

HOUSE BUYING STRATEGY

「賢く買う」という選択

20代のうちに知っておきたい、住宅ローンと資産価値の話

買うのは賛成。買い方を一緒に考えたい。

ViVi 不動産株式会社 代表取締役 矢郷 修治
富山市中古住宅・マンション仲介 × リノベーション

はじめに — この資料の立場

不動産のプロとして、失敗事例をたくさん見てきたからこそお伝えします

1

買うこと自体は、賛成です

賃貸で家賃を払い続けるより、若いうちに買う判断は正しい。金利・物価の動きを考えても買い時は今です。

2

でも「何を・いくらで」だけは考え直したい

同じ「買う」でも、選ぶ物件と借り方で 30 年後の資産に数千万円の差がつきます。

3

決めるのは、お二人です

私の意見は一つの参考材料。判断材料をそろえたうえで、ご自身で納得して選んでください。

今日お伝えしたい、3つの結論

詳しい根拠はこのあとの試算でご説明します

01

連帯債務は 最後的手段

二人の収入を合算して
借入枠を広げる前に、
本当に必要か考える

02

借入は 年収の5倍まで

「借りられる額」ではなく
「一人の収入で返せる額」
を予算の基準にする

03

新築より 中古×リノベ

値下がりする金額が
小さく、毎月の負担も軽い。
その差が30年で積み上がる

まず整理： 「連帯保証人」と「連帯債務者」の違い

今回すすめられているのは、右側の「連帯債務者」です

項目	連帯保証人	連帯債務者
返済義務	主債務者が返済不能になってから発生	最初から主債務者と同等（2人で1つのローン）
住宅ローン控除	利用不可（主債務者のみ）	夫婦それぞれ利用可能
団体信用生命保険	加入不可（主債務者のみ）	原則 主債務者のみ ※ 夫婦連生団信なら両者可
物件の所有権	持分なし	持分を夫婦で分ける
途中でやめられるか	金融機関の承諾が必要（実質かなり困難）	同じく困難。完済か借換えが必要

ポイント | 連帯債務は「奥様も同じ額の借金を背負う」契約です。名前を貸すだけ、ではありません。

連帯債務に潜む、4つのリスク

20～35年という長い時間のあいだに、何が起きても外れません

1 離婚しても、抜けられない

「離婚したから連帯債務をやめる」は金融機関の承諾なしにはできません。外すには全額繰上返済か、代わりの債務者を立てる（審査あり）必要があり、実際は難航します。家を出たあとに突然請求が来ることも。

2 奥様が、他のローンを組めなくなる

信用情報上は「数千万円の借金を抱えている人」になります。車のローン、教育ローン、将来の投資用ローンなど、奥様名義の借入審査が通りにくくなります。

3 団信は「夫婦連生」でないと片方しか守れない

通常の団信で全額弁済されるのは主債務者に万が一があったときだけ。夫婦連生団信（デュエット等）なら両者カバーできますが、特約料は通常の約1.5倍。しかも夫婦どちらか一方でも健康上の理由で不承諾になると、2人とも加入できません。

4 育休中は、住宅ローン控除の枠を活かしきれない

連帯債務では持分に応じて夫婦それぞれが控除を受けられます。ただし産休・育休で奥様の所得税がゼロになると、引ききれない分は住民税から控除されるものの上限は年97,500円。それを超える枠は捨てることになり、控除目的で連帯債務にするメリットは半減します。

「借りられる額」と「返せる額」は、まったく別物です

銀行が出すのは“上限額”であって、“あなたに最適な額”ではありません

借りられる額

4,500 万円

夫婦の収入を合算して、銀行が
「ここまでなら貸せる」と判断した上限。

- ・審査は“今の年収”がベース
- ・子どもの教育費は考慮されない
- ・金利上昇後の家計は見ていない

無理なく返せる額

2,500 万円

ご主人お一人の年収 500 万円 × 5 倍。
奥様の収入は“保険”として残す。

- ・出産や時短勤務があっても回る
- ・教育費のピークに耐えられる
- ・金利が 2% 上がっても破綻しない

この 2,000 万円の差が、その後 30 年の「暮らしの余裕」と「貯まるお金」の差になります。

私がおすすめる基準：借入は「年収の 5 倍」まで

しかも、その年収は“世帯合算”ではなく“主債務者お一人”の年収で考えます

主債務者の年収	借入の上限（年収 5 倍）	毎月返済（金利 0.7% ・ 35 年）	年収に対する返済比率
400 万円	2,000 万円	53,704 円	16.1%
500 万円	2,500 万円	67,130 円	16.1%
600 万円	3,000 万円	80,556 円	16.1%



返済比率は年収の 20% 以内

銀行の審査基準は 35% 前後。20% 以内なら、教育費が膨らむ時期でも家計が回ります。



奥様の収入をあてにしない

産休・育休・時短で世帯収入は必ず一度下がります。下がっても困らない設計に。



金利が 2% 上がっても耐えられる

借入が小さいほど、金利上昇の影響額そのものが小さくなります。

4つのプランを、同じ条件で比べてみます

モデル：ご主人 28 歳・年収 500 万円／奥様 27 歳・年収 350 万円／お子さま 2 人を想定

	プラン A 新築戸建 4,500 万円	プラン B 新築マンション 4,500 万円	プラン C 中古戸建 × リノベ 2,500 万円	プラン D 中古マンション × リノベ 2,500 万円
借入額（ご主人年収の倍率）	4,500 万円（9.0 倍）	4,500 万円（9.0 倍）	2,500 万円（5.0 倍）	2,500 万円（5.0 倍）
毎月返済（当初 0.7%）	120,834 円	120,834 円	67,130 円	67,130 円
毎月返済（15 年目 2.7%）	149,370 円	149,370 円	82,983 円	82,983 円
管理費・修繕積立金（マンション）	—	月 21,000 円～（上昇前提）	—	月 25,000 円～（上昇前提）
固定資産税・自主修繕積立	月 31,500 円	月 15,000 円（固都税）	月 24,000 円	月 8,000 円（固都税）
毎月の住居費 合計（当初）	152,334 円	156,834 円	91,130 円	100,130 円
ご主人単独での返済比率（ローンのみ）	29.0%（危険水域）	29.0%（危険水域）	16.1%（安全圏）	16.1%（安全圏）
35 年間の住居費 総額	7,175 万円	7,608 万円	4,259 万円	4,777 万円

