

## “購入(一戸建て)VS賃貸(マンション)”

一戸建てのご購入を検討されるにあたり、よくご質問を頂戴する「購入と賃貸の比較」につきまして、弊社にて比較検討してみました。皆様のご検討の参考になれば幸いです。

2023年6月Ver

## それぞれの参考物件の概略

## 【前提条件①物件概要】

## 購入する戸建

- 土地面積：100㎡（約30.25坪）
- 建物面積：100㎡（約30.25坪）
- 間取：4LDK
- 築年：2023年6月（新築）
- 交通：JR宇都宮線「土呂」駅徒歩10分
- 物件価格：6,000万円（税込）
- 駐車場：敷地内

## 賃借するマンション

- 専有面積：65㎡（約19.66坪）
- 間取：2LDK
- 築年：2023年6月（新築シャームゼン）
- 交通：JR宇都宮線「土呂」駅徒歩10分
- 賃料：月額17.0万円  
共益費：月額1万円
- 駐車場：月額1.1万円（別契約）

## 【前提条件②資金概算】

## 購入する戸建

## □購入費用

物件価格	6,000万円
諸費用	420万円
合計	6,420万円

※諸費用には、登記費用・ローン諸費用・仲介手数料等となり、物件価格の5~8%程度かかってくるケースが多い。

## 「購入内訳」

自己資金（現金）	720万円
住宅ローン	5,700万円
合計	6,420万円

※金利0.5%（変動金利）、元利均等、返済期間35年で想定。

## □購入後費用

不動産取得税 0円

※特例・軽減の要件を満たすものとします。

固定資産税等 15.0万円 \*当初3年間

※概算です。特例・軽減の要件を満たすものとします。

## 賃借するマンション

## □新規契約費用（2年契約）

敷金	賃料2ヶ月分
礼金	賃料2ヶ月分
仲介手数料	賃料1ヶ月分×1.1
賃貸保証料	月額支払総額の0.5ヶ月分
借家人賠償保険	3万円（2年間分）
駐車場仲介手数料	賃料1ヶ月分×1.1
駐車場賃貸保証料	月額支払総額の1ヶ月分

※物件により上記条件は異なる場合がございます。

## □更新契約時費用（2年毎）

更新料	賃料1ヶ月分
賃貸保証料	月額支払総額の0.3ヶ月分
借家人賠償保険	3万円（2年間分）
駐車場更新料	賃料1ヶ月分
駐車場賃貸保証料	月額支払総額の0.5ヶ月分

※物件より上記条件は異なる場合がございます。

さあ、それぞれのケースで、今後35年間に掛かる居住費を比較しながら検証してみましょう！！

## 【 購入する時と賃貸する時の費用比較 】

購入する戸建	
□ 契約時	
手付金	3,000,000円
□ 残金決済・引渡時	
諸費用	4,200,000円
<b>計①</b>	<b>7,200,000円</b>

賃借するマンション	
□ 契約時	
敷金	340,000円
礼金	340,000円
仲介手数料	187,000円
賃貸保証料	90,000円
借家人賠償保険	30,000円
駐車場仲介手数料	11,000円
駐車場賃貸保証料	11,000円
<b>計①</b>	<b>1,009,000円</b>

このケースでは、賃貸する場合に比べ、**購入する場合の方が約600万円多く費用が発生**しています。 ※実務上は100%ローンや諸費用ローンのご用意もございます！！

## 【 35年居住した場合の費用比較 】

購入した戸建	
□ 返済額	
月々返済額	147,964円
※金利0.5%（変動金利）、元利均等、返済期間35年で想定。	
支払回数	420回
※12ヶ月×35年=420回	
<b>返済総額</b>	<b>62,144,880円</b>
※返済期間中の金利変動はないものとし算出しています。	
□ 固定資産税等	
1～3年目の年額	150,000円
4～15年目の年額	180,000円
16～25年目の年額	140,000円
26～35年目の年額	120,000円
※固定資産税等は評価額の衣替えにより変動（実際には少しずつ減額することが多い）しますが、ここでは比較検討上便宜的に上記金額を想定します。	
<b>固定資産税等総額</b>	<b>5,210,000円</b>
<b>計②</b>	<b>67,354,880円</b>

