

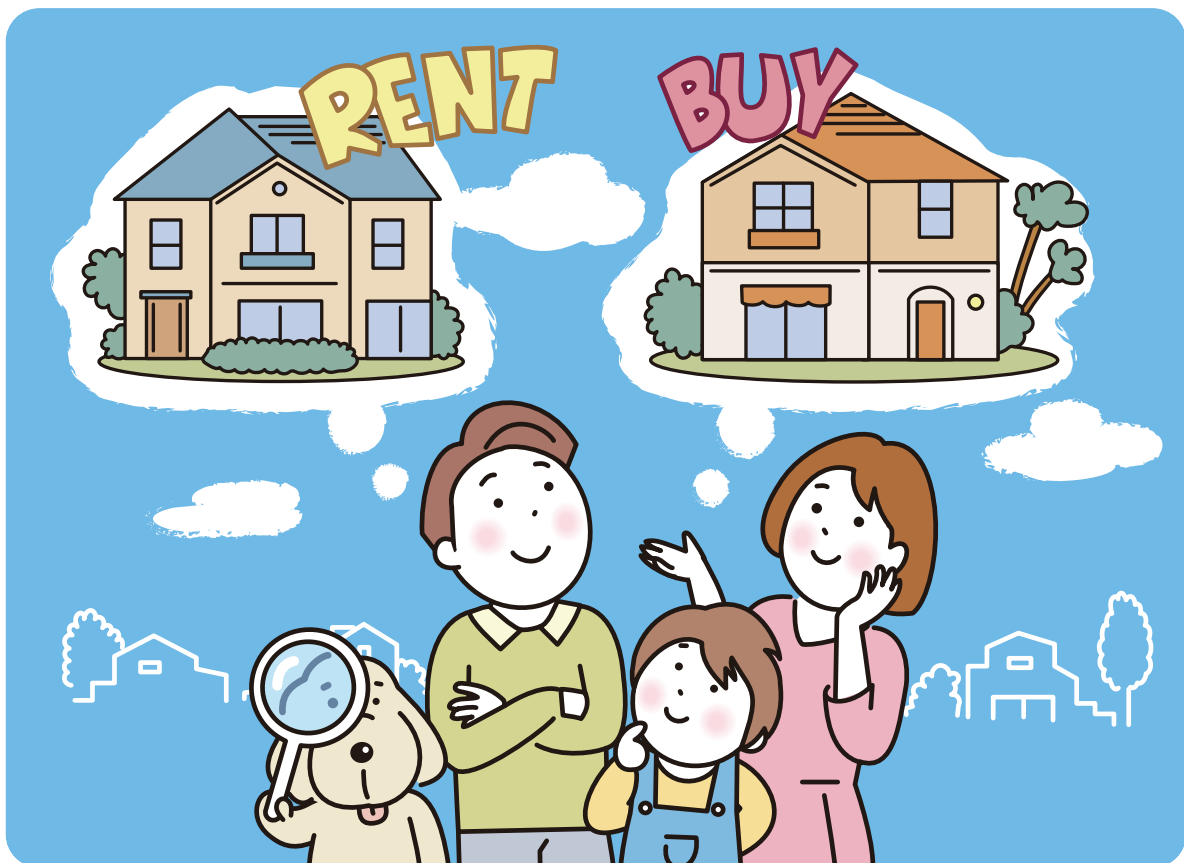
買う？借りる？

これからの戸建ての考え方

買うか？借りるか？

住まい選びにおける永遠のテーマで、しばしば議論の的となるこの2択。万人にとっての正解はなく、価値観や暮らし方が違えば、選ぶ答えも人それぞれです。

ところで最近、この「買う」「借りる」の傾向に変化が見え始めています。戸建て住宅で「借りる」がじわりと増えてきているのです。背景にあるのは「買う」リスク。働き方やライフスタイルが多様化し、「所有」にこだわらない生き方を選ぶ人が増えている中、戸建て住宅も価値観の転換期を迎えているのかもしれません。



