資産形成上は"賃貸"より"持ち家"が優位

CPM®がもたらす
高い職業倫理とプロフェッショナルスキル
第15回

金利や賃料から客観的に評価

総資産と総支払額 2つの観点で検証

賃貸と持ち家のどちらが資産形成上優位なのかを、同タイプのマンションを賃貸するケースと、住宅ローンを使って購入するケースを、2つの切り口から、検証していきたいと思います。

最初は、総資産を比較して検証します。

マンションは経年による建物の減価が発生し、地価の上昇がない限り経年の減価分だけ価値が下がる資産となるが、住宅ローンによる影響も検討していきます。

今回の検証の前提条件として、表1のとおり設定します。検証の結果は次のとおりです。

ケース1は、30年後にマンションの価格が30%下落しても、持ち家Bの方が賃貸Aより約1450万円多くなります。

マンションの物理的耐用年数について法定耐用年数である47年であるとすると、ローン完済時点でマンションの築年数が40年で、残り7年しか使えないというのは経済的合理性を欠き、短すぎると考えられます。そこで、マンションの建物の耐用年数を65年で考えると、このケースでは、ローンの完済時で築40年であれば、その後25年ぐらいは継続して使用できることになります。持ち家Bのローンの完済後も賃貸Aは賃貸の家賃を払い続けなければなりません。持ち家Bは専有部分の改装費用の積立を合算しても、月6万6500円の維持費のみで済むが、賃貸Aは家賃から維持費を控除した10万3500円（＝17万円－6万6500円）賃の何年分の賃料に相当するかを計算してみると、賃料1000万円を多く支払うことで、マンションを取得できることになります。マンション寿命を65年と考えると、築10年のマンションを購入しており、ローンを30年で完済しても後25年分は、賃料の支払いはなく維持費の負担のみで使用でき、25年後に建物が取り壊しになっても、マンション敷地の持ち分価格分は残ります。

また、表2の金利1・5%から1%刻みで見ていくと、5・5%で持ち家の30年間の総支払額と賃貸の30年分の賃料総額との差額が3400万円になります。この3400万円はローンの完済時から25年間賃貸Aが支払う賃料総額の3105万円［＝持ち家Bとの差額年額124万2000円（＝年額賃料204万円－年額維持費79万8000円）×25年間］とほぼバランスが取れます。持ち家はマンションの寿命がきて建物が取り壊されても、敷地の持ち分を所有しているので、賃貸よりも資産は多くなるので優位になります。

以上、2つの検証では、賃貸よりも持ち家の方が優位性を認めることができます。

このように、いままでなんとなく賃貸か持ち家のどちらが有利かと判断していたことを、IREM－JAPANが実施するCPM公式セミナーや、さらにCCIM公式セミナーで、すべて数字に表して判断するスキルを学ぶことができ、クライアントに客観的な根拠（数値・指標）を持って説明することができます。

（表1）前提条件

賃貸A	Aは、マンションを月額17万円で借りており、1000万円の預貯金がある。
持ち家B	Bは、1000万円の預貯金を頭金にしてAの借りたマンションの同タイプのマンションを、同じ時期に購入し、居住する。ローンの支払い額と維持費を合計して17万円で、賃料と同額になる。
マンションの価格	マンションは築10年で、現在の価格は4000万円で、ローン完済時の30年後の価格は、建物の経年劣化等により30%～50%程度下落するものと想定する。
マンションの維持費	Bの負担するマンションの管理費、修繕積立金、固定資産税・都市計画税、火災保険料、その他マンション専有部の資本的支出の積立金を月額66,464円とする。 Aの負担するマンションの維持費については、月額賃料に含まれる。
マンションの賃料	Aの支払う賃料は、30年間月額17万円とする。
借入金（ローン）	金利（固定）年1.5%、返済期間30年、元利均等返済、ボーナス返済なし、月額の返済額103,536円
預金利率	預貯金の金利は30年間の平均的な利率として、1.0%とする。

