

「アパート・マンションローンに 強くなる講座」 追補資料

本資料は、特に断らない限り、2025年1月1日時点における情報等に基づいて記述されています。



一般社団法人 **金融財政事情研究会**

第1分冊

第1章 賃貸住宅を取り巻く市場環境

1-1 少子高齢時代を迎えた日本

(1) 人口構成の変化

賃貸住宅は、個人所有の住宅を持たない人にとって必要不可欠なものであり、転勤や通学のための賃貸アパート・マンションは毎年のように建設されています。一方で、日本の総人口は、2023年10月1日時点で1億2435万人（総務省統計局）であり、2008年（1億2808万人）をピークに13年連続で減少しています。

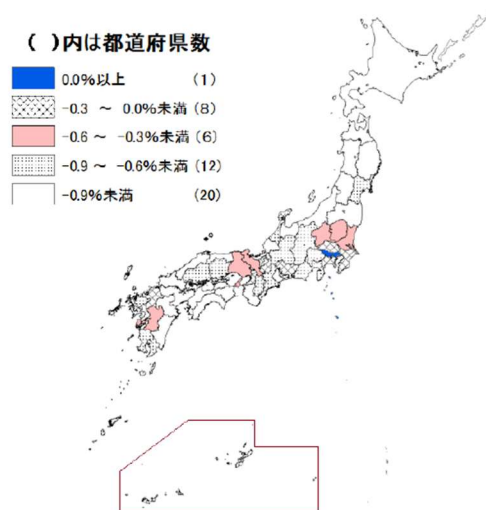
今後もこの流れが変わることはなく、2056年頃には1億人の大台を割り込み、2065年頃には9159万人程度にまで落ち込むものと予想されています（出生中位・死亡中位推計）。

(2) 都道府県別の人口動態

都道府県別人口増減率〔図表1-2〕をみると、2022年～2023年の間で、人口が増加しているのは東京都のみで、46道府県で人口が減少に転じているという事実が浮き彫りになってきます。

東京都の人口増加率は0.34%で、前年に比べ、0.14ポイントの拡大、2年連続の増加となっています。人口減少率が前年に比べ拡大したのは38道府県で、うち山梨県（対前年差0.32ポイント）が最も拡大しており、人口減少率が縮小したのは群馬県（対前年差0.09ポイント）など6府県となっています。