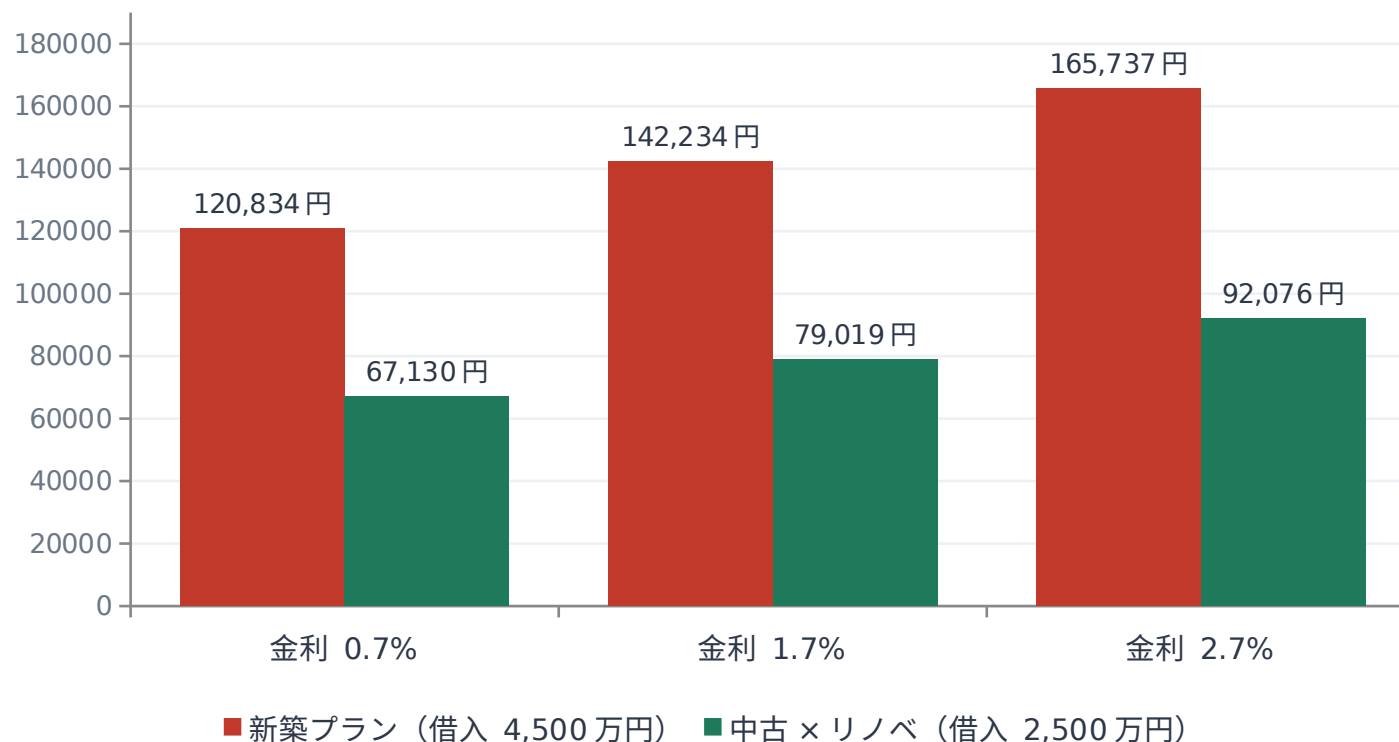
維持費の内訳 | A：固都税 12,500 + 自主修繕 19,000 B：固都税 15,000 + 管理費 13,000 + 修繕積立 8,000 C：固都税 5,000 + 自主修繕 19,000 D：固都税 8,000 + 管理費 14,000 + 修繕積立 11,000

※ 金利シナリオ：当初 0.7% → 11 年目 1.7% → 16 年目 2.7%。修繕積立金は新築マンション年 3%、中古マンション年 1.5% で上昇するものとして試算。 | ViVi 不動産株式会社

