

逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

レントライフ便りは、オーナー様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件
入居率

96.65%
(2023年7月時点)



レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』

www.rentlife.co.jp/owner

編集
発行



株式
会社

レントライフ

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー



《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームから
オーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews

vol.92 専用
お問合せフォーム



今号のお題目

《特集》賃貸vs持ち家どちらがお得？暮らすなら、どちら？

- 賃貸vs持ち家購入、比較！どっちがお得？ ローンシミュレーションで賃貸家賃と住宅購入を比較してみる
- 連載 アパートマンション預かりくん事例紹介 築29年 時代に取り残されたお部屋をスケルトンリフォームで新築同様に！
- ChatGPTって知っていますか？シニア世代にこそ便利に使ってほしい神アイテム！

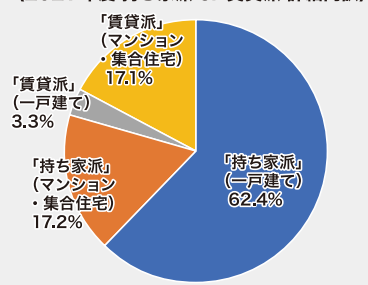
「賃貸」と「持ち家」どちらが得なのか、気になっている人も多いのではないのでしょうか。新しい住居を探す理由は人それぞれですが、結婚・出産、子どもの進学、就職などのライフイベントをきっかけに考え始める人が多いようです。そして、そのタイミングで「賃貸と持ち家のどちらが良いか」悩む人が増える傾向があります。そんな時、誰しもまず考えることは、持ち家は将来資産になりますが、賃貸は資産になりませんし、賃貸の場合は家賃を死ぬまで払い続けなければなりません。しかし、持ち家で大変なのは35年間もの間（最近では40年ローンも登場しました）、住宅ローンを払い続けなければなりません。そして払い終わったときには、住宅がかなり老朽化していて、修繕費用が多額に押し掛かってきます。即ち、一長一短どちらにしても不安はありますから、悩んでしまうのです。

持ち家志向の日本人！アンケート調査は予想どおりだが？

賃貸VS持ち家どちらがお得？
暮らすなら、どちら？
あなたはどっち？

「持ち家派」と「賃貸派」の意識調査は色々な所で行われていて、これだ！と言う正確な数字は見えてきませんが、どの機関の調査でも将来は持ち家に住みたい派が多数を占めています。

■住居の居住志向及び購買等に関する意識調査 (2021年度 持ち家派 or 賃貸派 詳細内訳)



出所：2022年2月 全国宅地建物取引業協会

持ち家と賃貸の比率の推移

持ち家に住むか、それとも賃貸住宅を選ぶか、それぞれの比率については総務省の「住宅・土地統計調査」で確認することができます。持ち家と賃貸の比率について、1978年から2018年までの40年間でどのような変化

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

- | | | | | | |
|------|-----------------|------------------|-------|--------------------------|------------------|
| ■長野店 | 長野県長野市栗田 2007 | TEL.026-219-5580 | ■伊那店 | 長野県伊那市中央 4561-7 | TEL.0265-77-2580 |
| ■松本店 | 長野県松本市島立 940-1 | TEL.0263-40-5001 | ■飯田店 | 飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 | TEL.0265-25-8050 |
| ■諏訪店 | 長野県茅野市ちの 2767-2 | TEL.0266-82-5101 | ■横浜支店 | 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 | TEL.045-470-3213 |

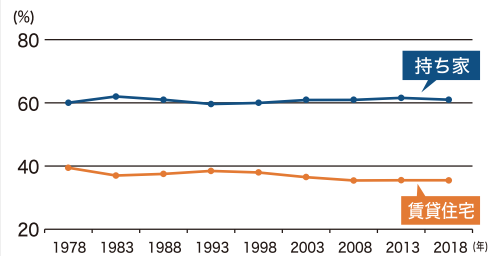
〔本社〕 長野県長野市栗田 2007 レ・コンフォーティ長野駅東 3F TEL.026-217-0257

があったのかを探ってみましょう。

持ち家の比率は60%

前後で大きな変動はありません。1978年の持ち家は60.4%、賃貸住宅は39.4%となつていきます。それから40年後の2018年の持ち家率は61.2%を記録。途中、1988年から1993年に59.8%まで持ち家率が減少すること

■持ち家・賃貸住宅の比率の推移



出所：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

ありましたが、全体的に大きな変動はありません。

40代50代の持ち家比率が減少

持ち家比率は、価格や雇用などの条件だけでなく、地域特性や住宅に対する考え方の変化など社会的要因の方が大きいと思います。また、賃貸住宅の質の向上も、持ち家比率低下に影響があると思います。

前述のとおり、日本全体の持ち家比率はこの40年間、概ね60%前後で推移しています。2000年以降は、全て61%台で、

ほとんど横ばい状況が続いています。しかしながら、若年人口の減少、晩婚化などで、住宅ローン借入れ適齢期である30代の持ち家比率は減少しています。さらに、持ち家志向が強くなりそうな、40代50代の持ち家比率もなぜか減少し続けています。家を買うタイミングとして考えられるのは、結婚したときや子どもが生まれ、しばらくたったときが

