

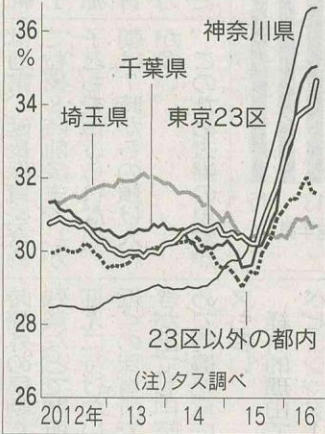
人口減の日本でなぜか賃貸アパートが増えている。2015年の相続税増税でアパート経営が節税策として注目され、それを追い風に建設請負業者が売り込みをかけているからだ。家賃保証などでオーナーの負担は軽いとして受注を伸ばすが、需給は崩れ、空室率は過去最悪の水準に達する。目算が狂ったオーナーは悲鳴を上げる。

### 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。母親が亡くなるほどなく大手の建設請負業者

# 空室率悪化 泣くオーナー

アパート空室率は2015年夏ごろから急速に悪化



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6.60万円。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。家賃収入はパートを営んだ方が税

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。更地にしておくより借金をしてアパートを営んだ方が税

## 業者の「家賃保証」に落とし穴

金があく済むからだ。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、一括借り上げして入居者を集め、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ない」。不動産コンサルタント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、このようにアパートの建設地を制限した。しかし、全国的に規制しても焼け石に水だ。首都圏全体で見た場合は「当面は空室率は改善しないだろう」

があると言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をしながら、本人の署名なつた上で、本人の署名なつた印を頂いている」(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。

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。首都圏全体で見た場合は「当面は空室率は改善しないだろう」

(タスの藤井和之氏)。空室増のおおりに受ける不動産管理会社は対策を余儀なくされている。6万戸の家賃住宅を管理する東急住宅リソース(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。空室が発生のした場合、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)