

## 吉崎誠二の REIT NOW

本連載は、不動産エコノミストの吉崎誠二が 不動産市況や業界を取り巻く環境に関する話題、また JREIT や私募 REIT など、証券化された不動産商品に関する話題、注目トレンドなどをお伝えするものです。

### 第3回： 賃貸住宅建築ローン（アパートローン）の貸出状況分析

賃貸用住宅の建築では、たいていの方は金融機関からの融資を受けます。株式投資などとは異なり融資を受けて建築（＝投資）ができることは、不動産関連投資の大きな特徴です。

個人や企業が所有する土地、あるいは建築目的で購入したに土地に賃貸住宅を建築する際に利用する融資は、通称アパートローンと呼ばれます。このアパートローンは比較的定型的な住宅ローンと比べて融資状況などが異なります。今回は、アパートローンについて解説しましょう。

#### （住宅ローンの融資）

個人が自ら住む為の住宅（＝実需用物件）を購入する際の融資は、一般的には「住宅ローン」と言われる、ほぼすべての金融機関がメニューとして持っている融資を利用します。住宅ローンは、国民が広く住宅を保有できるようにという政策的な意図に加えて、デフォルト率も低いと、かなり低金利で借りることができます。また、昨今では、金融機関が、住宅ローン獲得のために、金利を競うように低くしている現状もあります。このようなことから、住宅ローンは、3 ヶ年分の年収や勤続年数など、個人の属性（きちんと返せるか）をメインとした比較的定型化された審査で融資が行われます。

また、住宅ローンでは、年齢制限があるのが一般的です。例えば、ある金融機関では、ローンを組む時の年齢は 70 歳までで、完済時年齢が 79 歳までといった条件があります。しかし、住宅金融支援機構が提供するフラット 35 では、ローン債務を子どもに引き継ぐ親子リレーローンの仕組みを利用して 70 歳以上の方も借りることができます。借入期間は、「80 歳－現在の年齢」で計算するのが一般的です。例えば、45 歳の方が住宅ローンを借りる場合は最長 35 年のローンが組めるという事になります

#### （アパートローンの融資審査）

しかし、アパートローンでは、少し状況が変わります。賃貸住宅の資産価値を審査します。土地の資産価値、立地条件、建物の構造種別、耐久年数など土地＋建物の資産価値を審査します。加えて、賃貸住宅経営の収益力がどうかの審査があります。賃貸住宅経営と

いう事業が上手くいくのか？という審査です。 これら2つの項目に加えて契約者の方の資産状況なども審査されるようです。しかし、基本は、「賃貸住宅経営が上手くいくか？」が基準とされています。

賃貸住宅の建築融資において、「融資が降りるかどうか」、「いくらまでの金額の融資を受けることができるか」など、融資条件に影響を与える要因を分解すれば、「**個人の信用力×物件の担保力×物件の収益力× $\alpha$** 」となります。（主なものを掲示、一般論として解説用に分解しています）。

こうしたことを踏まえ金融機関が審査を行い、「融資実行可 or 不可」を判断、可能なら「いくらまで融資するか」、「金利」、「最大融資期間」などが提示されます。

また、アパートローンにおける年齢上の条件はないとされています。しかし、高齢の方においては、多くの金融機関では、「賃貸住宅経営（アパート事業経営）の事業承継者がいること」が条件になっています。

### （市況などにより、融資件数が減るという事実）

グラフは、2009年から24年1-3月期まで（執筆時最新）の個人貸家業（賃貸住宅経営）への新規貸出金の推移です。この貸出の大半は賃貸住宅の新規建築となります。その他はリノベーション費用などです。四半期ごとの数字と発表されますので、傾向がつかみやす

くするために、四半期移動平均（緑の波系グラフ）を作成しています。このデータで、金融機関の賃貸住宅建築への融資スタンスと個人オーナーの賃貸住宅建築意欲が伺えます。

これをみれば、2017年後半ごろから貸出件数が少なくなっており、2018年には賃貸住宅投資で世間を騒がせた問題が起きますが、そのころは融資スタンスも厳しく、それに合わせるように「貸家」新設着工戸数も減りました。21年を転機にプラス傾向にあり、22年以降現在まで順調に推移していることが分かります。賃貸住宅建築のための適地不足の感は否めませんが、個人オーナーの賃貸住宅建築意欲は引き続き旺盛で、金融機関の融資スタンスもいまのところ良好のようです。

個人貸家業への設備資金新規貸出額



（日本銀行「貸出先別貸出金」より作成）