

おうちの はなし

278

借りるのが得か？建てるのが得か？

——持家と貸家の損得勘定

- ・貸家と持ち家
- ・シェアリングの時代
- ・建てて損をする条件

足つきの家具に憧れていた。きっと、私の暮らしを変えてくれそう。
 小さな絵を飾って、旅の思い出を残した小物達を置いてゆく。
 傷がつき、やがて雑多になったとしても、それが私の部屋になる。



【スニーカー】

足の小指が痛くなったことをきっかけに、スニーカーを探しました。最近ではスーツ姿にスニーカーの方が多くなりましたし、スカートにスニーカーを合わせたスタイルも素敵だと思うことが多かったからです。

いろいろなお店でいろいろなスニーカーを見ると、その種類の多さに圧倒されて、どれが自分の足に良いのか迷ってしまいました。



試し履きがあるのをいいことに、あれやこれやとたくさんのスニーカーを試しました。デザインが気に入っても小指が痛かったり、痛みはなく快適だけど、デザインが今ひとつ…。



色も気になるようになりますし、メンテナンス方法も気になります。白いスニーカーは素敵だけど、白い状態を保つにはメンテナンスをきちんとしなければならぬと教えてもらい、ズボラな私には荷が重すぎると思ったり…。

店員さんにもいろんなことを教えてもらい、たくさんのスニーカーを試した結果、色違いで2足のスニーカーを購入しました。おかげさまで小指は快適で、少しずつ足が健康になっていく感じがします。

家選びは、スニーカーのように何度も試し住みできませんし、費用も何年もかけて支払う大きな額になります。家づくりに関わる者としての初心を忘れずにいたいと改めて思いました。

ママ は インテリアコーディネーター
 一般社団法人 日本インテリアアテンダント協会 理事長 小川千賀子

借 建

てるのが得か？

人には家が必要です。誰でもがこれまで育った家があり、そして老いて余生を暮らす家がなければ暮らしてゆけません。でも、その家も借りて住むのが良いのでしょうか、それとも建てて住むのが良いのでしょうか。この究極のテーマは、じつは世界の国によっても違いがあります。あなたはどちらを選びますか？

りるのが得か？

△ 貸家と持ち家 ▽

2022年の住宅着工数は、859,529戸。人口減少の中、住宅着工数は減るといわれる中、約86万戸の新築が建てられています。この内、持家戸建住宅は25万戸で、ほぼ同数のマンションを含めた分譲住宅を合わせて50万戸。そして残る新築住宅の35万戸が貸家として建てられています。

持家戸建て新築住宅には、あまり空き家は考えられません。分譲住宅や貸家には売れ残りや未入居が考えられます。しかし、

その率が大きければ事業が成り立たないはずですので、この総数86万戸というのは、それだけ今の日本に新築の住宅ニーズがあると考えて良いでしょう。

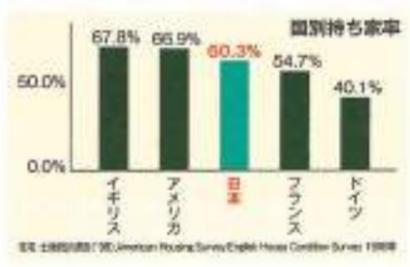
それはとりも直さず、1年間に86万もの世帯が新築を期に引っ越しをしているということでもあります。4500万世帯の2%と考えれば、それほど大きな数ではないのかも知れません。

それにしても、40%近くが貸家と考えたら、意外と多いと思いませんか。それだけ貸家が建てられているのですから、家を借りて暮らしている人も多いのではないかと考えてきます。

国際的なデータの中で、日本は持ち家率が比較的高い国です。国土交通省のデータでは、持ち家率の高いイギリスやアメリカとも大差なく、フランスやドイツよりも持ち家率は高いのです。

同じ日本の中でも地価の高い東京では、持ち家率は50%を切り、ドイツと同

じくらいのレベルです。さらに持ち家率の低い地域は、沖縄や福岡と続き、意外と地域による差もあります。しかしそれは逆に、人の増加の数に比べて、まだまだ家の数が足りていない地域があると見ることもできます。



