

# アパート融資 異形の膨張

■金融機関による2016年の不動産向け融資が12兆円超と過去最高を記録した。背景の一つが相続対策のアパート建設だ。人口減少社会には似つかわしくないミニバブル。

ブームだからと不動産業者があちこちに営業をかけた。市内の男性は憤る。自身も約10年前、業者の勧めで銀行から2億円を借り入れて畑にアパートを建てた。

近隣工場に勤務する人が入居したが、土地の安さに目を付けた業者が営業を強化してアパートが急増。入居者の争奪が起き、今はどこも空室だらけ誰が責任を取るのか。日銀によると16年の全国の不動産融資は前年から15%増の約12兆円で統計のある1977年以降で最高。

理由の一つは、15年の税制改正で相続税の課税対象が広がったことだ。アパートを建てると畑や更地などより課税時の評価が下がる為、地主らが相続税対策で一斉に建築に走った。

■リスクの把握急ぐ  
アパート融資を含む与信の集中  
金融庁は昨年まとめたレポートで金融システムの健全性に影響を及ぼしうるリスクの一つにアパート融資を挙げた。借り手には相続対策が必要な富裕層が

多いこともあり、返済不能になっても担保の土地を没収すれば銀行の懐は痛まない。ただ、人口が減り続けている地方都市で担保価値は長い目で見て目減りしていくはずだ。

08年に破裂した米サブプライムローン問題も潜伏期間では誰も疑問を持たず危機は静かに進行した。需要と釣り合わないアパート融資急増のひずみは着実に進行している。



pixta.jp - 29651669

ファイナンシャルプランナー  
濱尾 司

## 相続に備える、資産を活かす

1

### どんな人が法定相続人になるか



実際の相続人は、遺言や遺産分割協議で決まります。

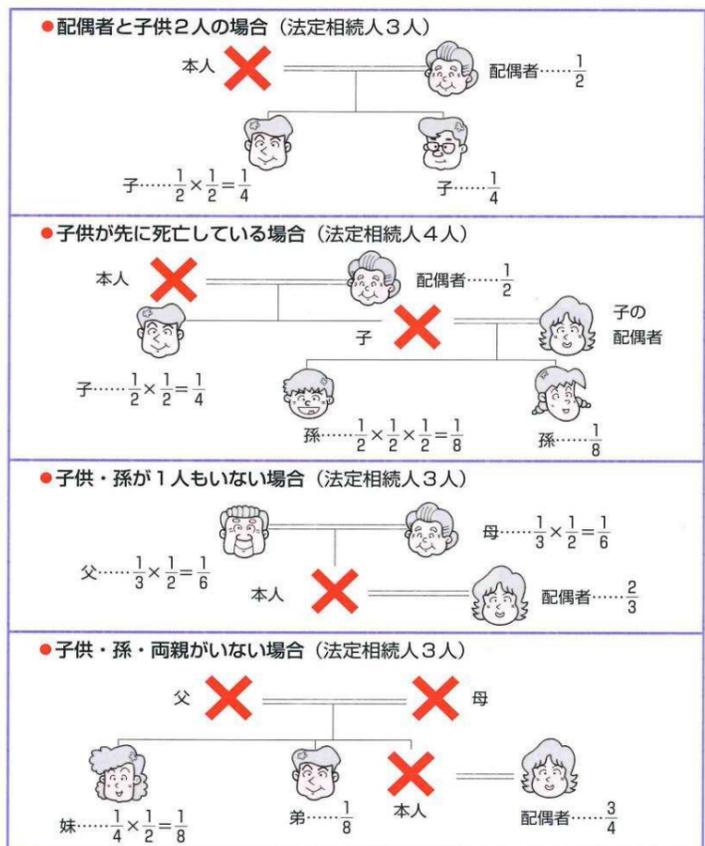


#### POINT

法定相続人と法定相続分は、民法で定められています。養子は法定相続人になりませんが、相続税法上は、一定の制限（7ページ参照）があります。また、胎児は、生まれたときに法定相続人に加えます。

なお、実際に誰が財産を相続するかは、遺言や法定相続人の遺産分割協議によって決まります。

### 法定相続人と法定相続分の関係は……



#### 注意

子供が先に死亡している場合は、その直系卑属（被相続人の孫やひ孫など）が代襲相続します。

財産を相続する……