

広島大学学術情報リポジトリ  
Hiroshima University Institutional Repository

Title	日本とニュージーランドとの住宅購入の考え方の異同
Author(s)	アンディ ウイリス,
Citation	日本語・日本文化研修プログラム研修レポート集 , 1998 : 97 - 104
Issue Date	1999-03-31
DOI	
Self DOI	
URL	<a href="https://ir.lib.hiroshima-u.ac.jp/00039394">https://ir.lib.hiroshima-u.ac.jp/00039394</a>
Right	
Relation	



# 日本とニュージーランドとの住宅購入の考え方の異同

アンディ・ウイリス (ニュージーランド)

## 1. 初めに

なぜ、この研究のテーマを選んだのかと言えば、日本に来る前に、大学のアドバイザーに「もうすぐ家を買ったほうがいい」と言われたからである。そういうことをあまり考えたことがなかったが、彼の本を読んで私の考え方が変わった。そして、日本の場合はどうだろうかと考えて、このテーマを選んだ。世界にはいろいろな考え方があるので、調べてみようと思った。

「大人になったら、家を買うべきだ」とよく言われるが、どうして家を買わないといけないのだろうか。この研究では日本とニュージーランドの家の購入に関する意識について調べたが、その前にこの質問に自分自身が答えてみようと思う。

よく引っ越しをして、「家」というところがない人も多い。人によっては特に安定が気になり、家がなければ、安心できない人もいる。私は生まれてから、ずっと同じ家に住んでいるので、他の人より、安定している。しかし、私の状態は非常に珍しいかもしれない。家を買えば、引っ越す必要がなくなる。買えば、生活が安定すると思う人も多い。しかし、買うためには、もちろんお金が必要である。

人間はお金が手に入ると、すぐに使ってしまう。使ってしまうと、その人が死ぬ時、子どもが相続することができない。悲しいことだが、そういう人が非常に増えてきた。お金を貯めるのは普通の人にはなかなか難しいことだが、はっきりした目的があれば、だれでもできることだと思う。

家を買おうと思えば、強い意志が必要である。例えば、毎日友だちと一緒に遊ぶことができなくなる。しかし、友だちは自分の考え方が分からない。「家を買ったからだ」と言っても、その人には理解できない。なぜかと言えば、普通の人には家を買うことができないと自分で思うからである。そのように思う人たちはよく、家を買おうとする人に反対する。しかし、その考え方は正しいとは言えないので、聞かない方がいいと私は思う。一人でも勇気を持って、他の人の考え方や冷やかさを聞かなければ、できると私は思う。日本では集団で何でもやろうと言う人も多いけれど、これは一人でやらなければ、ならないと思う。なぜなら、他の人はこれをやっていないし、理解できないからである。お金が自由に使える生活をしたかったら、世界の一般的なスタイルから離れるべきだと思う。

若者は特に自分のお金を使ってしまう。学校で先生にお金のことをあまり教えてもらわないので、お金の使い方が分からない。お金を全部使わない習慣を作れば、お金で成功することができると私は思う。お金の問題は大人にだけ関係があると私は思わ

ない。若者もお金のことを考えなければならない。お金をたくさん持っている若者も多い。このお金を上手に使えばいいと私は思う。例えば、将来のためにお金を貯める。そうすれば、自分の生活がもっと楽しくなるだろう。

ところで家を買うために借金をすれば、その返済期間はだいたい20年から25年になる。長い間、本当に不便なので、もうちょっと簡単な方法があるかもしれないと私は思い始めた。いい方法があるけれど、知っている人はあまりなさそうである。これは家を貸す方法である。私の大学のアドバイザーと話したり、彼にもらった本を読んだりして、貸すために家を買った方がいいということに気づいた。本当にいい方法である。なぜかと言えば、お金が自由に使える生活ができるからである。

「大人になったら、家を買うべきだ」ということではなく、若いうちに家を買った方がいいということである。皆、家を借りているけれど、もうちょっと工夫すれば、うまくいくと私は思う。

そこで、日本人が家を買うことについて、どのような考えを持っているのかを調べ、同時にニュージーランドでの事情を比べることにした。

## 2. 日本で家を買う方法

1998年2月14日放送のNHKテレビ「なるほど経済」の中で、次の2-1に述べるような内容の番組があった。それは日本の住宅購入についての一般的な話題であり、日本の住宅購入事情と考えることができる。以下に、番組内容の概略を記す。また『はじめての素敵な家づくり』という雑誌に掲載されていた日本での家の作り方を2-2に述べる。この雑誌にあった助言のそれぞれについて私見を述べる。これは家を貸すことと関係がないが、日本で普通の家を買う方法の一つである。