一般的だと思います。30代の持ち家比率が低下している原因としては、晩婚化が進んだことが特に大きく影響していると考えられます。独身のときは家族から独立して暮らす場合は賃貸住宅に住み、結婚して所帯を持ったなら家を所有したくなるというのが一般的でしょうから、晩婚化は持ち家比率を下げて行くのです。では40代50代の持ち家比率が下がっている理由は何でしょうか。まず、多額なローンを35年以上の長期借入で抱え、且つ完済できるのがかなりの高齢になつてしまふという現実を考えた時、大きな借金(住宅ローン)を背負いたくないという気持ちがあると思います。この背景には、給与・雇用等の将来の不安もあるでしょうが、それ以上にローンや住宅に縛られて、不自由な生活を送りたいくないというライフスタイルの変化が考えられます。そこで、幾分気

持ちが楽になる賃貸住宅を選んでいくのです。しかし、この様な事情だけでなく「家を所有しなくても、いいのではないか」という積極的な賃貸派が増えたことが大きな要因だと思われまふ。ここ20年、日本の賃貸住宅のレベルは外観・内部設備とも大きくグレードアップしました。こうした、賃貸住宅の質の向上も、持ち家比率低下に影響があるものと思われまふ。

賃貸 VS 持ち家購入徹底比較！どっちがお得？

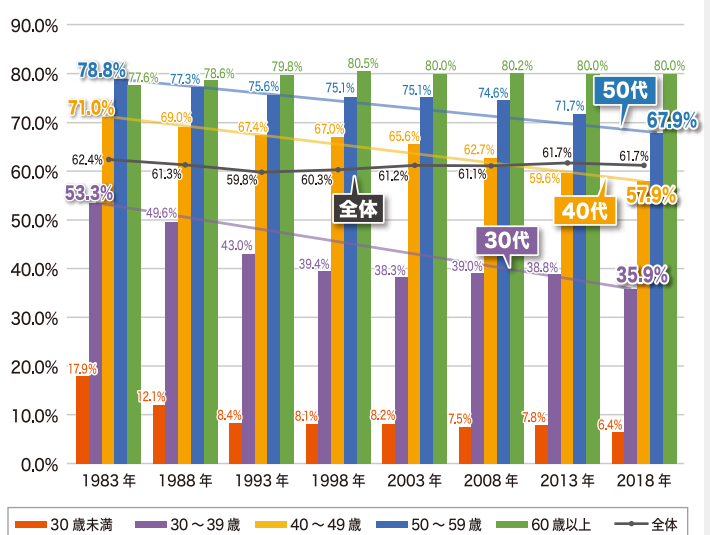
賃貸のメリット・デメリット

賃貸のメリット

賃貸住宅に住むメリットは、気軽に住み替えができ、メンテナンスを気にする必要もなく、さらに固定資産税などの税金を払う必要がないことです。

賃貸住宅は、ライフスタイルの変化に合わせて気軽に住み替えが可能です。

■持ち家世帯比率の推移(家計を主に支える者の年齢階級別)



出所：令和2年総務省統計局「住宅・土地統計調査」

結婚や出産、転勤、子どもの進学や独立によつて希望の立地や部屋に求める広さが変わつても、柔軟に対応できます。ですから収入が少なくうちは家賃を安く抑えて、収入が増えてきたらグレードの高い部屋に引越すこともできるでしょう。

また、賃貸住宅であれ

ば、設備の不具合やメンテナンスは管理会社やオーナーが対応してくれます。借主に過失がない設備トラブルや故障なら、費用の負担なく修理してもらうことも可能です。

不動産を所有すると、固定資産税や都市計画税のほか、不動産取得税、登録免許税などの税金がかかります。賃貸の場合は、基本的に賃料や共益費、更新料の支払いのみで、税金の

負担を求められることはありません。

賃貸派の意見をまとめると次のようなメリットが挙げられます。

- ・賃貸なら常に最新の設備の物件に住める
- ・新築で購入しても10年も経てば古くなってしまう
- ・近所にトラブルメーカーが住んでいても、引っ越せば済む
- ・固定資産税を払う必要がない



賃貸のデメリット

賃貸住宅に住むデメリットとしては、部屋の内装や設備などを自分で決められないこと、老後の家賃負担や高齢の場合は新

しく借りることが難しいということがあります。最たるものは、あくまでも優良な資産の場合の話ですが、家が資産として残らないことでしょう。

賃貸の建物はオーナーの所有物です。釘などを使って壁や床に家具を固定したい場合は、オーナーの許可を取らなければなりません。リフォームできるケースも少ないでしょう。

そして、賃貸ですから老後も家賃を払い続ける必要があります。老後では収入が減った状態での支払いが負担になる可能性があります。さらに、賃貸契約を継続するときに更新料が必要な場合には、毎月の家賃以外の負担も必要です。

また、部屋を貸すかどうかの判断は、賃貸を所有しているオーナーに委ねられます。収入がない人や保証人を立てられない人に加えて、高齢者も、オーナーの判断基準によって

は断られてしまう可能性があるのです。そのため、高齢になってから新しく賃貸住宅を借りようとする際、部屋探しが難航するおそれもある点に注意が必要です。

しかし、デメリットの最たるものは、家賃をどれだけ払ってもその家は自分のもの(資産)にはならないということです。持ち家なら売却によってそれまでの住居費を取り戻せるチャンスがありますが、賃貸ではそのような機会は訪れません。

しかし、資産にならないことは悪でしょうか？
資産を持つと：

レントライフ便りの続きが気になる方は
こちらから無料でご請求いただけます

レントライフ便りを請求する →