

第6回：住まいにまつわる古くて新しい問題（その②） ～購入派 VS 賃貸派、費用面で得なのは？



三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫



1. 50年間で比較してみると…

前回は、住まいに関する命題の一つ、「家は買うべきか、借りるべきか？」のアンケート結果から、「購入派VS賃貸派、どちらが得か？」という問題が浮かび上がってきました。

今回は、この問題を「住居費（住まいに関する総支出額）」という点から考察していきたいと思います。

まず、住居費を比較する上で、「期間」は50年間（世帯主が30歳代から50年間）と仮定し、「既婚・子ども有りの30歳代世帯が、ファミリーで生活する基盤としての住まいを首都圏で準備」するケースについて考えてみます。

〔先攻：賃貸派〕 ファミリー用ということで、東京都内の3LDK賃貸マンション（家賃15万円）を1年目から30年間賃借し、31年目からの20年間は、都内2LDKの賃貸マンション（家賃10万円）に引っ越すものとします（子どもが独立するため）。

インフレや家賃の高騰などについては考慮していませんが、80歳代までの50年間に要する大まかな住居費として、約8235万円と見込みました〔図表1〕。

〔後攻：購入派〕 首都圏で、土地付きの戸建て住宅（物件価格4800万円[※]）を購入し、頭金として物件価格の2割（960万円）を準備した上で、住宅ローンの借入額は3840万円とします。

※住宅金融支援機構「2018年度フラット35利用者調査」を参考とした金額

ローンの返済額に関しては、返済期間や適用金利（固定か変動か）によって、総返済額に大きく差がでてきます。

住居費の観点で、賃貸派と比較するために、金利（固定）2%、返済期間35年のケースでの「購入時の頭金、諸費用、毎年の税金納付額、修繕費用（外壁塗り替え、躯体防蟻など）、シニア期のリフォーム費用」などを足元の平均的な水準で見込み、足し上げてみると、7860万円になります〔図表2〕。

しかし、こういった試算では、購入時点の頭金額やローンの借入金額、適用金利、返済年数の設定次第で、総支払額は大きく変わってきます。そのため、生涯の住居費を一概に「損か得か」で語るのは難しいと思われます。

〔図表1〕賃借派の住宅費用の見込み額（50年間）

入居期間	1年目～30年目	31年目～50年目	合計
家賃（月額）	15万円	10万円	－
家賃（期間総額）	5400万円	2400万円	7800万円
入居費（3カ月分）	45万円	30万円	75万円
更新費（2年ごと、1カ月分）	210万円	90万円	300万円
引っ越し費用（入居時）	30万円	30万円	60万円
小計	5685万円	2550万円	8235万円

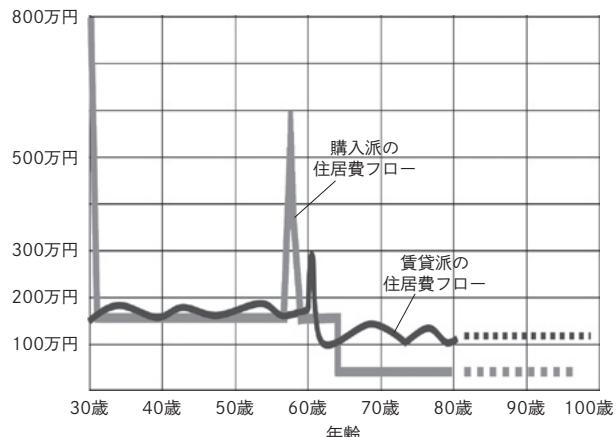
出所：前提などを含め、三井住友トラスト・資産のミライ研究所が作成

〔図表2〕購入派の住宅費用（50年間）：
前提 ローン金利2%・返済期間35年

費用項目	金額（概算）
頭金 (物件価格の20%)	960万円
諸費用 (物件価格の5%)	240万円
住宅ローンの 総返済額	5340万円
固定資産税など (概算)	720万円
修繕費用・ リフォーム費用	600万円
（合計）	7860万円

出所：前提などを含め、三井住友トラスト・資産のミライ研究所作成

〔図表3〕賃貸派と購入派の生涯住居費のフロー



出所：三井住友トラスト・資産のミライ研究所作成

2. 賃貸派と購入派で異なる生涯住居費フローの波形



そこで、「購入派」「賃貸派」の優劣を競うという観点ではなく、各々の特徴にスポットを当てて見ていきましょう。ポイントは、両者におけるライフイベント（引っ越し、リフォームなど）が異なり、イベントにかかる費用も異なるので、結果として生涯の住居費フローの波形が違ってくる点です。

〔図表3〕に波形のイメージを掲載しましたが、「賃貸派」は50年という期間を通じて、住居費フローの波高があまり変動しません。「購入派」は初期の費用（頭金・諸費用など）や途中のメンテナンス・リフォームで結構、波の高低がありますが、ローン返済完了後は住居費フローとして税金・管理費などが中心となるので、負担が減少し変動幅も小さくなります。

「人生100年時代」の視点から考えた場合、「長寿化」の影響がより明確に出てくるのは「賃貸派」だといえそうです。生きている限り家賃の支払いが続く以上、長寿化による家賃の総支払額は大きくならざるを得ないためです。

とはいって、「賃貸派」は住居費フローの変動があまり大きくないので、ライフプランの変更に合わせた住み替えなどが行いやすく、大きな意味での「人生の選択肢」を将来に残しておけるメリットもあります。

「購入派」は、「（土地・家屋という）不動産」を保有することで、ついのすみかを確保できるだけでなく、老後生活期における住居費フローを小さくするための備えにもなります。老後の住居費用を「家（土地・家屋）の所有という形で担保」するのか、それとも「家賃支払い原資を金融資産で準備」するのかの違いを、「購入派VS賃貸派」のポイントと捉えた場合、損得の議論からは少し離れて、この問題を俯瞰できるのではないかでしょうか。

まるおか ともお 1966年生まれ。1990年早稲田大学法学部卒業、同年住友信託銀行（現・三井住友信託銀行）に入社。確定拠出年金業務部にてDC投資教育、継続教育のコンテンツ作成、セミナー運営に従事。2019年より現職（三井住友信託銀行／人生100年応援部を兼職）。主な著作として、『安心ミライへの「資産形成」ガイドブックQ&A』（金融財政事情研究会、2020）がある。