一方で、いずれは持ち家に住みたいという気持ちがある日本では強くあります。貸家に住んでいる人へのアンケートでは、全体で79%が持ち家を望んでいます。中でも30代前半までは、その率も90%近くになります。

持ち家の中には、戸建住宅はもちろんですが分譲マンションも含まれま

す。さらに、既存住宅の購入も含まれますが、日本はこうした不動産の流通は驚くほど少ないのが現状です。

これほど持ち家の志向があり、なおかつ空き家問題がささやかれているにも関わらず、新築住宅戸数の中で4割が貸家です。

持ち家率の低いドイツであればわかりますが、比較的持ち家で暮らしている人が多く、しかも世帯数より1割以上も住宅が余っている日本で、どうしてこんなに賃貸住宅が建てられているのでしょうか。



その答えは、単純なことです。それは、賃貸住宅が儲かる仕組みであるからです。しかし、残念ながら儲かるのは住まい手ではなく、事業主と賃貸住宅を建てる建設会社です。

借りた方が得か、建てた方が得か、その答えを知るためには、貸す側の立場になって考えるのが良いかも知れません。

借

借りるのが得か？

△シェアリングの時代？▽

世が変わると、さまざまな考え方も変わります。自動車産業も、その世代の考え方の違いに直面しています。以前に比べれば、自家用車を持つという車の所有価値が低下して、自動車が売れなくなったのです。一家に一台は車を持つという考え方は、都市部を中心に失われつつあります。そしてカーシェアリングという事業が普及し始めています。

車を所有することを考えると、相当の費用がかかります。都市部で大きいのは駐車場代です。戸建て住宅で自宅の敷地内に置ければ負担も少ないのですが、マンションなどの共同住宅では負担が大きくなります。

これがカーシェアでは、使った時間分の費用を負担するだけで良くなります。しかもレンタカーに比べると時間の制約も短く、近距離であればガソリン代もその利用料の中に含まれます。当然、他人が不快になるような使い方はしないことはマナーとしてありますが、洗車や掃除をする必要もありません。

確かに車の取得費や税金や車検・メンテナンス費用、駐車場代までを計上して、使用頻度で割り算をすればカーシェアの方が得になる人は大勢いると思います。休みの日に近距離でしか乗らないのなら確実にカーシェアの方が得です。

でも、そんなに利用者で得である仕組みなら、カーシェアリングの事業者は儲かるのでしょうか。いいえ、儲かるからこそ事業化しているはずですよ。

単純に考えれば、1台の車をできるだけ多くの人で利用し、その車の稼働率が高くなれば儲かるのです。ですから毎日のように乗って自動車を活用し、動き回っている人たちが検討すれば、間違いなくカーシェアの方が高くなります。

使わなければ費用もかからない車とは違い、住宅は必ずどこかに寝泊まりします。たしかに持ち家の場合にも、税負担やメンテナンスなどの煩わしさから、賃貸住宅の方が良いという話も聞かれます。

たとえばホテルに宿泊することは、家をシェアリングしているようなものです。その部屋で過ごしても電気代も固定資産税も払わなくて済みます。掃

除もしなくて良いのです。しかし、毎日ホテルで過ごすのは、どこかの貸家を借りることよりも圧倒的に費用がかかります。

△貸家は儲かるのか？▽

逆に貸家も、事業者の気持ちになってみればどうでしょうか。当初の建築費と租税などの経費、さらには現状復帰などの負担を当然のことながら計算して貸して、事業として成り立たせています。自分の身銭を切っても、貸す事業者はありません。

つまり、賃料の中にすべての費用が織り込まれているということです。さらに事業としての収益も、賃料の中に入っています。

この貸家の収益は、おおよそ10年程度で元がとれるように計算しています。その理由も単純で、新築から10年以上経つと、空室が増えてしまうのです。それでも元を取りかえした貸家は、全室空き家にならない限り事業者には大きな利益が転がり込みます。