金利が上がると、返済額はここまで変わります

変動金利も、10年固定の期間終了後も、上がる前提で見ておくべきです

毎月返済額の比較（35年・元利均等）



10年後に金利が上がったら

借入 4,500 万円

月 +31,687 円

残高 3,325 万円を 2.7% で
残り 25 年返済した場合

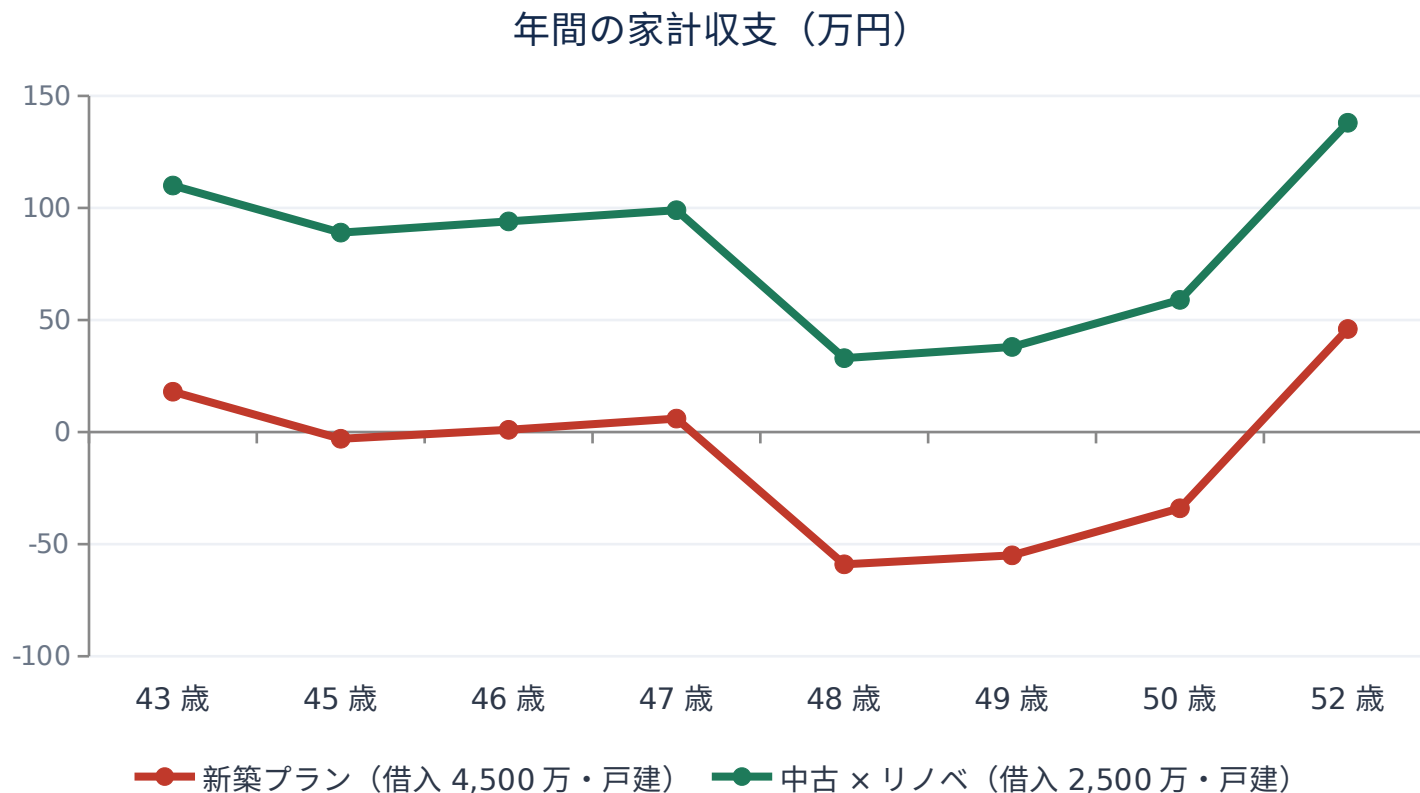
借入 2,500 万円

月 +17,604 円

借入が小さいほど、
金利上昇のダメージも小さい。
これが一番の防御策です。

本当の勝負は「45歳～50歳」に來ます

教育費のピークと、金利上昇後の返済額アップが、同じ時期に重なります



教育費のピーク

お子さま 2 人が高校・大学に重なる時期。年間 130 万円前後の教育費がかかります。

金利上昇後の返済額

10 年固定なら期間終了後。変動でもこの頃には上がっている可能性大。

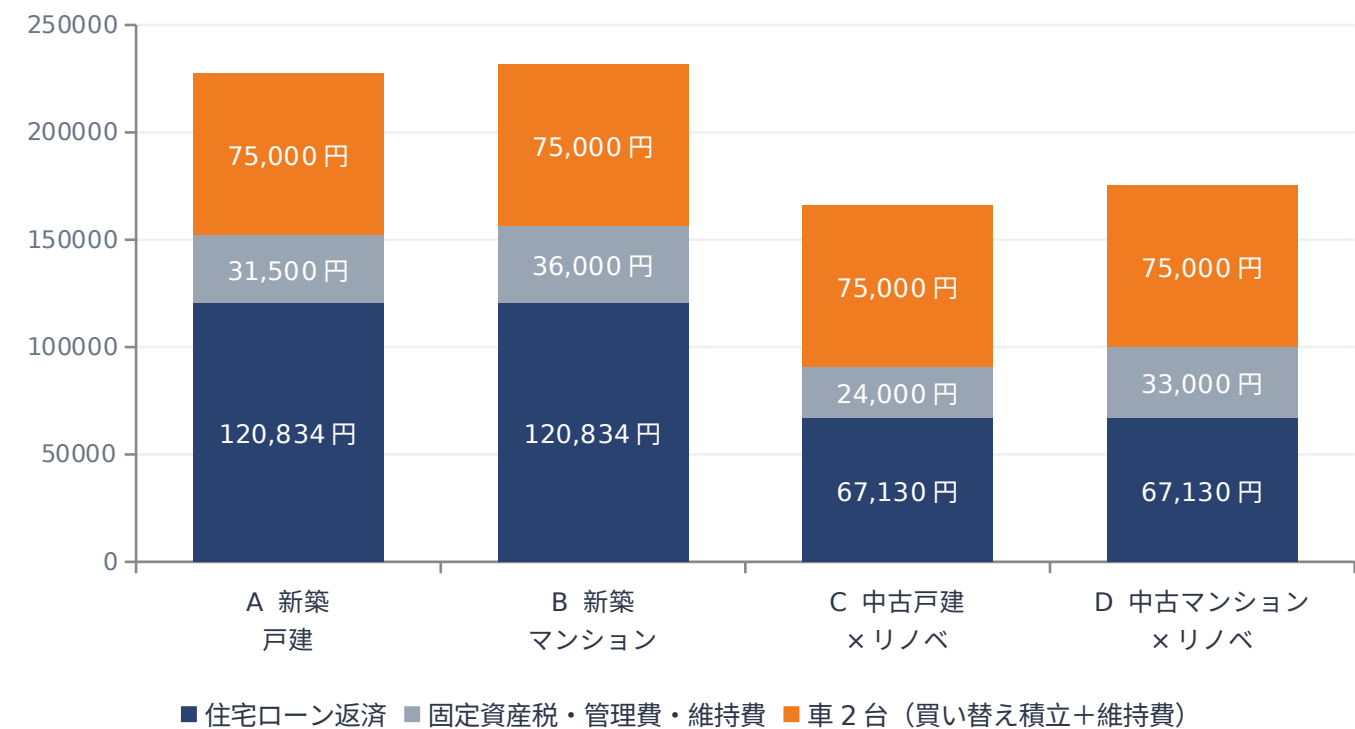
奥様の働き方の変化

親の介護や体調で、収入が想定どおり続くとは限りません。

富山では、住宅ローンの隣に「車 2 台」があります

銀行の審査は車の維持費まで見てくれません。ここを入れずに借入額を決めるのは危険です

毎月の固定費（住宅+車）



車 1 台あたり、月およそ 37,500 円

買い替え積立（200 万円 ÷ 10 年）	16,700 円
自動車税・任意保険	7,800 円
車検・整備・タイヤ	5,500 円
ガソリン代	7,500 円

2 台で月 約 75,000 円
35 年間で約 3,180 万円

これは住宅ローンとほぼ同額です

プラン C の返済 67,130 円より、車 2 台のほうが高い。富山で暮らす以上この固定費は削れません。だから住宅ローンで枠を使い切ってはいけません。

※ 車両 200 万円を 10 年で買い替え、任意保険・自動車税・車検・燃料費を含む当社試算。車種や走行距離により変動します。 | ViVi 不動産株式会社

「50 年ローン」で月々を下げるのは、おすすめしません

80 歳未満完済という金融機関の条件は満たします。問題は、定年後も返済が続くことです

+ 606 万円

元金の減りが遅い

