

「あなたは持ち家派？賃貸派？」

二週間のご無沙汰でした。前回ご案内した「見える化エンジン」はご好評をいただき、先々週からご案内も開始しています。見て損はありませんよ。御社のストレージにはこれまで見てこなかった「フリーアンサー」、「顧客の声」、「コールセンターへの苦情」が眠ってはいないでしょうか。お伝えした通り、現在は「お試し半額キャンペーン中」ですので、お気軽にお問い合わせください。

さて今回のお題は「持ち家か賃貸か」としました。これって、週刊誌などでよく取り上げられる話題です。いかにこのテーマへの関心が高いかの現れでしょう。「いつかは一戸建て」これがステイタスシンボルであるかのように言われると感じています。また「家賃を払うよりも、自分のものになる」方がお得とも喧伝されます。これも本当でしょうか。



ご存じのとおり今の日本は人口減社会です。世帯数が減れば当然空き家が増えます。

総務省の調査によれば、平成20年10月1日時点での総住宅数5759万戸に対して、総世帯数は4999万世帯と、約760万戸の空き家を抱えています。この先、住宅の販売数が増えればさらに空き家率は高まり、財産としての不動産の価値は落ちていくことが予測できます。都心立地は人気もあり落ち込みが少ないのですが、郊外型は落ち込みが激しい。あ、私のことだ^^;

一生で最も高い買い物といわれているのが「持ち家」。本当に価値があるのか。

話を単純化するために「持ち家」と「賃貸」にどのくらいのお金がかかるかということの一つの条件に集約します。(金額等は首都圏の平均的な値を使いました)

《持ち家の前提条件》4000万円のマンション、頭金800万円、諸費用200万円、3200万円を35年返済、金利3%、管理費・積立毎月2万円。とすると総支払額は**7432万円！！**

《賃貸の提条件》家賃13.5万円、更新料1か月、7年ごとに引っ越し。敷金・礼金・仲介手数料は賃料の4か月分、引っ越し費用は30万円。支払総額**6488万円！！**

35年ローンを支払い終えたときにはなんと1000万円近く賃貸よりも多く支払うこととなります。30歳で購入したとしたら65歳、定年です。これからはローンを払うことはありません。ただし管理費・積立金は変わりません。しかし築35年のマンションにどの程度の価値があるでし

ようか。現在の市況からみれば 1/3 はつかないでしょう。つまり 1000 万円強。ショックです。

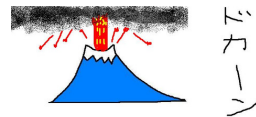
一方、賃貸の方はその後も家賃を支払わなければなりません。ざっと年間 200 万円として約 6 年後には持ち家も賃貸もほぼ同額となります。76 歳で年間の賃貸 200 万円はかなり厳しい。しかし、35 年前の頭金と諸費用の 1000 万円を年額 2% で運用すれば 2000 万円です。この結果を見る限りでは金額的に見ると「持ち家」も「賃貸」も大きな差はありません。

さて、次に「持ち家」のメリット・リスクについて考えてみます。

- ・自分のものになる ローンを返済しているうちは銀行のものです。
 - ・注文住宅であれば自分の趣味やライフスタイルに応じた自由な設計が可能
 - ・ステータスシンボルになる（本当？）（笑）ま、情緒的なメリット
- 実は、あんまりないのです。

次にリスクについて考えます。これは山ほどあります。

- ・ 35 年間の雇用は保証されていた時代は終了しつつあります。安定した収入は見込めるか
- ・ ポートフォリオとしてもかなり危険。不動産に偏ったものになる（家庭の債務超過）
- ・ 天変地異 東日本大震災に見た二重のローンは悲惨。30 年のうちに首都圏直下型 70%



富士山の噴火も可能性としては否定できません。

- ・ 家族のライフスタイルに合わせて住み替えをするのが難しい。株と同じですが買うときは簡単ですが売るのは難しい。しかも多くの場合売却損が発生します。
- ・ 返済できなくなると差し押さえられ銀行のものに、売却額によってはさらに借金増。

同様に、「賃貸」のメリット・リスクについて見ます。

- ・ 住み替えが楽です。家族のライフスタイルや趣味で引っ越しが可能
- ・ 天変地異に強い。引っ越せばいいし、自分のものではありませんから被害はない
- ・ 転勤時や転職時もなんら足かせになりません