持家と貸家の損得勘定

また、貸家を作る時には、借入金や減価償却を駆使して、相続税や所得税の節税対策を行ないます。2015年1月より相続税の控除額が改正されたので、その対策として貸家を作る人も多くなります。

こうした知恵の多くは、地主が自ら学ぶよりも貸家を得意とする建設会社の営業が教えてくれます。年間に数万戸の住宅を供給する大手の企業は、むしろ戸建て住宅よりも貸家を得意としています。そして土地を持ち貸家を作っている多くの地主は、節税対策のために何度も貸家を作ってくれるお得意様です。

しかも戸建て住宅を細やかに建ててゆく手間に比べれば、住まい手の顔が見えない貸家は手間が少なく効率的です。これらの背景が、国際的にも狭くて安普請で家賃が高いという日本の貸家の実情を生み出しているのです。

家賃を払いながら借りて住むということは、本来は10年もあれば元を取れるような建物に住み、事業者の利回りを手伝っているようなものです。

まずは、この点を考えるだけでも、借りた方が得であるとは思えないはずですよ。

△建てて損をする？▽

でも、中にはまだ賃貸の方が得だと語る人もいます。持ち家を作っても得をするとは限らない計算の根拠はどこにあるのでしょうか。

その理由の根源は、資産価値がなくなるという点です。ローンを完済しても住宅の価値がゼロになってしまえば大損です。住むこともできないほど失われる可能性もあります。

それは今、私達はウクライナという国で現実を目の当たりにしています。幸せに暮らしていた日常の家を、いわれもなく侵略者に破壊されてしまうのです。似たような過去を持つヨーロッパの人の中には、住宅という資産を信じていない人も少なくないと聞きます。

他に災害という原因もあります。確かに気候変動があり、地震も活発になっているように感じます。災害で家を失えば、資産を失うこととなります。貸家に住んでいれば、また新しい貸家を見つければ済むことかもしれません。

ラップ&ビルドで建て替えます。

それがどんなに資源の無駄になろうが、脱炭素社会への逆走になろうが構いません。そのように考えれば、貸家が新築住宅の4割も建てられていることの理由が、ようやく見えてきます。

△貸すことで価値がわかる▽

しかし、これまでの事例を見ても、木造住宅が30年で壊れてしまうものはありません。現に50年以上残されている住宅は数えきれないほどあり、さらに持ち家住宅は、貸家よりも丹精を込めコストの掛け方も違います。

貸家市場を逆手にとって、ローンを完済した持ち家の価値を貸家にするかで判断してみれば本当の価値がわかります。

本当にゼロの評価であれば、ただ何年でもしか借り手がつきません。しっかりとメンテナンスしながら住み続けたいと思う住宅であれば、もっと家賃の高い借り手がいるはずですよ。その資産価値の分だけでも、持ち家を選んできたことで得をしているはずなんです。

空き家問題が取り上げられている近年、こうした戸建て住宅の貸家の流通を、国も制度化して活性化しよう真剣に取り組んでいます。

△将来の安心▽

また、貸家住まいでは、高齢になってからの住む場所にも心配が残ります。高齢者が借りることができる賃貸住宅の不足が問題になっています。

建

てるのが得か？

国が高齢者専用賃貸住宅の整備を推進していますが、家賃負担がなくなることはありません。家賃分の収入を確保するか、貯蓄しておかなければ喜ばせないのです。

それを考えれば、住宅ローンを完済した持ち家という資産を持てば、暮らしてゆくだけの家を確保できます。どんなに歳をとっても、住む場所だけは必要です。

ここまでのビジョンが見えたら、迷うことはありません。将来は貸し出すことも想定して持ち家を求め、他の人も住みたくするような環境を維持することが、いちばんの得策ということですよ。

モノカルマドリ



1F 14.8坪 2F 16.5坪 TOTAL 31.3坪

逆片流の家

北側に下るように片流の家をデザインすると、家は大きな陸屋根の家に見える。南側に上った屋根裏に、隠し部屋のような和室を設ける。その下にも、収納や程良い高さの玄関吹抜けがある。



贅沢ディスプレイ

L型のソファの前には、壁一面のシェルフ。長いカウンターには、贅沢なディスプレイがお似合い!