賃借したマンション	
□ 賃料等支払額	
月々支払額	191,000円
※内訳：賃料170,000円、共益費10,000円、駐車場11,000円。	
支払回数	420回
※12ヶ月×35年=420回	
<b>支払総額</b>	<b>80,220,000円</b>
※居住期間中の賃料等変動はないものとし算出しています。	
□ 更新契約時費用（2年毎）	
更新時費用	270,500円
※更新料1ヶ月、賃貸保証料月額支払総額の0.3ヶ月、借家人賠償保険3万円、駐車場更新料1ヶ月、駐車場賃貸保証料月額支払総額の0.5ヶ月で試算。	
※賃料等賃貸条件の変更はないものとして想定しています。	
更新回数	17回
※（35年-1年）÷2年=17回	
<b>更新費用総額</b>	<b>4,598,500円</b>
<b>計②</b>	<b>84,818,500円</b>

なんと！？賃貸した場合よりも**購入した場合の方が約1,750万円も費用が安く抑えられています！！** さらに。。。

## 【税金還付の費用比較】

**購入した戸建**

住宅ローン控除

年末ローン残債額×控除率＝控除額

- \* 適用期間：13年間
- \* 控除率：0.7%
- \* 年末ローン残債額上限：5,000万円

住宅ローン控除額の計算

	年末残債額	控除率	還付額
1年目	5,000万円	0.70%	35.0万円
2年目	5,000万円	0.70%	35.0万円
3年目	5,000万円	0.70%	35.0万円
4年目	5,000万円	0.70%	35.0万円
5年目	4,945万円	0.70%	34.6万円
6年目	4,792万円	0.70%	33.5万円
7年目	4,638万円	0.70%	32.4万円

※新築の長期優良住宅、2023年中の入居を前提とし、その他住宅ローン控除適用要件はすべて満たすものと想定します。  
 ※住宅ローンは、金利0.5%（変動金利）、元利均等、返済期間35年で5,700万円の借入を想定します。  
 ※その年分のローン控除額からその年分の所得税額を控除した残額については、その残額のうち次の控除限度額に達するまでの金額を翌年度分の住民税から減額することができます（1～13年目：所得税の課税総所得金額等×5%「上限97,500円」）が、今回の想定では簡易的試算に特化し割愛しています。  
 ※制度の詳細は別紙「住宅ローン控除」をご参照ください。

**賃借したマンション**

なし

※家賃における税金控除制度は、過去何度も検討されてきましたが、未だ実現したことはありません。

**還付金計③ 0円**

	年末残債額	控除率	還付額
8年目	4,483万円	0.70%	31.3万円
9年目	4,328万円	0.70%	30.2万円
10年目	4,171万円	0.70%	29.1万円
11年目	4,014万円	0.70%	28.0万円
12年目	3,856万円	0.70%	26.9万円
13年目	3,698万円	0.70%	25.8万円

**還付金計③ 4,118,000円**

## 検証の結果

**購入した戸建**

購入した時の費用

**計① 7,200,000円**

35年居住した費用

**計② 67,354,880円**

税金還付

**還付金計③ 4,118,000円**

**【実際にかかった費用（①＋②－③）】**

**70,436,880円**

**賃借したマンション**

賃貸した時の費用

**計① 1,009,000円**

35年居住した費用

**計② 84,818,500円**

税金還付

**還付金計③ 0円**

**【実際にかかった費用（①＋②－③）】**

**85,827,500円**

なんと、なんと！？賃貸した場合よりも**購入した場合の方が約1,540万円も費用が安く抑えられています！！** さらに、さらに。。。

# 36年目以降はどうか？

## 【 毎年の居住費比較 】

購入した戸建	
<input type="checkbox"/> 返済額	
月々返済額	0円
※完済済なので返済はありません。	
<b>年間返済額</b>	<b>0円</b>
<input type="checkbox"/> 固定資産税等	
36年目以降1年あたり	<b>100,000円</b>
※固定資産税等は評価額の衣替えにより変動（実際には少しづつ減額することが多い）しますが、ここでは比較検討上便宜的に上記金額を想定します。	
<b>年間居住費</b>	<b>100,000円</b>

