

「住宅購入 VS 生涯賃貸住宅」

ひと昔前までは、「結婚して子どもが出来たら家を買う。」これが当たり前でした。

しかし、このところのインフレで住宅価格が高騰。空き家が増えていく環境。

「本当に家は買うべきものなのか？」と悩む人も少なくないのではないのでしょうか？

そもそも賃貸住宅に住み続けるのと、住宅を購入するのはどちらが得なのでしょう？

仮に、4500 万円の新築住宅を住宅ローンで購入したとしましょう。

- 条件 借入金額 4500 万円 35 年返済 金利 1.5% (35 年固定)
- ボーナス返済なし 毎月の返済額 137,782 円
- 固定資産税 100,000 円 (年平均) 修繕費 1,000,000 円 (10 年ごと)

この条件で、35 年間に支払う住宅ローンの総額はいくらになると思いますか？
なんと、57,868,440 円にもなります。

つまり、4500 万円の返済に必要なだった利息はなんと 1,286 万円もあるということがお分かりでしょうか。

また、ローンを借りるにあたって、保証料や団体信用生命保険料を支払う必要もありますので、その経費がおおよそ 100 万円。

住宅の場合それ以外に修繕費や固定資産税もかかってきます。
それが 35 年間でおよそ 650 万円。

つまり、35 年間でローンやその他経費を合計すると、約 6540 万円かかる計算になります。

しかし、今なら住宅ローン控除が約 410 万円ありますから、実際にかかる費用は 6030 万円

反対に、35 年間賃貸住宅で生活した場合はどうでしょうか？

家賃・共益費込みで 14 万円だった場合、こちらは単純に 35 年間で 5880 万円となります。2 年一度更新料が家賃の 1 ヶ月分かかりますから、17 回の更新で約 240 万円。合計 6120 万円

つまり、35 年間で比べるとそれほど金額的に差はありません。

しかし、一つだけ住宅購入が賃貸よりも優れている点があります。

それは、ローン返済中に返済をしている人が亡くなった場合です。一般的には住宅ローンには、団体信用生命保険という生命保険がついています。これは、住宅ローンを返済中に返済している人がなくなった場合、残りの返済額をチャラにしてくれるという保険です。

つまり、住宅ローンの契約を結べば、その翌日に亡くなっても住宅ローンはチャラ。残された家族に家が残るのです。

賃貸の場合、そのまま家賃を払い続けなくてはいけないのに対して、住宅ローンは無くなるというこの点についてのみ言えば、マイホームの方が賃貸よりも優れているとも言えるのです。

さら、ローンを完済した 35 年間以降はどうでしょうか？
日本人の平均寿命から考えて 65 歳以降 20 年間は人生があります。

年金生活で、賃貸の料金を支払っていくのは中々厳しいのは想像できることか
と思います。

つまり、住む場所を固定化するのであれば、今の金利水準では「購入の方がメリットは多い」と言えます。

購入 VS 賃貸は結局金銭面ではなく、住む場所を固定化するかどうかという選択だということになる訳です。