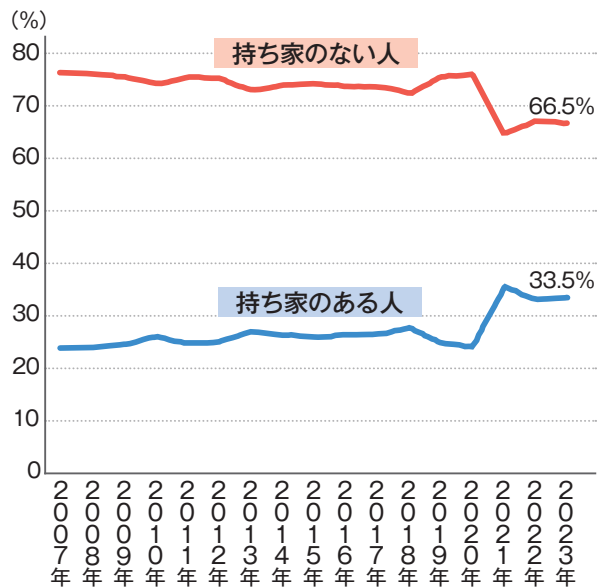


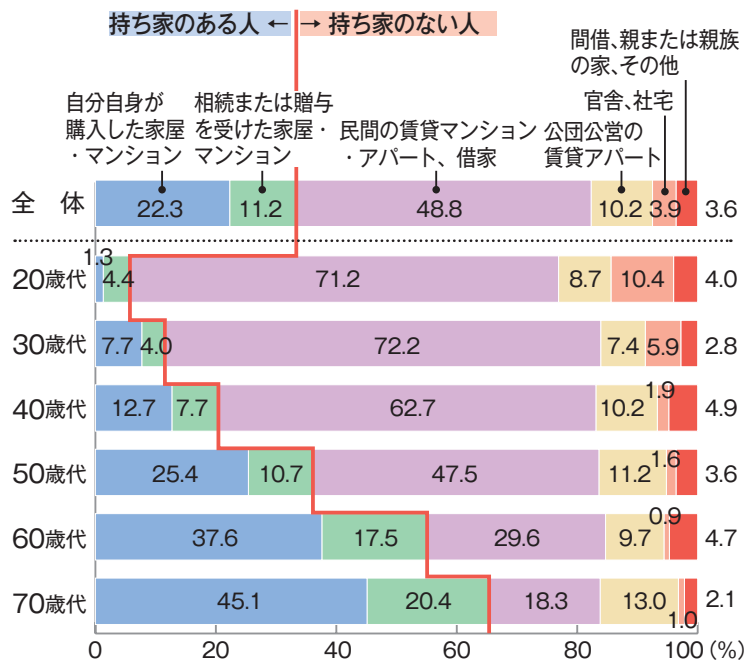


【図表1】おひとりさまの持ち家比率の推移



出典：金融広報中央委員会「家計の金融行動に関する世論調査(単身世帯) 令和5年」

【図表2】年代別のおひとりさまの持ち家比率(2023年)



出典：金融広報中央委員会「家計の金融行動に関する世論調査(単身世帯) 令和5年」

しばしば「高齢になると賃貸住宅に住みにくくなる」と言われますが、正確には、「賃貸住宅に入居しにくくなる」ということです。それは、貸主である大家からすれば、大きく3つの懸念材料があるからです。

1つめに、「高齢者は定期的な収入が少なく、将来的に家賃を払えなくなる心配」があります。一般的に入居時には審査がありますが、審査では貯蓄額ではなく収入を見ます。家賃は定期的な支払いのだからです。そのため、年金収入が少なく収入の少ない高齢者は、審査が通りにくくなります。

2つめは、「事故や孤独死の心配」です。高齢者でも夫婦での入居であればまだいいですが、おひとりさまの高齢者は、契約を避けられる傾向が強くなります。実際に入居者が孤独死してしまい、しばらく誰も気が付かないと警察のお世話になることもあります。そうになると、特殊清掃などの高額な費用が必要になります。さらに、部屋が事故物件となることで次の入居者が見つかりにくくなります。大家にとっては死活問題につながりやすい懸念材料です。

最後に「認知症の心配」です。高齢になると認知症になる確率が高まります。賃貸住宅に入居中は毎月の家賃の支払いだけでなく、契約の更新など手続きも必要です。ところが、入居者の判断能力が落ちてくると、コミュニケーションを取ることが難しくなりトラブルが発生しやすくなります。こうしたトラブルも、大家や管理会社は嫌います。