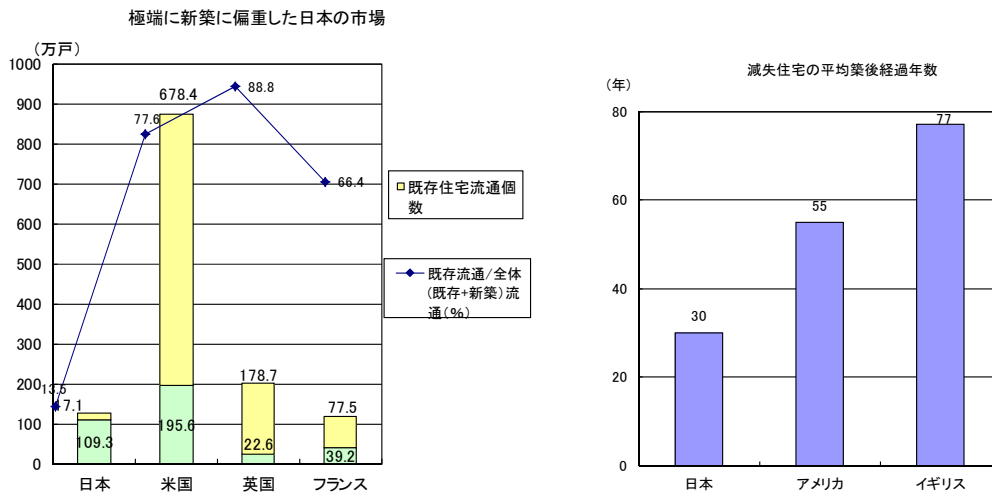
続いてリスクを見てみましょう



- ・ 一生家賃を支払わなければなりません。これは高齢者にはきつい
- いろいろ考えたのですが、これくらいしか思いつきませんでした。

ここまできると、圧倒的に賃貸の方が有利だと感じます。新築、35 年ローン、郊外型はあまりいい選択ではないのかもしれませんが。B社のKさんごめんなさい m()m。

これだけフレキシブルな「賃貸」。ところが日本では多くの方が「持ち家」を購入します。なぜでしょうか。それは日本の住宅が「新築販売」に偏っているという産業構造に原因があります。表をご覧くださいいただければ一目瞭然。米国では中古販売が主流です。78%が中古物件。ライフスタイルに応じた住み替えが行われているのだと思います。英国なんぞは新築住宅が珍しいくらい。地震が少なくレンガ造りの屈強な住宅のイメージがあります。対して日本はわずか14%。



さらに住宅の寿命を見てみると日本が突出して短いことがわかります。30年で建て替え。これは、30年で寿命が来てしまうような粗悪な物件を作り続けた結果でしょう。私も築25年の自宅を売りました。不動産屋が言うには「築25年で上物は無価値です」。築5年の中古住宅を購入以来、5年ごとに壁を塗り替え、水回りなどを改築したにもかかわらずです。転居を考えるまでは、この家で40年は持たせるつもりでした。それが無価値・・・悲しかった。これは本当に無価値なのではなく、住宅産業と国の施策で、30年ごとに新築に建て替えることで住宅需要を作っているからです。

賃貸が少なく、多くは持ち家になってしまうのにはもう一つ大きな理由があります。それは**賃貸住宅のクオリティが低く、同じような間取りの物件ばかり**だからです。松戸市に住んでいたころは周囲の住宅地で同じような2DKの新築賃貸物件が何棟もできていました。どこも入居者募集中。なぜこんな状況が起きているのか。それは賃貸物件の多くが**地元の土地持ちの「税金対策物件」**ばかりだからです。土地は何もしなくても固定資産税を徴収されます。そこで借金でアパートを立てて損益通算をすると得になる。こんな物件ですから、「**賃貸品質**」という言葉があるほどチープな作りとなります。また家族のライフスタイルに合わせて引っ越しをしたい、と思っても、3LDKや4LDKの賃貸物件は非常に少ない。

賃貸物件のクオリティが低いのと、ライフスタイルに応じた部屋や物件がほとんどありません。私はいわゆる「持ち家派」ではありません。どっちでもよかったのですが、賃貸物件に魅力が全

くありませんでした。ある調査では新築マンションのうち、最初に見たマンションを購入する人が30%だそうです。賃貸物件に比べるとその時々流行を取り入れたショールームはまぶしく見えるからでしょう。「食洗機」がついているという理由で購入を決める、笑い話ではなく実際



にあった話です。

ではどうすればよいのでしょうか？様々なメリットがある賃貸にしたいくても物件がない。ローンを払い終えた後には価値が大幅に落ちる物件。最近「リノベーション」という言葉をよく聞くようになりました。「リフォーム」は「古くなった物件を元の状態に戻す」というのに対して、「リノベーション」は「自分のライフスタイルや趣味に応じて改装を行い新たな付加価値を与える」と定義することができます。相続等で手にした家屋を元にするのもいいかも。

値段の下がりにくい都心立地にリノベーション物件が出始めています。「東京メトロ半蔵門線「半蔵門」徒歩一分。皇居に面した城下町は威厳を保ち、都会の喧騒から切り離された贅沢な空間でありながらもスーパーが隣。(築29年、90㎡、5800万円)」

都心の便利さを思いっきり享受したいと考えている方には最高の物件かも。一方、郊外でのんびり趣味を生かした住宅を建てるのもよさそうですね。一方こんなコメントを見つけました。

「交通の便は良いけど狭いアパート生活に嫌気がさし、郊外に分譲地を求め、以前から目を付けていた設計者に依頼。55坪鉄筋コンクリート。ローンは12年で完済。大好きな猫を遠慮なく飼って庭にはバードテーブル。居間の天井高は5m。広い庭付きの戸建て最高です」

どちらもいいなあ。都心立地と郊外立地。私は両方を求めて4軒目です。

さて、「持ち家派？賃貸派？」を考えてきました。人口が減少し空き家が増える状況において不動産の価値は下がることが予測されます。お金のことを考えると「持ち家」と「賃貸」では大きな差はありません。あとは、自分のライフスタイルや趣味を生かした家に住まうでしょうか。優良な中古物件の評価や、魅力ある賃貸物件が出てくる世の中にすることが必要だと感じます。

さて、今年もあと2か月。まさに光陰矢のごとし。調査案件、「見える化エンジン」案件大募集中です。眠っているフリーアンサーはありますか？ただいま半額セール中！

株式会社アール・リサーチ 代表 柳本信一

Tel 042-300-0533 mobile 090-7428-8999 mail: ryubon@kkd.biglobe.ne.jp

ブログ、ほぼ(笑)毎日更新しています→<http://r-research.sakura.ne.jp/blog/>