（表2）

金利	①自己資金	②ローン返済額	③維持費用	④総支払額（30年間）①+②+③	⑤賃料年額	⑥賃料相当 ④÷⑤	⑦持ち家と賃貸との差額 ⑤×（④/⑥-30）
0.0%	40,000,000円	0円	23,927,040円	63,927,040円	2,040,000円	31.3年	2,727,040円
1.5%	10,000,000円	37,272,960円	23,927,040円	71,200,000円	2,040,000円	34.9年	10,000,000円
2.5%	10,000,000円	42,672,960円	23,927,040円	76,600,000円	2,040,000円	37.5年	15,400,000円
3.5%	10,000,000円	48,496,680円	23,927,040円	82,423,720円	2,040,000円	40.4年	21,223,720円
4.5%	10,000,000円	54,722,160円	23,927,040円	88,649,200円	2,040,000円	43.5年	27,449,200円
5.5%	10,000,000円	61,321,320円	23,927,040円	95,248,360円	2,040,000円	46.7年	34,048,360円
6.5%	10,000,000円	68,263,200円	23,927,040円	102,190,240円	2,040,000円	50.1年	40,990,240円

ケース1：ローン金利1.5%、預金金利1.0%

賃貸A			持ち家B			差引（B-A）
定期預金		10,000,000円	自己資金		10,000,000円	
賃料	月額	170,000円	ローン		30,000,000円	
	年額	2,040,000円		月額	103,536円	
	支払額（30年間）	61,200,000円		年額	1,242,432円	
				全返済額	37,272,960円	
				元本	30,000,000円	
				金利	7,272,960円	
				支払額	37,272,960円	
維持費	月額	0円	維持費	月額	66,464円	
	支払額（30年間）	0円		支払額（30年間）	23,927,040円	
総支払額（賃料＋維持費）		61,200,000円	総支払額（ローン全返済額＋維持費）		61,200,000円	0
30年後の資産	預金	13,478,489円	30年後の資産	預金	0円	
	マンション	0円		マンション（30%下落）	28,000,000円	
	総資産	13,478,489円		総資産	28,000,000円	14,521,511
30年後の資産	預金	13,478,489円	30年後の資産	預金	0円	
	マンション	0円		マンション（50%下落）	20,000,000円	
	総資産	13,478,489円		総資産	20,000,000円	6,521,511

ケース2：ローン金利2.5%、預金金利2.0%

賃貸A			持ち家B			差引（B-A）
定期預金		10,000,000円	自己資金		10,000,000円	
賃料	月額	170,000円	ローン		30,000,000円	
	年額	2,040,000円		月額	118,536円	
	支払額（30年間）	61,200,000円		年額	1,422,432円	
				全返済額	42,672,960円	
				元本	30,000,000円	
				金利	12,672,960円	
				支払額	42,672,960円	
維持費	月額	0円	維持費	月額	66,464円	
	支払額（30年間）	0円		支払額（30年間）	23,927,040円	
総支払額（賃料＋維持費）		61,200,000円	総支払額（ローン全返済額＋維持費）		66,600,000円	-5,400,000
30年後の資産	預金	18,113,616円	30年後の資産	預金	-5,400,000円	
	マンション	0円		マンション（30%下落）	28,000,000円	
	総資産	18,113,616円		総資産	22,600,000円	4,486,384
30年後の資産	預金	18,113,616円	30年後の資産	預金	-5,400,000円	
	マンション	0円		マンション（50%下落）	20,000,000円	
	総資産	18,113,616円		総資産	14,600,000円	-3,513,616

執筆者

大阪アプレイザル
代表　太田　善久
不動産鑑定士／CPM®／CCIM

IREM®
大学卒後、財閥系の資産管理会社で賃貸管理業務、その後、不動産ファンド会社および鑑定会社で鑑定評価およびデューディリジェンス業務に従事。

コール給湯センター　都市ガス当日対応チーム「東京・神奈川・埼玉・千葉に30台巡回中！」

給湯器在庫常時200台
スピーディーな対応
24時間対応の工事人常駐
無料レンタル給湯器完備
24時間年中無休
当日!!お湯出します!!

FMヨコハマ
84.7MHz CM放送中

まずはご提案書を作成いたします
フリーダイヤル　コール　給湯
0120-506-910

関東一円に55拠点のネットワーク
株式会社 メタックス
〈本社〉〒243-0014 神奈川県厚木市旭町3-20-17 Metax!sakuYo.bld
TEL 046-226-5077　FAX 046-226-5078　http://www.506910.com