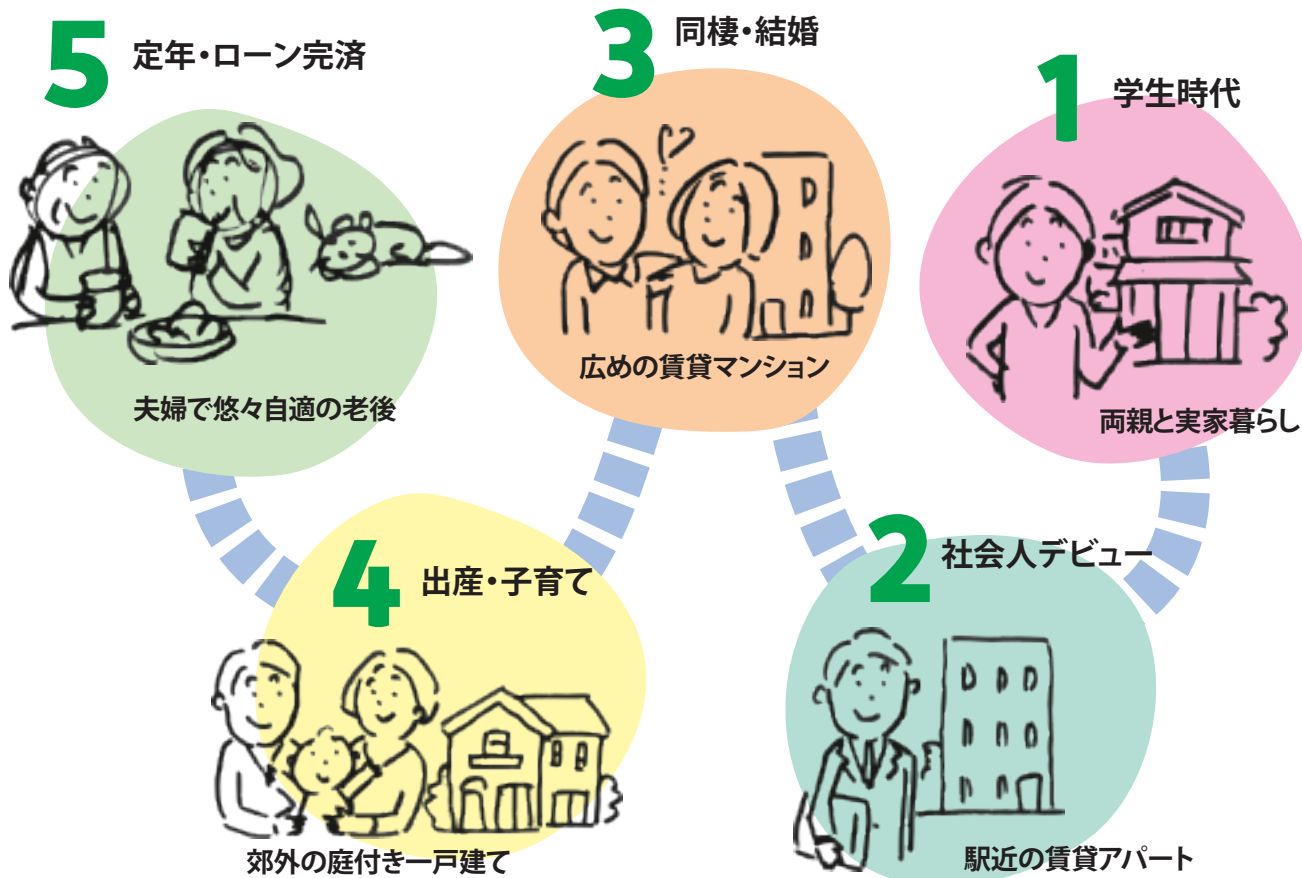
マイホームは家族の夢

「住宅すごろく」という言葉を聞いたことはありませんか？ 実家暮らしから始まり、社会人になって賃貸アパートへ、結婚・出産を経て戸建てを購入するという具合に、ライフステージに応じた住まいのランクアップの道のりをすごろくにたとえた表現です。

この考え方が生まれた背景には、ひと昔前の社会の「常識」がありました。給料や資産価値は上がっていくのが当たり前とされ、多くの家庭で専業主婦が家を守り、夫が一家の大黒柱として働いていました。そんな時代の家族の夢だったのが、郊外に庭付きのマイホームを持つこと。特に男性にとって「一国一城の主」になることは社会的な成功の証でした。