図表 1-2 都道府県別人口増減率（2021年～2022年）



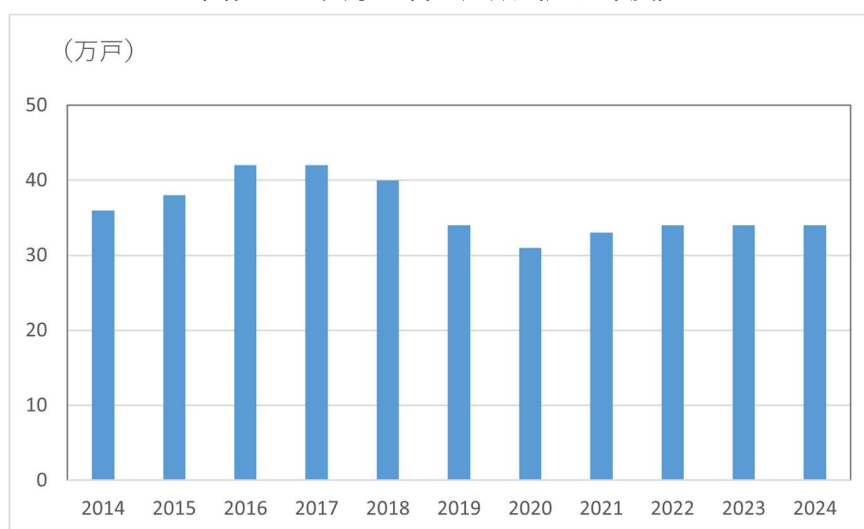
1-2 新規賃貸住宅の着工推移

住宅全体の新規着工戸数は、リーマンショックや東日本大震災といった要因もあって、一時期は停滞していましたが、消費税引上げ前の駆け込み需要や、アベノミクスハ

の期待感などもあり、近年は増加傾向にありました。その後（2014年4月以降）、需要の先食いと反動落ちにより、分譲住宅の新規着工戸数は再び減少に転じました。

賃貸住宅に関しても、一時は相続税対策需要などもあって、着工戸数は増加傾向にありましたが、2018年に一部の悪質な建設業者が、顧客の建設資金の借入れ審査を通すために、預金残高を水増しするといった改ざんを行った結果、金融機関による新規融資が厳しくなり、着工戸数も減少傾向が続いていました。しかし、2021年初にいったん下げ止まり上昇に転じましたが、2024年度は前年比0.5%減少と微減傾向で、ほぼ横ばいとなっています〔図表1-4〕。

図表 1-4 貸家の着工戸数（戸、年度）

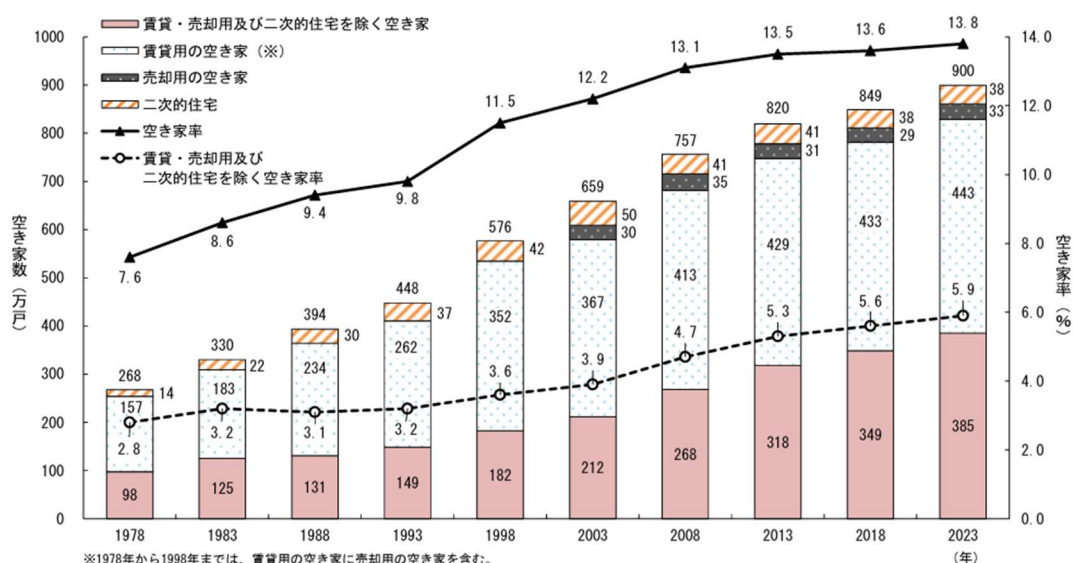


1-3 空き家率の推移

ただし、いくら一部地域の人口が増加傾向にあるとはいえ、新たに供給される賃貸住宅のキャパシティを、そのエリアだけで吸収するというのは、現実問題として厳しいと考えられます。大部分の地方においては、引き続き人口減少が続くとみられており、日本全体としては今後も、賃貸住宅が過剰気味に供給され続けることが確実視されています。

住宅の総戸数は、5年ごとに行われる住宅・土地統計調査・2023年によれば6502万戸となっており、2018年から4.2%（261戸）の増加となっており、総住宅数はこれまで一貫して増加が続いています。また、空き家の数は899.5万戸（全住宅の13.8%）と、こちらも0.2ポイント上昇し、過去最高の数字になっています。このうち、賃貸用の空き家は443.6万戸と、2018年（432.7万戸）と比べ10.9万戸の増加となっており、空き家全体に占める賃貸住宅の割合は、49.3%となっています。

図表 1-5 空き家数と空き家率の推移



新築物件の増加は、中古物件の空室率上昇を引き起こします。中古の賃貸物件を抱えるオーナーは、物件自体の魅力を維持・向上させるためのリフォームやリノベーション、建替えなどを定期的に行わなければ、事業収益は年々厳しくなります。

