

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***2023. 1. 18**☆

60 歳からの人生を準備するための
【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

よく相談いただく「お困りごと」解決集 ~4~
＜住宅は所有すべきか賃貸でいいのか 編＞

発行者：牧野 F P 事務所合同会社代表社員 牧野寿和

牧野 F P 事務所公式サイト：<https://www.makino-fp.com>

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***通算第 529 号***☆

＜目次＞

- ◆ 今週のテーマ
- ◆ 今週のポイント
- ◆ 編集後記
- ◆ 「人生の添乗員 (R)」牧野寿和のプロフィール

*:**

- ◆ 今週のテーマ

よく相談いただく「お困りごと」解決集 ~4~
＜住宅は所有すべきか賃貸でいいのか 編＞

*:**

私のところによく相談いただく
「お困りごと」、いわば
みなさまの「お困りごと」についての
基本的な解決策を、
4 回シリーズでお伝えしています。

その 4 回目の今回のテーマは、
「住宅は所有すべきか賃貸でいいのか」
です。

住宅ローンの固定金利が上昇し始めた昨今、
気になる方もみえるでしょう。

また、これまでも、

- ・これから結婚する方
- ・住宅の購入を検討する方
- ・転勤族で今までは社宅に住んでいたが、定職の年齢に近づき終の棲家（ついのすみか）を、決めようといった方

といった方にとっても、

住居にかかるお金は、家計に影響する重要な問題です。

この記事の構成は次のとおりです。

- ・持ち家と賃貸の割合は2：1
- ・持ち家と賃貸のちがい
- ・住宅を購入しない選択もあり
- ・賃貸住宅は生涯の家賃の確保
- ・住宅は所有すべきか賃貸でいいのか

持ち家と賃貸の割合は2：1

「平成30（2018）年住宅・土地統計調査」
（総務省統計局、5年ごとの調査）によると、

日本の持ち家は3280万2千戸。
その持ち家住宅率は61.2%で、
借家率は35.6%と
持ち家と賃貸の割合は2：1でした。

また、同調査では、
高齢者（65歳以上）のいる夫婦のみの世帯では、
持ち家住宅率は87.2%、借家率は12.5%、

高齢単身者では、
持ち家住宅率は66.2%、借家率は33.5%、
といった調査結果も出ています。

持ち家と賃貸のちがい

ここからは、
住宅を所有するのと、賃貸に住むのでは、
どんな違いがあるのか、みていきます。

なお、住宅を所有すること、
つまり持ち家とは、

とくに記載のないところでは、
戸建て住宅と集合住宅（マンションなど）の
区分所有のことです。

<住宅費>

持ち家

- ・住宅購入費
- ・購入に住宅ローンを組めばその費用や
返済利息が住宅本体の購入用に加算される
- ・購入時の登記費用や諸税の納付
- ・毎年固定資産税、都市計画税を納付
- ・（戸建て）修繕費などは所有者が計画的に積立てる
- ・（マンション）修繕積立金、共益費、駐車代などの
出費が毎月必要

賃貸

- ・家賃、（共益費、駐車代など物件による）
- ・入居時に保証料、敷金、礼金などが必要な
物件もあり

※持ち家、賃貸ともに、
上記の支出額は、
今後、値上がりする可能性があります。

<室内改装>

持ち家

- ・可能（マンションは取決めによる）

賃貸

- ・原則不可

<転居>

持ち家

- ・持ち家の維持管理が必要、また戻る予定があれば、その間は賃貸で貸すといった対策が必要
- ・手放すなら売却や贈与などの方法を考え実行する時間が必要になる

賃貸

- ・自由にできる
- ・転居するごとに、引越しの費用や退去の費用、新居の保証料や家賃など、家賃数カ月分のまとまった費用が必要になる
- ・高齢者になると入居を拒否される例もあり

<相続>

持ち家

- ・所有物件の遺産相続を考慮しておかないと所有者が亡くなった後に、相続人の間で争族、誰も住まなくなった「空き家」の問題が、発生しかねない

賃貸

- ・相続は発生しない

主にこのような違いがあります。

住宅を購入しない選択もあり

筆者のところにも、現在は賃貸や社宅に住んでいるけど、今後、住宅購入を考えていると相談にみえる方がいます。

たとえば、夫婦で相談にみえても、

夫婦お互いに、住宅を購入するのに前向きだったり、どちらかだけが気乗りしているという夫婦もいます。

夫婦ともに住宅購入に前向きで、住宅を購入しても、家計の収入や支出に問題がなければ、住宅を所有することに問題はないでしょう。

また、どちらかが気乗りしない夫婦は、

その理由によって、

- ・今は、住宅を購入しない、
 - ・この先も住宅は購入すべきではない
- といった選択をすることになるでしょう。

気乗りしない理由は、家庭によって異なりますが、

たとえば、夫婦のどちらかが、端的に言えば、見栄を張りたくて、家計の収支が、今後成り立たなくなるような、住宅物件を購入しようとしているときです。

また、生涯、賃貸でいいと思っている方は、住宅を所有することはないでしょう。

賃貸住宅は生涯の家賃の確保

賃貸住宅に住めば、生涯、家賃の支払いが必要になります。

老後も住むのであれば、年金などの収入から、現在の平均余命（※）までの家賃を払っていける、物件に入居することが重要です。

今までは家賃の変動は少なかったですが、
昨今の物価の上昇で、更新時に、
家賃が、値上がりする可能性もあります。

(※) 平均余命の詳細は、

「[主な年齢の平均余命](#)」（厚生労働省「令和3年簡易生命表の概要」）をご覧ください。

<https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/life/life21/dl/life18-02.pdf>