1990年代のバブル崩壊後、戸建て需要は一時的に大きく落ち込みます。しかし、デフレによる住宅価格の下落、住宅ローン金利の歴史的な低水準が続いたこともあって、その後は堅調に推移。都心を中心にタワーマンションがもてはやされる中でも、戸建てでは、今なお家族の「夢」であり続けています(図1)。

夢のマイホームをめざして「住宅すごろく」 昭和・平成版



一戸建てを買う、その前に

おく必要があります。

しかし、ここ数年、一戸建てを買うという選択には、これまで以上に慎重さが求められています。

コロナ禍に工場の操業停止などが相次いだことで、木材や鉄鋼、セメントなど主要な建築資材が世界的に不足し、価格高騰や供給遅延に見舞われました。この影響は今も続いている、建築費や住宅価格は高止まりのまま。最近はいわ

じわと物価まで上昇しています。一方で給料はなかなか増えず、手の届く夢だった一戸建ては、遠い夢になりつつあります。

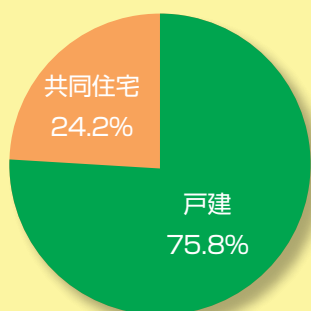
強い味方はずの住宅ローンも視界良好とはいえません。終身雇用が当たり前でなくなり、転職や転勤もめずらしくない時代。長期のローンを抱えることは、将来のライフプランに少なからず影響を与えます。マイナス金利政策の終了で、今後は住宅ローン金利も緩やかに上がっていくと見込まれ、変動金利でローンを組めば、返済額が想定より増える可能性も考えて

「いざとなれば売ればいいだけ」

と思うかもしれませんが、思い通りに事が運ぶ保証はありません。買い手が付くとは限らず、仮に売れたとしても購入時より資産価値が大幅に下がり、ローンだけ残る、という最悪のシナリオも現実になり得るのです。

今は、賃金も地価も人口も右肩上がりだった時代とは違います。少子高齢化や都市部への人口集中が進み、将来的に資産価値の上昇が期待できるのは限られたエリアだけ。かつての持ち家にあった「資産としての安心感」は薄れつつあります。築年数が経つほど税金や修繕費の負担も増え、むしろ「負債」になってしまうリスクすらあるのです。

図1 住み替え後に希望する居住形態

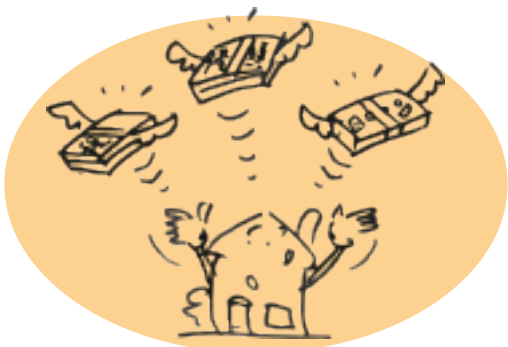


国土交通省：
令和5年住生活総合調査(速報)結果

一戸建てを買う、その前に これだけは知っておこう!