### 2-1 日本の住宅購入事情

一九九八年の二月から日本では家の買い方が変わった。以前は、家の値段の80%しかお金を借りられなかった。ビッグバンの影響で、その80%が95%になったので、家を買うのはずっと簡単になった。銀行か住宅金融公庫から借金することができる。一番いい方法は、買う前にライフプランとファイナンシャルプランを作ることである。ライフプランというのは、いつお金をたくさん使うことが起こるかを考えることである。例えば、いつ子供を生むか、旅行するか、マイカーを買うか、いつ子供は学校に入るかなど、を予測する。このプランを作れば、自分の将来のお金状態が予測できる。このライフプランを作った後、ファイナンシャルプランを作る。ファイナンシャルプランというのは、収入と支出を予測し、貯蓄を出すプランである。そのプランを作れば、いつ家を買えるか分かる。自分で作ることは怖いかもしれないので、アドバイザ

一と一緒に作った方がいい。アドバイザーは自分では思いつかないことをよく知っているからである。

もちろん、家を買うことになれば、借金は必要である。借金をしてから、病気になったりすると、働けなくなる可能性は高い。だれでも病気になる可能性はあるので、保険に入った方がいい。病気になったら、その保険会社はあなたの返済額を払う。もし入らないで、返済できなくなったら、家を売らなければならない。保険に入らなければ、大きな問題になる可能性が高いので、入ったほうがいい。

借用の期間が長かったら、お金がもっとかかる。早く返した方がいいので、入る前にお金をたくさん集めれば、借金の期間が短くなる。また、奥さんがパートをしたり、一所懸命お金を貯めたりすれば、借金が減り、返済が早く終る。借金があるのは大変なことなので、早く終った方がいい。以上はすべて、借金する前のことである。成功するためのプランを作る時、どのぐらいの返済ができるかよく考えなければならない。

日本ではボーナスで借金を返す人が多いが、これも気をつけなければならない。もし、自分の働いている会社が不景気でボーナスを出さなくなれば、返すことができないだろう。だから、毎月返済をしながら、別のお金を少し貯めた方がいいと私は思う。ボーナスが出てこない時のために貯めるのである。本当に難しいが、そうすれば、ボーナスがなくても困らない。

## 2-2 家づくりについての日本人の考え

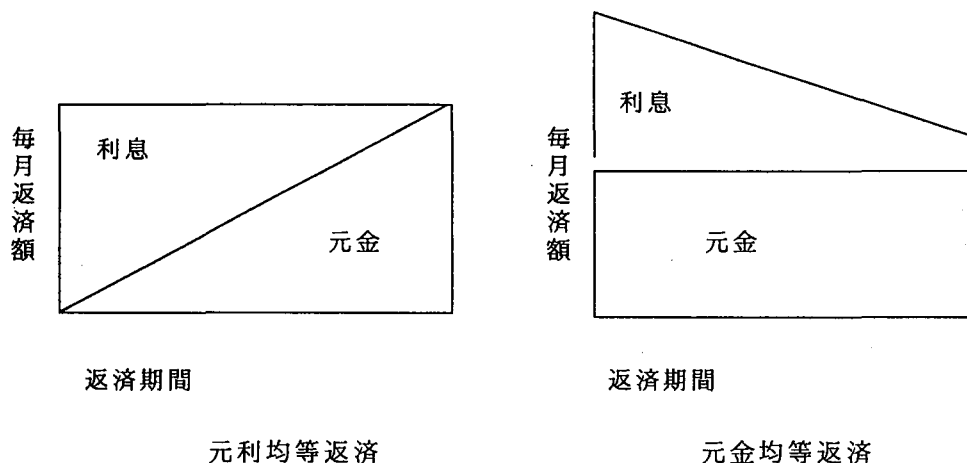
家づくりは一生に一度の大仕事である。普通の人には詳しいことが分からないので、失敗もたくさんあるそうである。日本では単純な方法があるので、やり方はそれほど難しくない。「建築家にすべてお任せするから、大丈夫だ」という人もいるが、自分のアイデアが建築家と違うかもしれない。失敗を避けるために、全力で臨んだ方がいい。自分の好きなプランを知っている人は自分だけである。だから、他の人に任せないで、自分の計画を作った方がいい。建築家は自分の会社のことを考えながら、あなたのプランを作るけれど、それはあなたに十分には役に立たないのである。

