

今月の
テーマ

三大資金(住宅・教育・老後)の
住宅資金「見える化」を

秋田県の持家比率は全国トップの77.3%となっている。全国平均が61.2%と、その差は+16.1%だから驚きだ。秋田県の次に富山県76.8%、山形県・福井県74.9%、岐阜県74.3%と続き、最下位は沖縄県で44.4%だ。(総務省、平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計)だが、秋田県持家住宅着工戸数5年間の推移を見てみると、ここ2年は2,000棟を下回っている。

令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
2,495	2,686	2,329	1,901	1,926

近年の人手不足を原因とする人件費の増加や、建築資材の高騰による影響も少なくないようだが、それだけではない。令和6年12月の秋田市の総合物価指数は、2020年を100とした場合、112.9と大幅に上昇している。とりわけ生活に身近なものの値上がり著しい。その分、賃金が上がっていれば良いのだが…!? では、住宅の建築物価はどうだろうか?建設物価調査会が発表した2024年12月

分の建設物価建築費指数における住宅の指数は、2015年平均を100とした場合、139.5となっていた。ここ10年間で40%も上昇したことになる。これらは単に持家だけの問題ではなく、賃貸住宅の家賃にも影響する問題だ。

「持家か賃貸か」は様々な議論があるところだが、どちらにしても住宅の問題は生涯に亘って避けては通れない問題であるし、現時点の足元の状況だけでの判断ではなく、中長期の見える化が必要である。さらには、住宅ローン金利の問題も近年クローズアップされてきている。長年に亘って低金利が続いた変動金利も、ついに上昇に転じ、今後の金利動向には目が離せない。賃貸と持家の議論は、単に「どちらが得か」ではなく、「どう生きて、どう暮らすか」の問題ではないだろうか…。

いずれにしても住居の問題は、生涯に亘る生活設計に裏打ちされていなければならない。

Vol. 190

知恵袋

生活

生活に
何かと役立つ
連載コラム

つぶやきがんちゃん

今月も
つぶやき
ます!

つぶやき
がんちゃん



齋藤 廣勝
(さいとう ひろかつ)
株式会社トータルライフサポート
代表取締役

- ・CFP®サーティファイドファイナンシャルプランナー
- ・1級ファイナンシャルプランニング技能士
- ・日本商工会議所 年金・退職金等認定講師
- ・住宅ローンアドバイザー

「持家」のメリット&デメリット

メリット	デメリット
①ローン完済後の住居費はほぼゼロとなる!	①ローンの返済負担が大きく支払能力の変化や金利上昇リスクも
②返済完了後は資産となり、次世代に残せる!	②売りたいとしてもすぐには売れない
③生活の変化に合わせて、増改築やDIYも自由にできる!	③固定資産税がかかることや、修繕費が自己負担
④隣接する居室への気遣いが無い	④気軽に引っ越しができない

点に立った「見える化」をしてみよう。どちらにするとしても中長期的な視点で迷っている人も、いずれにしても将来設計の根幹をなすものと位置づけ、どちらにするとしても中長期的な視点に立った「見える化」をしてみよう。

「持家」と「賃貸」どっちが! 「家を買うか? それとも賃貸のまま?」この問題は、持家派も賃貸派も、そしてどの年代でもそれぞれの主張があり、永いこと続く議論になっているが、その結論はこの先も決着はつかないだろう。どちらにも「メリット・デメリット」があるし、「どっちが得か」だけでもない。強いて結論を出すとするれば、個々人の持つ事情や価値観を踏まえた上で、「自分たちの生き方に合うのはどちらであるか」が答えなのかもしれない。それぞれが自身の結論をつける前に、「持家」と「賃貸」それぞれのメリット・デメリットを考えてみよう。メリットもデメリットも見方によっては、どちらにも見えてしまうだけに難しい判断だが、一般論としての「メリット・デメリット」を対比させてみることによって、今後への対応が見えてくるはずだ。これは、すでに持家を持っている人も、これから購入を計画する人も、賃貸か持家で迷っている人も、いずれにしても将来設計の根幹をなすものと位置づけ、どちらにするとしても中長期的な視点に立った「見える化」をしてみよう。

保険と暮らしの相談センター
家計の見直し しませんか?

近頃の物価高で様々なものの値段があがっている今こそ、家計を「総点検」してみませんか?
弊社では家計収支の点検・見直しアドバイス～収支計画(キャッシュフロー表)の作成までお手伝いしております。まずはお気軽にご相談を!

お気軽にご相談ください。

株式会社
TCS total life support 募集代理店 トータルライフサポート
〒010-0916 秋田市泉北3丁目17-22
●営業時間/9:30~18:00(土・日・祝日は9:30~17:00)
●定休日/水曜日

TEL 018-827-7611 詳細はホームページでもご覧いただけます。
FAX 018-827-7610
URL https://tls-akita.co.jp

●紳士服のコナ
●エネオス
すずきクリニック 当店
●マクドナルド
新島屋 山王寺路
洋館の青山

「賃貸」のメリット&デメリット

メリット	デメリット
①大きな負債(住宅ローン)を抱えなくて済む!	①家賃を一生払い続ける必要があり、老後の家賃負担が重い!
②ライフスタイルの変化に合わせて、引越しなどが柔軟にできる	②リフォームや間取り変更が自由にできない
③固定資産税や修繕費の心配なし!	③高齢になると部屋を借りづらくなる可能性が...
④不動産の処分や、相続の心配はない	④いくら払っても自分の資産にならない
⑤自然災害などによる損害の負担は生じない	⑤退去時に原状回復コストがかかる場合も

結局どっちだ!

