

# I 自宅取得志向は戦後に始まる

年代	内容
戦前	ほとんど賃貸住宅であった。 1941（昭和16）年で借家率は75%。
1945年	終戦時は焼け野原で、420万戸住宅不足。
1950年頃より	「家を建てたら一人前」という、自宅取得志向が始まった。 この考えは終戦後からである。
}	景気対策として新築優遇政策が始まる。
1980年頃	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">土地神話</div> <div style="font-size: 2em;">+</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">住宅ローン普及</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">資産UP ↑</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">賃金上昇</div> <div style="text-align: center;">借入減少 ↓</div> </div> <p style="text-align: center;">〈自宅取得ブームが到来〉</p>
2018年	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">住宅地が拡散</div> <div style="font-size: 2em;">+</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">空き家が820万戸</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">地価下落 ↓</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center;">人口減少・長寿</div> <div style="text-align: center;">残った自宅は「負動産」に ↓</div> </div>
これから	<p style="text-align: center;">〈コンパクトシティー・人が都市中心に集中〉</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 住宅ローンを35年間支払い続けて人生を終わるので、自宅は購入しなくなる。</li> <li>② 人は都市中心に回帰し、戦前のように賃貸住宅で暮らすようになる。</li> <li>③ 広い戸建貸家のRAが大量に供給される。</li> </ol>

- ★「家を建てれば一人前」の自宅取得志向は戦後から始まった。
- ★景気対策の新築優遇政策が自宅取得を後押しした。
- ★分散した郊外の団地から、人は都市中心に集中してきます。

## 戦後は賃貸住宅が4分の3

1931（昭和6）年に東京市社会局の行った「東京市住宅調査」では、借家率は70.5%。翌1932（昭和7）年の「東京都府5都市における家屋賃貸事情調査」（東京市近接54か町村）では借家率は75.8%。1941（昭和16）年の「大都市住宅調査」では75%と記述されています。

つまり、住宅の4分の3が賃貸住宅という状況なのです。

## 終戦後に始まった「持ち家病」

1945（昭和20）年、戦争が終わり、焼け野原になって420万戸の住宅不足でした。1950（昭和25）年頃が「持ち家病」の発症期です。「持ち家病」とは、「家を建てたら一人前」という自宅取得志向のことです。意外に最近のことで、驚きです。

その後は、左の表のとおり、景気対策として住宅の新築優遇政策が始まり、現在までも延々と優遇政策を続けています。長期展望のない、住宅市場の動向を無視した間違った政策なのです。

その間、土地バブルと共に土地神話が起き、賃金が上昇したため、住宅ローンが相対的に減少し、「自宅取得ブームが到来」しました。

そして現在、住宅市場は無残な姿になっています。都市中心部が空洞化し、シャッター通りが出現し、そして空き家が820万戸も生じました。

折しも人口減少・長寿社会を迎え、郊外の自宅は負動産に変わりました。

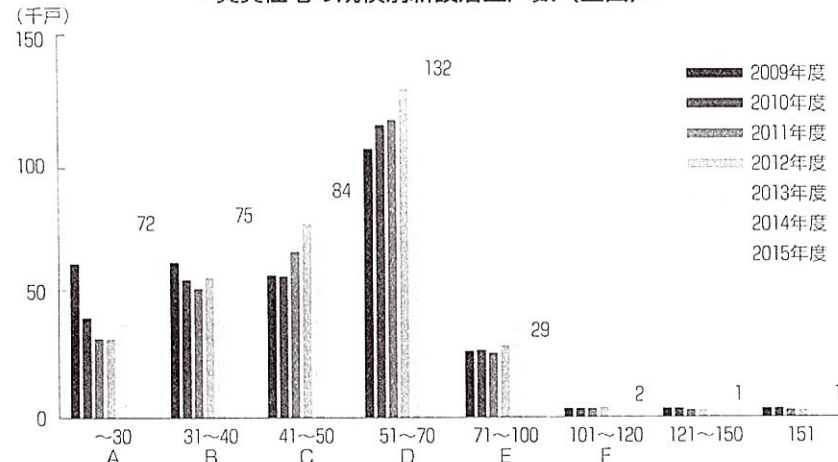
## コンパクトシティー化が進む

「居住誘導区域」が定められ、人口が再び都市に回帰してきます。郊外に分散した人たちが都市中心に集中してきます。都市中心では、戦前のように賃貸住宅が多数になってきます。共同住宅のアパートや賃貸マンションは廃棄処分され、RA（戸建貸家）が賃貸住宅の主流になります。

この変化は早く、10～15年内には完了するでしょう。

## 2 賃貸住宅は狭く広いモノがない

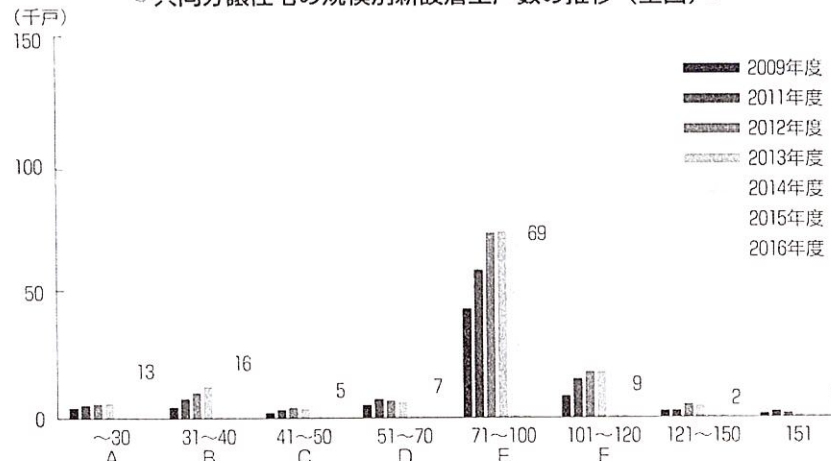
○賃貸住宅の規模別新設着工戸数（全国）○



注：図中の太字数字は、2015年度の戸数である。

資料：国土交通省「住宅着工統計」。

○共同分譲住宅の規模別新設着工戸数の推移（全国）○



注：図中の太字数字は、2015年度の戸数である。

注：「共同分譲住宅」とは、分譲住宅のうち建て方が共同であるものである。

資料：国土交通省「住宅着工統計」。

★賃貸住宅の供給のピークは51~70㎡の (D) ランク

★子育て人に必要なのは71~100㎡の (E) ランク

★子育て人が広い住宅を求めると持ち家を買わざるを得ません。

### 広い面積の賃貸住宅が減少している

左頁の上のグラフは「賃貸住宅の規模別新設着工戸数」。下のグラフは「共同分譲住宅の規模別新設着工戸数」です。つまり、上が賃貸アパート・マンションの面積別戸数で、下が分譲マンションの面積別戸数です。

上と下を比較しますと、視覚的に明確ですが、71㎡~100㎡のランクの賃貸住宅が減少し、分譲マンションが急激に増加しています。

### 3人以上の賃貸住宅が不足している

左の賃貸住宅の㎡数の刻みのブロックを、左から、A (~30㎡)、B (31~40㎡)、C (41~50㎡)、D (51~70㎡)、E (71~100㎡)、F (101㎡~) とします。

2011年に策定された住生活基本計画による都市居住型誘導居住面積水準で、子どもは10歳以上としますと、1人40㎡、2人55㎡、3人75㎡、4人95㎡。

この基準に合わせますと、1人はA+Bランクの物件、2人はC+Dランクの物件、3人になりますとEランクの物件ですが、Eランクの賃貸住宅は市場への供給が極端に減少しています。

これは、投資効率から考え、「狭い」賃貸物件を供給しているのが、オーナー側の決断です。しかし、賃貸住宅市場はもはや売り手市場ではありません。そのことを忘れた経営は必ず失敗します (52項参照)。

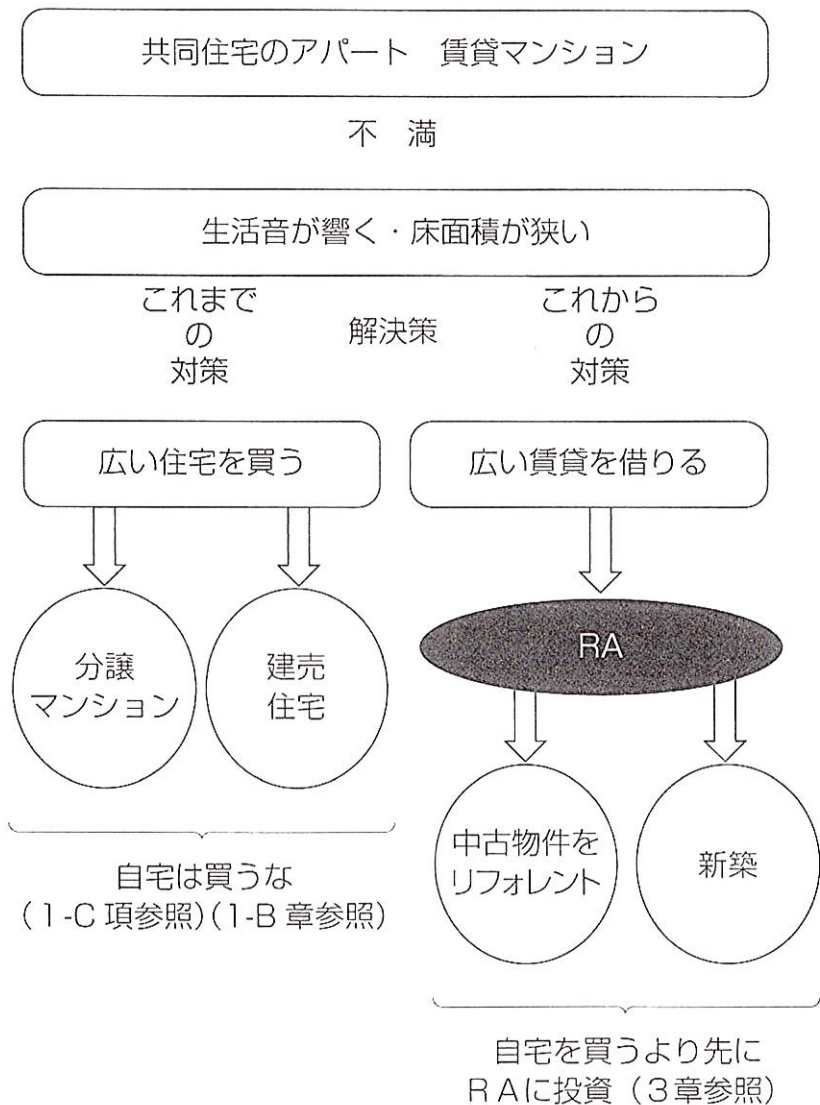
### 分譲マンションの面積

下の図表のとおり、分譲マンションは、見事にお客様のニーズに応じています。お客様の要望に合わせた結果、E (71~100㎡) ランク以上の規模のマンションを市場に投入しています。

このように、広い賃貸住宅が市場にないため、3人目、つまり夫婦に子どもが生まれますと、広い住宅を確保するためには、分譲マンションか戸建住宅を、嫌でも購入せざるを得ないのです。



### 3 広い住宅は買わざるを得ない



★賃貸住宅の一戸当たりの面積は34～39㎡と狭い。  
 ★狭いアパートは供給過剰なのに、まだ新築しています。  
 ★賃貸市場に、広いRA（戸建貸家）の供給が大量に不足しています。

#### 賃貸住宅はなぜ狭いのか？

現在の共同住宅のアパートや賃貸マンションの借家人の不満は、「生活音が響いてプライバシーが保てない」ことと、図表のとおり「床面積が狭い」ことです。

現在の賃貸住宅が狭いのは、賃貸住宅が少ないときの貸し手市場で、造れば借家人はいるとの発想から、投資効率を最優先させ、最小単位の部屋をできるだけたくさん造り、収益を上げてきたからです。

ところが、1968（昭和43）年に需給バランスが一致し、これ以降は住宅の供給が過剰で、空き家がドンドン増えているのです。それでもなお、借り手のニーズを無視して、狭い賃貸住宅を供給し続けています。空き家が出るのは必然の結果なのです。

借家人（お客様）のニーズ（要望）を調べることなく、オーナー（貸す側）の独断で投資効率のみを優先して造った作品を並べているのですから、借家人がないのは明白です。

最近では「相続税の節税対策」を売り物にした営業戦略で、オーナーに売り込み、まだ「狭い」アパートを造り続けています。

「おやめなさい！ 借家人（お客様）はいませんよ！」

#### 「広い住宅を買う」という解決策

これまでの解決策としては、分譲マンションや建売住宅など「広い住宅を買う」という方法でしたが、さまざまな市場の変化で急ブレーキがかかってきました（1章・2章参照）。

#### 「広い賃貸を借りる」解決策

これからの解決策は戸建て、広い面積の「RA」を借りる方法です。「RA」は722万戸も不足していますから、借りたい人は山ほどいます。また、供給者の立場からは、土地オーナーは「RA」を新築し、サラリーマンは自宅を買うより先に「RA」に投資すべきです（48項参照）。