最初、資料を集めることが必要である。ショールームや建築事務所に行けば、情報がたくさんある。5, 6冊の本を読んでさまざまな情報を集めれば、かなりの知識が身につく。一冊しか読まなければ、その本にある家のことしか分からない。

もちろん、大きな問題はお金である。自己資金や、月々の返済能力、どのぐらいのボーナスが入るかなどを確認しなければならない。間違えれば、大変な状態になる可能性が高いので、気をつけた方がいい。銀行か金融公庫などどこに借金をするかを決定することも大切な点である。上手に決めなければ、お金が取られすぎる心配もある。しかし、上手に決めれば、総返済額が少なくなる。また、借金の方法が二つあるので、方法についても考えなければならない。それは元利均等返済か元金均等返済である。

(4)

元利均等返済というのは元金と利息を足した毎月の返済額が初回から最終回まで一定のものである。これは最もポピュラーな返済方法と言われる。元金均等返済というのは毎月の返済額のうち元金部分が一定でそれに対する利息部分が増えるのである。返済額ははじめのうちは大きく、支払いが進むにつれて減っていく。自分の生活を考えて、どれがいいか、決めなければならない。もし、返済期間の初期の方がお金があるのなら、元金均等返済の方がいい。以下は、この二つの方法についての概念図である。



お金のことを決めた後、土地探しを始める。探す前に、「家の近くに何が 필요한のか」を考えた方がいい。例えば、仕事場までどのくらいかかるか、建ぺい率、周囲の環境、スーパー...。普通の人はこの基本的なものを考えないで家を探してしまうが、これらのことを考えないと非常に不便になる可能性があるので、ゆっくり決めた方がいいと私は思う。

土地が決まれば、次は依頼先の決定である。自分の考え方やセンスをよく理解してくれる設計者を探すべきである。ライフスタイルや考え方が分かり合える相手を選ぶことが大切である。そういう人と出会えば、家づくりの成功は約束されたようなものである。その人と一緒に基本設計や概算見積もりをすることができる。自分の望んでいるスタイルを設計者に十分に伝えなければならない。外観、内部の仕上げなど細部までしっかり確認し問題がなければ、契約となる。

着工前に近隣へのあいさつをした方がいい。また基礎工事を十分することが大事である。基礎が弱ければ、将来問題が生じることもあるので、これを確認するべきである。そして自分の決めた木材を使って建て始める。すぐに屋根を建てなければ、木材が傷む可能性が高い。次は外壁を建てて、配管を行う。建具も外装も中に置いて、塗装をする。照明設置も必要である。

家を作るのは、急いで決めることではなく、時間がかかることである。だから、早く決めるようにしないほうがいい。急いで決めると、大失敗をする可能性が高いからである。

建築中にも、よく検査をした方がいい。理由は二つある。自分の言ったように建てられているかどうかを知るためにする。もう一つの理由は、役所が竣工検査をしてくれるので、設計図どおりに建てているかどうかを確認するためにする。役所の検査が終れば、あとは楽しいことばかりである。インテリアやカーテンなどを運び込み、自分の好きなように家具を置く。このときもいろいろなことを考えなくてはならない。例えば、子どもがいるなら、壊れやすいものを買わないなどである。これもゆっくり決めればいい。それから、いろいろな手続きをそれぞれの会社に出さなければならない。例えば、ガス、水道、電話...。これらを出したら、ようやく入居をすることができる。家を建てるのは、時間がものすごくかかることなので、速く終わろうとさえ思わなかったら、成功をする可能性が高くなる。

以上は家を買う一つの方法だが、ローンの問題についての解決法は述べられていない。しかし、ニュージーランドの本に「もし、自分の考え方を変えれば、ローンの問題がなくなる」と書いてあったので、次節で述べたい。

### 3. ニュージーランドで家を買う方法

ニュージーランドにおける家の購入について Jan Somers と Dolf de Roos の書いた『Building Wealth through Investment Property』には、私の意見に非常に近い内容が述べてあるので、この本を参考にし、私見を加えて述べる。

