

【第2編 金融 3-12】住まいとマネープランの考え方

～どちらがお得か？～

マイホーム

賃貸

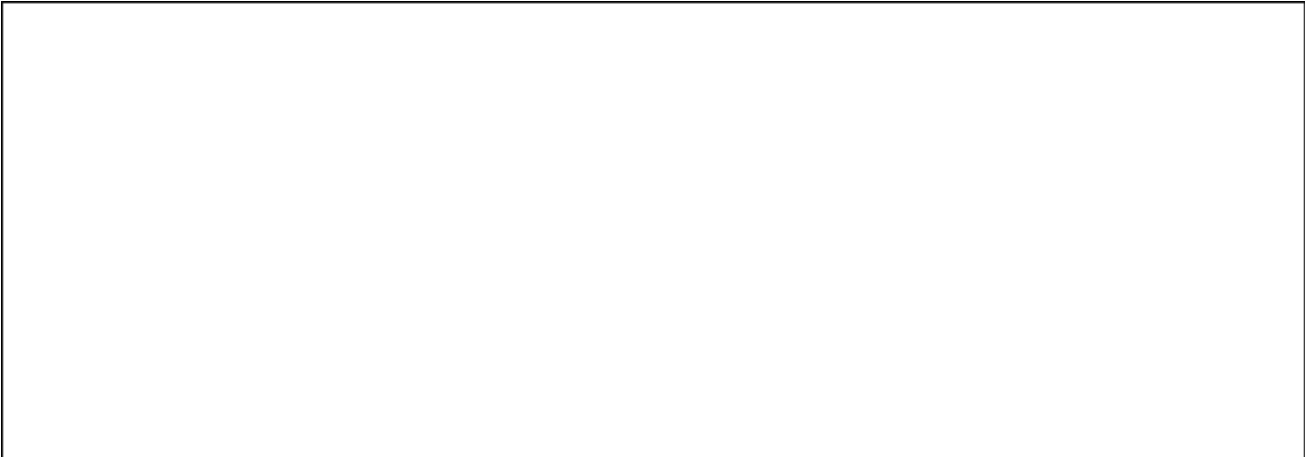


(1)マイホーム vs 賃貸(コスト面)

■ マイホーム vs. 賃貸、50年間の比較（参考例）

	マイホーム	賃貸
物件の条件	新築マンション 物件価格：3,000万円（頭金300万円） 管理費＋修繕積立金等：1,560万円 1～20年目：月額2万円 21～50年目：月額3万円	家賃の総額：6,300万円 1～5年目：8万円 6～30年目（養育期間）：13万円 31～50年目（子は独立）：8万円
入居時費用	頭金：300万円（物件価格の10%） 諸費用：150万円（物件価格の5%） 引っ越し費用：30万円	敷金＋礼金＋仲介手数料＝家賃3月分 （3回の入居で計87万円） 引っ越し費用：30万円 （3回の転居で計90万円）
住宅ローン	毎月の返済額：89,440円 借入額：2,700万円 金利2.0%（全期間固定）、35年 支払総額：3,757万円	—
その他費用	固都税：450万円（50年分の概算） リフォーム費用：300万円 （15年ごとに100万円として試算）	更新料の総額：244万円 （2年ごとに家賃1月相当分）
住宅ローン 控除等	▲200万円（10年間の概算）	—
合計	万円	万円

マイホーム：6,347 万円 賃貸：6,721 万円



(2)コスト面以外の差

	マイホーム	賃貸
◎	・リフォーム等の自由度が高い ・ローンの完済後は住居費が不要 ・家族に財産を遺すことができる ・団体信用生命保険（団信） ・インフレ対策にもつながる	・初期費用が比較的少なく 収入が少ない人でも借りやすい ・転職や家族構成の変化があったとしても転居しやすい ・家賃以外の負担がほとんどない
▲	・一度住み始めると転居しづらい ・初期費用が比較的高くつく ・固定資産税や修繕費など 自己負担となる費用が生じる ・不動産価格が下がる可能性	・無職や老後でも家賃を支払う ・保証人や保証会社が必要 ・リフォームすることができない ・自分には物件の所有権がない

