

## 家計相談 Q&A (第 16 回) 「マイホームとアパートの違いは？」

ばんだいこうじ

Q: 同い年の妻は、「30 歳になったら家を建てたい」と言っています。私はアパートで良いと考えています。家を建てない不利益はどんな点でしょうか？

A:

### 持ち家のリスク

アパートと持ち家は、それぞれ長所・短所がありどちらが得か一概には言えません。持ち家の場合、一般的に今後保有する資産の大半が住宅（不動産）になります。転勤や収入減に対応し難く、自然災害の多い昨今ではリスク分散の観点からも十分とは言えません。また購入時に自己資金が大きく減ることや、固定資産税や修繕費など、今後の維持管理費用も掛かります。

### 賃貸住宅のリスク



一方、住宅を買わないリスクは主に 2 点あります。ひとつは持ち家の場合と比べ、老後資金を多めに準備する必要があることです。アキオさんの年齢で持ち家を買う場合、定年退職までに住宅ローンを完済すれば老後の負担は無くなりますが、アパートでは定年後も家賃を払い続ける必要があります。毎月の負担額が同じでも、住宅ローンを返済するより貯蓄の方が難しいと言われるます。ローンの返済は精神的重圧も大きいですが、他の支出を抑えようとする節約意識も高まります。一方、貯蓄の場合は強制力がなく、家計管理はあまくなりがちです。私の相談経験でも、アパート暮らしの方が、基本生活費は約 2 割程度多目になっています。

もうひとつは生命保険の必要死亡保障額が膨らむ点です。必要死亡保障額は、家計を支える世帯主が死亡した際に遺族が生活に困らないために必要な金額と、預貯金や死亡退職金、遺族年金など今後遺族が受け取る金額の差です。不足額が生じると予想される場合は、生命保険でその額を補う必要があります。持ち家で住宅ローンを組む場合、万が一の際に住宅ローンが完済される団体信用生命保険に強制加入するので、別に生命保険で手当すべき保障額は少なくなります。アキオさんが住宅を買う予定の 30 歳時点の試算では、一生アパートで過ごす場合と持ち家のケースを比較すると、保険料の差額は 35 年間で総額 180 万円になります。働き手に万一のことがある場合を考えると、計算上は持ち家の方が有利になるようです。なお、このようなコスト比較の質問はたびたび受けませんが、別の捉え方として、どの様な住環境で子育てをしたいのかというライフデザインの面から考えることも大事だと思います。

【アドバイス】

- (1) 持ち家とアパート、どちらが得かは一概には言えない。
- (2) 老後資金、生命保険料の点からは持ち家の方が有利。
- (3) 損得とは別に、家族が今後どう暮らしたいかライフデザインからも考える。

アキオさんの家族構成／雲南市在住

アキオさん（29）民間企業、妻（29）パート勤務

子供は現在1人（女兒4）だが2年後にもう1人希望。

年収：アキオさん 378 万円、妻 120 万円、一家の手取り 419 万円