メリット・デメリットを見て、あらためて感じることは持家・賃貸共に良くも悪くもあり、その関係は表裏一体とも言える。結局は「持家と賃貸、どっちも一長一短だな。」と買った人は少なくないと思うが、その通りである...!賃貸派から言わせると、何千万円もの負債を抱え、返済にヒイヒイ悲鳴を上げながら、やりたこともやれないままに過ごす。なんと愚かな...。という声が聞こえてくる。一方、持家派からすると、決して自分の資産にならない家賃を一生払い続けていくことが、どれだけバカバカしく無駄なことか...。と言う!とまあこんな調子だから、結論は出るわけがない。そして、どちらが正しいという訳でもない。これらの意見にはどちらにも一定の合理性があり、もともとだと思えてしまうが、どちらの選択も、それぞれの収入や保有資産、信用力が背景にあり、何よりそれぞれの生き方・価値観が関係している。そういう点においてはどちらの意見も正しいのである。と言っ

てしまえば、「他人ごとだと思ってる」と無責任な!と、お叱りの声が聞こえてきそうだが、「ここからがFPとしてのアドバイスだ。」

正しい判断をするために必要なこと

どちらの選択をするにしても、それが自身の将来にとって安定かつ安心な生活の確保であることが大前提である。表面的にみて家賃を一生払い続けることが馬鹿らしいからと、持家を選択し家を建てたものの、生涯に亘って返済に苦労するということになるのであれば、正しい選択とは言えない。また、多額の負債に振り回されるのがナンセンスと賃貸を選択した結果、年金生活後に家賃の支払いに苦慮するのでも問題だ。つまり、どちらを選ぶにしても中期に亘る無理のない将来設計が必要なのである。持家の取得の際、「今ならこれくらいは返済できる」ではなく、この先に必要となる教育費や趣味・旅行・レジャーの支出も含めた将来設計が必要だ。賃貸住宅にしてもそうで、住宅ローン返済にはせずに済んで、その分、趣味やレジャーに費やすことができたとしても、年金生活後の家賃負担がままならないのであれば、これもまた問題だ。どちらの選択であっても、それぞれを「見える化」することが最も重要なのである。

選択の前に!

どう生きるかの方向性から、住宅プランをどう選択するかが見えてくる。どちらを選択したとしても、将来に亘って無理のない、安定・安心が確

保されているかを見える化することが重要だ。

【持家の選択】

今、無理なく返済できることと、将来に亘って払えるかは別問題である。かつての住宅ローンの返済期間は最長25年であったが、今や35年は当たり前となり、それどころか50年返済も目立つようになってきた。返済期間が長くなったことよって、月々の返済金額は少なくなったものの、結果として借入金額も高額化している。30歳で50年ローンを組むと80歳まで返済が続くことになる。一見借りやすくなったが、返しやすいわけではない。長期返済が決して悪いということではないが、計画的な繰上げ返済による返済期間の短縮などを考慮したプランでなければならぬということだ。かつて、ほとんどの方が住宅金融公庫を利用し、25年間(最長)で返済を終えた。私自身もそうであったが、今となれば厳しい融資条件は結果として良かったかもしれないと思っている。住宅ローン返済が早く終われば、その後のリフォーム資金や老後の準備にも移行できる。現役の時に払っていたとしても、その後に訪れる教育資金・マイカーの買換え・リフォーム・老後資金のシミュレーションが必要だ。

【賃貸の選択】

一方、賃貸の場合でも、今のまま一生住み続けることは難しいと考えねばならない。今後、何度の住み替え・引越が必要か?また家賃の上昇も一定

額は考慮せねばならない。家賃はそこに住んでいる限りずっと払い続けなければいけないだけに、保有資産や年金収入などで、支払家賃に無理のないよう貯えが必要だ。さらには、老後の住み替えには一定の困難も予想される。保証人の確保が難しかったり、それどころか高齢者に対する入居拒否も問題の1つだ。平成13年4月6日、高齢者の居住の安定確保と、その福祉の増進に寄与すること目的とし、高齢者の居住の安定確保に関する法律(法律第26号)が制定されたものの、現実には厳しくもある。

答えは見えてくる!

人生100年時代を迎え、考えることは多くなった。健康寿命はもちろん、住居に関する問題も少なくない。

●住宅ローンを70・80歳になっても払えるのか?

●80・90歳になった時、家賃は払えるのか?

これらを考えると、おのずと住宅プランは見え方が変わってくる。要するに、どちらの選択であっても、それぞれの選択にあった生活設計が必要であるということだ。持家が賃貸か。を考えるより大事なものは、「将来に亘り、安心して住める場所を確保すること」だ!その答えが見えてくるのは、キャッシュフロー表(将来収支表)にある...。