

賃貸と購入、どちらが得か？

～金利上昇を見据えた住まいの選択～

株式会社ティーライフ

現在の金利動向と見通し（2025年）

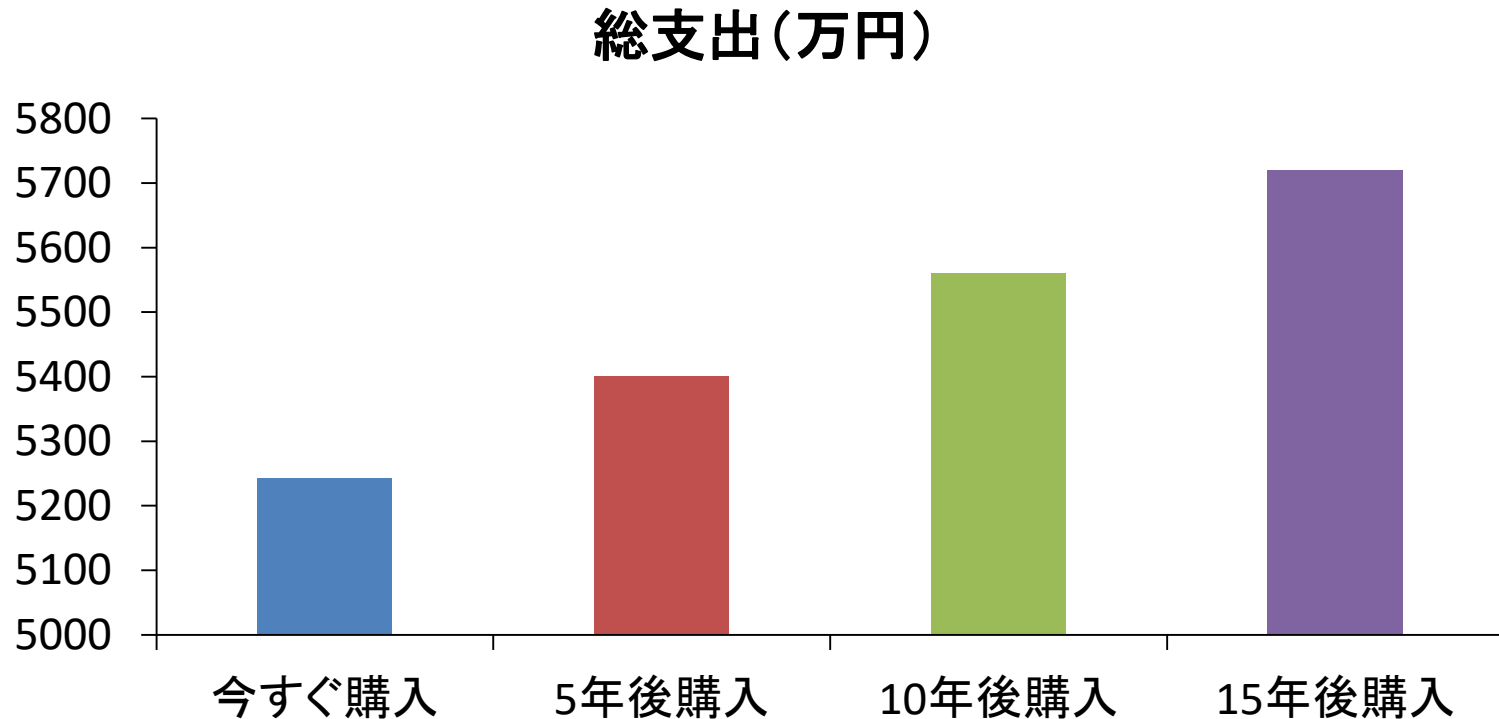
- 2024年以降、日銀のマイナス金利政策が解除され、市場金利は緩やかに上昇傾向。
- 住宅ローンの変動金利は平均0.6%前後、固定金利は1.3～1.6%程度。
- 将来的に+0.5～1.0%程度の上昇も想定されます。

賃貸継続時の支出シミュレーション (30年間)

- 家賃：12万円／月、
更新料：2年ごとに家賃1か月分
- 30年間総支出：約4,500万円

5年・10年・15年後に購入時の 支出比較

総支出シミュレーション



変動金利上昇シミュレーション (3,800万円・35年返済)

- 金利0.6% : 月返済 約101,000円
→ 総返済 約**4,242**万円
- 金利1.6% : 月返済 約118,000円
→ 総返済 約**4,956**万円
- 金利2.6% : 月返済 約137,000円
→ 総返済 約**5,754**万円)

賃貸 vs 購入のメリット・デメリット

- ◎ 賃貸のメリット
 - 住み替え自由度が高い
 - 修繕費などの負担が少ない
- ◎ 賃貸のデメリット
 - 資産が残らない
 - 家賃が将来上昇する可能性
- ◎ 購入のメリット
 - 将来資産として残る
 - 長期的には家計の安定につながる
- ◎ 購入のデメリット
 - 金利変動リスク
 - 固定資産税や修繕費の負担

金利上昇時の対策

- ① 固定金利型への借換を検討する
- ② 繰上返済を活用して利息負担を軽減
- ③ 返済比率（年収比）を30%以内に抑える
- ④ 家計見直しで金利上昇に備える

まとめ・提案コメント

金利は上昇傾向にあり、今後の借入コスト増加が想定されます。

早期購入は低金利を固定でき、将来の支出を抑える効果があります。

一方で柔軟性を重視する場合は、短期的には賃貸も有効です。