## 4 残した自宅は「負動産」

住宅ローンの返済額 毎月10万円×12か月×35年=4,200万円

サラリーマンは他に収入がないので、給与から支払い続けなければなりません。

ところが、会社倒産、転職、失業、病気、親の介護等々で、実は収入は不安定であり、自己破産のリスクを背負って生活を続けることになるのです。

ローンの完済は30歳で借りると+35年=65歳になる

30歳から65歳まで、苦労を重ね、一生懸命支払い続けて人生が終わることになるのです。

ローンの支払いが終わった自宅は「負動産」

- ① 死に物狂いで、ローンを支払い終わった自宅は、大都市に住む子供が住む財産ではなく、老夫婦が住む「負動産」なのです。
- ② 自宅は都市中心より遠く、郊外にあり、造成地のため坂道があり、車に乗れない老夫婦は買い物・医療難民となり、やがて住めなくなります。
- ③ 貸そうにも借り手はなく、売却は建物はゼロで、土地代が3分の1程度です。せいぜい400万円～500万円。バカバカしくて売れません。買い手もありません。
- ④ それでも、毎年固定資産税がかかり、維持費もかかり、処分に困るマイナス財産の「負動産」なのです。
- ⑤ 「自宅を購入した人生は一体何だったのでしょうか？」

- ★サラリーマンは給与から住宅ローンを支払います。
- ★現在は給与収入が安定しないので、支払い続けるのが大変です。
- ★ローンを支払い終わったら、自宅は高齢で住めなくなります。

### 住宅ローンを払い続ける

自宅を買うと、一般的に住宅ローンを借ります。金融機関がドンドン貸してくれます。簡単に貸してくれるので安易に借りてしまうと、その支払が大変なのです。

左頁の上の例は、毎月10万円の返済で35年のローンだと4,200万円もの大金を支払うことになります。

サラリーマンの方は給与以外に収入がないため、給与から支払うことになります。問題はその給与です。給与が安定しない時代になっているのです。

世界経済の動向で、日本企業も影響を受け、上場企業でも倒産します。これは失業ですが、働く人が30%以上転職を希望しています。サラリーマンは労働力を提供しますから、病気になると収入が減少します。この収入が不安定な状況で65歳まで馬車馬のごとく働き続けなければなりません。

### 残った家には老夫婦

死に物狂いで住宅ローンを支払い終わった自宅には、子供は大都市に巣立って帰っては来ません。定年になった老夫婦のみが残され、2階の子供部屋は物置になってしまいます。

問題は、この老夫婦の生活です。自宅の場所は都市中心から20km以上離れた郊外にあり、しかも造成地のため高台にあります。

子供は帰ってきませんから、老夫婦が車で買い物や医療機関に行くことになります。車に乗れなくなると、老夫婦は「買い物難民」、「医療難民」になります。やがて住めなくなるのです。

### 残った自宅はどうするの

建築後35年ですから建物はゼロ、土地ですが、郊外は値崩れして購入時の3分の1程度です。

左の表のとおり、土地は400万円～500万円ですから、これが自宅の値段です(1-B、1-Cを参照)。



## 5 永久に固定資産税がかかる

### ◎ 毎年の固定資産税・都市計画税の軽減 ◎

	住宅用地	固定資産税	都市計画税
土地	小規模住宅用地 居住用として利用する土地の面積のうち一戸当たり200㎡以内の部分	$\frac{1}{6}$	$\frac{1}{3}$
	一般住宅用地 居住用として利用する土地の面積のうち一戸当たり200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍が限度)	$\frac{1}{3}$	$\frac{2}{3}$
家屋	固定資産税についてのみ、新築住宅の120㎡までの部分について3年間、 $\frac{2}{1}$ に軽減(評価額の制限あり)		

### ◎ 固定資産税等の計算 ◎

	固定資産税	都市計画税
土地	(例) 課税価格 40坪×50万円×70%=14,000千円	
	$14,000千円 \times \frac{1}{6} \times 1.4\% = 32,667円$	$14,000千円 \times \frac{1}{3} \times 0.3\% = 14,000円$

	(例) 課税価格 12,000千円×60%×7,200千円	
家屋	3年間	$7,200千円 \times 0.3\% = 21,600円$
	$7,200千円 \times \frac{1}{2} \times 1.4\% = 50,400円$	
	4年後	
	$7,200千円 \times 1.4\% = 100,800円$	

	固定資産税	都市計画税	合計
3年間	83,000円	35,600円	118,600円
4年以後	133,400円	35,600円	169,000円

- ★小規模住宅用地は、固定資産税が6分の1になります。
- ★住宅用地は、固定資産税が3分の1になります。
- ★都市計画税には新築家屋の軽減特例はありません。

固定資産税は毎年1月1日現在、固定資産税課税台帳に登録されている人に課税される税金です。

固定資産税や都市計画税の課税対象額は、市区町村の固定資産税課税台帳に登録された「価格」によります。それに負担調整措置を加味して計算されます。この金額は毎年、春に送られてくる固定資産税の納税通知書に記載されています。

ここでは、概算で課税の対象額を求め、課税の仕組みを具体的に数字で計算してみます。

### 土地の固定資産税額

土地の広さは、戸建貸家の1棟分を約40坪。土地の時価を坪単価50万円としました。それに概算の評価額として70%をかけて、課税対象額を1,400万円としました。

固定資産税評価額は公示価額(時価)の約70%とされていますから、概算で70%としました。相続財産評価額は、公示価額の80%とされています。

上の表の特例があり、戸建貸家を建てますと、固定資産税が6分の1に都市計画税が3分に1になります。

### 家屋の固定資産税額

次に、建物の固定資産税や都市計画税ですが、これも概算で、建築価額1,200万円の60%を課税対象額とし720万円としました。

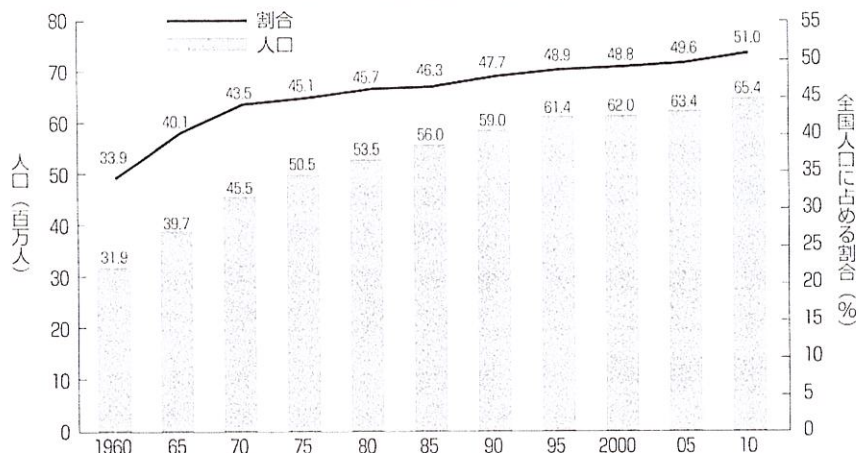
特例は固定資産税だけ、建築後3年間だけ、 $\frac{2}{1}$ に軽減されます。税額は、それぞれ左のように計算されます。

特例が年数により相違しますから、固定資産税と都市計画税を合計しますと一番下の表になります。建築後の3年間は約119,000円、4年以降は169,000円になります。



# 6 分譲住宅は都市中心より遠い

◎三大都市圏の人口と全国人口に占める割合◎



資料：総務省「国勢調査報告」。

◎三大都市の50km圏内10km帯別人口および対前回国勢調査人口増加率（年平均）◎

	全域 (1000人)	全域に占める距離帯 (10km) 別人口の割合					年平均人口増加率 (%)					
		0~10km	10~20km	20~30km	30~40km	40~50km	全域	0~10km	10~20km	20~30km	30~40km	40~50km
<b>東京50km圏</b>												
2000年	30 724	10.8	28.2	23.5	22.1	15.1						
2005年	31 505	12.4	26.5	23.6	23.7	13.7	0.50	3.41	-0.70	0.59	1.88	-1.78
2010年	32 714	12.8	26.8	23.8	23.4	13.3	0.76	1.32	0.92	0.87	0.51	0.13
<b>大阪50km圏</b>												
2000年	16 567	25.7	23.3	16.4	19.0	15.6						
2005年	16 262	21.0	31.2	19.1	16.3	12.3	-0.37	-4.29	5.60	2.76	-3.29	-5.04
2010年	16 343	21.1	31.4	19.2	16.1	12.2	0.10	0.18	0.21	0.16	-0.20	-0.02
<b>名古屋50km圏</b>												
2000年	8 852	24.9	24.8	19.4	23.3	4.6						
2005年	9 023	23.5	25.3	22.7	21.3	7.1	0.38	-0.77	0.90	3.63	-1.42	-0.86
2010年	9 193	23.6	25.5	22.8	21.0	7.1	0.38	0.44	0.55	0.44	0.08	0.19

資料：総務省「国勢調査報告」。

- ★三大都市圏の地域の面積は、日本の国土の9%しかありません。
- ★三大都市圏の人口は6,537万人で、51%の人口が集中。
- ★子どもたちは大都市圏に住居を構えて暮らし、田舎には戻りません。

## 三大都市圏の居住圏

三大都市圏の合計面積は34,000km<sup>2</sup>となり、全国の面積の9%になります。また人口は、2010年には、関東が3,692万人、近畿が1,934万人、中京が911万人で、この合計は6,537万人、全国人口の51.0%になっています。全国面積の9%に全国人口の51%が住んでいることになります。左の下の表は、三大都市の居住圏50km内の分布を示したものです。都市中心からかなり離れた場所に拡散しています。

定期券の購入者からの分析で、東京でのピークは10~20kmになっています。20kmを超える居住地からの通勤者がサラリーマンを卒業して減少傾向にあるようです。大阪も名古屋も同様です。

## 地方都市の居住圏

地方都市でも三大都市圏と同様に、分譲住宅を購入する場合には、都市中心は住宅地が少なく、しかも地価が高いため、購入できません。

そのため、購入する物件は都市中心から離れ、遠い物件になり、宅地造成地の団地になるケースがほとんどです。

## 遠い自宅の問題

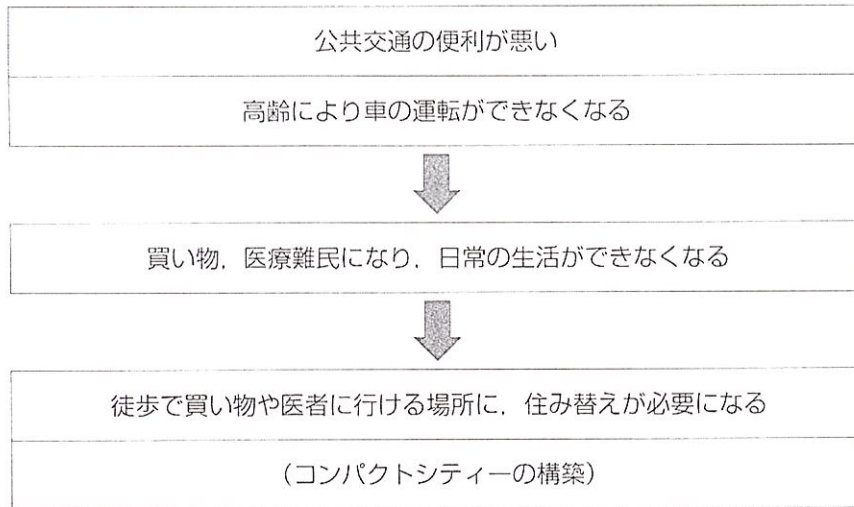
都市中心から遠い郊外の高台の自宅は、若いうちは夫婦とも車に乗り、通勤、買い物、医療など問題はありません。ところが、購入後30年も経過しますと、70歳代になって車に乗れなくなります。その高齢化した所有者は、徒歩で買い物ができなくなり、医療機関にも行けなくなります。

これが、これから社会問題となる「買い物難民」や「医療難民」の問題です。つまり、郊外の自宅は、所有者が高齢化すると住めなくなるのです。高齢者は郊外の自宅を離れ、再び都市中心に帰らざるを得なくなります。これはコンパクトシティー化で、解決していきます(84項参照)。

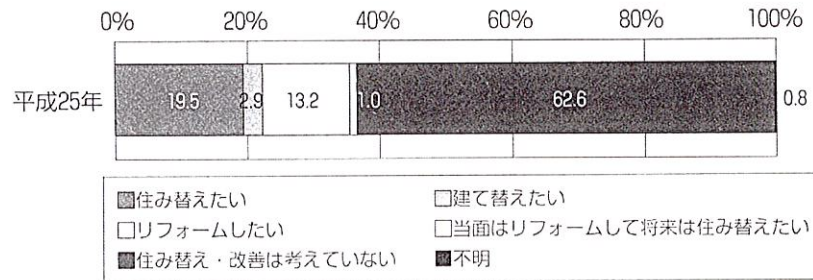
以上の点から、遠い郊外の自宅は購入しないでください。将来住めなくなり、財産価値が3分の1以下になり、しかも売れなくなります。



## 7 残しても住めない場所



今後または将来の住み替え・改善の意向



資料：国土交通省「住生活総合調査（平成25年）」。

- ★高齢化で「買い物難民」「医療難民」が出現しています。
- ★「分散」している郊外から中心に向かって移動します。
- ★徒歩で生活できる平坦地へ「集中」します。

### 居住地が「拡大」し「分散」した

今から30～40年前に、都市郊外の造成地に住宅をドンドン建築しました。都市の中の小高い展望台から見ると、都市中心から郊外にかけて住宅がビッシリと建ち並び、居住地が郊外に「拡大」「分散」しました。