15 年後の残高は、35 年返済なら 2,705 万円まで減りますが、50 年返済では 3,311 万円。606 万円も多く残ります。住み替えたいときに、その差がそのまま重荷になります。

65 歳→78 歳

定年後も 13 年間、返済が続く

65 歳時点でも残高 1,325 万円。そこから 78 歳まで、月 88,911 円を 13 年間払い続けます。組めないローンではありませんが、年金生活に返済を持ち込むことになります。

+ 260 万円

利息だけが増えていく

金利 0.7% なら 35 年返済の利息 575 万円に対し、50 年返済は 835 万円。毎月の負担を 3 万円下げる代わりに、260 万円多く払うことになります。

35 年返済なら 63 歳で完済し、定年後の返済はゼロ。月々を下げたいなら、期間を延ばすのではなく“借入額そのもの”を下げてください。

15 年後に住み替えるとしたら、どうなるか

ご主人 43 歳・お子さま 13 歳と 10 歳。手狭になった、転勤、実家の事情 — 住み替えを考える現実的なタイミングです

15 年目に売って住み替える場合	A 新築戸建 4,500 万円	B 新築マンション 4,500 万円	C 中古戸建 × リノベ 2,500 万円	D 中古マンション × リノベ 2,500 万円
15 年間に払った住居費	2,834 万円	2,949 万円	1,691 万円	1,875 万円
15 年後の物件価値	2,388 万円（築 15 年）	2,410 万円（築 15 年）	1,390 万円（築 40 年）	1,240 万円（築 35 年）
ローン残高	2,768 万円	2,768 万円	1,538 万円	1,538 万円
売ったときの手残り（諸費用控除後）	▲488 万円	▲467 万円	▲226 万円	▲371 万円
15 年間の実質住居費（払った額 - 手残り）	3,322 万円	3,416 万円	1,917 万円	2,247 万円
月あたりに直すと	184,532 円	189,766 円	106,509 円	124,826 円

A と C の差は、月 78,023 円

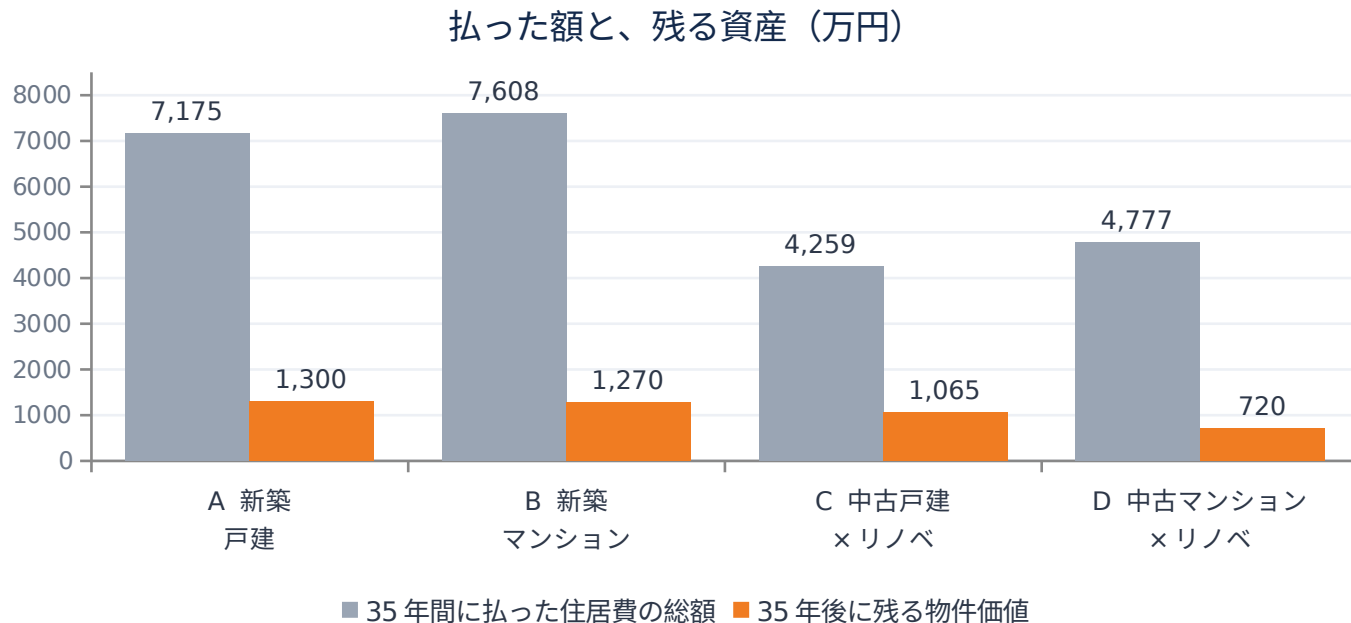
15 年間では 1,405 万円の差。家賃に置き換えて考えると、同じ 15 年でこれだけ違う暮らしができます。

