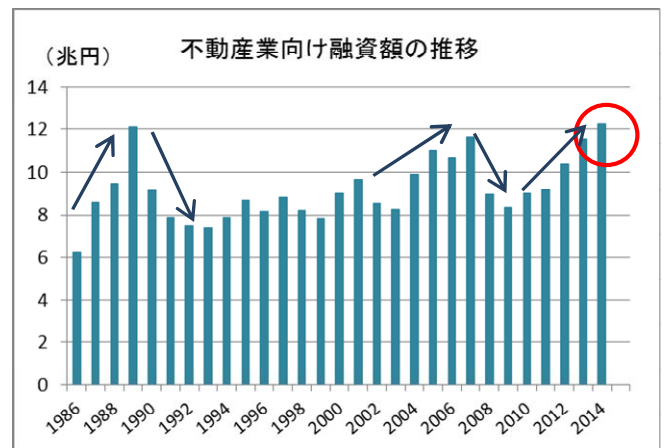
図表1



出所：金融庁 金融モニタリングレポート 2015年7月

不動産市場全体の加熱感もあり、2014年の不動産業向け融資額は過去最高の12兆2,544億円と、1989年のバブル期、2007年のリーマン・ショック前のミニバブル期をも上回る水準です(図表2)。2015年6月末時点での地方銀行の融資額の伸び率は、前年同期比6.6%増と大手銀行の伸び率2.0%の3倍以上、信用金庫においては不動産業向け設備資金の新規融資額が初めて2兆円を超える状況となっており、金融庁は、地域金融機関における不動産向け融資が急激に増加していることを警戒しています。

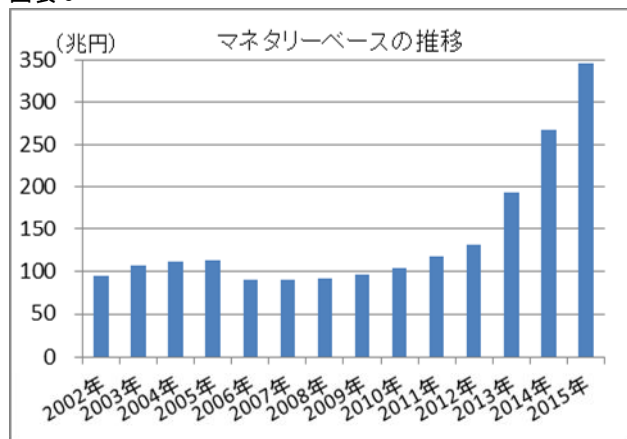
図表2



今後、金融機関の融資姿勢はどうなるのでしょうか。不動産業向け融資額はピークの翌年である1990年・2008年共に大幅に減少しています(図表2)。今までの傾向からすると、融資姿勢が急激に厳しくなることが考えられますが、過去2回のような急激な引き締めにはならないと推測します。現在、日銀

による量的金融緩和の真っ只中、市場に大量の資金供給が行われており（図表 3）、消費者物価の上昇率が 2%に安定するまで量的金融緩和は継続されると考えるからです。そのため、今回は不動産価格へ大きく影響するまでの引き締めにはならず、加熱する不動産市況に水を差す程の影響も無いと考えます。

図表 3



出所：日本銀行 HP 時系列統計データ

※マネタリーベースとは、世の中に出回っているお金（マネーストック）の源になるお金。発行銀行券（現金）+日銀当座預金のこと。

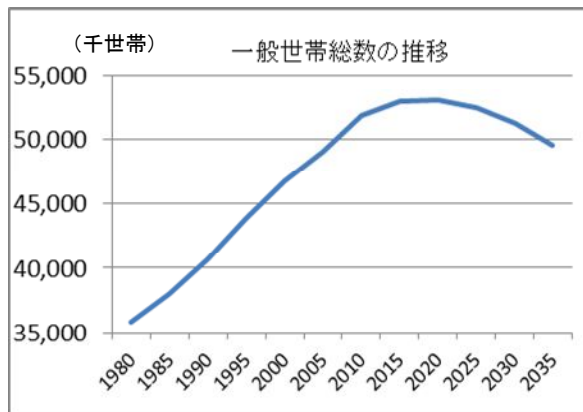
入居者争奪戦は優勝劣敗

ここで、不動産投資のなかでも比較的安定収益が得られると言われている賃貸住宅の需給バランスを見てみましょう。

一般世帯総数は 2020 年をピークに減少に向かいます（図表 4）。賃貸物件は増加傾向にあるなか、需給バランスが崩れることが見込まれ、実際に全国の空家率は増加の一途をたどっており、2013 年の空家率は 13.5%と過去最高を記録しています（図表 5）。

今後、賃貸住宅市場においては入居者争奪戦が本格化することが想定されます。一般的に住宅は新しいほど好まれるため、賃料は新築時が一番高く築年数の経過とともに緩やかに下落へと向かうのですが、供給過多になればこのスピードは早まるでしょう。景気回復とはいえ一般家庭において所得は増加していない現状や人口減少問題が重なり、何の対策も施さなければ賃貸オーナーの減収は免れません。

図表 4



出所：日本の世帯数の将来推計

国立社会保障・人口問題研究所

図表 5



出所：総務省統計局 HP

安定的な稼働・収益を確保するには

資金運用先として“目に見える資産（現物資産）”である不動産は底堅い人気がありますし、現預金を現物資産（不動産）に組み換えておくことは、量的金融緩和が行き過ぎた場合のインフレ対策にもなります。リスクを理解し優良物件を見極めることができれば、不動産は大変有効な投資先と言えます。しかしながら、そのまま所有しているだけで安定的な収益を生むのは新築時のひと時だけ、と思っていたほうが良いかもしれません。常に、運用状況や、入居者の目線で魅力ある物件かどうかを見直し、改善し続けることで、中長期的に安定した収益を得ることができます。とは言え、それを物件オーナー自身が行うのは至難の業。プロの目線は勿論のこと、オーナーと同じ思いを持って運営をしてくれるビジネスパートナーの存在が大事です。