そのときは、自動車が普及し、郊外の住宅に帰る不便はありませんでした。ただ、徐々に交通渋滞が起きてきました。

### 「買い物」難民、「医療」難民の出現

住宅ローンを払い終わって、定年になって、70歳を超えてきて、ソロソロ車の運転ができなくなってきました。

駅から長い坂道を登って、歩いて住宅に帰るのが大変になってきます。

今、話題の「買い物難民」の出現です。同時にお医者さんが遠いと、これも「医療難民」となります。

造成地の住宅団地では高齢者は徒歩で生活できなくなっています。

### 都市中心部に向かって「集中」

高齢者が徒歩で買い物や医者に通える生活ができるように、住宅を求めて商業集積がある都市の中心をめがけて大移動が始まってきます。

都市への「集中」です。

これが自然発生的なコンパクトシティー化の現象です。

下のグラフは約20%が住み替えたいと回答しています。

住民は、徒歩で生活できる場所へ移動を始めたのです。

この受入先はコンパクトシティーの居住誘導区域内になります。この区域内の既存の集合住宅の活用、空き家の活用のほか、空き地には高齢者向けのR Aの新築も有効です。

## 8 土地神話は崩壊し3分の1に

### ◎住宅地の需要と供給◎

土地の供給	土地の需要
<p><b>A</b> 法人所有の土地が売却される</p> <p>①減損会計の導入 評価損の出る土地は売却される 社宅、グラウンド、保養所など収益の上がらない土地は売却される</p> <p>②国際化の進展 工場用地などが売却される</p> <p><b>B</b> オフィス・マンションの大量供給 高層ビル化により、実質的に土地の供給となる</p> <p><b>C</b> 農地の宅地化が進む 農産物を生産しても採算が合わないため、農業後継者がいない。また、農業の従事者が高齢化している。 そのため、農地が大量に宅地として供給される</p>	<p><b>D</b> 法人の土地の需要が減少する</p> <p>①含み損経営の見直し ②国際化の進展 工場用地などの需要が減少する</p> <p><b>E</b> 人口減少社会の到来 夫婦が産む子供の数が1.44人しかなく、親の土地、住宅を相続することになる。そのため、土地・住宅の新規取得需要が減少する</p> <p><b>F</b> 国民の土地の意識の変化 「土地神話」の崩壊により土地の需要が減少する</p>

- ★広大地・農地が宅地として大量供給されます。
- ★人口減少社会と空き家により、土地の需要が減ります。
- ★地方では中心部を除き、地価は下がり続けます。

### 土地の供給

今後の地価の動向を探るため、土地の需要と供給の両面を検討しますと、左のようになります。土地の供給面では、まず**A**2006年3月期決算から、国際会計基準に準拠するため、上場企業が所有する不動産に新たに「減損会計」が導入され、収益性のない不動産が処分されます。**B**オフィス・マンションの大量供給は、高層化により一つの土地が何層にも使われるため、実質的に土地の供給となるものです。**C**農地については、農業後継者がいない中で、現在の農業従事者が高齢化しているため、農業が継続できず、大量に宅地として供給されます。

また、2018年1月より、相続税評価について広大地の評価方法が改正されました。これまでの「広大地の評価通達」が廃止され、新たに「地積規模の大きな宅地の評価通達」が創設されました。

新しい評価通達の相続税評価額が20%以上も上昇するため、相続税の増税になります。

そのため、これまでの広大地が一気に区画割り・宅地化され、宅地として供給されることになります。

### 土地の需要

一方、需要面では、**D**無用な土地は購入しない、日本国内に工場を作らないなど、法人の土地需要が減少します。**E**人口減少社会の到来は、新たに住宅を取得する若者が減少し、土地の需要が減少します。**F**国民の意識の変化は、土地が必ずしも有利な資産でないとの意識になり、投機的な土地の需要が減少します。

### 土地は下がる

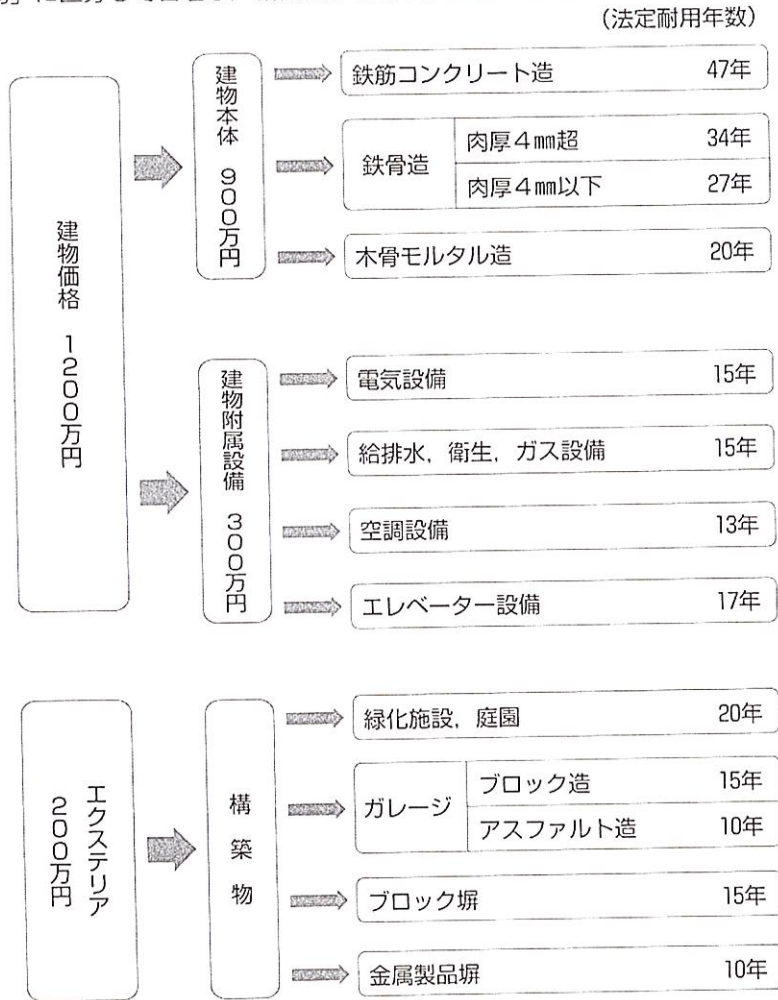
このように、今後とも買い手が少ない市場に、土地の売り物件がたくさん供給されますから、地価は下がり続けると予想されます。郊外の住宅地は買い手が減少しますから、3分の1になるでしょう。



# 9 法定耐用年数は20年

◎建物附属設備は区分して管理（計算例）◎

法定耐用年数が異なるので、見積書をベースにして「建物附属設備」や「構築物」に区分して管理し、減価償却を行う。金額は参考例です。



- ★住宅の耐用年数は木骨モルタル造が20年，軽量鉄骨造が27年。
- ★耐用年数が異なりますから，資産は細分化して管理します。
- ★取得価額は見積書から金額を集計し，共通費・値引きはあん分。

建物本体と設備を区分して管理すると、減価償却費の計算上、設備の法定耐用年数が短いので、区分したほうが有利になります。その耐用年数の違いをみてください。

2016（平成28）年4月1日以後に取得した建物附属設備には定率法が廃止され、すべて定額法になりました。

## 建物の耐用年数

建物の法定耐用年数は、左に記載していますが、鉄筋コンクリートは47年、重量鉄骨造は34年、軽量鉄骨造は27年、木造または合成樹脂造は22年、木骨モルタル造は20年となっています。

この年数が長いほど、必要経費に計上できる減価償却費は少ないこととなりますから、このモデルのように建築総額の1,200万円を全部建物にすると不利になります。

## 建物附属設備の耐用年数

主な設備の法定耐用年数は、電気設備は15年、給排水・衛生・ガス設備も15年、空調設備は15年、エレベーター設備は17年となっています。これらの年数を平均して15年とみると、建物よりも早い期間で減価償却ができることとなります。

## エクステリアの耐用年数

エクステリアは、少し細かくなりますが、内容により区分をします。主な法定耐用年数は、緑化施設・庭園は20年、ガレージでブロック製は15年、アスファルト製は10年、ブロック塀は15年などとなっています。

## 見積書から金額を計算

以上の区分は、見積書から、それぞれの項目を拾いだします。共通的な費目がある場合はあん分をします。値引きは全体の値引き率を計算し、資産ごとに値引き後の金額を計算します。

# 10 分譲住宅30年間の総支出額

## 条件

土地価額1,500万円, 建物価額 1,500万円,  
 固定資産税評価額: 土地1,050万円, 建物900万円,  
 借入金3,000万円, 金利30年借入3%,  
 30年経過後: 土地は3分の2下落とし1,000万円の評価損,  
 建物はゼロ, 以下諸費用は下記のとおり。

### ◎30年間の総支出額概算◎

単位 万円

内容	金額
土地評価損 1,500万円×3分の2	1,000
建物減価償却 1,500万円×100%	1,500
購入費用 3,000万円×10%	300
住宅ローン金利	1,560
修繕費 1,500万円×30%	450
固定資産税・都市計画税 概算	320
火災保険料 30,000円×30	90
30年間合計	5,220

## 月額負担額

5,220万円÷360か月=145,000円

- ★賃貸住宅の家賃と住宅ローン返済額だけの比較は間違いです。
- ★ローンの金利, 修繕費, 固定資産税など経費が多額です。
- ★残った土地は3分の1に下落し, 財産価値は500万円です。

## 住宅ローンの月額返済額

左の計算をした目的は, 賃貸住宅の家賃が高く, 分譲住宅のローンのほうが低いとして, 分譲住宅をすすめる営業活動を耳にするので, そのチェックをするためです。

住宅ローンの支払額は, 3,000万円の借入金で30年返済。金利3%の場合には元利金等返済で月額126,480円になります。金利が2%ですと月額110,883円になります。

## 賃貸住宅の家賃

今は賃貸住宅の家賃が決められませんから判断しかねますが, 上記の住宅ローン返済額とほぼ同額と思われ, 勝敗はつきません。

そこで, 左の計算をしてみました, 分譲住宅を購入しますと, 当初の購入代金だけでなく, さまざまな費用がかかるのです。

建物は法定耐用年数が20年ですから, 税務上はゼロです。実際の売却価格もゼロ評価です。土地は後から説明します。購入費用は, 購入時の仲介手数料, 借入手数料, 不動産登記費用等々, 購入代金の10%程度が必要です。住宅ローンの金利で, 30年間分1,560万円は金融機関に儲けさせます。修繕費は外壁塗装や住宅設備機器の取替えなどで, 450万円, 30年経過時点でリフォーム代も必要ですが, 計上していません。固定資産税・都市計画税は概算で320万円としました。火災保険料として年3万円が90万円かかります。

計算結果を見ると, 合計5,220万円になり, 月額145,000円にのびります。

こうなると賃貸住宅の家賃のほうが低いと思われ, 自宅は購入しない方がよいと結論がでます。

## 土地の評価額

問題は, 土地の評価額です。その自宅の立地で差異がでます。

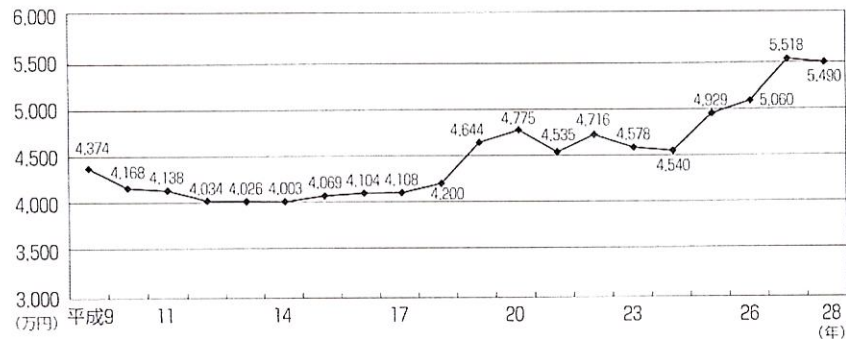
人口の減少・都市への集中により, 一般に郊外の造成地は大幅下落が予想され3分の1になるため, 評価損が3分の2の1,000万円できてきます。



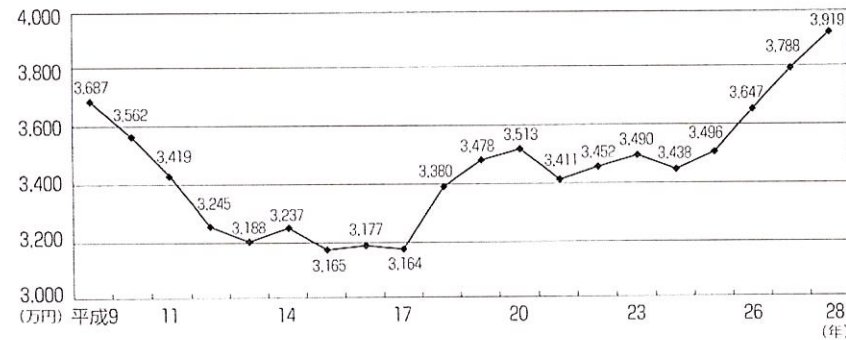
# 11 マンションはガレキの購入

★地価は消費者物価に連動しますから、インフレに対応します。  
 ★分譲マンションの建物は減価償却し、耐用年数でゼロになります。  
 ★分譲マンションは土地を売却して区分所有権を解消し、解体します。

首都圏マンション平均価格

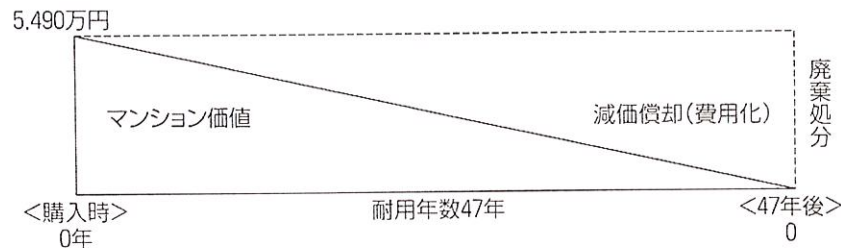


近畿圏マンション平均価格



資料：不動産経済研究所調べ。

◎ マンションは減価償却資産 ◎



## マンション価格のみ高騰

左頁の図表の一番上は首都圏のマンションの平均価格のグラフです。2016（平成28）年の平均価格は5,490万円と高騰しています。

二番目のグラフは近畿圏のマンションの平均価格で、2016（平成28）年が3,919万円となっています。

## 減価償却資産

高級外車を1,000万円で購入しますと、毎年減価償却し、耐用年数の6年でゼロになります。これを減価償却資産といますが、マンションの建物も同じです。

分譲マンションを購入する人は、将来にわたり財産価値があると思い込んでおられますが、税務上の耐用年数は47年。将来、建替えが必要で、建替え時点での財産価値はゼロになります。建替えると、そのときに買取り資金が再び数千万円必要になるのです。