国や自治体、民間企業等による高齢者が入居しやすくなるような取り組みは見られますが、今のところ、高齢者が民間の賃貸住宅に入居することは難しいのが現実です。ただ、今後の人口動態を考えると、65歳未満の人口は減少が続けるのに対し、65歳以上の人口は増え続けます。上記のような問題があったとしても、将来的には高齢者だからと避けていたら賃貸経営は成り立ちにくくなります。いずれ、高齢者でも入居しやすい社会がやってくるでしょう。

最近では、サービス付き高齢者住宅のような、高齢者が入居することが前提の賃貸住宅も増えています。また、公団住宅のような公的な賃貸住宅は高齢者でも入居しやすくなっています。実際、【図表2】の通り、おひとりさまの70歳代の13.0%が公団公営の賃貸住宅に入居しています。

すでに入居していても安心はできない

では、すでに入居している賃貸住宅には高齢期になっても住み続けることができるのでしょうか。住み続けられるかどうかは契約の形態によって大きく異なります。

賃貸住宅の契約には「普通借家契約」と「定期借家契約」があります。

「普通借家契約」は昔からある契約形態で、1年以上(一般的に2年)の契約期間が定められ、契約更新が可能です。一旦契約すれば入居者から解約しない限り、契約

が更新され続けていきます。大家から契約を解除する場合はよほどの理由が必要で、大家が使用するために退去を要請するのなら、その物件を使用しなければならなくなった「正当な理由」が必要になります。ただし、老朽化して危険だったり、入居者が家賃の滞納を続けるなどの理由で、退居せざるを得ない場合もあります。

「定期借家契約」は、原則として賃貸借期間が終わったら契約が終了し、退去する必要がある契約です。定期借家契約には、契約更新という概念がありませんが、引き続き住めないわけではありません。引き続き住むためには再度契約を結ぶことになり、ですので、大家に再契約の意思があることが必要です。ただ、そこで再契約できたとしても、いずれは退去を求められる可能性が十分にある契約です。

普通借家契約よりも定期借家契約の方が大家の権利が強いこともあり、徐々に定期借家契約が条件となっている物件が増えていきます。定期借家契約の方が入居者の権利が弱い分、家賃は普通借家契約より安く抑えられている傾向があります。とは言え、おひとりさまであれば、大家の権利が強い定期借家契約は避け、普通借家契約を締結することをお勧めします。

生涯賃貸派のライフプラン

一生涯、賃貸住宅に住み続ける賃貸派が

将来のライフプランを描く場合、どのようなことに注意したらよいのでしょうか。

賃貸住宅は、自分の仕事や趣味、ライフステージに合わせた住み替えが簡単にできることが最大のメリットです。たとえば、ある時は通勤に便利な場所に住み、またある時は釣りやスキーなど自分の趣味を楽しむのに便利な場所に住む、といったことも比較的容易です。ただし、高齢になれば賃貸契約自体が難しくなっていくので、ある程度収入があるうちに自由を満喫しておきたいところです。

他方、賃貸派はいつまで住み続けることができるか不安を抱えます。通常であれば住み続けることができる普通借家契約であっても、長年住んでいるうちに建物が古くなり、安全性の問題から立ち退きを要請されるかもしれません。収入が減って家賃を滞納すれば、追い出されることも覚悟しなくてはなりません。家賃を払い続けることができるよう、家計や貯蓄の管理をすることが必要です。

また、おひとりさまは病気や介護状態になった時に、家族に面倒を見てもらうことが難しいはず。その場合、介護施設に入居ことを検討している人は多いでしょう。民間の介護施設に入るには、一般的にまとまった金額の入居一時金が必要です。持ち家派であれば自宅を売却し工面できますが、賃貸派の場合は自分の金融資産から用意するしかありません。賃貸派の方が将来必要な資金を

貯めておく必要性が高いので注意しましょう。

おひとりさまのマイホーム選びのポイント

次に、おひとりさまがマイホームを購入する場合に考えておきたいポイントを見てみましょう。

1つめのポイントは、「自分に合った物件選び」です。マイホームを購入すると賃貸住宅とは違い、簡単には引っ越しできなくなります。職場や趣味などを考慮し、自分の住みたい地域を考えてみましょう。おひとりさまの場合、戸建てを買う人はあまりおらず、マンションがほとんどです。おひとりさまにはそれほど広さを求めていない人が多いですし、駅から比較的近い距離にあることやゴミ出しなどの利便性のよさも理由でしょう。

