

## 購入シミュレーション

### 3,500万円の物件購入

～現在35歳のAさんが70歳までに完済したい場合～

いざ購入しようと思ったものの「住宅ローンをたくさん組むのも怖いし、頭金を貯めてから買わなきゃ…」と言う考えに皆さんなりがちです。本当に頭金を貯めてから購入するのが良いのか、住宅ローンと家賃と貯金の観点から考えてみましょう。



### 70歳まで賃貸に住んだ場合 ※仙台駅最寄 1LDK平均賃料月10.5万で試算

35歳 40歳 45歳 50歳 55歳 60歳 65歳 70歳

家賃支払期間35年  
支払いスタート 月105,000円×12ヶ月×35年

家賃合計  
44,100,000円

※月額賃料以外に更新費用や更新事務手数料等が別途必要となる場合があります。

### 変動金利 0.347%の場合 ※今、頭金を貯めずに35歳で購入した場合

※購入・売却時の諸費用、維持管理コスト(管理費・修繕積立金等)、所有期間内の固定資産税等は別途かかります。

家賃 0円

頭金 0円

35歳 40歳 45歳 50歳 55歳 60歳 65歳 70歳

3,500万のローン／期間35年  
支払いスタート 月88,508円×12ヶ月×35年

支払い終了

ローン支払合計  
37,173,677円

### 変動金利 0.347%の場合 ※賃貸に5年住み頭金を貯めて40歳で購入した場合

※購入・売却時の諸費用、維持管理コスト(管理費・修繕積立金等)、所有期間内の固定資産税等は別途かかります。

家賃630万円

頭金500万円

35歳 40歳 45歳 50歳 55歳 60歳 65歳 70歳

家賃／期間5年  
月10.5万円×12ヶ月×5年  
=630万円

頭金／一年で100万円  
100万円×5年  
=500万円

3,000万のローン／期間30年  
支払いスタート 月87,758円×12ヶ月×30年

支払いスタート

支払い終了

合計  
5年の家賃630万円+  
頭金500万円+  
ローン支払い合計31,592,736円  
=42,892,736円

賃貸は生涯家賃支出が必要となりますが、ローンの支払いは35年間。さらに住宅が資産として残ります。

毎月家賃を払いながらお金を貯めるのはとても大変なこと。

金額によっては頭金を貯めても、逆に支払いが増えてしまうケースも少なくありません。購入を考える際は、貯金できる額とその結果の支払額をきちんと見極めましょう。

※貯蓄についての利息分は低金利のため、カウントしないものとします。※金利は、元利均等返済・ボーナス払いなし、35年間または30年間変わらないものとして算出。提携ローン(住信SBIネット銀行変動金利「通期引下げプラン」)の場合です。店頭金利2.775%から▲2.428%の0.347%金利引下げを利用。投資用ローンは金利が異なります。※購入・売却時の諸費用、維持管理コスト(管理費・修繕積立金等)、所有期間内の固定資産税等は別途かかります。※家賃は係員にお尋ねください。※総返済額につきましては、「弊社利用の資金計算ソフト」をにて算出した金額を記載しております。使用するソフトによって若干の差が生じる可能性があります。※「仙台」駅周辺の1LDK賃貸物件家賃相場「105,000円」にて算出。出典：ライフホームズ※基準の家賃相場：駅徒歩10分以内賃貸物件の平均賃料(管理費・駐車場代などを除く)を軸にLIFULL HOME'Sの過去データを基にした独自のロジックで算出しています。(2023年1月時点)家賃相場についてはP6をご参照ください。