この点から、分譲マンションはガレキなのです。

## 終末期問題

建替え時期ですが、配管などの設備は30年程度で交換する必要が生じ、コンクリートの寿命は通常は60年程度ですから、早くて建築後30年、途中で大修繕をしても、60年後には建替えが必要になります。

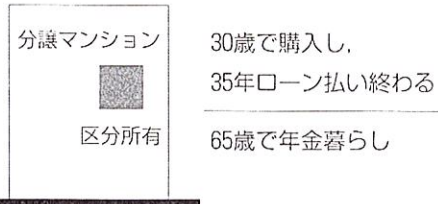
しかし、実際には建替えはできず、土地の持分の2～3坪程度を売却して区分所有権を解消し、解体することになるでしょう。

このように、分譲マンションは、47年以後には財産価値はゼロになりますから、購入すべきではありません。購入してしまった人は、損失は覚悟のうえで、できるだけ早く売却する必要があるのです。

## 12 マンション終末期の悲劇

◎市街地周辺に分譲マンションを購入している◎

分譲マンションは鉄筋コンクリート造りですから、年数が経過しますと必ず老朽化し、建替えが必要です。建替え時点では建物部分はガレキとなり経済価値はゼロになるのです。土地の持ち分はせいぜい2～3坪しかなく、換金処分ができるとしても、まとまったお金にはなりません。建替えができて購入時とほぼ同じ代金が必要になります。



問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>①修繕積立金が高い</li> <li>②建替えには住民の反対がある</li> <li>③建替えるにも資金がない</li> <li>④35年が経ち安くて売りに売れない</li> </ul>
解決策	<ul style="list-style-type: none"> <li>①建替えまで所有者が住み続ける</li> <li>②安くても売却し終末期のトラブルから逃げる</li> <li>③建替えまで第三者に賃貸して運用する</li> <li>②と③の場合は、所有者は都心の賃貸住宅に住む</li> </ul>

★分譲マンションの建物は、30～60年経つと財産価値はゼロになる。

★新築で購入した人は、10年前後で損失は覚悟で売却します。

★リフォームして賃貸にし、オーナーは都市中心部の賃貸に。

### 分譲マンション

高齢者の80%が持ち家で、そのうち15%が分譲マンションですから、高齢者の12%が分譲マンションの所有者となります。

分譲マンションの場所は市内かその周辺になりますから、比較的立地条件が良く、近くに病院やスーパーがあると思われます。

この分譲マンションの所有者は、住宅ローンを払い終わり、年金暮らしをしている高齢者です。ゆったりと老後を過ごす予定でいましたが、思いも寄らず大問題が襲いかかってきます。

### 建物はガレキになる

実はコンクリートの建物は、60年くらいで建替えが必要になり、配管などの設備は30年で取換えが必要になります。つまり、建築後30年～60年の間に大修繕か建替えが必要になるのです。これが、マンションの終末期の問題と言われ、これから社会問題化します。

### 終末期の対策

終末期の対策は、次の三つが考えられます。

#### ① 建替えまで所有者が住み続ける

建物は建築後60年は持つようですから、それまではとにかく住み続ける決意をすることです。

#### ② 安くても売却し、終末期のトラブルから逃げる

30年以上経過しますと、建物代金はほとんどゼロですから、共有となっている土地の持ち分代金くらいしか手に入りません。それでも売り、体が動けるうちに、都心の賃貸住宅に転居する作戦です。

#### ③ 建替えまで第三者に賃貸して運用する

あまりにも安く売るのはもったいないので、第三者に賃貸し、自分は都心の賃貸住宅に住みます。



# 13 諸外国の終末期の取扱い

◎マンション法制の国際比較（区分所有の解消と建て替え）◎

	アメリカ	ドイツ	フランス	日本
区分所有権の解消	事由を問わず、80%決議で解消を認める	一定規模を超えた滅失・損傷の場合に、解消請求を認める	一定の滅失要件により、再建決議とともに解消決議を認める	全員的一致を要する（民法）
老朽化による建て替え	予定せず	予定せず	予定せず	事由を問わず、80%決議で認める（区分所有法）

韓国 (要約)	<p>韓国でも日本と同様に多数決（4分の3）で建て替えることができる法律がある。</p> <p>実際には危険建物であるという判定を受けたうえで、行政処分建て替えられている。</p> <p>建て替え戸数は23万戸に達し、ソウル市内の新規用地が不足し、供給マンションの約30%が建て替えによるものである。また、低層から高層への建て替えもある。</p> <p>現在では供給過剰となり、建て替えは進まなくなっている。</p>
シンガポール (要約)	<p>所有者の多数決により、区分所有権の解消と一括売却ができる制度があり、マンションの再生が進んでいる。一括売却で所有者にキャピタルゲインが入る。土地不足と地価上昇が続くなかで、富裕層や外国人の居住用、あるいは投資目的でマンションの再生が進んでいる。</p> <p>また、低層から高層への建て替えも進んでいる。</p>

出所：『限界マンション』米山秀隆著（日本経済新聞出版社）

- ★アメリカ、ドイツ、フランスではマンションの建て替えの予定はなし。
- ★日本の区分所有法は直ちに廃止すべきです。
- ★単独所有の賃貸マンションに移行する対策法を創設すべきです。

## 諸外国の動き

左の上の表のとおり、アメリカ、ドイツ、フランスでは、共に老朽化による「建て替え」は「予定せず」となっています。区分所有権の解消の決議が認められています。また、韓国やシンガポールの動きは下の表のとおりです。

## 現行法を直ちに廃止せよ

分譲マンションの販売価格は消費者物価に比較しますと40%も高く、しかも終末期のリスクを十分説明しないまま販売し、購入者である消費者に多大の損害を与えています。

分譲マンションの販売業者だけが多大の利益を上げており、これ以上放置できません。

現行の「建物の区分所有等に関する法律（1962年）」を直ちに廃止し、「分譲マンションの新規着工・販売を中止し、消費者を保護すべき」です。

## 終末期対策法の創設

現在の分譲マンションの終末期対策として、次の法律の創設を提案します。

区分所有権を解消する決議により、全員が区分所有権を単独所有者に譲渡し、単独所有者の賃貸マンションにする法律を制定。

「単独所有者」は、大手建設会社、宅建業者、管理業者、信託銀行、ファンド、私鉄業者、自治体、官公庁などの団体を予定しています。

区分所有権の「譲渡代金」は、新築のもので60%。その後、経過年数により減額します。47年経過時点では、「土地代金」-「建物解体費」となって、マイナスの買い取りも予想されます。

2016（平成28）年末現在で、分譲マンションは約633.5万戸（居住人口1,508万人）のストックが形成されています。

上記の「賃貸マンション化」対策によって、終末期の問題を解決するまでに、これから50年間はかかるでしょう。



# 14 管理費と大規模修繕費など

管理費の内訳
エレベーター保守費、共用電気料、共用水道料、消防設備保守費、機械駐車場保守費、各設備保守・点検費、給・排水設備保守費、受水槽保守・清掃費、植栽管理費、修繕費、器具・備品費、雑材・消耗品費、諸手数料、管理委託費、その他雑費
一戸月額 16,000円～21,000円くらいかかります。 (例) 月19,000円×12か月=228,000円/年

大規模修繕費の内訳
外壁塗装、屋上防水、ひび割れチェックと補修、屋内配管のチェックと補修、受電設備のチェックと補修、電気系統のチェックと補修、エレベーターの補修・交換
修繕積立金
上記の大規模修繕は、経年劣化を食い止め、使用期間を延ばし、安全性と快適性を高めるために、10年や20年ごとに行うものです。 国土交通省は、2011(平成23)年に、大規模修繕に備えるため「修繕積立金」の指針を策定しました。 30年間の均等払いで、15階建未満は1㎡当たりにつき178円～218円、20階建て以上のタワーマンションでは同206円を必要額の目安としています。 (例) 77.2㎡×218円=16,829円×12か月=201,948円/年

- ★毎月の管理費は、16,000円～21,000円程度かかります。
- ★修繕積立金は、77.2㎡で16,829円が目標値です。
- ★修繕積立金の積立不足があると、一時金の支払が必要になります。

次の15項の前に、管理費と大規模修繕費を検討します。

## 管理費の内容

マンション管理費は左の上の表のとおりです。主なものをピックアップしますと、エレベーター保守費、機械式駐車場保守費、受水槽保守費など、高額負担のものがああります。管理費の高くつく要因として、大きく2つあります。

一つは当初設備の問題で、最初から設置されている設備の点検・保守費、運用費が高いものがあります。

例えば、機械式駐車場の場合には、平面駐車場に比べ、ものすごく点検・保守費がかかります。大型のマンションでは、プールや会議室などがある場合も、保守・メンテナンス費用が高額です。

こうした設備は撤去もできず、永久に点検・保守費や運用費がかかります。

二つ目は、管理収入の問題です。駐車場や駐輪場の貸付料や、貸店舗の家賃収入などは管理費収入となり、管理費の支払に補填されることがあります。この場合に、駐車場や店舗が空きになり、収入が入らなくなることがあります。その収入減少は、最終的に管理費の増額になってきます。

## 大規模修繕費の内容

左の下の表に、大規模修繕費を例示しています。

建物の維持、補修に10年～20年ごとに定期的に行う大修繕です。

定期修繕計画を策定し、外壁塗装、屋上防水、配管入替、エレベーターの入替など数千万円の大規模修理代金が必要です。

一時金を集金することもあります。一般的には「修繕積立金」として毎月支払うことになっています。

## 月額負担額

マンションの規模・戸数、階高などで差異があり、どうにもつかみにくい金額です。管理費の概算が月額19,000円、年額228,000円。修繕積立金が月額16,829円、年額約202,000円になり、年間合計43万円になります。



# 15 マンション30年間の総支出額

## 条件

分譲マンション3,000万円，土地価額100万円，建物価額2,900万円，固定資産税評価額：土地70万円，建物1,740万円，借入金3,000万円，金利30年借入3%，法定耐用年数47年，以下諸費用は概算額で下記のとおり。

### ◎30年間の総支出額概算◎

単位 万円

内容	金額
建物減価償却費2,900万円÷47年×30年	1,851
購入費用3,000万円×10%	300
住宅ローン金利	1,560
管理費 年228,000円×30年=684万円	684
修繕積立金 年202,000円×30年=606万円	606
固定資産税・都市計画税概算15万円×30年	450
火災保険料3万円×30年間	90
30年間合計	5,541

## 月額負担額

5,541万円÷360か月=153.916円

★分譲住宅は土地が残るが，分譲マンションは何も残らない。

★住宅ローンの支払額と家賃のみを比較するのは間違い。

★分譲マンションは購入せず，必要とする期間のみ賃貸にすること。

## 分譲住宅と分譲マンション

10項に分譲住宅の30年間の総支出額を計算しています。月額負担額を比較しますと，分譲住宅が145,000円。分譲マンションが153,916円となり，わずか8,916円ほど分譲マンションのほうが多い結果となりました。

差が少ないのが意外でしたが，この計算は両者とも購入価格を3,000万円としたためです。実際は分譲マンションの購入価格がもっと高いので，分譲マンションの方が支出額は多くなります。東京首都圏のマンション平均価格は5,490万円，近畿圏のマンション平均価格は3,919万円となっています（11項参照）。

## 分譲マンションの特徴

分譲マンションの場合，3,000万円の購入代金は，土地の価額を100万円としました。残りの2,900万円が建物価額です。

この建物の減価償却費は法定耐用年数が47年ですから，購入価額2,900万円÷47年×30年で1,851万円と計算しています。

残り17年間分が1,049万円ありますが，30年経過時点でこれでは売れません。もっと低く評価されるでしょう。

管理費は14項で計算されたものの30年分 684万円。修繕積立金も同様に30年間分 606万円。この2つの合計は1,290万円にのびります。

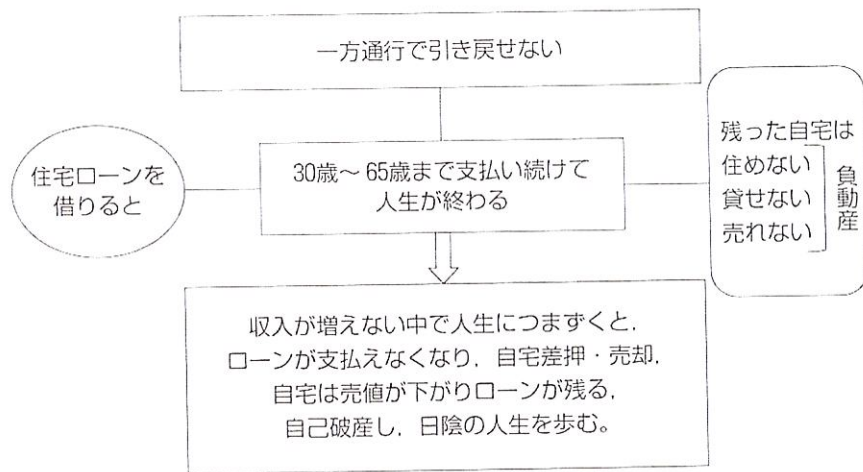
固定資産税・都市計画税概算が分譲住宅の320万円より高くなっています。これは分譲マンションのほうが建物価額が高くなっており，小規模宅地の特例が使えないためです。他の費用は分譲住宅と同じです。

