

賃貸住宅市場の綻び ～「立地」+「企画」がますます重要に

藤井 和之

株式会社タス
主任研究員 兼 新事業開発部長

筆者は、2017年2月～2018年2月に本誌で連載した「賃貸住宅市場のマクロ分析の勧め」^(注1)において、首都圏の賃貸住宅市場はすでに慢性的な供給過剰状態に陥っていることを繰り返し解説してきました。2018年に賃貸住宅にまつわる様々な問題が噴出しましたが、これは市場の悪化から目を背け続けた結果、必然的に発生したといえるでしょう。今回は、まず2018年に発生した問題のまとめと問題が発生した原因について考察します。次に、2018年10月時点の首都圏賃貸住宅ストックの推計と今後の賃貸住宅市場の動向について解説します。なお、本文中の意見に係る部分は筆者の私論・私見であり、必ずしも株式会社タスやその株主を含む関係者の見解ではないことをあらかじめお断りいたします。

(注1) 『大空室時代 生き残るための賃貸住宅マーケット分析』(本誌連載内容を加筆修正し住宅新報社から出版)

1. 綻び始めた賃貸住宅市場

悪い意味で2018年は業界関係者の記憶に残る年となりました。まず、年初早々にスマートデイズ社によるシェアハウス「かぼちゃの馬車問題」が発生しました。同社の手法は投資詐欺に近いもので、高い利回りに魅せられた多くの投資家が被害を受けています。続いて、かぼちゃの馬車に対して主に融資をしていたスルガ銀行に不適切融資問題が発覚し、8月には代表取締役3名が辞任に追い込まれる事態となりました。9月に発表された報告書^(注2)で第三者委員会は同行の組織的関与を認定しました。また報告書では、同行が融資していた投資不動産用融資約2兆円のうち半分程度が不適切に処理されていたことが明らかとなりまし

【ふじい・かずゆき】1962年生まれ。賃貸住宅の空室率や募集期間、更新確率等の時系列指標を開発。それらの指標と公的統計を用いた賃貸住宅マーケットの分析を行う。(株)タスが毎月発行している賃貸住宅市場レポートの執筆、業界誌への寄稿、セミナーの講師を務める。不動産証券化協会認定マスター、MRICS(英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会メンバー)、宅地建物取引士。

た。指摘された主な不適切手法は以下の3つです。

① 売買価格の水増し

より多額の融資を引き出すために、売買価格を増した売買契約書を銀行提出用に別途作成(いわゆる二重売買契約)

② 事業性の水増し

収益評価額を高くする目的で、市場よりも高い賃料や低い空室率を設定したレントロールを作成

③ 与信の水増し

融資希望者の与信資料(通帳等)を改ざん

与信の水増しは、融資審査を行う立場である金融機関が不正に関与していたということで特に問題視されています。2018年10月には金融庁が同行の投資用不動産関連融資の新規業務を6ヶ月間停止する命令を下し、同行の2019年3月期の純利益は961億円の赤字に転落しました。

余談ですが、投資用不動産融資の半分は当初住宅ローンとして公表されていたことも明らかになりました。賃貸住宅は事業用不動産ですので、本来は事業性を重要視した査定を行うべきところ、住宅ローンと同じ査定を行っていたのです。同様の査定は、多くの金融機関で行われており、これを問題視した金融庁は2017年から審査を強化しています。

2018年8月にはアパートデベロッパーTATERUと西京銀行においても不適切融資問題が発覚しました。TATERUは9月4日に第三者委員会を設置して調査を開始、12月28日に発表された第三者委員会調査報告書では、与信が改ざんされたと認定する案件数は2,269件中350件であったことが報告されています。

一連の不適切融資問題を受け、金融庁は地方銀行な