

第5回：住まいにまつわる古くて新しい問題（その①）

～家は買うべきか、借りるべきか、それが問題だ

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫

1. 家は買うべきか、借りるべきか？



住まいに関する悩みで、昔から結論が出ないものの一つに「家は買うべきか、借りるべきか？」があります。

資産のミライ研究所では、本年3月の1万人アンケート調査時に、全対象者（1万920人）に対して「住まいについて購入派か賃貸派か」を選択肢として尋ねた結果、【図表1】のような回答が得られました。

全体では、「購入派」「どちらかといえば購入派」が53.5%、「賃貸派」「どちらかといえば賃貸派」が19.4%、「どちらでもない、わからない」が27.1%という割合になっています。

この結果だけを見ると、「購入派が優勢」という印象を受けますが、1万人アンケートでは併せて「購入派」「賃貸派」のそれぞれに、選択した理由を尋ねています。

2. 「購入派」「賃貸派」、選択の理由は？



「購入派」「どちらかといえば購入派」の選択理由（複数回答可）第1位は、「最終的に資産として残るから（52%）」であり、「老後を安心・快適に過ごしたいから（50%）」が僅差の2位、3位が「住まいに係る費用が、最終的に安くなるから（42%）」となりました【図表2】。

次に、「賃貸派」「どちらかといえば賃貸派」の選択理由（複数回答可）を見てみましょう。

こちらは第1位が「転勤や転職、ライフスタイルに合わせた住まいを選べるから（54%）」で、2位は「災害などで住まいが倒壊したときのローン負担が不安だから（32%）」、僅差の3位は「住まいに係る費用が、最終的に安くなるから（31%）」でした。また、5位に「コロナ禍になって将来が不安だから（11%）」が入っている点も特徴的です【図表3】。

近年は個人のライフプランを考える際に、従来の「学び—仕事—セカンドライフ」といった単線的なライフステージだけではなく、「学び—仕事—学び直し—仕事—セカンドライフ・サードライフ」といった、長くなったライフスパンに適合する形を想定しつつ、ライフステージの選択肢や可能性を広

【図表1】 住まいについての考え方

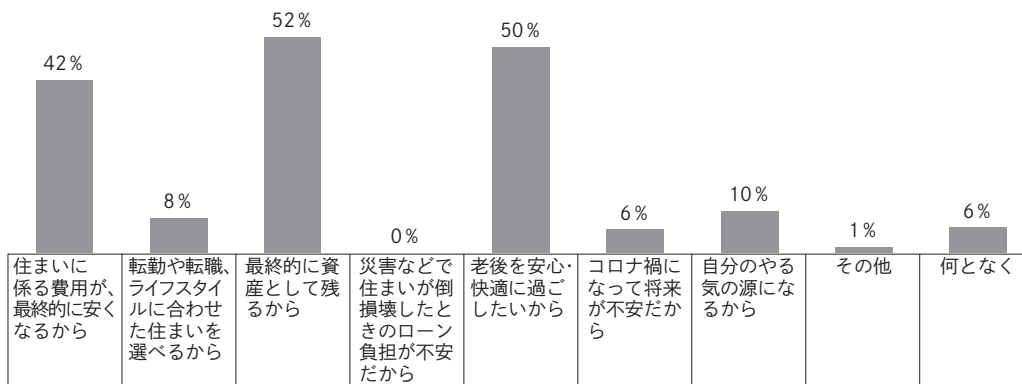
- 購入派（購入した方が良いと思う）
- どちらかといえば購入派
- どちらかといえば賃貸派
- 賃貸派（賃貸の方が良いと思う）
- どちらでもない、わからない

（%）

		TOTAL	1万920	23.8	29.7	11.1	8.3	27.1
年代	20-29歳	1974	17.4	30.1	15.3	11.4	25.8	
	30-39歳	2139	20.1	32.0	13.3	7.7	26.9	
	40-49歳	2802	23.1	29.2	10.5	7.6	29.5	
	50-59歳	2561	26.4	28.4	9.5	8.4	27.3	
	60-64歳	1444	34.6	29.0	6.1	6.2	24.2	

出所：三井住友トラスト・資産のミライ研究所「全国1万人への独自アンケート調査（2021年）」

【図表2】「購入派」「どちらかといえば購入派」を選択した理由（複数回答可）



出所：三井住友トラスト・資産のミライ研究所「全国1万人への独自アンケート調査（2021年）」

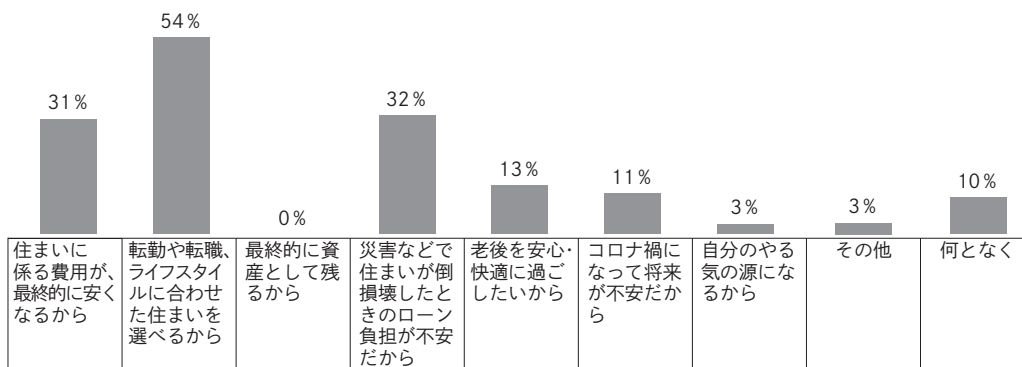
げてプランニングする流れが定着してきています。わが国はコロナ禍で急速にデジタル転換が進んだ感がありますが、結果として在宅でのリモート勤務の増加等によって、「住まい」に対して（「住」だけではなく）「職（オフィス）」としての機能や環境を求める層も増えてきているようです。1位に「ライフスタイルに合わせた住まいの選択」が選ばれたのは、こうした背景があると考えられます。

また、2位の「災害などで住まいが倒壊したときのローン負担が不安だから」は、「平成30年7月西日本豪雨」や、それを上回る被害をもたらした「令和元年台風19号」などを考えると、今後の気候変動リスクに対するスタンスと捉えることもできそうです。

なお、双方で3位にランクインしている理由として、「住まいに係る費用が、最終的に安くなるから」が挙げられますが、これはどういうことを意味しているのでしょうか。

この理由をどう解釈するかは、「購入派」「賃貸派」の比率にも少なからず影響を与えそうです。今回は、「購入派VS賃貸派、費用面ではどちらがお得？」について考察したいと思います。

【図表3】「賃貸派」「どちらかといえば賃貸派」を選択した理由（複数回答可）



出所：三井住友トラスト・資産のミライ研究所「全国1万人への独自アンケート調査（2021年）」

まるおか ともお 1966年生まれ。1990年早稲田大学法学部卒業、同年住友信託銀行（現・三井住友信託銀行）に入社。確定拠出年金業務にてDC投資教育、継続教育のコンテンツ作成、セミナー運営に従事。2019年より現職（三井住友信託銀行／人生100年応援部を兼職）。主な著作として、『安心ミライへの「資産形成」ガイドブックQ&A』（金融財政事情研究会、2020）がある。