

人生 100 年時代、家を“買わない”ほうが損をする！？

～ 賃貸と持ち家の「生涯住居費」を 70 年で比べる ～

「10 月に変動金利が上がったし、今は買い時じゃないですよ？」——この秋、こんなご相談がぐっと増えました。あわてて買って返済額が増えたら怖い。そのお気持ちは、よく分かります。

ですが今回お伝えしたいのは、少し意外なことです。実は「買わない」「待つ」という選択にも、しっかりコストがかかっている。人生 100 年時代、30 歳から 100 歳まで住むとすれば、私たちは住まいに 70 年分のお金を払い続けます。その総額を、比べてみましょう。

○ 賃貸を一生続けると、総額いくら？

家賃を月 12 万円とします。固定資産税も修繕費もかからず、自由に住み替えられるのは賃貸の魅力です。ですが賃貸には「ゴールがない」という、見過ごせない特徴があります。

12 万円を 70 年払い続けると、総額は約 1 億 80 万円。2 年ごとの更新料も 70 年で 35 回、家賃 1 ヶ月分としても累計 400 万円を超えます。

しかもこれは「家賃が一生 12 万円のまま」という甘い前提です。建築費や人件費の高騰、金利上昇による大家さんの負担増は、いずれ家賃へ転嫁されます。10 年で 1 割ずつ上がれば 70 年総額は 1 億 2,000 万円超に。住宅ローンは完済すればゴールですが、**家賃に天井はない。これこそ賃貸の本当の怖さです。**

そしてもう一つが「高齢期」。年金生活に入ると、お金はあっても賃貸契約を断られるケースが意外と多い。「払えるのに借りられない」——これが賃貸派の現実です。

○ 持ち家は「将来の支払い」を今の金利で固定できる

次に持ち家です。5,000 万円の物件を、頭金 500 万円・借入 4,500 万円・35 年ローンで買った場合を考えます。

思い出していただきたいのが、家賃は誰にも予測できないという話です。ところが住宅購入には、この不確実性を消す手段がある。「フラット 35」に代表される全期間固定金利です。契約したその瞬間に 35 年分の金利が固定され、返済額が完済まで 1 円も変わりません。

金利 3.3%・借入 4,500 万円なら、毎月の返済は約 18 万円、総返済額は約 7,600 万円で「確定」します。金利とインフレが上がり続ける局面でこそ、この「将来の支払いが最後まで読める」安心は、何にも代えがたい価値です。

見落としてはいけないのが、ローン以外のお金です。固定資産税は 70 年で約 840 万円、戸建ての修繕は生涯およそ 1,000 万円。足すようになります。

項目	金額
頭金	500 万円
ローン総返済（フラット 35・3.3%／借入 4,500 万円）	約 7,600 万円
固定資産税（約 12 万円／年 × 70 年）	約 840 万円
修繕費（屋根・外壁・水回り等／生涯）	約 1,000 万円
購入時の諸費用	約 200 万円
持ち家 生涯総額（合計）	約 10,140 万円

表 1：持ち家の生涯住居費の内訳（戸建て・概算）

それでも、です。賃貸の生涯総額は、家賃が今のままでも約 1 億 500 万円、上昇を織り込めば 1 億 2,000 万円超。持ち家はほぼ互角か、上昇を織り込めば **1,800 万円以上も割安**です。しかも固定金利なら支払いは完済まで確定し、完済後の住居費はほぼゼロに近づきます。

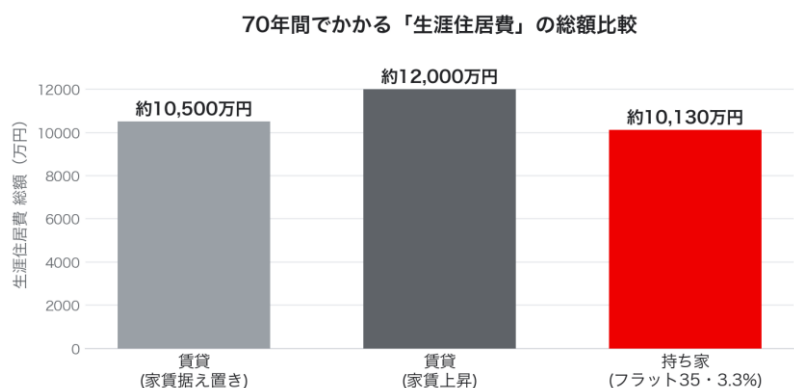


図 1：70 年間の生涯住居費の総額比較。家賃上昇を織り込むと、持ち家の優位がはっきりします。

○では、どうすればいいのか

結論はシンプルです。目先の金利の上下ではなく「人生 100 年分の住居費総額」で比べ、金利上昇局面こそ無理のない借入額に抑えること。

ここで一番危険なのが、「**安い変動で借りて、上がったら固定に借り換えればいい**」という考えです。金利が上がって返済額が増え、家計に余裕がなくなった時には、そもそも借り換え自体ができなくなるからです。

そしてもう一つ。金利が上がる時代は、運用でお金を増やせる時代でもあります。フラット 35 で守りを固めつつ、余裕資金は NISA で運用へ。この「攻めと守りの両輪」が家計を強くします。

もちろん運用にはリスクがあり、金額もあくまで試算です。

だからこそ「金利が上がったから買わない」で思考を止めないでください。まずは一緒に、あなたの「100 年分の住まいの地図」を描いてみませんか。

※本紙の金額はすべて概算（戸建て前提）です。フラット 35 の金利・家賃上昇率・固定資産税・修繕費は前提により変わります。マンションの場合は管理費・修繕積立金により総額が上振れます。