

# 週刊住宅

2014年(平成26年) 8月4・11日号

NO. 2642 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル  
TEL 03(5363)5810 FAX 03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424  
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

## CFネット流大家実践塾

121

## 自宅は借りるべきか買うべきか

「自宅は借りるべきか買うべきか」。よく新規の相談者から質問を受けるテーマである。このテーマは長年いろいろなところで議題とされてきているようだ。

しかし、資産形成という観点で考えると、原則としてはやはり自宅を購入したほうが良いと考える。どうせ発生する居住コストを支払うならば、賃料を大家さんに支払うよりは、住宅ローンを組んで元金返済に充当するほうが、時価と残債のギャップである含み資産

が増え、さらにその含み資産は余力担保となっていくからだ。

### 住宅ローンが投資余力に影響 キャッシュフローの逆算を

希望とする住宅を買う場合の住宅ローン返済額と、そのエリアで借りた場合の賃料額とを

が増え、さらにその含み資産は余力担保となっていくからだ。

仮に自宅を買い替える際には、減らした残債分だけ売却手取り金額が増える可能性も高まるし、その余力担保を活用して資金調達して別の事業用不動産を取得するということも可能になってくる。

ただし、「いくら」の住宅を購入するのかという金額設定は資産形成の初期においては特に大事になってくる。住宅ローンというのは通常、年収の30%~40%

など(金融機関や年収額によって異なる)をローン返済額の上限として、「あな

たの年収だと、これくらいまで貸せますよ」という規定になっている。借りられる金額が上がれば、比例して購入できる物件価格というのも上昇していくので、当然ながら立地や設備などがより充実した住宅を探せるようになってくる。

ただ、「この価格までの住宅ローンなら返せるから」ということで過大な住宅ローンを組んでしまつと、賃貸住まいの方が良い場合もある。それは、希望とする住宅を買う場合の住宅ローン返済額と、そのエリアで借りた場合の賃料額とを比較検討すると見えてくる。ひよつとすると、その場所では買つよりも借りておいたほうが良い可能性もあるからだ。

安く借りられるのであれば、浮いた資金を別の事業用不動産の取得へ投下するという選択肢もあるのだ。あくまでも自分の資産全体の運用で考える必要がある。だからこそ資産形成は面白い。

シー・エフ・ネット不動産コンサルタント中元崇 CPM/CFP