住み替えるとき、いくら現金が必要か

手残りがマイナスの分は、売却時に自己資金で埋めなければ売れません。
A・B は 450 万円超、C なら 226 万円。借入が小さいほど、住み替えたいときに動ける金額で済みます。

では、35 年間ずっと住み続けたら？

「新築のほうが、最後は資産が多く残るのでは？」 — この疑問にもお答えしておきます



試算の前提

- ・ 定期的な補修・メンテナンスを行い、売却できる状態を維持したものとして試算（その費用は住居費に計上）
- ・ 木造は築 30 年で建物評価ゼロ、築 40 年超は解体前提の土地値取引として解体費用 150 万円を控除
- ・ 戸建の自主積立（月 24,000 円 / 35 年で 1,008 万円）は屋根・外壁塗装・白蟻対策・設備交換などの定期修繕に費消される前提。だからこそ 35 年後も土地値が資産として残ります
- ・ RC 造マンションは管理・長期修繕が適切に行われている前提

プラン A とプラン C の差

+ 2,916 万円

多く払って

+ 235 万円

しか資産が残らない

払った額のうち、資産として残る割合

A 新築戸建（築 35 年） **18%**

B 新築マンション（築 35 年） **17%**

C 中古戸建 × リノベ（築 60 年） **25%**

D 中古マンション × リノベ（築 55 年） **15%**

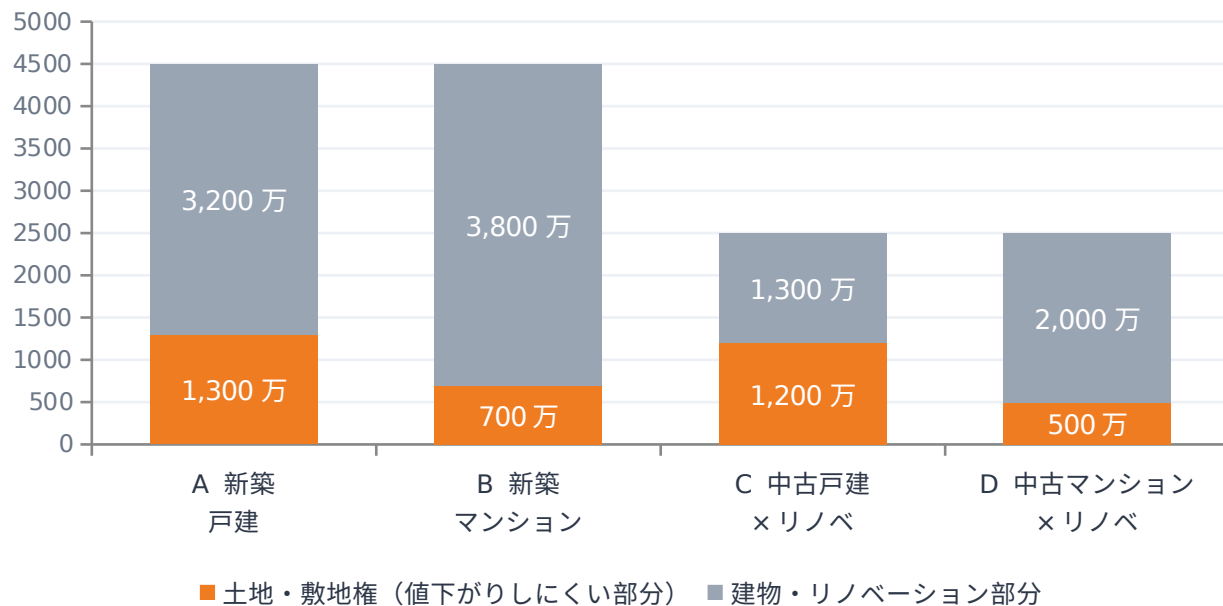
「いざとなれば売れば返せる」は、本当でしょうか

新築の販売担当者からよく聞く説明を、そのまま数字で検証してみます

「物価が上がるので、不動産価格も上がります。多めに借りても、いざとなれば売れば返せますよ。」

—— 新築の販売担当者から、よく聞く説明です

検証① 値上がりするのは“土地”だけ。建物は物価が上がっても価値が上がらず、減っていきます。



購入から10年間で、実際に減る金額

A 新築戸建 ▲1,728 万

B 新築マンション ▲1,710 万

C 中古戸建 × リノベ ▲990 万

D 中古マンション × リノベ ▲1,140 万

鍵を開けた時点で、約900万円が消えます

広告宣伝費・モデルルーム・販売手数料・利益が価格に含まれ、鍵を開けた瞬間に消えます。4,500万円の新築は1年後に約3,600万円（▲20%）。中古の1年後は▲4%です。

