富士通総研 経済研究所

マクロ経済動向

供給過剰の賃貸住宅 税制見直しが必要

２０１４年４月の消費税率引き上げ前に住宅着工は駆け込み需要で増え、４月以降は落ち込んだ。しかし、貸家は減少が軽微で持ち直しも早かった。15年１月に相続税課税が強化され、地主の節税対策としての貸家建設が増えたためだ。相続税の計算では貸家が建つ土地の評価を下げられる。

日本の住宅の床面積を欧米と比較すると、持ち家は平均１２２平方メートル（13年、総務省調べ）で、英国やドイツより広く、欧米と遜色ない。一方、賃貸住宅は平均46平方メートルで、80平方メートル前後の欧米と比べかなり狭い。節税対策で金融機関から資金を借りて建設される賃貸住宅では、一般に建物の費用を抑え、家賃収入の利回りを上げる。単身者向けなら居住者の回転が速く、立ち退きなどのトラブルが少ない。このため小規模な物件供給が主流で、賃貸住宅として家族向けの広い物件が建てられることは少ない。

もし賃貸住宅に十分な広さで手頃な家賃の物件が多数あれば、無理に購入する必要はない。しかし日本では、持ち家でなければ広く良質な住宅を確保しにくい。住宅政策でも、住宅ローン減税などで持ち家取得を促してきた。賃貸住宅の供給増は住生活向上の面で好ましい影響をもたらしているわけではない。

賃貸住宅は、新築時点で満室になっても、その状態を長く維持することは難しい。空室率は高く、全国22・７％、東京19・０％、神奈川21・５％、千葉24・９％、埼玉22・４％となっている（13年、総務省調べ）。

今後、老朽化した賃貸物件が管理放棄された場合の潜在的問題は大きい。東京都大田区や大分県別府市などでは、危険な状態になった物件を行政が取り壊した例がある。代執行費用は戸建ての倍以上かかった。

賃貸住宅着工の勢いは、足元で再び増えている。今年１月のマイナス金利政策導入が利ざやの縮小に拍車をかけ、金融機関が貸家融資に活路を求める動きを活発化させたためである。地主にとっても、低金利が賃貸住宅建設の追い風となっている。

ここ数年、地方銀行や第二地銀、信用金庫は、貸家を建設する個人向け融資を増やしてきた。15年の新規貸出額は過去最高だ。

不動産調査会社タスによれば、15年夏以降、首都圏の賃貸住宅の空室率は上昇傾向にある。特にアパートの空室率上昇が顕著で、神奈川では36％を突破、千葉では35％に近づき、東京都区部では34％近くに達した。15年５月の30％前後からの鋭角的な上昇である。

今後は世帯数減少という需要要因からも、需給は緩んでいく。日銀は、貸家向け融資の収支計画の甘さを指摘している。空室率上昇に歯止めがかからなくなれば、融資が焦げ付く恐れがある。貸家が供給過剰になっていることは、空き家問題を深刻化させるとともに、地銀などの経営を揺さぶる懸念がある。

賃貸住宅建設の税制上のインセンティブは、住宅が足りない時代に、地主に賃貸住宅を積極的に供給してもらうために設けられた経緯がある。それが今でも続き、しかも相続税課税が強化されたため、賃貸住宅を建設する動きがさらに活発化した。税制上のインセンティブが、このままでいいのかという議論がいよいよ必要になりつつある。

（富士通総研　経済研究所
主席研究員　米山　秀隆）