## 分譲マンションは買わないこと

左の，30年間の総支出額合計は，5,541万円となっており，実に高い買い物になり，おすすめできません。分譲マンションはやがて，終末期の問題が発生し，最終的に住む家がなくなります。

分譲マンションの都市中心の利便さを求めるなら，必要な時期だけ分譲マンションの賃貸物件に住み，目的達成後は他に住み替えるのが賢明です。

# 16 ローンを払い続けて人生が終わる



- ★住宅ローンを借りると一方通行で引き戻せません。
- ★30歳で借りると65歳まで支払い続けて人生が終わります。
- ★想定外の出来事が起きると自己破産することになります。

## 一方通行で引き戻せない

自宅の購入が決定しますと、いとも簡単に住宅ローンの借入れを決断します。買う即借入と悩むことなくセットメニューで進んでいきます。

分譲住宅や分譲マンションを売却する業者が、営業活動と並行的に金融機関に借入の打診をしますから、購入の決定と同時に借入ができるのです。

しかし、一度借入の調印をすると、元には引戻せない一方通行なのです。

左頁図表の説明をしますと、30歳で住宅ローンを借りると35年ローンを支払い続けて65歳になり、働き盛りの人生が終わってしまいます。

右側にあるとおり、残った自宅は財産ではなく郊外にあるため、35年後には住めない、貸せない、売れない負動産になっているのです。そのときに、「自分の人生は何だったのか？」ようやく考え込むことでしょう。

## 支払えなくなると

図表の下に降りていきます。住宅ローンを含むときは、35年間安定的に収入が入るものと楽観的に思い込んでルンルンでスタートを切ります。

ところが、人生に荒波はつきもので、想定外の出来事が生じます。勤めている会社が経営不振となり、給与がなかなか増加しない、あるいは勤務する会社が倒産し失業する。あるいは働き過ぎて病気になり、長期入院をする。予想していない離婚をする。両親の介護をするため多額のお金が必要等々、さまざまな要因で、人生につまずくと、ローンが支払えなくなるのです。

こうなると差押・売却と下り坂に入り転げ落ちます。

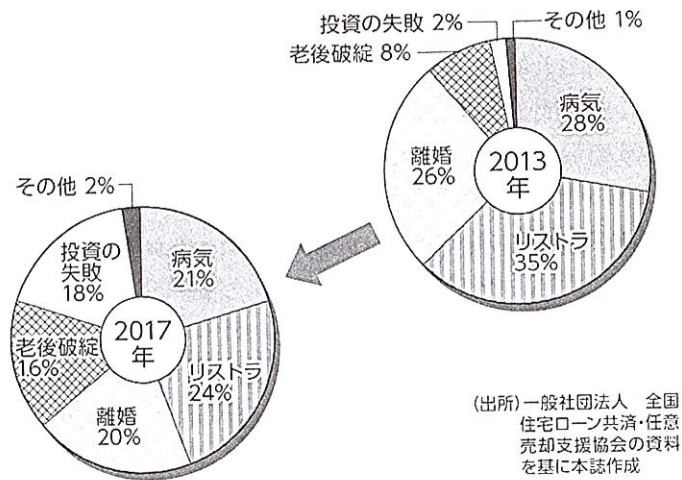
自宅を売却処分しても、1,000万円単位でローンが残ります。

## 自己破産に至る

どん底まで追いつめられますと、支払不能になって、自己破産に至ります。下のグラフは、「全国住宅ローン救済・任意売却支援協会」への経済破綻の相談理由ですが、2013年に比べ2017年では、「投資の失敗」の件数を捉えたものですが、全体的に破綻の理由が示されています(20項参照)。

## 5 投資の失敗で破綻に至るケースが急増

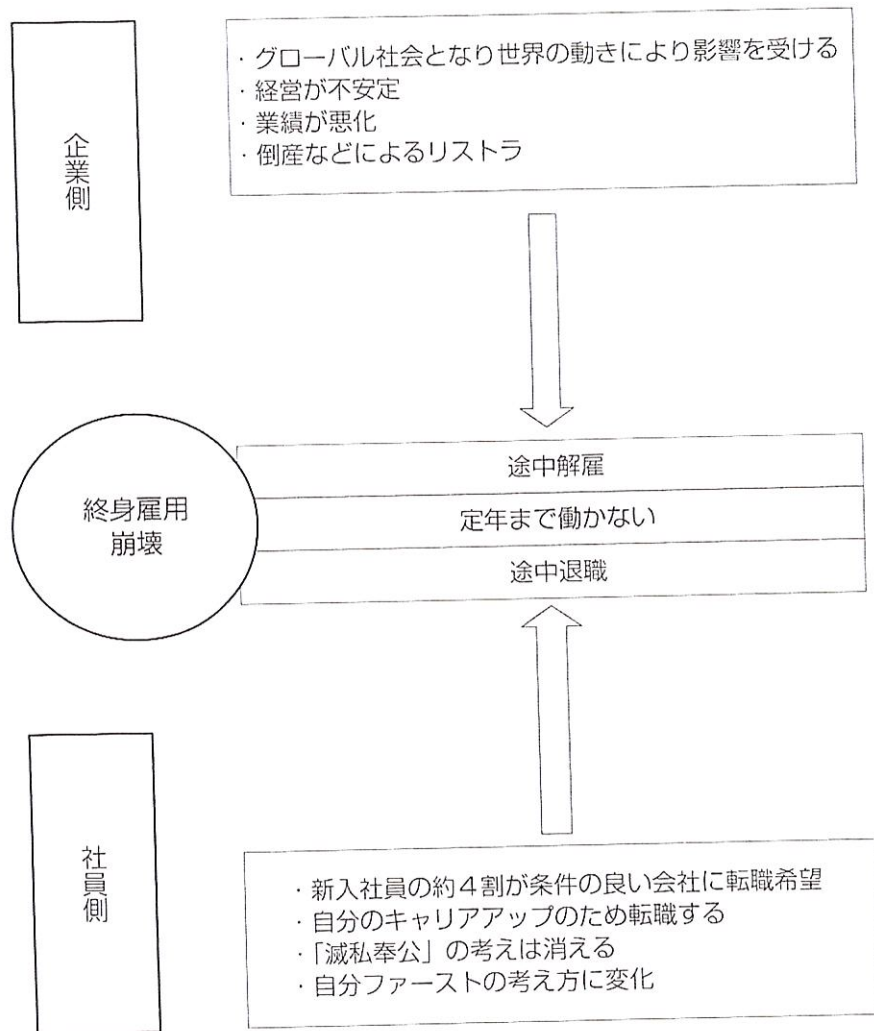
—協会への相談における「破綻理由」の割合—



出所：「週刊東洋経済」第6788号（東洋経済新報社）



# 17 収入が安定しなくなった



- ★崩れゆく「生涯1社」、自分ファーストの時代になりました。
- ★定年まで働こうと思っていない人が多数にのぼります。
- ★終身雇用や年功序列は昔話で収入は安定しません。

## 住宅ローンの返済は給与から

本書では通常のサラリーマンの方を対象にまとめておりますから、住宅ローンを借りて、その返済は給与から行うのが一般的です。

中には恵まれた方がおられ、親からの資金の援助を受けることもあります。親のほうも長寿社会になり、老後の自活資金が必要ですから、子供に資金の贈与を続けるわけにはいきません。

あるいは、サラリーマンの方が親からの相続で多額の財産を取得するケースもあり、こうしたラッキーな方を別にすれば、住宅ローンは給与から支払うこととなります。

## 定年まで働かない

高齢者の方は、一度就職したら「定年まで働く」のが当たり前の考え方でした。この定年まで働くパターンですと、一般的に給与収入は安定しますから、住宅ローンを借りても返済の目途は立ちます。

ところが、日本生産性本部が新入社員向けに実施する意識調査によりますと、「条件の良い会社があればさっさと移るほうが得だ」と答えた割合は39.1%にも達しています。新卒入社をした会社で定年まで働く「滅私奉公」から、自分のキャリアや人生観、スキルに価値を置く「自分ファースト」へ時代が変化し、崩れゆく「生涯1社」になりました。これは左の図表の下の「社員側」から検討したものです。

一方、上の「企業側」の理由からも、グローバル社会を迎えて環境の変化が激しいため経営が安定しなくなり、社員の終身雇用が難しくなりました。

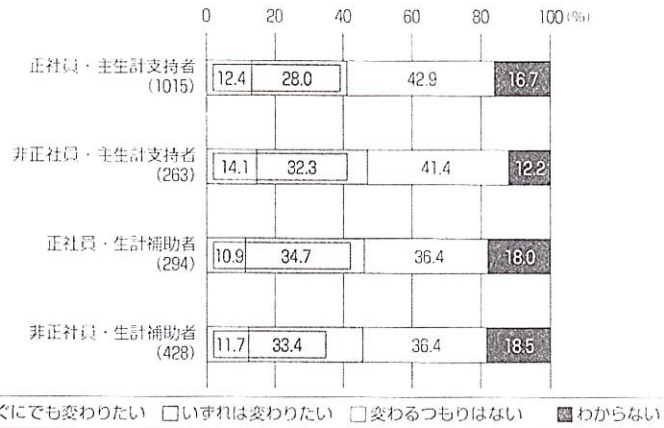
## 安定収入が見込めない

以上のとおり、終身雇用という言葉が死語になりつつあり、定年まで働かないため、年功序列も期待できません。

このような状況では安定収入は望めません。収入が安定しないのであれば、35年の住宅ローンを借りるのは危険になります。

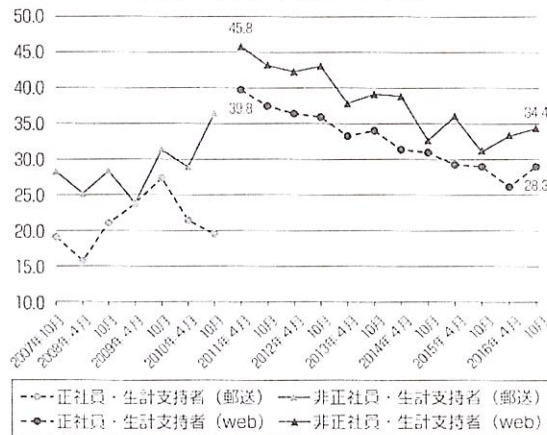
# 18 人生は必ず変化する

◎ 転職の意向 ◎



勤労者短観 第32回調査 (2016年10月)

◎ 今後1年間に失業する不安 ◎



(注1) 失業不安を(感じる) = 「かなり感じる」 + 「やや感じる」  
 (注2) 第20回調査 (2010年10月) 以前は20歳~61歳、第21回調査 (2011年4月) 以降の集計対象は20~59歳  
 出所: 佐藤厚・連合総合生活開発研究所 編 株式会社コンポーズ・ユニ 「仕事と暮らし 10年の変化 連合総研・勤労者短観でみる2007~2016年」

★グローバル社会で世界の動きによって倒産・失業も起きます。  
 ★若い人は転職や起業の希望者が多数います。  
 ★倒産、失業、転職、病気、離婚など起きるとローンが払えません。

## グローバル社会

外国のリーダーが「保護貿易主義」を主張すると、その影響が全世界に走り、日本の一つの企業の倒産に至ることもある時代です。つまり、雇用も安定せず、給与も安定していないのです。こんな中で、給与収入から35年払いの住宅ローンが払い続けられるということは、夢の世界の話になります。

## 転職の希望者が多数

「非正社員」とは、パートや契約、派遣など非正規雇用契約で働く人たちですが、今や2,000万人を超え、雇用者数に占める割合は37.5%に達しています。また、「主生計支持者」とは、その人の給与収入が、世帯収入に占める割合の半分以上を占める人のことをいいます。

上のグラフは「転職の意向」を調査したものです。

「すぐにでも変わりたい」と「いずれは変わりたい」の回答を合計しますと、一番上の「正社員・主生計支持者」は40.4%にのぼり、「非正社員・主生計支持者」は46.4%と高くなっています。

## 失業の不安

下のグラフは同じく「勤労者短観」のものですが、2010年10月までは郵送調査で、2011年4月以降はweb調査とされています。

グラフは今後1年間に失業する不安を「かなり感じる」と「やや感じる」という回答の合計を表示したものです。

○印の下のラインが、郵送調査とweb調査とも正社員の生計支持者のもので、2011年4月調査で、失業の不安は39.8%、2016年10月調査で28.3%となっています。

