



～「持家・賃貸論争」をいつまで続けるのか～

〒104-0031 東京都中央区京橋 3-9-8 京橋白伝ビル3F
TEL:03-3561-0200 HP:https://www.resanet.or.jp

アフターコロナの議論では住まい方の変化や郊外や地方都市への評価の変化などが話題になっていますが、その中で相変わらず「持家か賃貸か」が話題になっています。

コロナ禍ではいろいろな価値観の変化はあるとは思いますが（これまでのリーサレポートやリーサオピニオンで扱っています）が、「持家か賃貸か」の議論は本来的にはナンセンスなものです。しかし、我が国の現状ではそれがテーマになることも理解できますが、早く、このような議論がされる状況を脱することがアフターコロナの行方として改めて重要だと思えます。

■持家・賃貸のメリット・デメリット

「持家か賃貸かの議論はそれらのメリット・デメリットから始まります。住宅評論家や住宅エーカー・メディア等が多様な媒体で扱っています。それらをまとめてみると下表のようになります。

何事にも二面性がありますが、持家・賃貸も同様です。一言で言えば、持家のメリットは老後の居住費軽減と資産です。デメリットはその裏返しとなり、賃貸のメリットは持家のデメリットの解決であり、デメリットはその裏返しです。

持家はさらにマンションと一戸建てとの比較もされます。これは個々では省略しますがメリットとデメリットが表裏であることは同様です。

昨今、ライフスタイルや世帯の多様化等に応じて、住宅のあり方、すなわち、所有するか借りるか、何処に住むのか、いつまで住むのか、住宅プランの多様化やその変更等が求められていますし、住宅双六も変化していますので一律にどちらが良い・悪いとは言えない状況にはあります。

■持家・賃貸のメリット・デメリット

持家のメリット	持家のデメリット
・内装や設備等、住宅の質が高い	・ライフスタイルの変化に応じた転居（引越し）が出来ない
・部屋数が多い物件が賃貸に比べて充実	・住居費を下げられない
・設計そして間取り変更・設備交換・リフォーム等が自由	・管理費（マンション）、修繕費等のメンテナンス費用が必要
・退職までにローンを完済すれば老後の住居費の負担が軽くなる	・固定資産税・都市計画税がかかる
・返済が終了すれば居住費負担無しで終身居住可能	・購入資金が多額（頭金・長期の返済負担）
・「持ち家」であることの心理的安定と社会的信用	・必要な時に期待価格で売却することが難しい
・資産となる（売却・賃貸等）	
賃貸のメリット	賃貸のデメリット
・ライフステージに応じて自由に転居（引越し）が可能	・内装や間取り、設備等を自由に変更出来ない
・設備交換や修理費用負担が無い	・終身、家賃の負担が必要
・収入の変化に応じて住居費をコントロールしやすい	・高年齢での入居、契約更新に制約がある
・老後の選択肢（老人ホームや高齢者住宅等）が柔軟に対応可能	・常に借り物という意識
・ローンがないので破たんリスクがない	・住宅の性能・機能が低いものが多い
・固定資産税等の税負担が無い	・家賃支払いが続くという老後に向けての精神的な不安

コロナ禍以前から、地方への移住、多居住、SOHO, ワークーション等が話題になり、それなりに実例が増加していました。コロナ禍でさらに大都市から地方、都心部から郊外への関心が高まり、その傾向の拡大も期待されました。しかし、これらの多様な行動自体はするでしょうが量的には大きなものには奈良頼と思えます。それでも、地方や郊外そして戸建て住宅等への関心の高まりは良いことですし、新たな需要増大や地方創生にも有用だと思えます。

持家・賃貸の比較は生涯の資金負担額の比較からも行われます。通常は持家の負担である融資返済額と賃貸の場合の家賃とその間の貯金（資金運用含む）の生涯総和の比較になります。融資偏差額の方が大きいとの前提ですが、同様の水準の住宅の場合は必ずしもそうだとは限りませんし、景気状況にも左右されます。

この比較議論の結論は「居住者自身、住宅自体、立地そして景気動向により様々であり、一概には優劣を付け難い。強いて言えば持家は資産になる可能性があるため有利である」等とされます。

■何故、いつまでも議論になるのか？

本来は住宅は資産であることが基本ですので、両者の比較自体が成り立たないものであり、持家が有利なことは自明のほうです。それがいつまでも議論になり比較されるのは要するに「住宅が資産では無い」からです。

昨今では多大な空き家率数がようやく一般にも知られて、それが社会問題になってきましたので、例えば、相続した住宅は負の資産と認識されるようになりました。もっとも高度成長時代から「土地神話」とは言われてきましたので、住宅という建物に資産価値が無いことは潜在意識にはあったはずで、一方、住宅（土地と建物）の内、建物は償却資産だから古くなるほど当然価値が無くなると思いこんでいたため、元々価値が無いが、地価は上昇するため全体として資産価値があると考えてきたのかもしれませんが。考えてみると土地と建物は一体の不動産として初めて価値があるので、土地だけが分離して価値があるとするのは不自然ですし、住宅という建物は本来償却資産ではありません。

戦後は大きな住宅難の解決が最大の課題であったことは確かであり、これを何とか凌いだ後も何度か政策転換する機会がありましたが、それを逃して住宅を資産として考えてこなかったことのツケが廻ってきました。

■資産としての住宅づくりへの梶切りを！

米国は個人の自由を尊重し、個人の権利を出来るだけ阻害しないことが大きな考え方であり、国は個人に極力関与しないことが原則ですが、国民の資産形成については国の大きな役割と任じてきましたし、国民も当然としてきました。その国民の資産形成の手段が持家政策であり、これがアメリカンドリームでした。

一方、我が国は個人や民間に対して多くの規制等によりコミットしてきましたが、個人の資産形成については関与しないスタンスです。住宅ローン減税は購入負担の軽減、景気対策としてであり、住宅自体の資産化施策ではありません。

国は国民の安全と生活を守ることが使命ですが、資産形成も大きな使命と考えるべきです。同時に国民自身、民間企業も住宅を資産として認識すべきで、国民が住宅購入を資産形成と考えることにより、国も関連企業もそれに応じた行動を取るようになるものです。

住宅の資産化については関連業界人も識者も総論では理解しつつも、現状では無理であると考えているという不思議な状況にあります。それでも、これまで少しずつは性能・機能の向上等による長期優良住宅等に向けての取り組みはしてきました。

資産化するには将来に亘って持続的に住みたいと評価されることを意味します。今後、郊外一戸建て住宅地や団地の再生なども課題の解決等の多様な取り組みが同時に必要ですが、まずは将来に亘って定評を得られるデザイン・スタイルが不可欠であり、いわゆる、「ホームプラン集」を作成することが必要です。

住宅はまだ一定量が供給されていますので、今のうちに資産化を目指したホームプラン集を作っていきたいと思っています。是非、若いチャレンジなぶるな設計者の方々に一緒に取り組んでいただきたいと期待しています。まだまだ、間に合います！

以上

一般社団法人 不動産総合戦略協会
理事長 村林正次