

家賃並の負担で家が 買えるは本当か

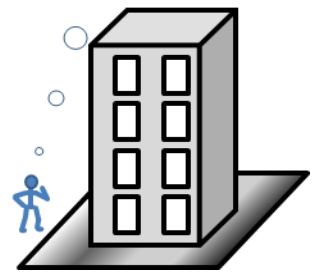
平成 30 年 11 月作成

ここ数年、不動産、特に首都圏のマンション価格の上昇が続いていました。今後更に値が上がるのか、それとも下がるのかはわかりません。しかし、いつの時代でも不動産の販売に当たってよく言われるセリフがあります。それが「家賃並のローンのお支払いで夢のマイホームが手に入ります」というものです。

さて、この「家賃並のローンのお支払いで」というセリフを見て「今までの家賃と同じ負担で自分の家を買えるなら買ってしまおう」という人もいると思うのですが、本当に「今までと同じ負担」なのかちょっと考えてみましょう。

まず、不動産の購入に当たっては不動産本体の価格とは別に様々な経費が掛かります。今回はこれらについてのお話ではないので、新築マンションの場合、ざっくりと 5%程度、中古の場合 10%程度かかるものと思ってください。しかし、これらは購入時に一度払ってしまえば、その後の負担は無い（諸経費ローンを利用した場合には返済の形で負担は続きます）ですから、住み始めた後の負担額には含まれません。前置きが長くなってしまいましたが、不動産を所有するということは「ローンの支払い以外にも負担しなければならない費用がある」ということです。一

家賃並の負担
で家が買え
るって!!



番わかりやすいものとしては「修繕積立金」と「管理費」です、これらは平均して月々合計 2~4 万円程度かかります。もしも不動産購入前の家賃の支払いが 10 万円、ローンの支払いが同額の 10 万円だとしたら月々 2~4 万円の負担増になります。これらは毎月の支払ですから目に見えて負担増を実感できると思います。また、修繕積立金を払っているのだからマンションには修繕費用は自分で払うことはないと思っている方もいるようですが、修繕積立金は共用部分に対して支払っているものであり、区分所有部分について発生する修繕費用はこれとは別に自分で負担する必要があります。さらに不動産を所有すると毎年「固定資産税等」が課税されます。こちらは通常年 4 回の支払いですが、修繕費や固定資産税等は賃貸の時にはかからなかった費用です（大家さんが家賃の中から負担しています）。また、見落としがちなのは、固定資産税には「新築時の特例」というものがあり、建物については要件を満たせば 5 年間固定資産税が半額になるのです。つまり購入（新築）後 5 年経つと、新築で取得した建物部分に課税される固定資産税の負担が増えることとなります。

最後に、これは人によりますが、ローンの返済方法を「ボーナス返済併用」にすると、月々の負担以外にさらに年 2 回、高額な返済を行わなければならなくなります。

これらのことを考慮しないで不動産を購入すると、ローンの返済が継続できなくなり、せっかく取得した「夢のマイホーム」を手放さなければならない事態も生じかねません。

その意味で【真に】「家賃並の負担」で夢のマイホームを取得しようと思うなら下記の算式になるような資金計画を立てる必要があります。

$$\text{現在支払っている家賃} - \text{毎月の管理費・修繕積立金の負担額} - \left(\text{年間の固定資産税負担額} + \text{年間のボーナス返済合計額} \right) \div 12 = \text{毎月のローン返済額}$$