一方△印の上のラインは非正社員・生計支持者のもので、それぞれ、45.8%と34.4%となっています。

これは社員の側からの調査ですから、実際に失業したわけではありませんが、グローバル社会の中で、会社経営に不安があるのは事実です。



# 19 30年住宅ローンの支払内訳

◎30年間借入金償還表◎

借入金 1,000万円、金利3%、30年元利均等返済

年数	返済額合計	支払利息	元金返済額	借入残高
1	505.920	297.140	208.780	9.791.220
2	505.920	287.226	218.694	9.572.526
3	505.920	280.861	225.059	9.347.467
4	505.920	274.304	231.616	9.115.851
5	505.920	267.551	238.369	8.877.482
6	505.920	260.595	245.325	8.632.157
7	505.920	253.051	252.869	8.379.288
8	505.920	246.751	259.169	8.120.119
9	505.920	238.251	267.669	7.852.450
10	505.920	230.616	275.304	7.577.146
11	505.920	223.552	282.368	7.294.778
12	505.920	214.246	291.674	7.003.104
13	505.920	205.691	300.229	6.702.875
14	505.920	196.880	309.040	6.393.835
15	505.920	187.804	318.116	6.075.719
16	505.920	178.451	327.469	5.748.250
17	505.920	168.827	337.093	5.411.157
18	505.920	158.760	347.160	5.063.997
19	505.920	148.540	357.380	4.706.617
20	505.920	138.014	367.906	4.338.711
21	505.920	127.172	378.748	3.959.963
22	505.920	116.005	389.915	3.570.048
23	505.920	104.503	401.417	3.168.631
24	505.920	92.656	413.264	2.755.367
25	505.920	80.453	425.467	2.329.900
26	505.920	67.884	438.036	1.891.864
27	505.920	54.938	450.982	1.440.882
28	505.920	41.604	464.316	976.566
29	505.920	27.870	478.050	498.516
30	505.920	7.404	498.516	0
	15,177.600	5,177.600	10,000.000	

- ★「元金均等返済」は元金を均等に返済し金利は別計算。
- ★「元利均等返済」は元金と金利の合計の一定額を毎月返済します。
- ★「元利均等返済」は最初のうちは金利の支払が多い。

## 借入金の返済方法

借入金の返済方法には「元金均等返済」と「元利均等返済」の2種類があります。

「元金均等返済」は、毎月借入元本を均等にしていけるもので、元金が均等で、支払利息は別計算になります。例えば、1,000万円を10年間で返済しますと、毎年100万円の元金を支払います。金利が別計算ですから、仮に1,000万円×3%としますと30万円の合計130万円を支払うことになります。

2年目も、100万円の元金と金利900万円×3%の27万円の合計127万円を支払うことになります。

住宅ローンの返済は一定額の給与から支払いますから、返済額が変動すると困ります。したがって、この「元金均等返済」は適用できません。

## 元利均等返済方式

「元利均等返済」は、借入元本と支払利息を含めて、毎月均等額を返済する方式です。左頁図表は、借入金1,000万円、金利年3%、返済期間30年の借入金償還表です。この表は年計算を示しており、年数の次の返済額合計が505.920万円と返済期間にわたり均等になります。住宅ローンの返済はこの元利均等返済方式が便利です。

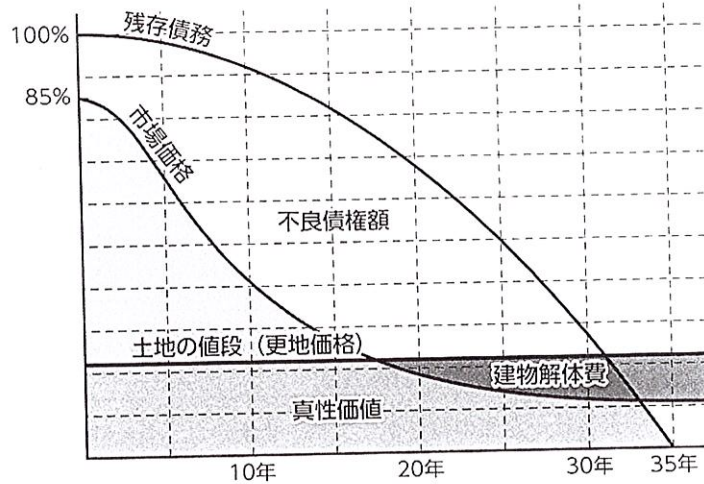
この返済額合計の内訳は、最初のうちは「支払利息」が多く、年数が進むと減少していきます。逆に「元金返済額」は最初は少なく、年数が進むと多くなります。この支払利息は約520万円にもなります。

## 中途売却はローンが残る

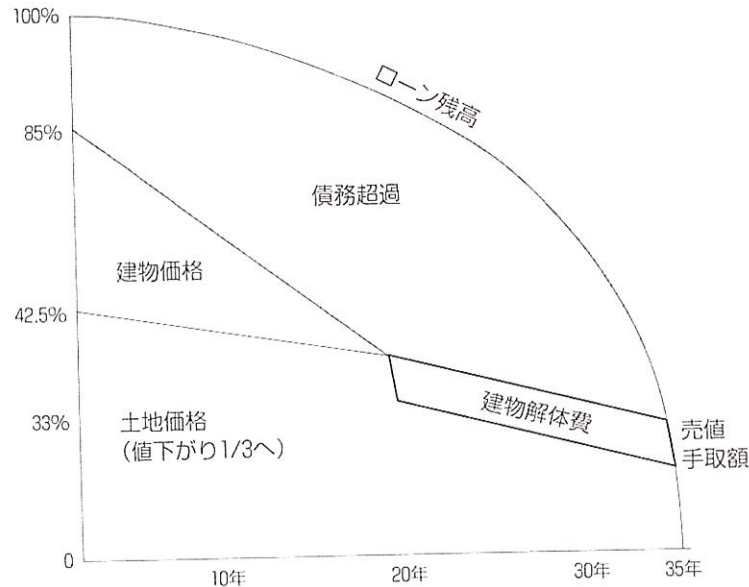
最初の内は支払利息が多いため、借入金残高はなかなか減りません。例えば10年支払いますと、支払額は5,059,200になりますが、借入金残高は7,577,146もあります。この間、支払利息は2,636,346円になります。

この問題は、途中で自宅を売却したときに、売却代金よりも住宅ローンのほうが多くなり、売却後も住宅ローンが残るのです。詳細は20項で述べます。

## 20 中途売却はローンが残る



出所：藤山勇司『マイホームは買うな！』（ばる出版）



- ★途中で自宅を売ると、住宅ローンの債務が残ることになります。
- ★建物は20年でゼロになり、その後解体費用がかかります。
- ★土地は、郊外の場合は購入価額の3分の1になります。

左頁の上の図は、『マイホームは買うな！～買うなら「お金を稼いでくれる物件」を選びなさい！～』藤山勇司著（ばる出版）の著書から転載させていただき、下の図表は筆者が字句等を修正したものです。

### 債務超過額

説明は下の図表です。一番上の曲線は、住宅ローンの借入残高の曲線です。19項で見たとおり、借入残高は最初は減少が少ないことを表しています。

次のラインが不動産の建物と土地の売却価額です。不動産の売却価額よりも借入残高が多いので、上の曲線との差額が「債務超過」の金額になります。不動産（建物と土地）の価額は購入時より急激に減少していくのに対し、借入残高の減少が少ないため、不動産を売却処分しても借入金が残るのです。この「債務超過」額は不動産がなくなっても購入者が支払うべき債務です。

### 不動産の売却価額

縦軸の100%から85%に下がっているのは、購入時の諸費用10%と売却時の諸費用5%を差し引いたものです。この図表では、不動産価額を建物50%、土地50%としています。諸費用15%を建物と土地に分けると $15\% \div 2 = 7.5\%$ になり、建物が42.5%、土地が42.5%になります。

さて、建物ですが、税務上の耐用年数は20年ですから、20年経過するとゼロになります。

20年経過後は「建物解体費」が坪当たり3万～4万円必要になり、土地の売却価額より手取額は減少します。

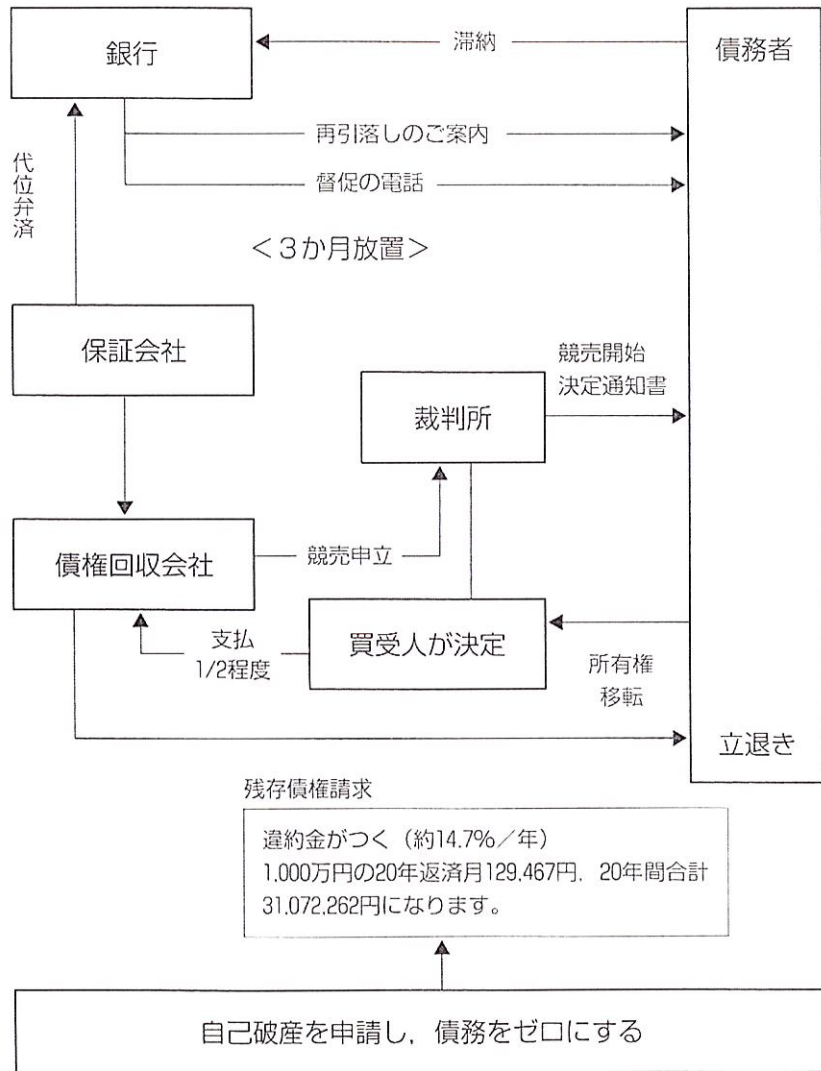
### 土地の売却価額

土地神話では地価は上昇すると信じられていましたが、土地の需給関係からしますと、地価のトレンドは長期に下落していきます。

特に、郊外の造成地は購入価額の3分の1になり、それでも売れなくなりま。3,000万円で購入した物件は、土地代の1,500万円の3分の1 = 500万円になり、建物の解体費用を100万円としますと手取は400万円になります。



## 21 自己破産はやっぱりつらい



- ★住宅ローンが払えなくなったら、無理せずに支払わないこと。
- ★競売されても債務は消えず、請求されます。
- ★自己破産を申請し、宣告を受けて債務が消えます。

### 住宅ローンの滞納からの流れ

住宅ローンの借り主は、職を失って、給与収入がなくなっても、預金から支払い続けます。預金がなくなると、カードの枠を使って支払を続けます。本当は無理に長引かさないほうが、ダメージは少なくなります。

左頁の図のとおり、万策尽きて滞納が始まります。銀行からの案内に応じないと、保証会社が銀行に代位弁済し、銀行の債権を保証会社がキープし、その後債権を債権回収会社に譲渡します。債権回収会社は裁判所に競売を申立て買受人が決まると債務者は自宅から立退くことになります。

### 債権回収会社からの請求

債務者には、住宅ローンの借入債務と競売代金の差額の債務が残っており、債権回収会社から請求を受け続けます。

この債務には違約金年14.7%がついてきます。左の図表の下に示したとおり、1,000万円あたり20年返済で月額129,467円の請求がきます。住宅ローンよりも高額になります。20年間の合計では31,072,262円の支払となり、3倍強の支払になります。「なんとかならないの」と悲鳴を上げます。

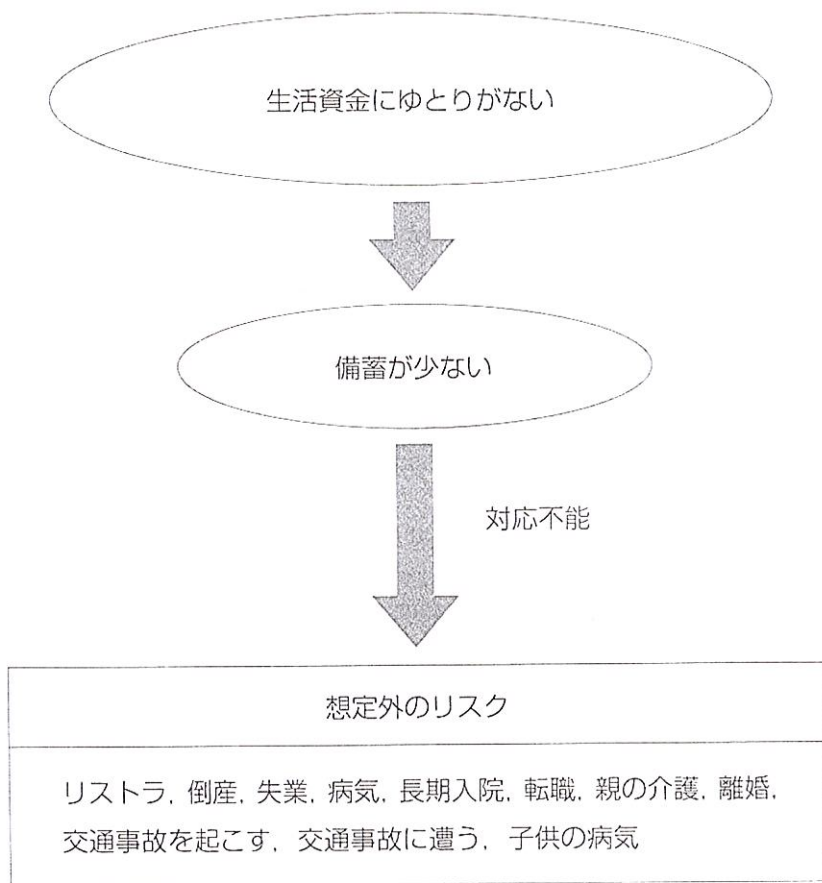
### 自己破産の道

「地獄で仏」の最後の道が用意されています。

裁判所に自己破産の申請をすることになります。債務者自身が申請することもできますが、通常は弁護士に依頼します。仏式では、人が死んで「三途の川」を渡るのに「六文銭」が要るとの言い伝えで、棺に紙のお金を入れる風習がありますが、それに似て、弁護士費用が50万円程度かかります。

