

持ち家は資産か？ / 持ち家に関する二つの幻想

持ち家には二つの幻想がある。「持ち家は資産である」と「持ち家は賃貸よりも有利」の二つだ。果たしてこれは本当か。結論を言うと間違いだ。

こんな投稿が、アゴラ編集部の中嶋 よしふみ さんから寄せられている。(4月1日18時21分配信) <http://agora-web.jp/archives/1444327.html>

★『アゴラ』(agora) = 経済、ビジネス、情報通信、メディアなどをテーマに、専門家が実名で発言することで政策担当者、ジャーナリスト、一般市民との交流をはかる言論プラットフォーム。

<http://agora-web.jp/author/itnypartners>

ここでは、中嶋 よしふみ さんの論説に耳を傾けてみると……。その発言は次のように続く。

まず持ち家は資産かどうかについて、言及してみよう。住宅ローンを組んで家を買った場合、一般的な感覚としては返した分だけ自分のものになる、といった所だろう。これが一つの幻想だ。

住宅は買ったとたんに2、3割価値が下がると聞いた事がある人は多いだろう。販売側の利益が乗っているだけでなく、買ってすぐに売ろうとすれば、手数料がかかって、結果としてそれぐらいは損をするからだ。したがって頭金は2割くらい入れないと、買った時点で債務超過(借金が資産を上回る状態)になりかねない。

また、経年劣化を考慮すると家の価値は毎年のローン返済額と同じかそれ以上に落ちていくケースが多い。家の価値は、住める・貸せる・売れる、の3点しかない。ローンを返し終わった築35年のマンションに一体どれだけの価値があるのか? 売っても貸しても大した金額にならず、買い手・借り手が簡単に見つかることも限らないので、時間がかかればその分だけ損失は膨らむ。住み続けるには大規模な改修や建替えで新しいマンションが買える位の費用がかかる事もある。三つの価値はいずれも大幅に減る事は分かっているわけだから、家は資産だと言い張る事には無理がある。

「持ち家は賃貸よりも有利」だという幻想については、下記のようなコメントが続く。

つまり(住宅は、ローンを)「返済した分だけ自分のものになる」のではなく「返済した分だけ消費していく」と考えたほうがより実態に近い。住宅はいつか壊れて使えなくなるのだから、家を買う事は「家賃の長期前払い」であって、それ以上でもそれ以下でもない(細かい説明は「割引現在価値法」で検索すれば説明しているサイトは沢山ある)。

結局、「持ち家は資産である」という考えは経年劣化(企業会計で言う減価償却)を無視した無茶な考えである事は容易に分かるだろう。