

ライフ&マネープラン

「住宅購入と賃貸生活」

このコーナーでは、人生のさまざまな転機で役に立つ、生活設計におけるマネープランをご紹介します。仕事や家事で忙しい毎日を過ごされている皆さんも、時間をみつけて、将来を見据えたマネープランを検討してみてください。今回は住宅購入にかかる費用とその後の費用、また賃貸住宅に住み続けるための留意点を考えてみましょう。

かつては「いつかは二国二城の主」として二戸建を手に入れることが人生最大の目標のひとつという時代がありました。しかし最近では、無理なローンを抱え込むかもしれないリスクを避けて、ライフプランに合わせて自由に住み替えができる賃貸住宅に住み続けることを選ぶ人も多いうです。

それでは住宅購入の場合と賃貸生活とは、必要とされる資金などでどのような違いがあるのでしょうか？

住宅購入にかかる資金準備

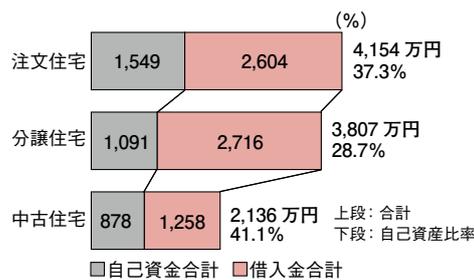
はじめに、住宅という大きな買い物にはどれくらいの費用がかかるのかを見てみましょう。国土交通省の「平成23年度住宅市場動向調査

報告書」によると、住宅の建築や購入に要した資金総額の平均は、注文住宅（土地購入資金を含む）で4,154万円、分譲住宅（含・マンション）で3,807万円、中古住宅で2,136万円となっています。このうち資金総額に占める自己資金比率は注文住宅で37・3%、分譲住宅で28・7%、中古住宅で41・1%です。

仮に土地代1,500万円、建物1,500万円の計3,000万円の物件を購入するとします。頭金が多いほど返済は楽になりますが、2割用意するとした場合、頭金は600万円です。ローンの返済額と頭金の額にばかり目がいきがちですが、最初に必要な費用はそれだけではありません。

仲介手数料や登記手数料をはじめ、印紙税

資金総額と自己資金比率（平均）



国土交通省「平成23年度住宅市場動向調査」

や登記、抵当権設定などの登録免許税、不動産取得税などの税金が必要ですし、ローンを組む場合は、住宅ローン保証料、保証事務手数料、火災保険料、団体信用生命保険料などが必要で、こういった諸費用が総費用の1割程度を占めるといわれています。

無理のない住宅ローンを組む

次に住宅ローンについてです。各金融機関からさまざまなローンが提供されており、審査基準や借入れ要件が異なります。返済期間をどれ



借入金額と返済期間による毎月返済額と総返済額のシミュレーション（概算）

固定金利年3%・元利均等返済の場合（ボーナス払なし）
（単位万円）

借入金額	返済期間	毎月返済額	総返済額
1,000万円	15年	7万円	1,244万円
	20年	5.6万円	1,332万円
	25年	4.8万円	1,423万円
	30年	4.3万円	1,518万円
	35年	3.9万円	1,617万円
2,000万円	15年	13.9万円	2,487万円
	20年	11.1万円	2,663万円
	25年	9.5万円	2,846万円
	30年	8.5万円	3,036万円
	35年	7.7万円	3,233万円
3,000万円	15年	20.8万円	3,730万円
	20年	16.7万円	3,994万円
	25年	14.3万円	4,268万円
	30年	12.7万円	4,554万円
	35年	11.6万円	4,850万円

※融資手数料、団体信用生命保険料など諸費用は含まれていません。
住宅金融支援機構 フラット35「ローンシミュレーション」より作成

くらいに設定するか、ボーナス払いを組み込むかどうか、さらに変動金利か固定金利かなどの金利タイプの選択もポイントになってきます。インターネットなどでシミュレーションできるので、比較検討するとよいでしょう。

ここでもっとも大切なのが、無理のない返済金額を設定することです。今の時代、給与やボーナスが減るまたは増えない可能性もありますし、子どもの教育費でお金がかかるかもしれません。ある程度のリスクを見越して余裕をもって返済できる金額を設定すべきでしょう。

その際に、住宅取得後も、固定資産税や都市計画税などがかかること、マンションであれば維持管理費、修繕積立金が毎月必要になることなども考慮しておくこと。車があれば駐車場代も必要です。戸建ての場合は、屋根や外壁の修理をはじめ、メンテナンスの費用もかかってくる。こうした費用も頭に入れておきましょう。

賃貸に住み続ける場合の住居費

一方、賃貸住宅の場合はどうでしょうか。

初期費用としては、地域によっても差がありますが、敷金や礼金、不動産会社に支払う仲介手数料のほか、入居月の前家賃、またカギの交換費用が必要な場合もあります。総額で家賃の半年分程度となるのが一般的です（もちろん引越し費用や新居のためのカーテンなどの費用は別にかかります）。

毎月の費用としては家賃のほか、マンションなどの場合は管理費や共益費、また火災保険への加入が義務づけられているときはその保険料が必要が必要です。そのほか定期的に更新料が必要な場合があります。修繕などは通常家主の負担となるので、そのための資金準備は不要です。

賃貸の最大のメリットは、転勤や転職、子どもの成長や人数などに応じて、住む場所や家の広さなどを自由に住み替えることができることです。頭金など大きな資金を必要としないため、支出の自由度は高いといえます。反面、老後にも引き続き住居費が必要となりますので、年金や貯蓄などでまかなえるよう計画的に資金の見通しを立てておかなければなりません。

住宅購入と賃貸住宅の比較

賃貸の場合、一生涯賃を払い続けても自分の物にならないので、購入したほうが得だという

住居費の累計額の比較



前提条件
 <購入>
 3,500万円の物件、頭金500万円、諸費用180万円 3,000万円借入れ、3.0%全期間固定、30年返済 毎月返済額 約15.6万円
 管理費・修繕積立金 毎月2万円(修繕積立金のみ5年毎2割アップ)
 固定資産税・都市計画税 毎年15万円
 50年間の間に、室内の修繕費300万円がかかるものとする
 金額は変動しないものとして計算

<賃貸>
 家族構成などにより、引越しを行う賃料
 当初4年間 毎月10万円
 5~26年目 毎月15万円 (この間に一度引越し)
 27年目以降 毎月12万円
 入居時 敷金、礼金、仲介手数料 4か月分、引越し費用30万円
 更新料、2年ごとに1ヶ月分
 金額は変動しないものとして計算

金融広報中央委員会HP「住宅購入資金—ローンの選び方、そのポイントとは?」

考えもあります。しかし、住宅ローンを払い終ったあとも固定資産税などの税金や老朽化に伴う修繕費やリフォーム費用が必要ですし、今後の経済状況などによって家の資産価値が減ることもあるかもしれません。

右のグラフでは、一定の前提を置いて、購入した場合と賃貸との住居費の累計額を比較しています。もともと前提の立て方ひとつで結果は変わりますし、賃貸なら将来の賃料相場がどうなるのか、所有なら固定資産税や修繕費がどのくらいかかるかなど不確定要素が多く、どちらが少なく済むかを予想するのは難しいと言えます。住宅を購入するか、賃貸に住み続けるか、いずれを選んでもそれぞれのメリット・デメリットを理解し、ライフプランを見通したマネープランを立てて準備することが大切です。