

～会計を通じて人に幸せを～

Hirai's レビュー

2013年11月号 (No. 59)

平井会計事務所 税理士 平井満広

〒108-0023 東京都港区芝浦4-19-1

芝浦アイランドケーブタワー-2305号

電話:03-3452-7082 Fax:03-6303-3350

Mail:m_hirai@hirai-ao.com

URL:http://www.hirai-ao.com/

マイホームは欲しいけど・・・持ち家と賃貸どっちがお得？

2013年4月からの消費税増税を前にして、マイホームの購入を検討する方が増えているようです。新築にするか中古にするか、一戸建てがよいかマンションがよいか、地域はどの辺りで広さはどれくらい？など、悩みはつきませんが、そもそも住宅ローンでマイホームを買うのと、賃貸で家賃を支払うのはどちらがお得なのでしょう。

◆持ち家と賃貸

来年結婚予定の30代のカップルが新居を探しています。たまたま似たような間取りのマンションが持ち家と賃貸で、それぞれチラシに出ていました。ご主人は消費税の増税前に持ち家を買ってしまおうと乗り気ですが、奥様はローンを組むことに何となく不安を感じています。

「持ち家だと物件価格は3,500万円だけど3,200万円のローンが組めそうだから、頭金は300万円で済むね」

「でも仲介手数料や登記費用、ローン保証料の諸費用が200万円かかるから、初期費用は合計500万円になるわ」

「500万円か。何とか貯金で支払えるね。毎月の支払はいくらになるだろう」

「銀行の話だと、30年ローンで固定金利なら年利2.5%、元利均等返済なら月12.6万円の支払になるみたいよ」

「似たような間取りの部屋を賃貸すると家賃が16万円もかかるから3.4万円もお得だね。これでマイホームが手に入るなんて夢みたいだなあ」

「あらでも、初期費用で500万円もかかっているんだから得ってわけじゃないでしょ」

「賃貸だって初期費用がかかるよ。それに家賃を支払い続けても家は手に入らないし、賃貸より得じゃないかな」

「他にも管理費が毎月1.4万円かかるし、近所の奥さんに聞いたら固定資産税っていうのもかかるらしいわよ」

「それなら賃貸だって更新料を支払うじゃないか」

「たしかにそうね。いったいどっちがお得なのかしら」

二人は話を整理するために支払額を表にまとめました。

(単位:万円)

内容	持ち家/ローン	賃貸
頭金	300	-
諸費用/初回のみ	200	32
月返済額/30年分	4,552	-
月管理費/30年分	504	-
月家賃/30年分	-	5,760
固定資産税/30年分	450	-
更新料/15回分	-	240
合計	6,006	6,032

☆ ブログもご覧いただけたら幸いです。(平日毎日更新)⇒http://blog.goo.ne.jp/hirai_tax/

「30年間の支払総額を単純に比べるとローンも賃貸もそんなに変わらないね」

「そうねえ。ただ持ち家は細かい修理とカリフォルムもあるし、もう少し負担があるんじゃないかしら」

「でも少しの負担でマイホームという財産が持てるなら、お得じゃないのかな」

「そもそも、マイホームって財産価値あるのかしら」

「もうちょっと調べてみる必要があるね」

◆財産価値は？

二人はさらに色々と調べると、住みたいと思っているエリアのマンション価値は30年後に半額程度に下がる可能性があるようです。

「半額っていうことは

30年後の財産価値は1,750万円になるね」

「修理費用は30年で300万円くらいかかるみたいよ」

「300万円の負担で1,750万円の財産が持てるならお得なんじゃないかな」

「そういうことになるのかしらねえ・・・」

「例えば、価値が半額になる前に売ってしまうのもよいかもね。15年後にはローンの残債も1,800万円を下回るからそのとき売るのはどうかな」

「15年後なら、もうちょっと高く売れるかしら」

「7割くらいの2,450万円で売れたら、残ったローンを完済してもまだ650万円くらい手元に残るよ」

「それなら頑張ってもうちょっと貯金すれば、買い換えもできるかもしれないわね」

◆下調べや話し合いが大切

今回はシンプルなデータで比較をしましたが、実際にはライフプランにあわせて必要な間取りも変わりますし、不動産価値の下落幅ももっと大きい可能性があります。予測不可能な点が多いので、正確なシュミレーションをたてるのは難しいかもしれません。ただ大きな買い物になるので、あまりあせらずに下調べや話し合いの時間をしっかりとって家族全員が納得いく結論を出しましょう。

※このお便りは名刺の交換をさせて頂いた方にお送りさせて頂いております。ご不要の場合はご連絡ください。

