



リニューアル仲介通信 Vol.23  
(平成27年2月1日 発行)

## 資産価値が減りにくい住宅購入 ①

# 「貯金になる家」 「消費する家」

貯金になる家であるのか、消費する家であるのかは結果論ではありません。その家が10年後にいくらで売れるかを正確に予測することは難しいのですが、住宅購入時に資産価値を毀損してしまう買い方かどうかを判断することは容易です。今回から数回に分けてリニューアル仲介が提案する賢い住宅購入「資産価値が減りにくい住宅」についてご説明いたします。

## 住宅ローンを単なる支出と考えていませんか？

住宅は一生に一度の大きな買い物と言われます。一所懸命働いて住宅ローンを返済し、完済した頃には家はボロボロ、売っても二束三文…。これからの人口減・家余り時代においては、二束三文でも買い手がつかない結果も考えられます。これでは確かに二度・三度と家を買うことはできません。

他方で買った値段で売れるとしたらどうでしょう。住宅ローン返済は「資産の積み立て」になります。バブル期のような夢の話ではなく、現実的に選択可能な資産防衛手段です。

## 「消費する家」「貯金になる家」

4,000万円で買った家を10年後に売却すると仮定します。住宅ローンの返済は月々約12万円です。10年間で支払った利息は約530万円、10年後の残債は約3,060万円になります。※借入期間 35年、固定金利 1.5%、元利均等で試算。税金やその他諸経費はシミュレーションに含まないこととする。

もし売却価格が2,500万円だったとしたら、失った資産は約2,030万円(売却損2,000万円+利息530万円)です。これは**月々約16.9万円で住んでいたことと同等**で、ローン返済額とくらべても大赤字です。**しかも560万円ものローン残債となります。これが「消費する家」です。**

もし10年後に3,500万円で売れるとしたら、失った資産は約1,030万円(売却損500万円+利息530万円)です。これは**月々約8.6万円で住んでいたことと同等**で、ローンを完済しても440万円現金が残ります。**つまり家を買ったのに10年間で440万円貯金したことになります。これが「貯金になる家」です。**

ここで言う「消費する家」は新築購入の典型的な事例で、「貯金になる家」は中古購入の典型的な事例です。**消費する家は残債の影響で住み替えが困難であるのに対し、貯金になる家は残債がないので、住み替えしやすいという点でも大きな違い**があります。

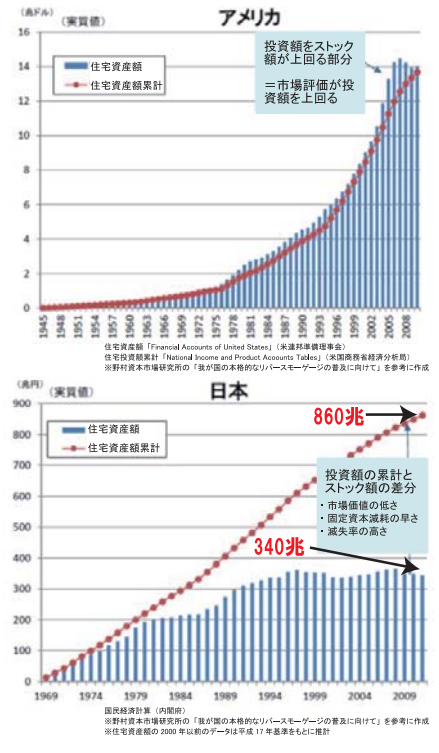
## 「消費する家」を勧めるこれまでの住宅業界 「貯金になる家」を実現するためのリニューアル仲介

住宅業界ではよく「新築と中古どちらがいいですか？」という質問をします。答えは簡単です。誰もお金があるなら新築に住みたいものです。「消費する家と貯金になる家どちらがいいですか？」と問われればいかがでしょう。これも答えは明確です。誰もが「貯金になる家がいい」と答えるでしょう。