ニュージーランドだけではなく、世界中のどこに行ってもで家を買うのは大変である。しかし、見方を変えればそれほど難しくない。ニュージーランドでは家を買う方法は、日本の場合とあまり変わらないが、おもしろい考え方が一つである。それは自分の家を買った後、もうひとつを買うということである。こういう目的があるため、一つ目の家を買う時、もっとがんばって返済する。

ニュージーランドの銀行制度は日本と違う。日本では借金をする時に、月々の返済額とボーナス時返済額を決める。そういう制度はニュージーランドにもあるが、もうちょっと自由な方法もある。住宅ローンが普通のローンと同じなのである。だから、途中でお金をすべて返してもいい。このローンでやると、がんばれば、早く返済ができる。

若者なら、自分の家を買わなくてもいいので、買った家をレンタルで他人に貸した方がいいと私は思う。借金をしないといけないが、それが大事なことである。金利を払わないといけないが、自分だけ払うわけではない。家を借りた人も政府も払うので、

(6)

それほど難しくない。

レンタルしたお金から経費を引いて、利益があれば、税金を払う。しかし、借金すれば、ほとんど利益がなくて、損失が起こる。損失があれば、政府が自分にお金を返す。だから、政府も自分の金利を払ってくれる。政府からのお金が（損失×税率）である。

例えば、\$200,000の借金をして、家を買った。金利は8%で、一年間に\$16,000を払った。家を借りた人から一年間の家賃を\$10,000もらった。その一年間に修繕があった。それは\$2,000であった。

だから、家賃は\$10,000で経費は\$18,000である。

家賃から、経費を引いたら、（\$10,000-\$18,000）、損失は\$8,000である。もし自分の税率が33%であれば、政府が自分に\$2,640返す。

これは損失×税率である。（\$8,000×33%）である。

人々は貯めたお金を銀行に入れると、お金持ちになると自分で思うが、インフレがあるからそれは正しくない。金利はだいたいインフレより高いが、利息をもらえば税金を払わなければならない。

例えば、利息は8%で、\$200,000を貯めた。インフレは2%で、税率は33%である。銀行にこのお金を入れて、一年後、金利を\$16,000もらって、税金を\$5,280払う。だから、\$10,720は利益だが、インフレがあるから、その利益は少なくなる。インフレの影響で、購売力は\$4,000減って来る。それは（現金×インフレ）である。（\$200,000×2%）である。だから、金利したお金から、税金とインフレを引いて、残りは\$6,720である。それは貯めたお金の3.36%しかない。

一方、もし車を買えば、その貯めたお金が全部なくなってしまう。一回乗ったら、価値下落が値段を下げる。自分の貯めたお金がすぐなくなるので、買わない方がいい。車を買うより、銀行にお金を入れた方がいい。しかし、家を買うのが一番よい方法である。

#### 4. 日本とニュージーランドの異同

ニュージーランドでは普通の会社員はボーナスをもらわないので、毎週の返済額は大きくなる。ニュージーランドでは会長職の人や社長職の人は会社の年間の利益によってボーナスをもらうのに、社員はあまりもらわない。日本ではボーナスをもらうから、六月と十二月に返済を大きくすることができる。ボーナスの制度のおかげで、家を買うのがものすごく簡単になる。

ニュージーランドではレンタル用の家を買って、損失があれば自分の税金が少なくなる。日本の制度は違う。日本ではマイホームを買えば、最初の数年は税金が少なくなる。家を買うのは大変なことなので、このシステムはとてもいいと私は思う。人は

二十年とか三十年の借金をするので、税金は少なくなったほうがいい。

日本での金利はニュージーランドと比べると低い。今年の二月に、ニュージーランドの貸し出し金利は10%—12%だが、日本の金利は2%—4%である。だからニュージーランドのほうが厳しい。借金をすると、借入金の二倍ぐらいを払う。

ニュージーランドでは借金をすると、途中で返済額を増やすことができる。そうすれば、次の金利返済が少なくなって、元金が大きくなる。その途中で払ったお金は元金だけである。だから借金の返済が早く終る。日本ではこのシステムがないので、途中でお金を払い終わることができない。それは悪いことだと私は思う。なぜかと言えば、もっと早く終われば、次の家を買えるようになるからである。その家がレンタル用の家だったら、ビジネスになる。日本のシステムは堅苦しすぎると思う。