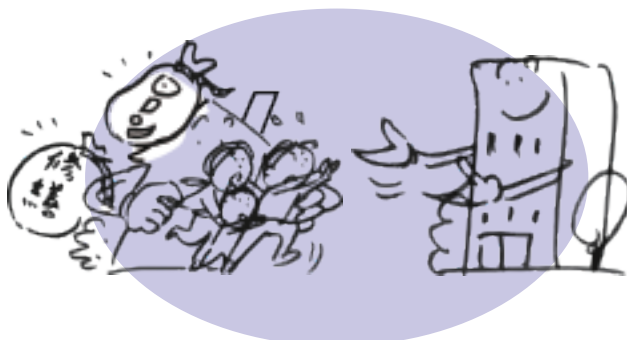
資産になるとは限らない

家賃は不要でも、固定資産税や維持・修繕費がかかる。築年数が経てば大規模なリフォームも持っているだけで赤字を生む“負債”になる可能性あり。



住み替えが難しい

転勤や家族構成の変化などで引っ越しが必要になっても、すぐに売れる、貸せるとは限らない。住宅ローンに加えて新居の家賃も発生し、大きな負担に。



相続でもめることも

兄弟姉妹で「売るか、残すか」で話し合いが難航しがち。立地が悪く、建物が古く、売るのも貸すのも、費用がかかる解体も難しいとなると八方ふさがりに。



住宅ローンの支払いが滞るリスク

想定外の物価上昇や子どもの習い事、ボーナスや退職金カット、事故、病気、災害による家屋損傷など、ローン支払いに影響するリスクは思いのほか多い。



断っておきますが、一戸建ての購入を否定しているわけではありません。大切なのは、10年、20年先も「この場所」「この家」「このローン」で暮らし続けられるのか、じっくりと考えること。購入するかどうかは、ローンの返済計画だけでなく、将来のキャリアやライフプランなど、きちんとした見通しに基づいて判断することが重要なのです。

一戸建ての暮らしを賃貸で

最近では、シェアリングエコノミーやサブスクリプションといった「持たずに使う」スタイルが広がっています。若者の車離れが話題になるように、必要なときに必要なだけ利用するという考え方が、若い世代を中心に浸透しつつあります。そんな時代の流れとともに、「持ち家」へのこだわりも薄れてきています。

一方で、子育てのしやすさやなどから、働き盛りのファミリー層を中心に、一戸建ては依然として人気があります。そんな中で注目していただきたいのが「戸建て賃貸」という選択肢です。

物件数が少ないこともあり、日の目を見ることがなかった戸建て賃貸ですが、意外にメリットは多

実はこんなにある！ 戸建て賃貸のメリット

3

維持費が安い。
修繕費や設備の更新費用は
基本的に貸主負担

2

ライフスタイルや
環境の変化に合わせて、
柔軟に住み替えができる

1

初期投資
(頭金、税金などの諸費用)
が不要

7

住んでみて
気に入ったら
購入できる物件もある



4

ペット可の物件が多い

8

資産価値が
下落する
リスクがない

6

車スペース付きの
物件が多く、
月極駐車場を借りずにすむ



5

一戸建ての暮らしが
自分たちの
ライフスタイルに合うか、
お試しで体感できる



埼玉 エイブルの「戸建プロジェクト」が 始動！

建築資材や人件費の高騰は、アパートやマンションのオーナーさんにとっても大きな痛手。採算の見通しが立たず、新築の計画を延期・中止するケースも増えています。

そんな中、埼玉エイブル(株式会社エイブルの埼玉県内の直営店)では、新たな取り組みとして『戸建プロジェクト』を始動させました。駅から少し距離のある土地や使い道が定まらない遊休地など、活用が難しかったエリアを中心に、集合住宅より低コストで建てられる「戸建て賃貸」を提案するプロジェクトです。

建築の計画はもちろん、完成後の入居者募集や管理まで埼玉エイブルが一貫して行うことで、オーナーさんの負担軽減と安定経営を後押しします。賃貸仲介や管理の実績が豊富な同社が困ったときの相談窓口となるため、入居者も安心です。

現在は建設会社との調整を進めているとのことで、今後の展開が注目されます。

かったりします。毎月の負担は基本的に家賃のみ。固定資産税や修繕費は不要です。転勤や進学などライフイベントに合わせて、住み替えがしやすいのも魅力。周囲への「音」を気にせず、室内で子どもをのびのび遊ばせることもできます。駐車スペースや庭付き、ペット可の物件も多数。家族のこだわりをより多く満たしてくれる住まい

が見つかるといいですね。持ち家とはまた違った、自由と安心感のある暮らしを叶えてくれる戸建て賃貸。「いずれは購入を…」と考えている方も、まずは賃貸で二戸建ての暮らしを体験してみることをおすすめします。新築物件の供給も少しずつ増えつつあり、今後ますます注目を集めることになりそうです。