一方で再建築率（既存の建物を取り壊して新しい建物を建てる割合）は、2022年度で5.6%と、低い値にとどまっています。「既存の建物を取り壊して高層マンションを建てれば、確実に人が入る」といった条件が整い、取り壊しにかかる費用を補って余りある収益が見込めれば再建築率も上がるのですが、建て直してもあまり意味がないようであれば、大半のオーナーはわざわざコストをかけて建替えを行ったりはしません。

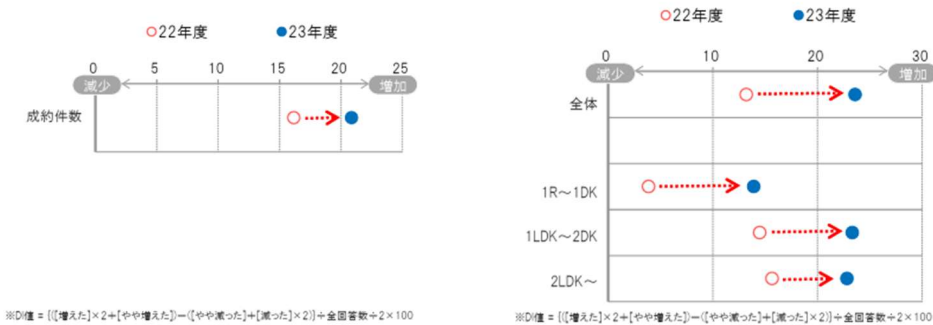
その結果、既存の居住者は新しい物件に引っ越し、古い物件には人が入らないまま、過剰なストックという形で市場に残ってしまいます。空き家については、いまのような状況が続けば、2033年には空き家率の全国平均が30%（入居率70%）になるという試算もあります。

1-3 賃貸住宅市場の動向

賃貸住宅の家賃相場は、バブル崩壊・リーマンショック後、全国的に低下傾向が続いていましたが、2014年以降は、平均所定内賃金や賃金水準が上昇していることもあり、上昇傾向にあります。コロナ認定5類変更もあり、全国的には賃貸市場は引続き活性化しています。

日本賃貸住宅管理協会が賃貸住宅管理業者に対して行っている「賃貸住宅市場景況感調査」の回答結果〔図表1-6〕をみると、成約件数、成約賃料とも前年度よりも上昇しました。賃貸需要増と、インフレの影響もあり前年同様賃料上昇傾向が続いているものと思われます。首都圏では全体の「増加」比率が6割以上を占め、1LDK以上の「増加」比率が5割を超えています。

図表 1-6 賃貸住宅市場の景況判断指数 (DI) の比較 (全国)
 成約件数指数推移 [DI 値] 成約賃料指数推移 [DI 値]



第 8 章 賃貸住宅にかかる税金に関する基礎知識

8-1 賃貸住宅取得時の税金

(3) 消費税

なお、建物の取得は原則として消費税の課税対象となりますが、2020 年 10 月 1 日以後の「居住用賃貸建物」に係る課税仕入れ等の税額については、仕入税額控除の対象としないこととされていますので留意が必要です。

「居住用賃貸建物」とは、住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物以外の建物であって高額特定資産または調整対象自己建設高額資産に該当するものをいいます。

「住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物」とは、建物の構造や設備等の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが客観的に明らかなものをいい、たとえば、そのすべてが店舗である建物など建物の設備等の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物が該当しますので、通常 1000 万円以上のアパートマンションは居住用賃貸建物に該当し仕入税額控除の対象とはなりません。

※高額特定資産とは、課税仕入れ等に係る支払対価の額（税抜き）が 1000 万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産をいいます。

※調整対象自己建設高額資産とは、他の者との契約に基づき、又は事業者の棚卸資産として自ら建設等をした棚卸資産で、その建設等に要した課税仕入れ等に係る支払対価の額（税抜き）の累計額が 1000 万円以上となったものをいいます。