建築費の上昇で、得をするのは誰か

資材価格が上がって建物価格を押し上げているのは事実です。ただし、その恩恵を受けるのは新築を買う人ではありません

01

建築費が上がる

資材費・人件費・物流費の高騰で、家を建てる原価そのものが上がっています。新築の販売価格はこれを転嫁した結果です。

02

再調達価格が上がる

「いま同じ家を建てたらいくらか」が上がると、既存の中古住宅が相対的に割安に見えます。結果として中古相場が下支えされます。

03

得をするのは中古を持っている人

中古の所有者は資産が守られます。一方、高い原価で新築を買った人は、売るときに近隣の中古相場で値付けされ、上乗せ分を回収できません。

この試算は、中古にとって“保守的”です

ここまでの試算では、建物価格の上昇をいっさい見込んでいません。もし建築費の上昇が続けば、中古住宅とリノベ部分の目減りは試算より緩やかになり、プランC・Dの結果は今お見せした数字より良くなる方向に動きます。逆に資材価格が落ち着けば、中古相場の下支えも弱まります。

ただし、混同してはいけないこと

上がっているのは「作るコスト」であって、「その建物の資産価値」ではありません。中古市場での値付けは、あくまで近隣の成約事例で決まります。

建築費インフレは、これから建てる家を高くします。ただし35年後にその家がいくらで売れるかを保証してくれるわけではありません。

検証② 地価が上がっても、10年で売れば全プラン赤字

販売担当者の言うとおり“10年で地価が10%上がった”と仮定して計算しました。見るべきは手残りだけではありません

10年後に売却した場合	A 新築戸建 4,500万円	B 新築マンション 4,500万円	C 中古戸建×リノベ 2,500万円	D 中古マンション×リノベ 2,500万円
10年間に払った住居費（ローン+維持費）	1,828万円	1,896万円	1,094万円	1,211万円
10年後の物件価値（地価+10%）	2,902万円	2,860万円	1,630万円	1,410万円
ローン残高	3,325万円	3,325万円	1,847万円	1,847万円
売却諸費用（仲介手数料ほか）	124万円	122万円	86万円	79万円
手残り（地価+10%のとき）	▲546万円	▲587万円	▲303万円	▲516万円
手残り（地価+20%のとき）	▲420万円	▲519万円	▲186万円	▲467万円
10年間に払う管理費・修繕積立金（別途）	—（自主積立）	約266万円	—（自主積立）	約309万円

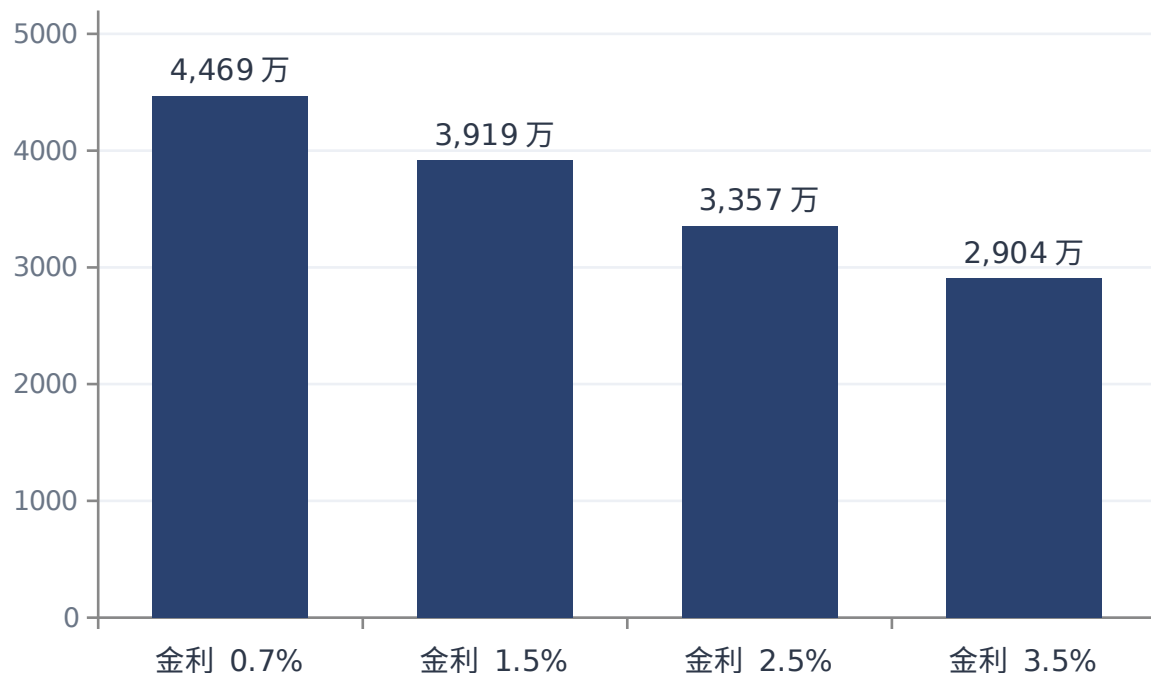
手残りはどれも赤字です。ただしAは、Cより734万円多く払ったうえで、赤字も243万円大きい。同じマイナスでも中身はまったく別物です。

公平に申し上げると
インフレで借金の実質価値が目減りするのは事実です。ただしそれは“給料も一緒に上がれば”の話。物価だけ上がって賃金が追いつかなければ、返済負担はむしろ実質的に重くなります。

検証③ 「物価が上がる」と「金利は低いまま」は両立しません

そして“売って返す”という出口は、思っているほど自由に使いません

毎月 12 万円で借りられる額（35 年・万円）



金利が 0.7%→2.5% になると、買い手の予算は約 25% 減ります。

「売って返す」の、4つの落とし穴

- 1 売るにもお金がかかる**
4,500 万円の売却なら仲介手数料ほかで 135 万円前後。手残りはその分減ります。
- 2 すぐには現金にならない**
売り出しから引き渡しまで 3～6 か月。その間もローンの返済は続きます。
- 3 売った後、どこに住むか**
賃貸なら家賃が発生。買い替えるなら住宅ローンは再審査です。
- 4 売りたいときは、市況も悪い**
売却が必要になるのは収入減・離婚・転勤など困ったとき。景気が悪い局面と重なりやすく、一番売りたいときが一番売れません。