リビングルーム

チェア	Ritzwell/リブファージュ RI-442	壁クロス	アドヴァン/LSF169
ラグマット	プレーベル/スーパーシャギー	アクセントクロス	トミタ/TCB-51301
シェルフ	デザインクラブオリジナル	天井クロス	サンゲツ/SP-7201
センターテーブル	デザインクラブオリジナル	床フローリング	大建工業/HDU
ソファ	デザインクラブオリジナル	木製扉	日本グロリア/2104-521
プレーンシェード	MANAS/リュージュ2	ハンドル	ユニオン/AUL1018-029NM/B
クッション	MANAS/Arkona Velvet5873	クッション	トミタ/FPF2762-001
クッション	グレーションバクマン/SARIA215		



快眠エアコン「眠リッチ」

エアコンの風が直接当たるのが嫌い、空気の音が気になるので眠れないなど、不快なストレスで悩んでいる人たちのために開発されたのが、快眠エアコン「眠リッチ」。体に優しい寝室専用のパネルエアコンです。

病院用天井放射冷暖房システムの特許を持つ「フジタ」と、住宅設備機器会社の「長府製作所」が共同開発。空気熱を赤外線に変換する特殊繊維布「サーモテックファイバーパネル・布」との組

み合わせにより、風を直接感ることがありません。赤外線の効果により、体の冷えすぎ・熱しすぎを防止し、睡眠中の体に負担をかけない温度管理が可能です。静かな運転音により、睡眠の途中で目を覚ますことが少なくなり、朝までぐっすり熟睡することができます。

その睡眠効果として、一般のエアコンより、よく眠れることが科学的に検証されています。



株式会社 フジタ 経路改善部 次世代空調事業部

ひとに教えたくなる チョットいい話

「眠リッチ」は、壁掛けエアコンの弱運転より、さらに弱い風で運転できますので、埃やペットの毛などが舞い上がりにくいので、パネルに使用しているのは、特殊繊維で編み込まれた「布」になりますので、汚れた場合は家庭の洗濯機で洗えます。布の編み方がスクリーンと同等となっている為、プロジェクターのスクリーンとしても使用されています。

●価格 ¥ 6,800 (税別) ●パネルサイズ 厚さ16×幅1600×奥行1450mm / 4kg
●403掲載商品: G-0550_001

www.order403.com/



カーボン・ニュートラル

健康やサステナビリティを、最も大きな視点で考えれば、私たちの地球の問題となります。地球の健康とか持続性とは何でしょうか。まさに温暖化による気象の変化など、昨今の環境問題はその中心の話題とって間違いありません。つまり個人の生き方として提唱されているLOHASの考え方の中

には、地球環境についてしっかりと意識することが含まれているのです。

しかし石油や石炭などの化石燃料を使うことで、私たちの生活が支えられている社会になっています。地中深くに固定化された炭素を、二酸化炭素として空気中に放出してしまうことは地球温暖化の大きな要因となります。

炭素を使わないゼロカーボンの燃料として大変革してくれるはずであった原子力も、今では大きな疑問となっています。もっと自然エネルギーを活用しなければ、本当の地球の健康と持続性は確保できないのです。

この状況下でカーボンニュートラルという考え方が生まれています。炭素が中立であれば良いという考え方で、炭素を吸収して生長している植物を燃料として使うことは地球環境に対して悪いことではないと考えます。



特に成長の早い植物をうまく利用することは、すでに環境対策として認められています。また管理された林業用地では間伐を行うことも大切な手入れの一環であり、この間伐材を利用することも大切なことです。製材するときに出る端材や切り屑まで利用して固めた木材ペレットが環境素材として扱われるのも、カーボンニュートラルの考え方からです。