住宅は所有すべきか賃貸でいいのか

生涯の住宅費を比較して、
持ち家か賃貸か比較する、
複数の記事を読んだことがあります。

この記事の記述に間違いはないでしょう。

生涯の家計収支を把握できれば、
それに見合う物件を探して購入すれば、
持ち家に住むことに問題はないでしょう。

また、住宅を保持管理することが苦手なら、
オーナーや管理会社がいる、
賃貸住宅に住めばいいのです。

今は賃貸でよくても、
将来、住宅を所有したくなることも
あるでしょう。

また、反対のこともあるでしょう。

そんな時、どうするかは、
夫婦であれば、
家計に相談して可能であれば実行して、
家計にあまりにも負担がかかるのであれば、

実行は見送ることです。

このように考えてみますと、

「住宅は所有すべきか賃貸でいいのか」
の結論は、

夫婦で、生涯を計画しながら家計に相談して、
夫婦で住みたいところ、
住みたい住宅に住むことです。

その住宅は、
持ち家でも賃貸でも構わないのです。

なお、このシリーズは次のように、
進めて参りました。

1. 年金の受給額に間違いはないのか（1回目）
2. 退職金で住宅ローンを完済してもいいのか（1回目）
3. NISA や IDeCo と元本割れの心配（2回目）
4. 保険に入る本当の理由がいまひとつわからない
（前回）
5. 住宅は所有すべきか賃貸でいいのか（今回）

..*.*.*.*.*.*.*.*.*

◆ 今週のポイント

..*.*.*.*.*.*.*.*.*

住宅費は、家計支出の中で、
大きなウエートを占めます

住宅費を削減して、教育費を増やす？

住宅の問題は、感情でなく、
現実的に考えていくことです！

..*.*.*.*.*.*.*.*.*

◆ 編集後記

::*:*:*:*:*:*:*:*:*:*:

住宅を購入しても、

住宅ローンの返済ができない！

ならない対策は？

居住するところが決まります！

*:

◆「人生の添乗員（R）」牧野寿和のプロフィール

*:

日本で唯一「人生の添乗員（R）」を名乗れる
公正中立な独立系ファイナンシャルプランナー
創業 20 年目
1958 年 名古屋市生まれ、大学（東海大学卒業）
以外は、名古屋で居住。

1982 年～2001 年 旅行会社に勤務。
業務で世界各地を廻っていた時、
日本の方と他国の方々の
お金との付き合い方の違いを感じていた。
そんな時渡米した折に、
初めてファイナンシャルプランナーの
存在を知り、
日本でもこの業務の必要性を認識する。

2003 年 牧野 FP 事務所を創業。
2018 年から牧野 F P 事務所合同会社を設立。
これまでに、
延べ 1100 件以上の様々な相談に対応。

相談者へのプランニングの助言と提案を
主な業務とし、
相談者に、安心できる生活が送れるように、

丁寧な業務を心がけている。

<保有資格>

- ・ NPO 法人日本ファイナンシャルプランナーズ (FP) 協会 CFP (R) 認定者
- ・ 1 級ファイナンシャル・プランニング技能士 (資産設計提案業務)
- ・ 福祉住環境コーディネーター
- ・ 総合旅行業務取扱管理者 など

<取材協力>

メ〜テレ (名古屋テレビ) 「UP!」

<執筆>

「銀行も不動産屋も絶対教えてくれない!
頭金ゼロでムリなく家を買う方法」河出書房新社

<監修>

「空き家」に困ったら最初に読む本」河出書房新社

現在、相談は、名古屋市内はもとより愛知、岐阜、三重県、首都圏や関西にもリモートでお会いする機会が増えました。

「人生の添乗員 (R) 」は、他人を気にすることなく、相談者ご自身にとって有益な提案を心がけています。

◆ 【人生の添乗員 (R) 】からのワンポイントメッセージ

発行：牧野FP事務所合同会社 代表社員 牧野寿和
〒467-0823 名古屋市瑞穂区津賀田町2-86

◆登録・解除は、ご自身でお願いいたします
こちらから出来ます

<http://www.mag2.com/m/0001575058.html>

◆本メルマガに関するご意見・お問い合わせは
こちらまでお願いいたします
E-MAIL : makino.fp@beach.ocn.ne.jp

牧野 FP 事務所合同会社
公式サイト : <https://www.makino-fp.com>

◆記事内容に関してのトラブル等について当方では
一切責任を負いかねます
ご自身の責任でご判断下さい

「人生の添乗員」「人生の行程表」は、
牧野寿和の登録商標です