破産宣告を受けると、5年程度の間、ブラックリストに載り、カードを作ること、借入れすることもできなくなります。それだけの制約で、債務から完全に逃れることができます。自己破産件数は年間13万件前後あり、かなり一般化している救済制度です。ただ、世間の風は冷たくて、一人前として扱ってもらえませんが、死ぬよりはましです。自殺だけはしないでください。

## 22 想定外のリスクヘッジができない



★想定外のリスクは起きることがあります。

★住宅ローンの返済に教育資金が重なって、資金にゆとりがありません。

★資金にゆとりがないため、貯蓄するお金がありません。

ここからの4項目は、逃れられない住宅ローンの支払いに追われて、生活資金が不足するデメリットを述べます。賃貸住宅であれば、給与収入に合わせて、賃貸住宅のグレードを落とせば、バランスを取ることができます。

### 生活資金にゆとりがない

何歳のときに自宅を購入するのが問題ですが、30歳としますと、30歳から65歳まで住宅ローンの返済が続きます。この住宅ローンの返済が毎月10数万円ベースにあるところに、子育て資金の支出が重なってくるのです。

子育て資金は次項で述べますが、自宅を購入するときには子育て資金のことを考えていません。

おおむね子供が大学を卒業するまでの25年間、支出が多く、生活資金にゆとりがないのです。この間は人生の最大の坂道で、資金の余裕がないため、左の図表のとおり、想定外のリスクに備えて備蓄ができません。

想定外のリスクに対応できず、リスクが生じるとアウトになります。

### 想定外のリスク

18項では、想定外のリスクが生じるので、「住宅ローンを借りるのは止めよう」という趣旨を述べています。

想定外の出来事とは、病気になり長期入院が必要になる、会社が倒産し失業する、リストラされて失業する、給与が予想どおり上がらない、家族に不幸が起りり出費が増える、離婚して財産分与・養育費が生じる、等々です。

これらは自分の周辺で日常的に起きていることで、いつ自分に回ってくるかの問題です。

### 貯蓄ができるか

3,000万円の住宅ローンは、利子を入れると約4,500万円も給与収入から支払うこととなります。そして、残った自宅を売却して、約400万円しか回収できないとすれば、全く無駄な買い物です(20項参照)。

4,500万円もお金を給与から捨てて、貯蓄する余裕はないと考えられます。



# 23 子供の教育資金が制約される

◎ 幼児・児童・生徒1人当たり学習費（平成26年度）◎

（単位 円）

区分	幼稚園		小学校		中学校		高等学校 (全日制)	
	公立	私立	公立	私立	公立	私立	公立	私立
合計	222,264	498,008	321,708	1,535,789	481,841	1,338,623	409,979	995,295
学校教育費	119,175	319,619	59,228	885,639	128,964	1,022,397	242,692	740,144
学校給食費	19,382	36,836	43,176	46,089	38,422	4,154	-	-
学校外活動費	83,707	141,553	219,304	604,061	314,455	312,072	167,287	255,151

◎ 学校外活動費の内訳 ◎

補助学習費	21,709	31,479	86,865	301,819	245,804	194,621	134,789	204,643
家庭内学習費	12,170	17,580	16,871	44,800	14,335	26,652	15,992	26,249
家庭教師費等	3,577	4,060	16,032	35,632	21,489	26,874	13,903	19,545
学習塾費	5,520	9,307	52,183	213,854	204,583	135,356	95,450	142,063
その他	442	532	1,779	7,533	5,397	5,739	9,444	16,785
その他の学校外活動費	61,998	110,074	132,439	302,242	68,651	117,451	32,498	50,508
体験活動・地域活動	1,196	4,630	4,442	25,431	2,488	17,542	3,644	6,806
芸術文化活動	20,367	30,385	39,488	103,797	19,991	47,757	8,632	15,180
スポーツ・レクリエーション活動	24,121	46,349	55,298	88,661	29,869	22,796	8,428	10,017
教養・その他	16,314	28,710	33,211	84,353	16,313	29,356	11,794	18,505

「子供の学習費調査」による。

資料：文部科学省「子供の学習費調査」

出所：総務省統計局編集「日本の統計 2018年版」（一般財団法人 日本統計協会）

- ★「教育資金」と「住宅資金」が同時期に必要なになります。
- ★親としては「教育資金」を優先し、自宅は購入しないことです。
- ★親の任務として、子育ての夢を実現します。

## 住宅より子育てを優先

親としての大きな任務は、子供を立派に育てることです。

楽しい家庭を築くために、マイホームを手に入れた場合に、住宅ローンの負担が多くて、大事な子育てにお金が使えないことがあります。

実は、「教育資金」が必要な時期と「住宅資金」が必要な時期が重なっているのです。親の年齢で数えますと、30～45歳くらいでしょうか。

とすると、住宅ローンをやめて「子育て資金」の支出を増やすべきなのです。

## 広い賃貸住宅をキープ

子育てに広い住宅が必要な時期は限られています。子供が5歳から18歳くらいまでの間です。この間に自宅を購入せず、広めのRAを賃貸するべきです。安い家賃の空き家を搜してください。

実は、この期間を過ぎると、子供が巣立ってゆき子供は大都市に住むのです。残されたのは夫婦だけで、最早、子供部屋は不要になるのです。

自宅を購入し、子供部屋の空き部屋にも住宅ローン払い続けるのは無駄なことです。

自宅は子育てが終わった後に購入するべきです。

## 教育資金が多額にかかる

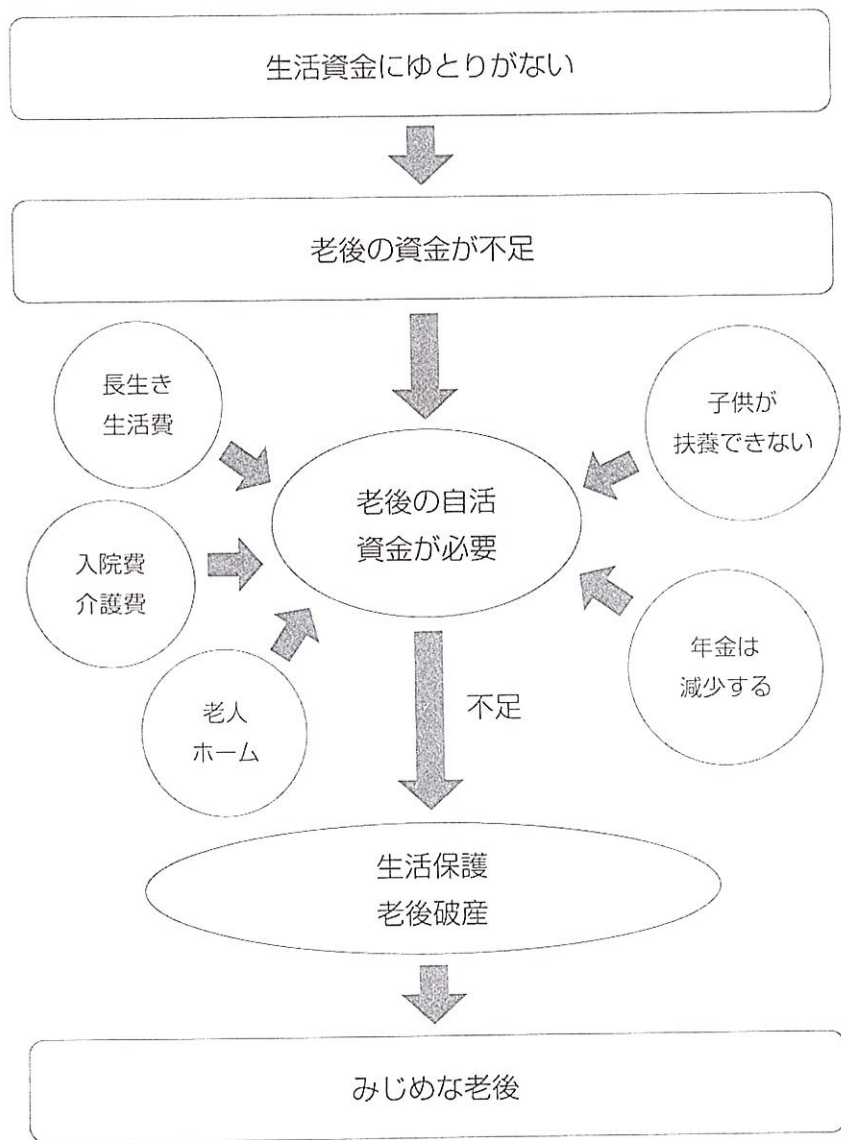
左の図表は子供の教育資金をまとめたものです。公立と私立では大きな差異があります。

公立は、無償かというところではありません。特に学校外活動費のうち「学習塾」の費用は私立と大差はないようです。中学校になると204,583円と私立よりも高額になっています。

また、私立の場合には学校教育費が小学校で885,639円、中学校で1,022,397円と多額となっています。

いずれにしても、大学まで含めた教育費は多額にのぼります。生活資金に余裕がないと、子供の教育資金が制約されるおそれがあります。

## 24 老後の自活資金の備えができない



★平均寿命男性80.5歳，女性86.8歳。

★老夫婦が田舎に残り，老後を自活しなければなりません。

★年金が不足し，自活資金の備蓄が必要です。

### 長寿社会の到来

意外と考えられていないのが，長寿社会の到来です。

日本の平均寿命は1921（大正10）～25（大正14）年には男性が42.1歳，女性が43.2歳。太平洋戦争直後の1947（昭和22）年に男性が50.1歳，女性が54.0歳を記録して以来，急速に伸びました。2014（平成26）年には男性が80.5歳，女性が86.8歳となり，史上最長を記録しました。「人生わずか50年」と言っていた時代より30歳以上も長生きになったのです。

### 老後の自活の問題が発生

日本は長寿国になりましたが，子供は大都市で暮らすので，親が扶養できなくなりました。田舎に残された親は，老後を自活することになりました。

定年の65歳を過ぎて，年金生活に入り，平均寿命までに，男性は15年間，女性は22年間あります。年金だけでは老後の生活費が不足しますから，老後の自活資金を用意する必要ができました。

2017年に100歳以上の高齢者は67,824人に上り「人生100年時代」を迎えています。100歳までとなると，自活資金はもっと大変です。

### 老後の自活資金と年金

まず，「生活資金にゆとりがない」わけですから，老後の資金を備蓄する余裕はありません。備蓄が不足しますと「老後の資金が不足」します。

子供からの仕送りは全く期待できません。それは前述のとおり，子供は都会で暮らし子育てをしていますから，親まで扶養できないのです。

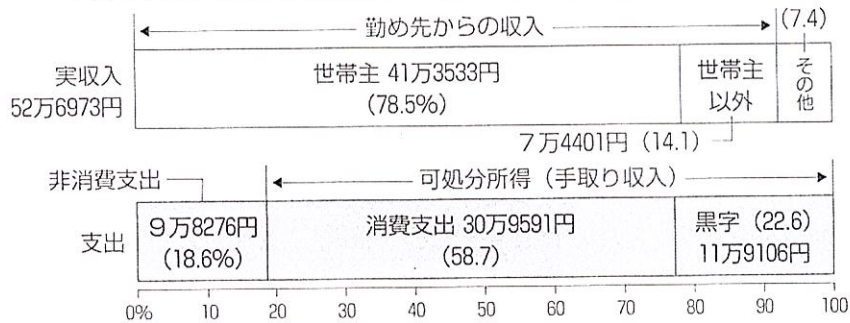
残された唯一の収入源は年金です。夫だけの厚生年金ですと6,000万円の収入がありますが，自活資金を9,826万円としますと必要な資金は3,826万円になります（44項参照）。

大多数の人が，年金はあてにせず老後も自活資金が必要と思っていますが，住宅ローンの支払に追われる生活では老後の自活資金の貯蓄はできません。



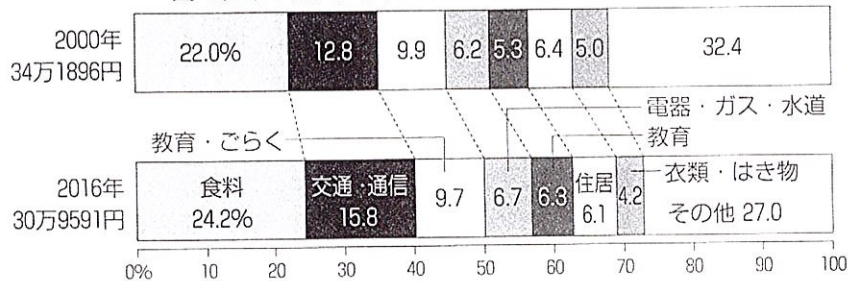
# 25 生活にゆとりがない

◎働く世帯の実収入と支出のうちわけ（1か月平均）（2016年）◎



総務省しらべ。全国の2人以上の勤労者（サラリーマン）世帯。実収入は現金収入のこと。その他には内職収入や社会保障の給付金などがあります。100%になるように調整していません。