バイオといえば、複雑な先進の技術のように感じますが、じつは木材利用することは、それだけで地球の環境保全に参加していることになるのです。

おうちのはなし



いつかは建てる、住まいづくりのための、情報紙「おうちのはなし」

日本の住宅建設の担い手
住まいづくりの手順
長期優良住宅制度
建てるなら、やっぱり木の家
家賃の価値
洋風デザイン・和風デザイン
建築費の内訳の見極め方
住まいづくりにかかる諸経費
太陽光発電住宅特集
家庭内事故と対策
これからの住まいと暮らし

住宅情報紙「おうちのはなし」を年間購読しませんか?

年間24回発行×単価220円+配送料110円
年間7,920円(税込)
毎月1日・15日頃、ご自宅にお届けいたします。

TEL 03-6272-6434
FAX 03-6272-6449

〒102-0072 日本橋区豊町1-3-5 7F
www.ouchi874.org/

一般社団法人 住まい文化研究会

リフォームに、新築に、
住まいづくりのセカンドオピニオンをお届けします。

おうちのはなし 220円(税込)

www.ouchi874.org/

発行人 一般社団法人 住まい文化研究会
〒103-0014 東京都中央区日本橋6丁目1-3-5 7F
主宰 石川新治

おうちの家計簿

住まいの税金と税金

こんにちは、
アールです!
L.R.コンサルティング株式会社
代表取締役 吉川浩一

毎年この時期になると出てくるのが
熱中症の記事。

厚生労働省がまとめたデータによ
ると、熱中症で死亡した人の数は2000年
は207人・2005年は328人だったが、こ
こ5年間でみると記録的な猛暑に見舞わ
れた2018年の1581人をはじめ、2021
年を除き1000人を上回っています。

園で畑仕事をしていていた主人が倒れたと
か、屋外で熱中症にかかるイメージが
あります。

しかし調べてみると屋外で熱中症に
かかるのは全体の26.3%、一番多いの
は住宅内の61.4%でした。もう一つは、
75歳以上の後期高齢者が犠牲になっ
ていることです。昔は、エアコンもな



熱中症による死亡人数(人口動態統計より)※2022年は推定

ただしこの手のニュースを見るとき
に気をつけたいといけないポイント、
それはどこで熱中症にかかるのかで
す。小学校のグラウンドで朝礼をして
る時に生徒がバタバタと倒れたとか、農



くようになり、そもそも気象
条件が昔と違うのです。

ですから家を建てたりリ
フォームをする時には高気
密・高断熱にこだわり熱中症
から身を守ってくださいね!



水生植物を 取り入れてみよう

水生植物とは、河川・
池・湖などの水中や水辺

付近に住む植物で、一般に水草とも呼
ばれます。ウォーターガーデンにおい
ては、この水生植物に岸辺植物を加え
ると、より自然に近い状態に仕上が
ります。水生植物は湿地や岸辺、水中、水



が求められています。「仮の宿」であ
れば、生きてる間の数十年を辛抱すると
考えても良いはず。



そのように考えると、生活面では「仮
の宿」を否定して、金利では「肯定」す
るというワガママをいう時代であるとい
えます。しかも、これまで建てられたの
が「仮の宿」なら、壊すしかありません。

こんな時代に、魅力的な家を安い金
利を最大限に使って家を得ることがで
きたら得をしそうな気がします。

ただし、魅力的な家とは、自分以外
の人が喜んで住みたくなるような家
です。それには、間取りの変化などを
含めて、対応力のあることが大事です。



Takasho
庭は五番目の部屋。
5th
ROOM®



〒103-0014 東京都中央区日本橋6丁目1-3-5

株式会社タカショー 和歌山県和歌山市南浜20-1 和歌山サービスセンター 0120-51-4128



オートガラスポーチ

ホームサードルーフィングシステム

5G1ポーチ

プレムポーチ

タカショー