

にわか大家さん投資の大誤算

賃貸アパート空室率上昇 「バブルの火種」懸念

賃貸アパートの空室率が昨年来、上昇を続けている。とりわけ首都圏での悪化が著しく、不動産調査会社タスによると、神奈川県では16カ月連続で上昇し、7月には36.66%まで達した。それでも賃貸住宅の着工戸数は持ち家を上回る水準で伸びており、「バブルの火種になる」との懸念もささやかれ始め

首都圏アパートの空室率 (タス調べ)



た。国土交通省によると、直近8月の首都圏1都3県の住宅着工戸数は持ち家が前年同月比0.9%減、分譲住宅も21.6%減とともにマイナス。一方、貸家は17.6%増と伸びが大きい。

アパートの建設増は、昨年1月の相続税引き上げが契機となった。更地で所有するより、借金してアパートを経営する方が節税できるため、地価の高い首都圏を中心に投資熱が高まった。

サブリース各社、入居者確保支援

賃貸アパート建設を請け負い、家主から一括で借り上げるサブリース各社が特徴的な物件提案を競っている。背景にあるのはアパート投資の急拡大だ。入居者確保に悩む顧客を支援するため、物件の付加価値を高め

る必要性が増している。

大東建託は今年、著名建築家を起用した2階建てアパート「プロトタイプ01」を発売した。間取りはロフト付きの1LDKで、アウトドア用品を置ける広い土間や、部屋中央のキ

ットが特徴。20~30歳代の共働きカップルが趣味を楽しめる空間を目指したという。

レオパレス21は、部屋の冷房や照明などをスマートフォンで遠隔操作できる仕組みを導入した。今月以降完成する全物件に

度、転貸戸数が初めて100万戸を超える見通し。連結最終利益は6期連続で最高を見込む。

一方で需給が緩み、駅から遠いなど条件が不利な物件は入居者集めが厳しさを増す。「特に単身者向け物件は供給過剰で、郊外の家賃相場は年率1%下落している」(タスの藤井和之主任研究員)状況だ。

国交省は9月、サブリース事業者に対し、将来の家賃変動リスクを家主との契約時に十分説

明するよう通知した。「『部屋が埋まらない』のを理由に、業者から提案通りの賃料が支払われない」といったトラブルが頻発しているためだ。

国立社会保障・人口問題研究所によると、2019年には世帯数も減少へと転じる見通しで、需給ギャップの拡大は避けられない。日本総合研究所は「一連のリスクが意識されれば、着工戸数は早晚頭打ちになるだろう」と指摘する。

設置し、単身者の取り込みを図る。

小田急電鉄グループは、無垢材を使うフローリングが得意なリフォーム会社と提携。沿線の家主に既存物件を同社で改修させ、小田急が一括で借り上げる事業を今月始めた。古くなった物件を魅力的に再生し、沿線の人口を増やす狙いだ。