

## スルガ銀問題が影響か？投資用不動産向け融資の審査が厳しく…！？

2018年10月7日の日経新聞によりますと、「個人による不動産投資ブームに陰りが出てきた。スルガ銀行による不適切融資問題などの影響で投資用不動産向け融資を得るのが難しくなってきたため、物件価格は2018年に入って下落に転じた。個人の貸家業への融資残高は約23兆円にのぼり、資金の流れが逆回転するような事態に陥れば、思わぬ余波が広がる恐れがある。」とのことです。この「スルガ銀行による不適切融資問題」について簡単に説明しておきましょう。

### ＜スルガ問題とは？＞

女性専用シェアハウス「かぼちやの馬車」を運営するスマートデイズが経営破綻しました。スマートデイズの事業は、投資目的の所有者が建設したシェアハウスをスマート社が物件を一括で借り上げて転貸します。建設費用は大半をスルガ銀行が融資をして、スマート社は所有者に一定の家賃を保証する「サブリース」方式で、副収入を得たい社員らを取り込んでいました。最終的には、入居者を十分確保できず、賃借料の支払い停止が発生し、サブリースは約束した家賃収入を返済原資にするため、スルガ銀への返済が滞る所有者が続出したということです。

問題は、スルガ銀行が不適切な融資を行っていたということです。銀行が所有者に物件の土地代や建築費などを融資する際に、審査書類上で年収や預金高を水増しするなどの偽装工作を行っていたとのこと。また役員を含む多くの行員が不正に関与していたということも判明しました。

現在、このスルガ銀行の問題を受けて金融庁が不動産投資の過剰な融資を抑制する姿勢に転じたため、金融機関の審査が厳しくなっている、というのが現状です。日銀によりますと、個人の貸家業向けの新規融資は、18年4月～6月で5603億円と前年同月比で22%減少したとのこと。ピーク時は16年7～9月で「1兆889億円」ですから、

激減（半減）しているわけです。現在の不動産投資は、12年頃から盛り上がってきたと言われていいます。日銀の金融緩和の影響もあり、金融機関の融資はとて甘くなったのでしょうか。リーマンショック前の04～07年頃にも同様の不動産投資は盛り上がったのですが、今回は、返済能力が低いと言わざるを得ない多くの“個人”が参入しているという点が一つの特徴だといえます。

## 金融庁が地銀の不動産融資を点検！

9月26日に金融庁から「金融行政方針」が公表されました。この中で、スルガ銀行の不正融資問題で温床となった地方銀行の投資用不動産向け融資の実態調査に乗り出す方針を明らかにし、返済能力を超えた過剰な融資をしていないか審査体制を厳しく点検するとのことです。

金融庁は、「目先の収益確保を優先し、経営理念に基づいた実現可能性のある経営計画を策定・実行していない」と地銀の経営姿勢を厳しく批判しています。また、スルガ銀問題は“氷山の一角”とも指摘しています。

金融庁が地銀に対し地域生産性向上支援チームを派遣するのも、ビジネスモデルの持続可能性が厳しくなっているとの危機感からだと思われます。地銀の過半数の54行で本業利益が赤字であり、さらに52行は2期以上の連続赤字です。今後、地銀は、生き残りを賭けて、抜本的な経営効率化など改革に踏み切れるのでしょうか？金融機関にとってはとても厳しい現状です。なお、10月5日に、金融庁はスルガ銀行に対して投資用不動産向けの新規融資を対象に6カ月間の業務停止命令を出したと発表しています。

これからは、不動産投資家にとって厳しい時代の到来となるかもしれません。以前のような積極融資が復活するということは、現状ではとても考えにくいと思われます。通常の法人向け融資にも少なからず何かしらの好・悪の影響が出てくる可能性も否定できません。今後の注視が必要です！