

# アパルトローンの優良案件は このように見極める

案件が適正なものかを判断するための  
着眼点とチェックポイントを解説する。

岩瀬 万里夫

## 地

主・富裕層の節税ニーズや資産運用ニーズの高まり、晩婚化に加え、郊外から市街地、地方圏から都市圏への人口移動を背景として、賃貸住宅需要が高まっている。これに伴って、地域金融機関の貸家業向け融資残高は増加し、日銀の調査では地域銀行では貸出金全体の10%弱、信用金庫で15%強となっている。

一方、2025年頃から入居戸数が減少に転じるとの推計もあり、アパルトローンへ取り組むにあたっては、今後の環境変化にも耐えられる優良案件を見極める必要がある。案件のチェックポイントは、「事業主の属性」「建設地周辺の市場動向」「建設物件の競争力」「回収可能性」の4点だ。

## 節税目的の場合には 承継について細かく確認

### 1 事業主の属性

① 一般的属性  
オーナー希望者の年齢、人柄、資産状況（不動産・金融資産）、

職業、所得、家族構成等の一般的な属性項目について確認する。

### ② 建設目的

アパート建設の目的が節税である場合、借入名義人はシルバード世代で、息子等が事業計画の中心となっていることが一般的だ。そこで「借入名義人および相続人である子の全員が、アパート建設・借入れに同意しているか」を確認し、実質経営者の息子等について①の属性を調査しよう。

そのうえで、「相続税等の節税効果が十分に見込めるか」「相続発生時には借入金と預貯金等で返済するのか、債務を承継するのか」などの方針を確認しよう。資産状況・家族構成によっては、二次相続まで考える必要がある。

### ④ 収益目的の場合

一方、収益目的の場合には、オーナー希望者のアパート経営に関する知識・ノウハウの有無について確認する。ハウスメーカーからサブリース（一括借上げ）の提案を受けて、「最後の安定的な収入源確保」を目的に、真剣に検討す

ることもなく建設を決断している人も少なくないからだ。

アパート経営のポイントは、不動産管理業者に丸投げせず、メンテナンス、入居状況や入居者の声、周辺物件状況等の確認にオーナー自らが関わっていくことである。とりわけ、サブリースを使わずに経営を考えている場合には、オーナー希望者の経営ノウハウと物件の立地が収益を大きく左右するので、一層の注意が必要だ。

### ③ オーナー希望者の資力

建設後の環境変化等によって家賃収入が減少するなどの事態を想定し、「借入金の返済を賄うだけの他の所得があるか」「最終的に返済を担保するだけの資産を有しているか」を調査する必要がある。

## 2 建設地周辺の市場動向

### ① 人口動向

建設予定地周辺の人口動向を調査する。人口の増加または減少、転入者と転出者の動向などだ。転出超過が続いているようであれば、

大きな判断ポイントになる。

## 築年数のレンジとファミリー向けの変動データを収集

### ③ 需給動向

「物件数」「ビンテージ」「空室率」の3点から調査しよう。物件数は、ワンルームとファミリータイプ別の棟数（戸数）を調べ、どのような物件が多い地域なのか傾向を把握したい。ビンテージとは、既存物件の経年状況をいう。築年数ごとの棟数を調査しよう。古い物件から新しい物件に入居者が移動するため、ビンテージの動向は競争優位性判断の大きなポイントになる。老朽化が進んだ古い物件が数多く存在する地域であれば、新築物件への転居需要は底堅いと考えられる。

空室率（入居状況）は、タイプ別・築年数別の空室率を知っておきたい。地区内のデータについては、社内資料を提供してくれるハウスメーカーもあるので協力を依頼しよう。そのデータに加えて、地区内の物件を実際に見て回れば信頼性の裏付けにもなる。

### ④ 家賃相場

地区内の家賃相場を調査して、設定家賃は適正か、競争力に優位性があるかをチェックしよう。家賃は物件の広さや築年数で異なるため、空室率と同様にタイプ別・築年数別の家賃相場を把握する。

また、サブリースは一般的に10年目で最初の契約更新になる。そのため、11～15年目、15～20年目で家賃がどの程度のピッチで下がっていくかを調べておけば、収益シミュレーションが適切な相場に基づいて算出されているかどうかを検証できる。

## 3 建設物件の競争力

### ① 立地条件に合っているか

建設予定のアパルトは、地域の顧客層、生活様式に合う部屋数や間取りになっている必要がある。「人口動向や環境調査からみてファミリー層に需要があるにもかかわらず、ワンルームタイプの建設を計画予定している」といった場合など、立地条件とは明らかにミスマッチな物件については再検討を要すべきであろう。

## トレンドを踏まえた仕様や耐久性を考慮しているか

### ② 間取り・仕様

間取り・仕様も重要な評価ポイントである。最近の傾向としては、間取りでいえば「全室フローリング＋クローゼット」が主流だ。新婚など子どもいない入居者には、2DKより1LDKのゆとりたつ間取りが好まれている。さらに、対面式キッチン、室内乾燥機やエアコン、カメラ付きドアフォン、インターネット光回線等はいまや標準仕様である。

防犯に配慮した女性向け設計や遮音・省エネ性能、太陽光発電による光熱費削減など、他との差別

ば、将来の空室リスクは高まる。地域の中核企業の倒産や移転が転出の原因であれば、地域の衰退はさらに進み、人口は一層減少することが予想される。

また、昼間人口と夜間人口の動向も重要だ。夜間人口が多いようであれば、ベッドタウンとして賃貸住宅の需要は堅調だと判断されるが、昼間人口が多いようであれば、商業施設や事務所などの用途に適した地域だと判断することもできよう。

さらに、年齢別の人口構成にも着目したい。20～30歳代の単身者が多ければワンルームタイプが適しているし、家族が中心であればファミリー向けの間取りが適していると考えられよう。

### ② 環境調査

周辺地域における公共交通機関、商業施設、学校・幼稚園、病院等の生活環境を調査しよう。都市部での建設であれば、駅へのアクセスは大きなポイントだ。子どもがいるファミリー向けの物件であれば、学校・幼稚園、公園や病院までのアクセスや施設の水準は