マイホームを購入する際には住宅ローン控除や住宅資金贈与の非課税措置といった税制優遇を使うことができますが、注意すべきはそれぞれの制度に床面積要件が定められていることです。床面積の条件は、住宅ローン控除の場合が50㎡以上（新築の場合40㎡以上に条件緩和中）、住宅資金贈与の非課税措置は40㎡以上となっています。

おひとりさまはマイホームに広さを求めない人も多いですが、税制優遇を活用するのなら、検討している物件の床面積を確認しましょう。税制上の床面積は、物件資料に書いてある「専有面積」ではなく「登記簿



面積」で見ます。登記簿面積は「**内法面積**」^{うちのり}と言って専有面積より狭くなりますので、注意しましょう。

2つめのポイントとは、「**将来のライフプランの変化を考えること**」です。現在はおひとりさまであっても、将来結婚するかもしれない、親を引き取るかもしれないと思っているなら、買おうとしているマイホームでは手狭になるかもしれません。そうなった場合、購入したマイホームをどうするか、事前に検討しておきましょう。

購入したマイホームを賃貸住宅にして、その家賃から住宅ローンを支払おうと考えている人もいるでしょうが、住宅ローンは原則としてマイホームを取得するためのもの。賃貸住宅にするなら、**全額返済しなければならぬのが一般的**です。そうなれば、金利の高い不動産投資用のローンを組み直すことになるかもしれません。

それができない場合は売却することになるでしょうが、高く売れるとは限りません。売却価格があまりに安くなると、売却金で住宅ローンを完済できない事態も考えられます。また、不動産はすぐに現金化できるものではなく、数カ月かかるものです。買い替えるのであれば、売り急ぎ買い急ぎにならないよう、余裕をもったプランが必要です。

住宅ローンを借りる際に注意すべき点

住宅ローンについては、おひとりさまだと

借りにくいと考えている人も多いようです。

国土交通省の「民間住宅ローンの実態に関する調査（令和5年度版）」では、金融機関が融資を行う際に考慮する項目が調査されています。90%以上の金融機関で考慮している項目として、1位…完済時年齢、2位…健康状態、3位…借入時年齢、4位…年収、5位…勤続年数、6位…返済負担率、7位…担保評価、8位…金融機関の営業エリアが挙げられています。ここまでのところ、おひとりさまを理由に条件が悪くなるような項目はありません。17位になってようやく、家族構成を考慮すると34・9%の金融機関が回答しているくらいです。

確かに、おひとりさまだと住宅ローンの条件が悪くなりそうな金融機関もあります。しかしながら、おひとりさまか否かにあまり関係なく、住宅ローンが組める金融機関が大半であることがわかります。

住宅ローンを組む時に考えるべきは、「**借りる**」ことよりも「**返す**」ことです。余裕をもって返済できるように計画を立てることが重要です。

マイホームを持つと、維持するための費用がかかります。まず、固定資産税・都市計画税です。年間15万円なら1カ月当たり1・25万円の負担です。マンションを購入すれば、管理費・修繕積立金も必要です。月2〜3万円かかる物件が多いはずで、これらを合わせるだけで月3・25〜4・25万円になります。こうした費用に住宅ローンの返済が

重なるので、思ったよりも返済額を下げないと返済することができません。

返済額を下げるには返済期間を長くするという手もあります。多くの住宅ローンは完済時の年齢が80歳までという条件になっています。ところが、80歳までの返済だと年金生活に入っても住宅ローンを返済し続けることとなります。**完済時の年齢は延ばしても70歳まで**にしておきましょう。

また、おひとりさまの場合、一人で返済しなくてはなりません。返済中に解雇されたり、病気になって働けなくなることもあり得ます。最近ががんなどの重大な疾病で特定の状態になった時には、保険金で一定期間の返済がされたり、残債の一部または全部が返済される「疾病保障付団体信用生命保険（疾病団信）」に加入できる住宅ローンが増えました。加入すると+0・3%など金利が上乘せされる形が一般的ですが、病気で働けなくなるリスクをある程度ヘッジすることが可能になります。

おひとりさまの住まいは、人生の送り方と密接に関わります。賃貸住宅がよいのか、マイホームを持つのか、どこに住むのか、どんな住居にするのか、それぞれメリットデメリットがあり、何を選ぶのが絶対よいという答えはありません。生活の拠点が住まいですから、お金の問題をクリアしつつ、人生を豊かに過ごすためにどうすればいいか、よく考えましょう。