◎働く世帯の消費支出のうちわけ（1か月平均）◎



総務省しらべ。全国の2人以上の勤労世帯。  
出所：「日本のすがた2018—表とグラフでみる社会科資料集—」（公益財団法人 矢野恒太記念会 編集・発行）

- ★サラリーマン世帯の収入金は53万円です。
- ★税金など10万円、消費支出は31万円です。
- ★黒字は12万円ですが、住宅ローンを払うとゆとりがなくなります。

## サラリーマンの1か月平均の収支

2人以上の世帯のサラリーマンの1か月平均の収支が一番上のグラフです。以下、数字は千円を四捨五入します。

世帯主の給与収入が約41万円、世帯主以外の給与収入が約7万円、その他の収入が約4万円で、総収入額が約53万円となっています。妻の収入も加えていますが、年収636万円となり、サラリーマンの平均としますと推定年齢が41才と高くなり、少し高額と感じます。支出のほうの「非消費支出」は税金や社会保険料などで、負担額は約10万円です。残りが可処分所得（手取り収入）ですが、その中で消費支出が31万円となっています。

## 消費支出の内訳（1か月平均）

下のグラフは2000年と2016年を表示しています。合計で見ますと、2000年が34万円、2016年が31万円となっており、3万円減少しています。

費日別に増加したものは、食料、交通・通信、電気・ガス・水道、教育などが増加しています。以下2016年の主な支出の内訳を見ますと、「食料」が約75,000円、「交通・通信」が約49,000円、電気・ガス・水道が約21,000円、教育が約20,000円となっています。

この中では「交通・通信」が多額にかかっています。特に携帯電話やスマートホンの使用料の負担が多額になっています。

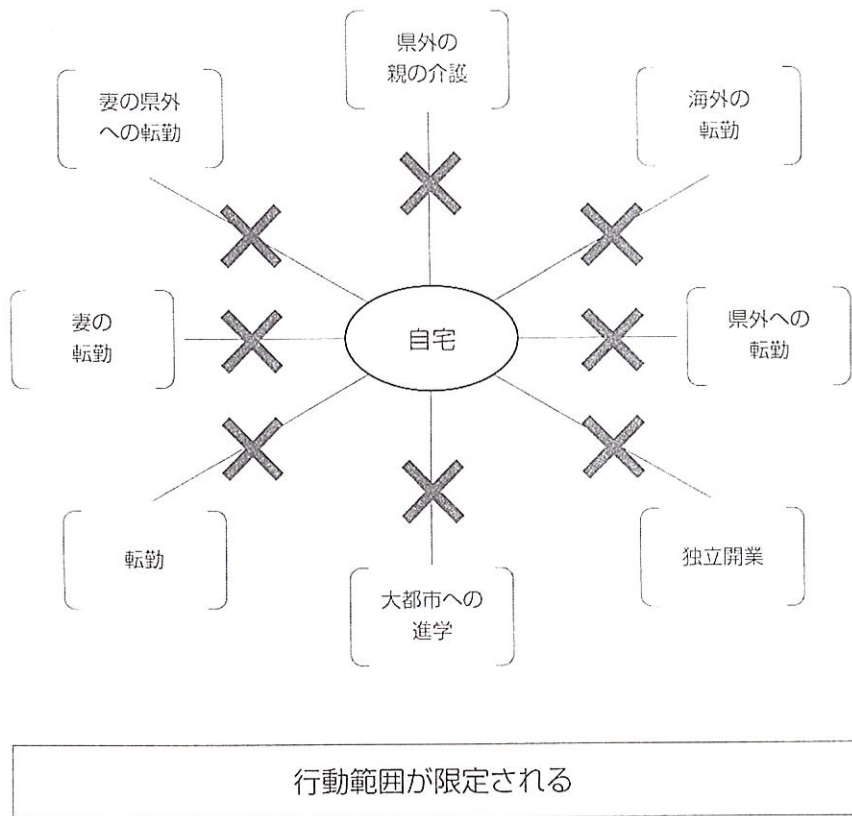
携帯電話の契約件数が2000年では6,678万件であったものが、2016年では16,685万件に約2.49倍にも伸びています。

## 住宅ローンにゆとりがない

左頁の図表の上から二番目に戻りますが、収入と支出との差額、図表では「黒字」と書いてありますが、約12万円が残高です。ところが、これが住宅ローンの返済で消えてしまいますと、ゆとりが全くないギリギリの生活になります。

人生、あまり無理をして生活しないでください。自宅を買って馬車馬のように働くだけの生活はやめたほうが良さそうです。

## 26 自宅から離れられない



- ★人生の目標の第一順位は職業の選択です。
- ★職業の選択は一生継続くものです。
- ★職業が定まらない間に自宅を買うと人生に失敗します。

### 人生の最大目標

筆者は、当たり前のことですから考えたこともありませんでしたが、人生の最大目標は職業（仕事）の成功です。仕事が安定し、仕事に成功しなければ、経済力がつきません。経済力がなければ家庭も築けません。

サラリーマンを振り出しに、その会社の社長を目指すのか。サラリーマンをスタートに転職してキャリアをアップさせ、やがて独立して社長になるか。

こうした職業の選択が人生最大の目標です。この目標の達成には人生のすべてをかけた戦いです。

職業の選択が終わるのは、人生の終盤でしょうか？ それまで、試行錯誤を重ねながら人生を歩むことになります。職業が完成しないうちに、自宅を買って身動きをとれなくなるのは、本末転倒です。

職業を最優先で考えるなら、職業に見合った場所に居住するのが正解です。一生の職業が定まった後に、自宅を購入するのです。「職が先」で「住は後」なのです。

### 住を先に購入すると失敗

仕事の成功を取めないうちに自宅を購入すると、職業の選択に制約が起き、人生に失敗します。

天下を取って（第1順位）からお城を作る（第2順位）ものですが、仕事が決まらないのになんで先にお城を作るのですか。優先順位が間違っており、人生に失敗します。

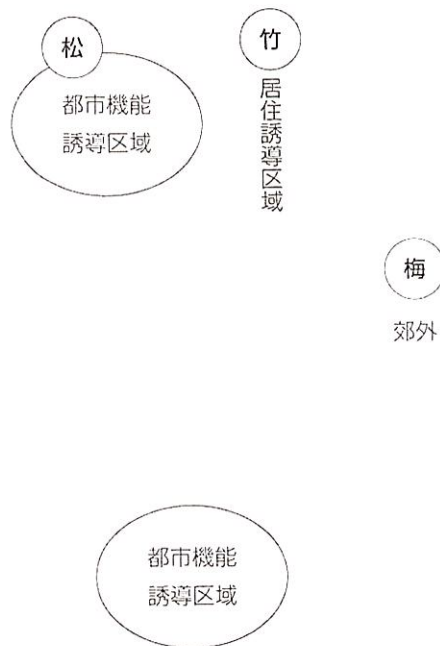
### 自宅が足枷で動けない

左頁の図表のとおり、一生食べる見込みの職業（仕事）が決まらないのに自宅を購入すると、自宅を中心に職業を選ぶことになり、スムーズに成功軌道に入れません。

転勤が自由にできません。転職も範囲が決まります。独立開業にも制約が生じます。妻の転職の制約、妻の転勤、親の介護もできなくなります。



## 27 通勤・通学時間のロス



購入した自宅から職場や学校までの所要時間が、例えば90分かかると、1日3時間ほどロスタイムになる。

- ★分譲マンションには、終末期の問題があります。
- ★郊外の自宅を買うと、毎日3時間以上のロスタイムが生じます。
- ★子育ての期間中は賃貸住宅で転居できるのがベストです。

### 分譲マンションは除く

分譲マンションは都市の中心にあるため、通勤・通学時間の短縮になります。分譲マンションは都市の中心にあるもので、中心から離れた郊外のもは本来の分譲マンションではありません。

便利の良さと景観、それにステータスが分譲マンションを買う理由ですが、大問題は「終末期」の問題があり、大損失が生じます（1-C参照）。

分譲マンションは購入するのではなく、必要な期間だけ借りるようにしてください。必要がなくなったら転居するのが賢明です。

この1-Fは、分譲マンションは除き、分譲住宅の問題を検討します。

### 通勤・通学のロスタイム

分譲住宅を購入する場合、土地代金を安くするため都市中心からドンドン離れ、郊外の造成地の物件を買うことになります。

大都市の場合は、公共交通機関を乗り継いで行くことになります。

地方都市の場合は公共交通機関もなく、車での移動になります。

問題は、この郊外に購入した自宅が足枷になり、身動きがとれなくなるのです。ちょうど、動物園のゾウが足を鎖で結ばれ杭につながれた状態と同じになり、鎖の範囲しか動けなくなるのです。

ここのテーマ「通勤・通学のロスタイム」ですが、自宅と職場が離れ、子供が高校に進学すると学校が離れ、親も子も通勤・通学のロスタイムが生じます。通勤で自動車の渋滞が度々起き始め、通学のため子供が寝不足になり始めると、郊外にある自宅がイヤになります。住宅ローンがあり転居できないのです。

### 賃貸住宅の選択肢

自宅を買わなければ、職場の近く、学校の近くに転居すればロスタイムは防げます。子育ての期間は賃貸のほうがフットワークが軽くて便利です。

郊外に買った自宅を第三者に貸して、自分たちは都市中心部に住むこともできますが、住宅ローンの条件に合わず、返済を迫られます。

## 28 成功のチャンスを逃す

栄転	東京本社への転勤ができないため断る。
	海外勤務ができなくて断る。
	学業を積むため東京への進学を断る。
転職	ヘッドハンターで転職のチャンスを断る。
独立	独立・開業のチャンスを断念する。



自宅にしばられ、人生の成功のチャンスを逃す。

- ★自宅通勤にこだわると栄転のチャンスを逃します。
- ★自宅から離れないとヘッドハンターのチャンスも消えます。
- ★自分の独立・開業の夢も実現できなくなります。

### 自宅を買うと栄転になった

よくある話ですが、自宅を買って「夢のマイホームに家族と仲良く住もう」と喜んだのも束の間、県外に栄転になります。

ご主人は栄転先に単身赴任。ご家族がマイホームで暮らすことになります。あるいは購入した自宅を空き家にして、家族も一緒に栄転先へ転居します。

いずれの場合も、世帯が2つに分かれますと住宅費が二重の負担になり、家計を圧迫します。自宅の購入が早すぎたのです。

働き盛りの子育て中は、フットワークの軽い賃貸住宅が便利なのです。

### 転職にも制約

左頁の表の中間、現在の勤め先を退職し、ヘッドハントで他の会社に転職する場合も、自宅からの通勤を第一条件にすると転職する会社の所在地が限られてくるため、せっかくのチャンスを断ることになります。

自分の将来を託す会社ですから、自宅の通勤範囲に関係なく選択したいのですが、自宅が足枷となって束縛されます。自宅がなければ自由に飛べるのに、残念なことです。

### 創業の決断もできない

サラリーマンを辞めて、自分で会社を創業する場合も自宅が足を引っ張るケースがでてきます。

創業する場所が都市中心部であれば、住居も都市中心部に移動したいのですが、それができないのです。創業独立のチャンスをつぶすことにもなりかねません。男たるもの仕事で勝負をするべきところ、その出鼻をくじかれます。

26項で述べたとおり、人生の目標の第一が職業（仕事）の選定です。

まず経済力をつけることですが、そのスタートの職業の選定が自宅に妨害されたのでは、本末転倒になります。



## 29 子供の成長を妨害

小・中学校は自宅の近くに通学

高校になると、希望校が自宅から遠くなり、希望校に進学できない（進学妨害）。

進学するための学習塾が自宅の近くにないので、送迎ができない（学習妨害）。

大学は東京に引っ越す。



成長に伴って、教育環境として自宅周辺が不都合になる（環境妨害）。



成長に合わせて引っ越すべきである。

- ★子供の希望する高校への通学が、自宅から遠くなり進学を断念。
- ★子供が進学するため学習塾に通わせたいが自宅の近くにありません。
- ★子供にとって自宅周辺の環境が悪くなっても転居不能。

### 子供の進学妨害

親としては、子供のために考えて郊外の広い自宅を購入しました。小・中学校は自宅の近くにあるため、問題なく通学できました。

しかし、高校になると、大学への進学のための希望校は自宅から遠いので、進学できない「進学妨害」が発生します。

この「進学妨害」は、子供の将来の成長の芽をつみとることになります。

自宅を優先すると自宅近くの高校への進学となり、そのまま進学すると希望する大学に入れない可能性が高くなります。

これは子供は不平不満ですし、親としても何とか解決したい問題です。

ここに至って、初めて自宅の購入が間違いだったと気づくのです。

### 子供の学習妨害

自宅の周辺に小学校のときから学習塾がないと、優秀な成績が取れません。郊外の自宅の周辺に学習塾がないと、お母さんが学習塾まで車で送迎することになります。良く見られる光景ですが、お母さんは大変な負担になり、お母さんはパートの就職もできません。この送迎を小学校6年間と中学校3年間の9年間もすることはできません。自宅周辺の教育施設が不備な場合には、自宅は子供の「学習妨害」になるのです。

### 子供の環境妨害

子供の成長に伴って、子供の教育環境として自宅の周辺が不都合になることがあります。

郊外の新興住宅地ですと、新しい道路沿いに新しいお店が出店します。それらの影響で、若者がたむろする場所が近くにできることがあります。

自宅を購入し、10年～15年経てば環境は変化します。子供の教育環境として、不都合になる「環境妨害」が生じます。

正解は、子供の成長に合わせて子供に必要な場所を求めて引っ越すことです。この点からも自宅は購入すべきではありません。