賃借したマンション	
<input type="checkbox"/> 賃料等支払額	
月々支払額	191,000円
※内訳：賃料170,000円、共益費10,000円、駐車場11,000円。	
<b>年間支払額</b>	<b>2,292,000円</b>
<input type="checkbox"/> 更新契約時費用（2年毎）	
更新時費用	270,500円
※更新料1ヶ月、賃貸保証料月額支払総額の0.3ヶ月、借家人賠償保険3万円、駐車場更新料1ヶ月、駐車場賃貸保証料月額支払総額の0.5ヶ月で試算。	
※賃料等賃貸条件の変更はないものとして想定しています。	
<b>1年あたりの更新費用</b>	<b>135,250円</b>
<b>年間居住費</b>	<b>2,427,250円</b>

**購入した場合の方が、賃貸した場合より、今後、年間230万円強も居住費を抑えることができます。**

## 【 不動産資産の比較 】

購入した戸建	
<input type="checkbox"/> 保有不動産	
土地	29000000 958677.686
※土呂町1丁目、土呂駅徒歩10分、地積30坪、北側接道となる直近1年以内の成約事例に基づき、2023年6月時点における想定価格です。	
建物	1000000
※建物価格は、建物品質標準、流通耐用年数20年を鑑み、机上査定をベースに想定します。	
<b>不動産資産額</b>	<b>30,000,000円</b>
※売却した場合の想定価格をもって不動産資産額とします。	
※売却や贈与、相続する際は別途経費や税金が発生する場合があります。	

賃借したマンション	
<input type="checkbox"/> 保有不動産	
なし	
<b>不動産資産額</b>	<b>0円</b>

**賃貸した場合はあくまで払い捨て（消費）となるのに対し、購入した場合は、自己資産になります。**

しかしながら経済効果だけで、購入が良い！？いやいや、賃貸が良い！？と判断してよいのでしょうか？  
次の項で、それ以外の観点からも比較してみましょう。

## その他の観点からの比較

### 購入する場合

#### メリット1

自己の資産になる。社会的信用が得られる。

#### メリット2

仕様設備が良い。収納が多い。

間取も考え抜かれたものが多い。

#### メリット3

築年やライフスタイル、家族構成に応じて専有部分のリフォームが可能。

#### メリット4

居住部分に関する生命保険が不要となる。

※住宅ローン利用の際は団体生命保険に入るケースが多く、家族の将来的な住居の保障が得られる。

#### デメリット1

購入物件による拘束が強くなる。

#### デメリット2

誰でも購入できるわけではない。

借入に合せた属性が必要になる。

#### デメリット3

住宅の修繕は、故意過失に関係なく自己負担となる。

### 賃貸する場合

#### メリット1

ライフスタイルや変化する家族構成に合わせ比較的気軽に住替えることができる。

#### メリット2

年収や勤続年数をそれ程気にしなくても賃借できる。

#### メリット3

自然損耗や経年変化に伴う修繕は、貸主が対応してくれる。

#### デメリット1

賃料は払捨て。いくら払っても自己資産にならない。

#### デメリット2

気軽にリフォームできない。

住まい方や使い方によっては退室時に原状回復費用が発生する。

#### デメリット3

家族への不動産の資産継承ができない。

将来的な家族の住居の保障のためにも生命保険を充実させる必要がある。

長期的視野で考えた場合、購入が有利ですが、賃貸の良さは気軽に住替えるところ。ご自身の将来的ライフスタイルを熟慮し選択したいところです。

キリトリ線

TORO REAL ESTATE  
**TRE**  
シャーメゾンショップ  
「地元一筋」土呂不動産

FROM TORO REAL ESTATE  
**To You**  
**DISCOUNT COUPON**  
INTERMEDIARY FEE 10% OFF

当社で不動産をご購入いただいた際の  
仲介手数料を10%割引いたします。

THIS COUPON IS USABLE ONLY IN TORO REAL ESTATE