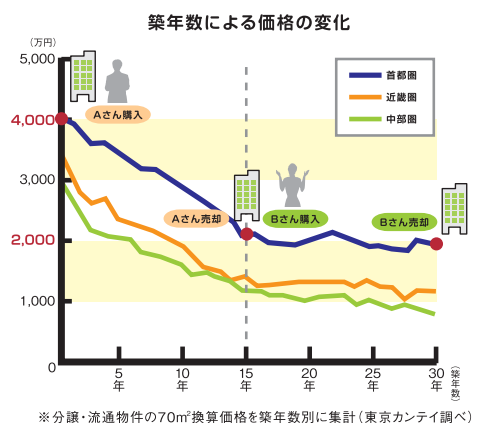
**新築は購入金額の10%~20%を購入時に瞬間的に毀損し、マンションは築15年、戸建ては築20年にかけて物凄い勢いで資産価値を減らしてしまう、実に贅沢な買い方**です。また、**住宅の資産価値はある程度の年数で底を打ち、以降はならだかに推移することもわかっています。**残念ながら現在の住宅業界は「消費する」買い方に消費者を誘導しているのが事実です。

住宅購入のタイミングは今後の人生を左右する大きな岐路に立っているとと言っても過言ではありません。**資産防衛として中古住宅の検討は有効な手段です。そしてリニューアル仲介は「貯金になる家」を実現するためのサービスです。**私たちは安心してお取引していただくために徹底した情報開示に務めています。お気軽にご相談ください。

## ■520兆もの資産をなくしている日本



## ■マンションは15年で半額に！？



**新築購入Aさんは「消費する家」  
中古購入Bさんは「貯金する家」  
どちらがお得かは一目瞭然！**



# 2回の建物インスペクションで ようやく辿り着いた安心の我が家

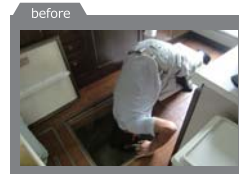
所在地：東京都町田市  
 物件価格：3480万円  
 リフォーム費用：487万円  
 建築年度：平成4年  
 間取り・広さ：4LDK（127.52㎡）

## 新築分譲時1億超えの物件をお得に購入！ 構造・劣化の問題を解決し安心して暮らせる家を実現

Kさんはゆっくりと子育てができる環境を求めて、閑静な住宅街を中心に家探しをされていました。ご予算と希望エリアの関係で物件探しは難航。そんな中見つけたのが築25年の戸建てでした。凝った造りの注文建築でお庭も広く、内見ですっかり気に入ったKさん。ところが建物インスペクションを実施すると数々の問題が発覚し、改修費用で予算オーバーになってしまうのでこの物件は見送ったのでした。（詳細は平成26年12月号）

それでも根気よく物件探しを続け、ようやく辿り着いたのがこの家です。新築分譲時には1億1千万円で販売されていた物件で、駅から距離はあるものの生活に必要な施設が近所に揃っており生活に便利な立地です。物件は2×4工法で耐震性にも期待をしていたのですが、1件目と同じく建物インスペクションで構造面での問題が指摘されました。しかし、対応した建築士の計算では2ヶ所の壁補強で構造面の問題がクリアできることがわかり、また、数年前に外壁・屋根の塗装工事を行っていたので、その他の改修工事が不要で、思った以上にリフォーム費用が抑えられることがわかり、購入することに決めました。

当初は使える設備はそのまま利用して、リフォームは壁紙の貼り替えと2階の和室を洋室に変更する程度に抑えるつもりだったKさんですが、リフォームの打ち合わせを重ねるうちに、お風呂とキッチンはこの機会にリフォームすることに。コストを抑えつつも快適な生活が実現し、大満足のKさんでした。



建築士による建物インスペクションの様子。床下、小屋裏など隅々まで確認いたします。



基礎のひび割れ（2ヶ所）はエポキシ樹脂による補修を行いました。



調査で発見された蟻道（シロアリ）の形跡。シロアリ消毒を実施しました。



赤丸が壁補強を行った箇所。天井・床の解体を含む工事だったので、元々和室だったのですが、洋室への変更も合わせて行いました。

□ 図面



当初はそのまま利用するつもりだったお風呂もキッチンも、この機会に新しいものに取り替えました。



## お住まい探しのお役立ち情報を毎日更新！

リニューアル仲介のFacebookページでは、お住まい探しのお役立ち情報をスタッフが交代で毎日更新しています。プロの不動産屋さんでも知らないような“深い”情報をお届けしています。※気に入っていただけたら「いいね」をお願いします。スタッフの励みになります。

QRで簡単アクセス

