

住宅は購入と賃貸、どちらの方がお得！？

ファイナンシャル・プランナー 水野圭子

住宅を賃貸している方は、特にこのままか賃貸を続けるべきか、購入した方が良いか、悩まれる方が多いものです。住宅のチラシや住宅展示場の営業の方にも、「家賃を払っているのと同じ額で住宅購入できます！」と言われますが、はたしてどうなのでしょう？
賃貸と住宅購入した場合とでは一長一短あります。賃貸の良い面はやはり利便性が良いことでしょうし、逆に住宅購入した場合は、家を持った満足度、老後のすまいの安心感がありますが、住み替えというのがしにくいです。

最終的には損得勘定ではなく、購入したいかどうかだと思いますが、お金の面で、賃貸した場合と住宅購入した場合、どちらがお得なのかを、住宅購入した場合にかかるお金（諸費用や住宅ローン、毎年の維持費等）と共に、総支払額の違いを見てみましょう。

■賃貸と住宅購入との総支払額の比較

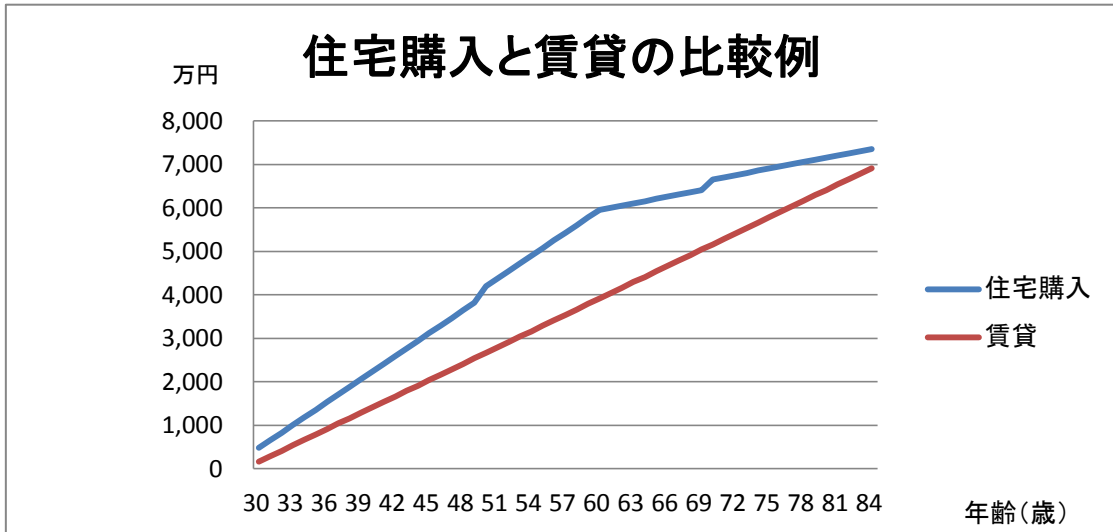
[前提条件]30歳

[賃貸の場合]・家賃10万円（礼金・敷金40万円）2年ごとに更新で、更新料1か月分

[購入の場合] 住宅ローン／毎月10万5401円

- ・物件価格 3,000万円
- ・頭金・諸経費 300万円（親の援助200万円）
- ・住宅ローン 2,500万円（30年返済・金利3%）
- ・管理費、修繕積立金（月3万円）、固定資産税（年14万円）、
- ・20年後と40年後にリフォーム 200万円ずつ

条件によっても総支払額は変わってきますが、上記条件の場合、60歳時点だと賃貸の場合は3,910万円に対し、住宅購入の場合は5,954万円となります。住宅購入した場合は住宅ローンが終了するまでの支払額は多いですが、85歳時点では賃貸でも住宅購入してそれほど変わらない計算になります。（あくまでも上記前提条件の計算例です。）



賃貸と住宅購入とを検討した場合、毎月の返済額は同じでも、諸費用や維持費などを考慮すると、やはり住宅購入した方が、かかる費用が多くなります。しかし、老後までを考えた場合、金銭的にさほど変わらなくなるでしょう。だとすると住宅購入したいかどうかの気持ちが一番重要ですし、これからどういう生活をしていくかなどのライフプランが大きく起因してきます。まだ住宅購入したい気持ちがないのであれば、焦らずに、住宅購入しなくなった場合に備えて少しでも貯めておきましょう。頭金を増やすことによって、住宅ローンの額を小さくすることができます。