総合的に見て、どれが得なのか

20 年以内に売った場合、どのプランも赤字です。差がつくのは「毎月いくら払うか」です

	A 新築戸建 4,500 万円	B 新築マンション 4,500 万円	C 中古戸建 × リノベ 2,500 万円	D 中古マンション × リノベ 2,500 万円
① 毎月の住居費（当初）	152,334 円	156,834 円	91,130 円	100,130 円
② 10 年で売った場合の手残り（地価 + 10%）	▲546 万円	▲587 万円	▲303 万円	▲516 万円
③ 15 年で住み替えた場合の実質住居費（月）	184,532 円	189,766 円	106,509 円	124,826 円
④ 35 年住み続けた場合の実質住居費（月）	141,671 円	152,684 円	77,677 円	97,974 円
⑤ 60 歳時点の純資産	2,686 万円	2,380 万円	5,427 万円	4,648 万円
総合	△	△	◎	○

② はどのプランもマイナスです

新築は引き渡し直後の 2 割減が重く、中古はリノベ費用の償却が効きます。売って得をするプランは存在しません。だから判断基準は「売ったときいくら」ではなく「毎月いくら払うか」です。

なぜ C が総合◎なのか

土地の比率が高く、減る金額そのものが小さい（10 年で▲990 万／A は▲1,728 万）。管理費・修繕積立金という固定費もなく、毎月の住居費が最も軽い。その差が 30 年で積み上がります。