①マイホーム：

- ・メリット:リフォーム等の自由度が高い
 - ローン完済後の住居費が不要
 - 家族に財産を残すことができる
 - 団体信用生命保険
 - インフレ対策
- ・デメリット:転居しにくい
 - 初期費用が比較的高くつく
 - 固定資産税や修繕費など
 - 不動産価格が下がる可能性

②賃貸:

- ・メリット: 初期費用が比較的少なく、収入が少ない人でも借りやすい
転職や家族構成の変化があったとしても転居しやすい
家賃以外の負担がほとんどない→更新料
- ・デメリット: 無職や老後でも家賃を支払う
保証人や保証会社が必要
リフォームができない
自分の物件に所有権がない

(3)住宅ローンを活用したマイホーム購入の心得

①頭金→20%が目安

②ケーススタディ

→物件価格 2,500 万円、金利 2.0%、返済期間 35 年

- ・頭金 0 円→利息負担(約 978 万円)
- ・頭金 250 万円→利息負担(約 880 万円)
- ・頭金 500 万円→利息負担(約 783 万円)

(4)ローンの返済

- ①毎月の返済額→収入の 3 割+2~3 万円が目安
- ②返済総額(例)35 年
- ③完済時の年齢(例)65 歳
- ④返済負担率: 20~25%
- ⑤ボーナス併用払い→アリ or ナシ?

「ローン金利の仕組み」についての講義は以下参照。

第三編
資産運用



第三編 資産運用

第1章 資産運用を始めるにあたって

第2章 投資商品の判断基準

第3章 ポートフォリオ組成の実践

第4章 株式

第5章 債券

第6章 投資信託

第7章 ETF・VIX

第8章 NISA・iDeCo・DC

第9章 コモディティ・デリバティブ

第10章 国内不動産

第11章 海外不動産（準備中）

第12章 タックスプランニング

第13章 相続・贈与

国内不動産
国内不動産 その9

第3編 - 第10章 - 9節/全22節

不動産投資における損害保険～
後編～

国内不動産
国内不動産 その10

第3編 - 第10章 - 10節/全22節

建築基準法が規定する重要なル
ール

国内不動産
国内不動産 その13

第3編 - 第10章 - 13節/全22節

ローン金利のタイプと仕組み

国内不動産
国内不動産 その14

第3編 - 第10章 - 14節/全22節

積算価格の計算方法と担保評価

国内不動産
国内不動産 その17

国内不動産
国内不動産 その18

※「第○章」や「第○節」などの動画番号は
動画の更新状況等によって後から変更され
ることがありますのでご了承ください。

Global Financial School ホームページより（2021年6月11日時点）

(5)住宅ローンの借り換え

①利払いの負担減 vs 追加費用の比較

追加費用の例

・全額繰上返済手数料

→金融機関によって金額は異なるが、一般的に一部繰上返済よりも高く設定されている。
無料あるいは数万円程度である。

・新規ローンの保証料

→金利に 0.2%程度を上乗せすることが多い(無料の場合もある)。

・融資事務手数料

→金融機関によって異なる。定額型と定率型(融資額の〇%)。

・印紙代

→借入額が 1,000 万円超 5,000 万円以下の場合は 2 万円。

・登録免許税

既存のローンにかかる抵当権の抹消手続きに要する税金。
不動産の個数ごとに 1,000 円。土地と建物を分けてカウント。
新たに抵当権を設定する手続きに要する税金。
借入額に対して 0.4%をかけた額。1000 万円×0.4%=4 万円。

・司法書士報酬

抵当権設定の手続きを行う司法書士への報酬。5～10 万円程度。



②借換が有利になる条件

- ・金利が 1%以上有利になること
- ・ローン残高が 1,000 万円以上あること
- ・返済期間が 10 年以上残っていること

※あくまで目安であることにご留意ください

(例)借入金額 2,500 万円、金利 3%、期間 35 年

→10 年 5 の残高＝約 2,029 万円

	借入残高	期間	金利	毎月の返済額	返済総額
借換前	2,029 万円	25 年	3.0%	約 96,200 円	約 2,887 万円
借換後	2,049 万円	25 年	2.0%	約 86,800 円	約 2,605 万円
				差額(効果)	△約 282 万円

