

膨らむ「大家ローン」に漂うバブルの香り

2016/9/16 2:00 | 日本経済新聞 電子版

超低金利を背景に、銀行による個人の不動産オーナーへの融資、いわゆる「大家ローン」が膨らみ続けている。日銀の統計では、国内銀行の個人貸家業向け融資残高（2016年6月時点）は約21兆6728億円と、この1年で7000億円ほど増えた。1980年代後半のバブル期には不動産融資の急膨張が大量の不良債権の温床になった苦い教訓も残るだけに金融庁や日銀から懸念する声が増えている。

「金利が低いうちに物件を増やしたい」。首都圏に7件合計で1億円近い賃貸物件を持つ都内の男性会社員（46）は今年、新たな投資用マンションの購入を決めた。ある不動産業者は「定期収入がある会社員は信用力が高く、融資も決まりやすい」と話す。

日銀が導入したマイナス金利政策を背景に、貸出先の拡大を狙う金融機関は不動産融資に引き寄せられている。別の業者によると、投資用不動産への貸出金利は5年前の3%前後から、現在は1～2%台まで低下しているという。新たな貸出先を求め、地方銀行が首都圏に進出する動きも活発になっている。

「大家ローン」の実態は表面上の数字では把握しづらい面もある。資産が一定規模まで膨らむと、融資の上限引き上げや節税の対策などで、法人を立ち上げるケースが多いからだ。個人が複数の法人を設けるケースもあり、実数はつかみづらい。金融機関による審査の中身も表からは見えづらく、ある都内の不動産投資家は「不動産業者と金融機関が一体になって審査に通りやすくするケースもある」と打ち明ける。

金融機関は事業性を見極めて融資しているのか。バブル期には銀行が不動産の担保価値水増しで融資を膨らませた結果、バブル崩壊後に不良債権の山を築いた。金融庁は不動産融資が多い金融機関のリスク管理体制に問題がないか監視を強化している。

「不動産向け融資の高い伸びは将来の金融システム安定の観点から注視する必要がある」。6月の日銀の金融政策決定会合では、委員の一人が不動産市場への警戒感を示した。普通の会社員が巨額の融資を受けて大家になる時代。過去に何度も過ちを繰り返した教訓を銀行も個人も改めて思い返す必要もありそうだ。

（小野沢健一）

許諾番号 30050860 日本経済新聞社が記事利用を許諾しています。

本サービスに関する知的財産権その他一切の権利は、日本経済新聞社またはその情報提供者に帰属します。また、本サービスに掲載の記事・写真等の無断複製・転載を禁じます。