だから私は「中古 × リノベーション」をすすめます

同じ予算でも、立地・広さ・内装の自由度は中古のほうが取りやすい

1

値下がりリスクが小さい

建物価格の大きな下落は前の所有者が負担済み。土地値に近い価格で買えるため、資産の目減りが緩やかです。

2

同じ予算で立地が上がる

新築が届かない駅近・学校区・生活利便の良いエリアでも、中古なら予算内に入ります。立地は建物と違って古くなりません。

3

内装は新築同様にできる

水まわりも内装も自分たちの好みに作り替えられます。設備は新品、間取りも生活に合わせて変えられます。

4

富山市の補助制度が中古に

富山市は新築購入への補助をやめ、中古購入への補助に切り替えました。行政の後押しも中古側にあります。

マンションという選択肢を、どう考えるか

当社はマンション仲介も数多く扱っています。そのうえで、構造的な強みと弱みを正直にお伝えします

強み | 建物の“持ち”は長い

木造戸建は築 20 年で建物価値が 3 割程度まで下がりますが、RC 造のマンションは同じ時期で 5 割前後。建物の目減りはマンションのほうが緩やかです。

強み | 立地と手間のかからなさ

駅前や中心市街地など、戸建では予算が届かない立地に住めます。除雪や外構の手入れが不要なのも大きな利点です。

弱み | 土地の持分が小さい

価格に占める敷地権は新築で 15% 程度、中古でも 2 割程度。物価が上がっても恩恵を受ける部分が小さく、建物がゼロに近づいたときに残る価値も限られます。

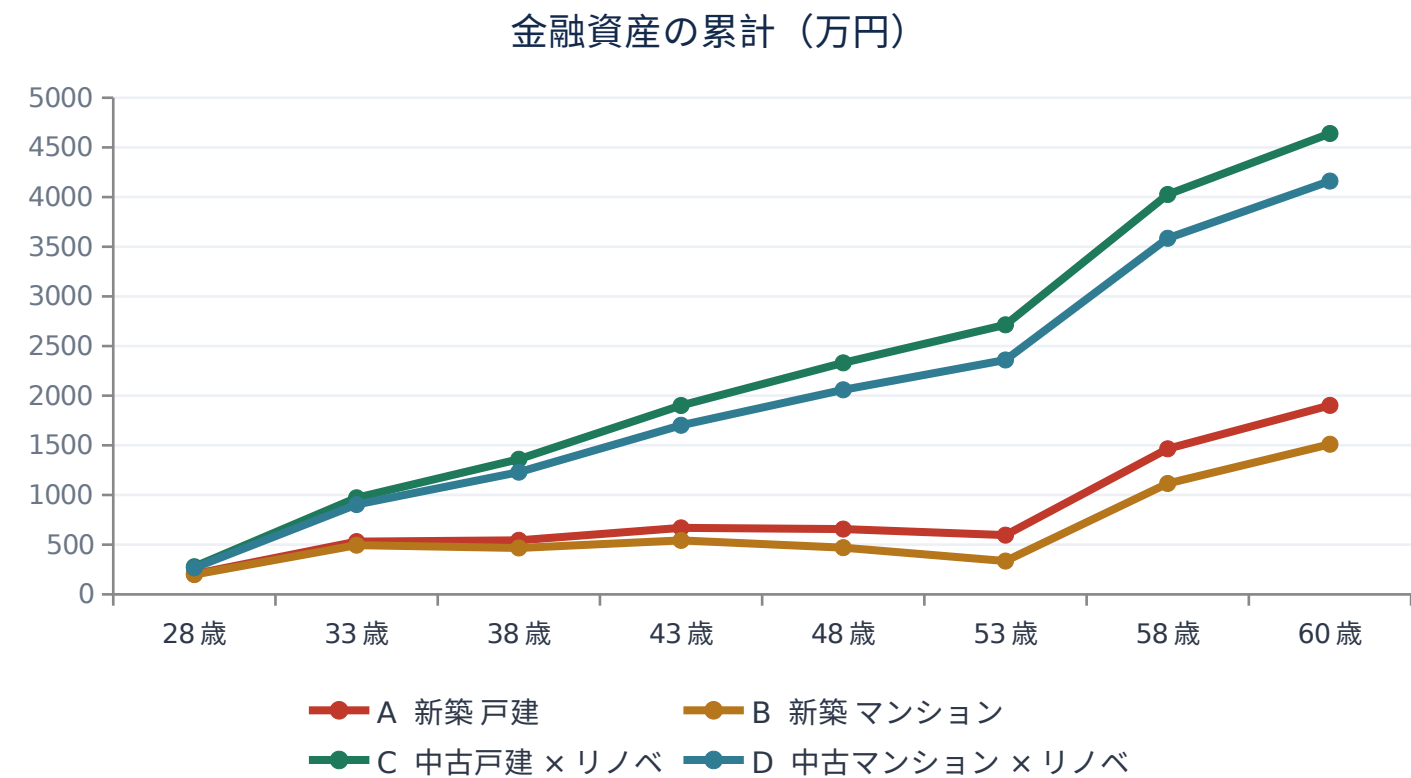
弱み | 維持費が上がり続ける

管理費・修繕積立金は築年数とともに上昇し、大規模修繕では一時金を求められることも。35 年の累計は 1,300 ～ 1,450 万円規模になります。

だから“選び方”が決定的 | 敷地権の持分／修繕積立金の水準と長期修繕計画／総戸数と管理組合の状態／1981 年 6 月以降（できれば 2000 年以降）の耐震基準

30 年後、手元に残るお金の差

浮いた住居費を貯蓄に回した場合のモデル試算です



60 歳時点の金融資産

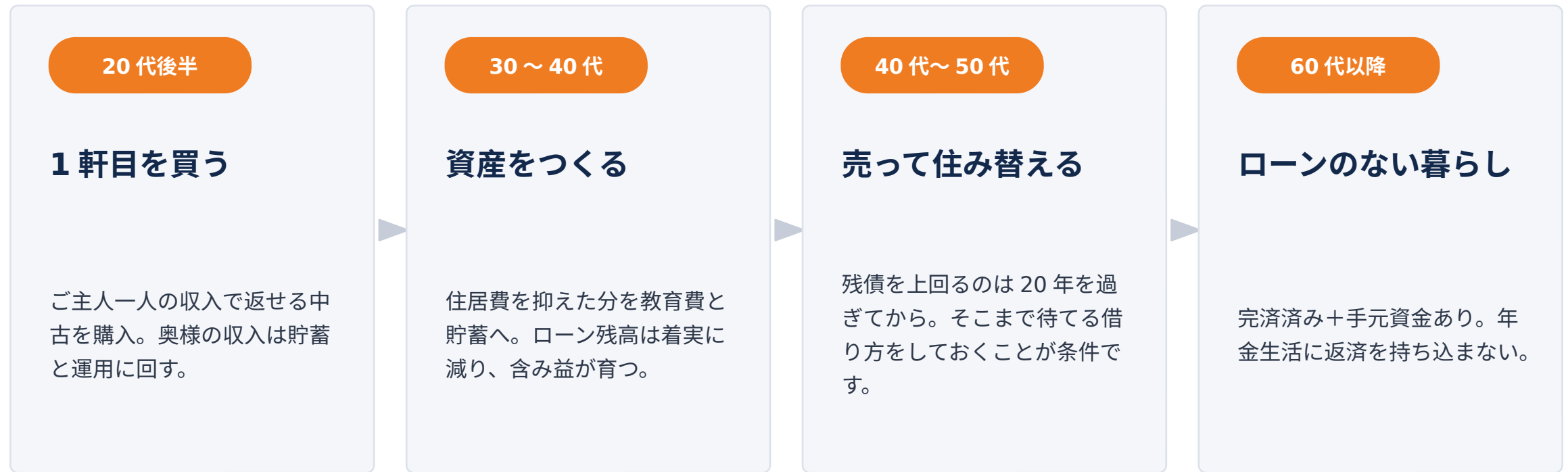
A 新築戸建	1,902 万円
B 新築マンション	1,511 万円
C 中古戸建 × リノベ	4,640 万円
D 中古マンション × リノベ	4,161 万円

家の価値も含めた「純資産」なら

A 新築戸建	2,686 万円
B 新築マンション	2,380 万円
C 中古戸建 × リノベ	5,427 万円
D 中古マンション × リノベ	4,648 万円

一生モノにしない、という買い方

20代の家は“終の住処”でなくていい。ライフステージに合わせて住み替える前提で買う



若いうちに背伸びせず、余ったお金を運用に回す。子育てが終わったところに売って住み替える。これが一番失敗が少ない道です。

契約書にサインする前の、7つのチェック

ひとつでも「いいえ」があるなら、いったん立ち止まってください

☐ 借入額は、主債務者お一人の年収の5倍以内に収まっていますか

☐ 奥様の収入がゼロになっても、返済が続けられますか

☐ 金利が2%上がったときの返済額を、実際に計算しましたか

☐ 完済年齢は65～70歳までに収まっていますか

☐ お子さまが高校・大学に通う時期の家計を試算しましたか

☐ 10年以内に売ると手残りは赤字です。その持ち出し額を用意できますか

☐ 連帯債務にする場合、夫婦2人とも連生団信に加入できますか

最後に

家のために我慢する暮らしは、 もったいない。

旅行にも行きたい、外食もしたい、子どもにやりたいことをやらせてあげたい。
住まいは、その暮らしを支えるための土台であって、目的ではありません。

買い時は、間違いなく今です。あとは「何を、いくらで、どう借りるか」だけ。
ここを一緒に整えれば、10年後・30年後にまったく違う景色が見えます。

決めるのはお二人です。判断材料は、いくらでもお出しします。

ViVi 不動産株式会社 代表取締役 矢郷 修治
天正寺本店 / 総曲輪店（市民プラザ前）
日曜日をご相談いただけます