

「持ち家」VS「借家」

どちらが得か

2012年版



本誌は2号連続で住宅ローン金利の「変動VS固定」論争を紹介した。しかし、ローンの返済方法をあれこれ考える前に、そもそも家を買うべきかどうかという問題がある。専門家の間では「今の時代、持ち家こそ最大のリスクだ」という意見は根強い。シリーズ第3弾では、「夢のマイホーム」と「一生借家暮らし」の損得対決である。

持ってるだけでリスク

これまでは政府が持ち家政策を推進し、それが日本の経済成長を支えることにつながってきたが、バブル崩壊でデフレ時代に突入。資産価値が目減りが進むなか、借金を負うことが最大のリスクといわれるようになってきている。ましてや国債暴落に伴う今後の金利上昇懸念や大地震発生の危険性まで高まるとあっては、「持ち家信仰」こそ見直すべきという考え方が広がっている。

そこで、今回は「持ち家」と「賃貸」ではどちらが得なのか。最新の考え方を踏まえて検証してみたい。

まずは「サラリーマンは自宅を買うな」（東洋経済新報社）の著書がある、コンサルタントで不動産投資

- 家の石川貴康氏の意見だ。同氏によれば、持ち家派が「買う理由」に挙げる代表的な意見はおおまかに以下の8通りだという。
- ①家賃を払っても賃貸住宅は自分のものにならない。
 - ②年をとると収入が減るが、自宅ならお金がかからないから安心。
 - ③年をとると賃貸住宅が見つけにくい。
 - ④金利が低く不動産価格が下がっている今が買い時だと思ふ。
 - ⑤何かあった時に売却してお金にできる。
 - ⑥自宅の方が設備もいいし、自由にリフォームできる。
 - ⑦賃貸住宅は世間体が悪い。
 - ⑧自宅を持っている方が一人前に見える。
- 確かに、⑦や⑧のような

価値観はかつては強かった。自宅を持つことはステータスでもあり、子どもの間でも「持ち家」か「借家」かはいじめのきっかけになるほどだった。ところが、津波によって家が流され、原発事故によって住むことすらままならなくなる悲劇が現実となった。首都圏湾岸部でも液状化による被害が広がり、今やそんな価値観も崩れつつあるのが実情だ。

石川氏がそれぞれの「理由」について論駁する。

「まず①についていえば、家賃とローン支払い合計を比較して『あまり変わらないなら買った方が得』と結論付ける方が多いですが、そうではない。これは②にも共通していえることです。が、自宅を購入すると購入時にローン手数料や団体信用生命保険料などの諸費用のほか、ランニングコストとして火災保険料や固定資産税、さらにマンションの場合は管理費や修繕積立金なども別途かかってくる。そこまで考えたら、自宅ならお金がかからないとはとてもいえません。

③ははっきりいえばウソです。私自身、賃貸住宅の大家ですが、年齢にかかわらず部屋を貸しています。高齢化社会になればサビスは一層充実していく。そして、最も誤解されやすいのが④だという。『今が買い時』というセールストークをよく耳にしますが、そもそも安いから買うのはきっかけであって理由ではない。人口減少社会では今後地価が上昇する確証はないし、値段と金利の『底』と『天井』は神のみぞ知る世界です。⑤と⑥はほぼ同じ意味で、特に新築の場合は買った時が値段のピークになる可能性が高く、設備がいいのも買った時だけ。すぐ陳腐化が始まるし、リフォームするためにお金がかかることを忘れてはいけません」

不動産コンサルタントの長谷川高氏（長谷川不動産経済社・代表）も、こう付け加える。

「賃貸の場合も更新料などがかかってきますが、持ち

「実質家賃」を意識せよ！——「土地の神話」崩壊後の失敗しない家選びとは

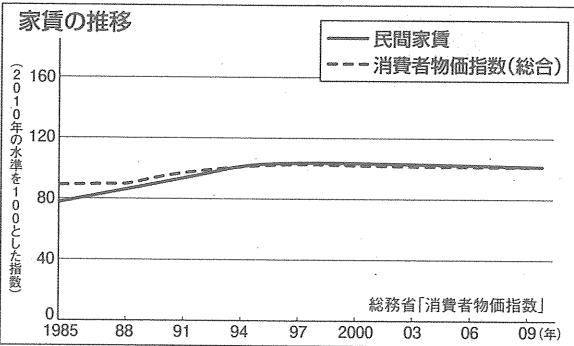
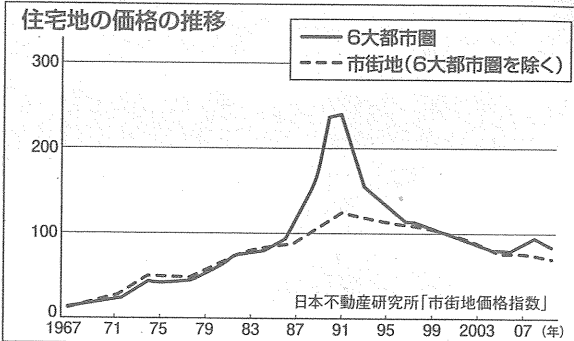
家の比ではない。特に分譲マンションの修繕積立金は大規模修繕計画を立てている場合が多いですから、平均すると3年ごとに約2割ずつ上がっていくことが考