8-6 借入れ返済に関する税金

(2) 住宅ローン控除

図表 8-16 住宅ローン控除

居住年	区分	年末ローン 残高上限	控除率	控除期間	各年の控除限 度額	最大限度額
2024年	認定住宅	4500万円 (5000万円)	0.7%	13年	31.5万円 (35万円)	409.5万円 (455万円)
	ZEH住宅	3500万円 (4500万円)			24.5万円 (31.5万円)	318.5万円 (409.5万円)
	省エネ住宅	3000万円 (4000万円)			21万円 (28万円)	273万円 (364万円)
	一般住宅	適用なし (一部2000万円)*		10年	14万円	140万円
2025年	認定住宅	4500万円 (5000万円)	0.7%	13年	31.5万円 (35万円)	409.5万円 (455万円)
	ZEH住宅	3500万円 (4500万円)			24.5万円 (31.5万円)	318.5万円 (409.5万円)
	省エネ住宅	3000万円 (4000万円)			21万円 (28万円)	273万円 (364万円)
	一般住宅	適用なし		-	-	-

() 内は子育て特例対象個人

(注) 上記の金額は新築住宅および「買取再販住宅」の場合であり、一般中古住宅の取得および増改築等における借入限度額および控除期間は残高上限一般2000万円（認定住宅等3000万円）控除期間10年の最大控除額140万円（認定住宅等210万円）が2025年まで続きます。

※ 2024年7月1日以降建築された住宅等（2023年12月31日までに建築確認を受けたものを除く）のうち一般住宅については住宅ローン控除の対象外。

第2分冊

第2章 相続・節税対策とコンサルティング営業の推進

(3) 相続税対策

図表 2-5 建物所有型法人設立による所得税対策

		現状		法人	法人設立後					合計	
		安部さん	合計		安部さん	一世さん	一夫さん	一子さん	二郎さん		
総収入	賃料収入	6000万円		6000万円							
	給与収入				55万円	282万円	70万円	102万円			
	地代収入				214万5000円						
	合計	① 6000万円		6000万円	269万5000円	282万円	70万円	102万円	744万円		
必要経費	租税公課	600万円		528万5000円	71万5000円						
	損害保険料	6万円		6万円							
	修繕費	200万円		200万円							
	借入利息	1200万円		1200万円							
	外注管理費	400万円		400万円							
	事務手数料	80万円		80万円							
	水道光熱費	140万円		140万円							
	その他経費										
	支払地代			214万5000円							
	報酬給与			1253万円							
	小計	②	2626万円		4022万円	71万5000円	0	0	0	0	
		減価償却費	1400万円		1400万円						
	給与控除				65万円	92万6000円	65万円	65万円	184万4000円		
	青色控除	65万円		10万円							
小計	③	1465万円		1400万円	75万円	92万6000円	65万円	65万円	184万4000円		
合計	④ (②+③)	4091万円		5422万円	146万5000円	92万6000円	65万円	65万円	184万4000円		
所得	⑤ (①-④)	1909万円		578万円	123万円	189万4000円	5万円	37万円	559万6000円		
所得控除	⑥	145万1450円			145万1450円	58万円	58万円	58万円	58万円		
課税所得	⑦ (⑤-⑥)	1763万8550円		578万円	0	131万4000円	0	0	501万6000円		
税金	所得税	428万4722円			0	6万5700円	0	0	57万5700円		
	住民税	176万3855円		21万9991円	0	13万1400円	0	0	50万1600円		
	事業税	76万9428円		32万9940円							
	法人税			86万7000円							
合計	⑧	681万8004円	681万8004円	141万6931円	0	19万7100円	0	0	107万7300円	269万1331円	
手残金額	⑨ (①-②-⑧)	2692万1996円		1836万3069円	198万円	262万2900円	70万円	102万円	636万2700円	3104万8669円	
借入金元本返済	⑩	1600万円		1600万円						1600万円	
実際手残金額	⑨-⑩	1092万1996円	1092万1996円	236万3069円	198万円	262万2900円	70万円	102万円	636万2700円	1504万8669円	

「アパート・マンションローンに強くなる講座」 追補資料

2025年4月1日 一般社団法人金融財政事情研究会

禁無断転載