節税や投資目的 賃貸住宅人気

幅広い世代が集まり、賃貸住宅の経営について学ぶ広島大家塾

相続税対策や投資目的でアパートなどの賃貸住宅を建てる個人が増えている。中国地方の賃貸住宅の着工戸数は本年度上半期（4～9月）、リーマン・ショック後の2009年度以降で最多となった。だが、人口が減る中でこのまま増え続ければ、空室が増加して経営が難しくなる恐れも指摘されている。（河野揚）

中国地方 上半期の建設 09年度以降最多

人口減 空室増の恐れも

「サラリーマン大家を目指す」「物件を増やしたい」。広島市西区で11月に開かれた勉強会「広島大家塾」。若い会社員や主婦、定年退職後の高齢男性など幅広い世代の約40人が順番にあいさつし、講師にアパート経営を学んだ。

参加した佐伯区の会社員男性(64)は広島市内でアパート1棟を所有し、来年2月にもう1棟を新築する予定だ。「将来年金を十分にもらえるか分からない。規模を大きくして収入を安定させたい」と話した。

広島大家塾は、大家でもある横山顕吾代表が「大家が学べる場をつくりたい」と09年に始めた。今は有料で月1回のペースで開き、参加者が常に30人を超える盛況ぶりだ。

低金利の追い風

今年4～9月の中国地方の賃貸住宅の着工は9555戸で前年同期より13・4％増え、8年ぶりの高水準となった。日銀のマイナス金利政策などによる低金利で資金を調達しやすくなり、個人事業として大家になる人が増えているのが理由の一つだ。金融機関も不動産への融資を拡大しており、横山代表は「金融機関から以前より借りやすくなった」と説明する。

15年1月に相続税の課税が強化された影響も大きい。一部で税率が上がったため、持ち家より評価額を低く抑えられる賃貸住宅を建設し、節税を考える人が増加している。

こうしたニーズを取り込むため、住宅メーカーも受注獲得に力を入れている。積水ハウス(大阪市)の芦田登常務執行役員中国西国営業本部長は「賃貸住宅の建設は大きな柱」と語る。一戸建ての需要が厳しくなる中、3階建てアパートの建設を伸ばしている。

しかし、アパートの経営環境は厳しくなりつつある。不動産調査会社の東京カンテイ(東京)によると、中古ワンルームの購入費に対する年間収入を示す利回りは、広島市で1～9月に平均7・19％と14年平均より2・45ポイント減った。広島市は地価の上昇で、全国の主要地方都市でも特に低い。

広島市内のある不動産会社の担当者は「県内のアパートは供給過剰になりつつある」とみる。13年の総務省の住宅・土地統計調査で、広島県内の賃貸住宅の空室は10万5100戸に上り、賃貸住宅全体の20・3％を占めた。今後は世帯数が減っていくため、さらに比率が上がる可能性がある。

経営感覚が必要

国土交通省は、空き家対策として中古住宅の活用を進めているが、賃貸住宅の建設は民間投資のため規制しない方針という。アパートは新築に人気が集中し、築年数が古くなった物件は一段と賃料が下がりやすくなる。空室になるリスクも高まる。

日本賃貸住宅管理協会広島県支部（東広島市）の前場俊輔支部長は「大家が経営感覚を持ち、顧客に選ばれるように意識することが必要」と指摘。広島大家塾の横山代表も「賃貸住宅は空室が増えて逆境になるかもしれないが、プロの賃貸経営者は少ない。ノウハウを学びプロとして経営することが大切」と強調する。

記者の目

中長期間でのリスク考慮を

アパートの大家と、管理を委託している不動産会社とのトラブルが全国で相次ぐ。入居者の獲得競争が激しくなり、家賃収入が計画通り得られなくなっているのが一因だ。既に首都圏では賃貸住宅の増加で、空室率が上昇傾向になった。賃貸住宅の建設は中長期的なリスクも十分に考慮して判断する必要がある。