「実質家賃」で比較する

一方、ファイナンシャルプランナー(FP)の藤川太氏(家計の見直し相談センター)は、基本的には「持ち家派」だ。実際、お金の専門家とい

えられます」戸建ての場合も、修繕積立金は少ないが、劣化に伴ってリフォーム代などがかさむことはあらかじめ念頭に置いておきたい。

われるFPの世界では持ち家派が多く、藤川氏がテレビ出演した際、同氏を含む4人のFPすべてが家を購入していたという。「持ち家、賃貸ともにメリ



ット・デメリットがあり、普通の条件であれば、どちらが得とはいえません。実際に得か損かは『実質家賃』という考え方で個別の案件ごとに判断しています(藤川氏)

に売却した場合、詳細は省くが、累積コストは1089万円、残債は2465万円ほど。これに対し売却価格は2588万円、差し引き966万円を60か月で割ると、実質家賃は月16万円になる計算だ。

が一目瞭然だ。住宅需要を支える「人口動態」も、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、現在の1億2800万人が20年には444万人、30年までには1195万人も減少すると予測されている。

同氏がいう実質家賃とは、住宅を購入して売却するまでにかかった累積コストを計算して、それを居住した期間で割れば、その期間に借りていたとみなした場合の実質的な家賃に相当する金額を指す。具体的には、以下の計算式で表わされる。

一方、周辺で同等の賃貸物件の相場が月10万円前後とすると、賃貸の方が得と考えられる。「やはり保有期間が短いとコストが割高になるので、短い期間で売却するのは損になりやすい。住宅を買うなら、少なくとも10年以上を目安にできるだけ長く住むつもりで購入しないと損になる可能性が高くなります(藤川氏)

また、住宅・土地統計調査がまとめた「空き家率」をみると、1963年の2.5%から08年には13.1%まで上昇。その一方で核家族化が進んだことで1世帯当たりの平均世帯人数が減った反面、世帯数は増えているが、これも15年には減少に転じると予測されているため、空き家率の上昇は必至だろう。これを見る限り、とても不動産購入にメ

リットは感じられない。ところが、「それでも借りるより買った方がいい条件もある」と藤川氏は強調する。

別掲のグラフ(総務省「消費者物価指数」で「家賃」の推移をみると、不動産価格に比べ、非常に安定した値動きとなっている。「不動産価格が下落する時は通常は金利が低いので、なおさら実質家賃は下がる

金で買えない持ち家の価値

「不動産価格が下落する時は通常は金利が低いので、なおさら実質家賃は下がるつまり、家賃は下がりやすいが、不動産価格は下がりやすいという特徴を逆手にとって、値引き交渉などによって購入価格を下げることでできれば、買った方が得という状況をつくることのできるのです」

とはいえ、すでにマイホームを所有する人にとっては、不動産価格の下落に歯止めがかかることを想定しづらい以上、いっそのこと家を手放して、賃貸への住み替えを考えている人も少なくないかもしれない。何しろ賃貸物件は好条件を掲げるものが多い。今や郊外に行けば、「敷金・礼金なし」は当たり前。なかには家賃3か月分をタダにしてくれる「フリーレント」

前出の家賃推移グラフを見ると、家賃そのものまで安くなることは考えにくい。前出・長谷川氏は「値崩れしているのは不動産価格だけではない。空室を埋めるための値引きもあるし、賃料だけが例外とはいえない」という。

「確かに人生のフレキシビリティを謳歌したいのなら賃貸でしようが、私の父も苦勞してマイホームを手に入れて、今となっては「帰る場所がある」という安心材料になっていきます。モノの価格は年数が経てば減っていきますが、モノを所有することによって生み出される価値があると私は考えます」

最後に決め手は、自らのライフスタイルや価値観にある。目先の損得勘定ばかりにとらわれず、慎重な家探しをしたい。

「不動産価格が下落する時は通常は金利が低いので、なおさら実質家賃は下がるつまり、家賃は下がりやすいが、不動産価格は下がりやすいという特徴を逆手にとって、値引き交渉などによって購入価格を下げることでできれば、買った方が得という状況をつくることのできるのです」

「この程度の水準で買えば、貸しても売ってもよい割安な物件といえます(藤川氏)

「今後、不動産価格が上がるっていくことは考えにくく、下がる可能性の方が高い」とはいえ、5年目

「確かに人生のフレキシビリティを謳歌したいのなら賃貸でしようが、私の父も苦勞してマイホームを手に入れて、今となっては「帰る場所がある」という安心材料になっていきます。モノの価格は年数が経てば減っていきますが、モノを所有することによって生み出される価値があると私は考えます」

「確かに人生のフレキシビリティを謳歌したいのなら賃貸でしようが、私の父も苦勞してマイホームを手に入れて、今となっては「帰る場所がある」という安心材料になっていきます。モノの価格は年数が経てば減っていきますが、モノを所有することによって生み出される価値があると私は考えます」

『週刊ポスト』次号(3月9日号)は2月27日(月)発売です