日本でも、ニュージーランドでも、家の値段が地域によって違うけれど、日本の場合は全体的に高いと思う。しかし、日本の一般的な家の大きさはニュージーランドと比べると非常に小さい。ニュージーランドの大きさは日本と同じくらいだが、三百六十万人しかいない。だから土地がたくさんある。家を買うとき、競争があまり激しくないで、値段が低い。

だから、日本では家の値段が高いが、金利が安く、税金も少なく、ボーナスがある。ニュージーランドでは値段は安い、金利が高く、政府が援助をせず、ボーナスがない。本当に反対のシステムである。

ニュージーランドの大学生はだいたいフラットに住む。フラットと言うのは共同生活の家である。例えば、友達と一緒に住みたかったら、家と一緒に借りる。一人ではないので、家賃が本当に安くなる。例えば、家賃の一月分が八万円くらいだったら、四人だと、一人ずつで二万円しか払わない。一緒に買い物したり、大学に通ったり、遊んだり、するのであまりお金を使わない。日本の場合、大学生はだいたい一人でアパートに住む。家賃が非常に高いので、両親が払う。ここで問題が起こると私は思う。広島大学の友達と話す時、私はよく「だれのお金を使っていますか」と聞く。答えはだいたい、「親のお金」である。自分のお金を使っていないので、気にしないで、使ってしまう。お金の使い方が学んだ方がいいと私は思う。ニュージーランドでは、ほとんどの大学生は自分で授業料を払うので、バイトをしなければならない。自分のお金なので、節約する。これはいいシステムだと私は思う。

## 5. まとめ

やはり、日本人もニュージーランド人も、だれが家を貸しているのか、どうしてそんなお金を持っているのか、あまり考えない。これは人間のよくない考え方だと私は思う。人々は、お金を自由に使える生活をしたいと思っているけれど、いい方法が教



えられていないので分からない。捜せば見つかると思うが、捜す人は少ない。

家を買う方法は日本でもニュージーランドでもいろいろある。しかし、それらのプランに従っても、自分の借金が終わるまで、重い負担になる。プランから完成までの流れはよく分かるが一般的なプランにすぎない。内容はよく分かるが、肝心のローンの解決策が示されていない。貸すための家を買う方法は書かれていない。しかし、ニュージーランドではその方法が教えられているそうである。『Building Wealth through Investment Property』という本の後ろカバーに「十年後に退職をしたいと思ったら、この本を読んでください」が書いてある。この方法に従えば、すぐに退職ができる。これは家を買って、その家を他の人に貸して、家賃をもらうことである。そうすれば、家賃を使って、返済がもう少しできるようになる。借金を返した後、他の家を買って、同じように貸す。そうすれば、お金持ちになることができるというプランである。最初はこれが理解しにくかったけれど、単純なスタイルで書かれているので、だれでも理解できる。私もこれからこの方法をまねしてみたいと思う。

日本に来て、約九ヶ月の間、経済の授業などを通して、自分が学んだこと、考えてみたことを以下に述べる。バブル経済が終わって、日本は不景気になった。いまだに不景気だとよく言われる。日本人もよく「お金がない」と言うが、そうは言っても日本人はまだ富んでいる民族だと私は思う。ニュージーランドと比べれば、日本の物価はものすごく高いけれど、給料も高い。例えば、ニュージーランドでは道路清掃員として働けば、本当に貧乏である。しかし、日本ではそういう仕事をしている人もそれほど貧乏ではない。

この不景気が日常生活にはまだ現れていないが、だんだん現れてくると私は思う。共同生活ということだんだんしなければならなくなるだろう。共同生活をすれば、お金をそれほど使わなくてもいい。私が見たところ、日本人は何かが必要になれば、すぐを買う。お金を持っているので、買えるけれど、だんだんそのお金が少なくなってくると私は思う。その時が来れば、お金を自由に使うことができなくなる。

日系証券は本当に減ってきたが、潰れることはないと思う。日系証券が潰れれば、世界の証券がきつと減ってくる。もし必要があれば、他の国に助けをもらえると私は思う。日本の高齢化の問題も大きくなってきているが、うまく解決すれば、日本の経済はまた強くなると私は思う。

#### 参考文献

Somers, Jan and Dolf de Roos 1995

Building Wealth through Investment Property de Roos Associates Ltd

朝倉則幸監修 「家づくり徹底基礎レッスン」 1997

『はじめての素敵な家づくり』 (株)水岡書店、84-111