

第5回ディスカッション

(テーマ3 B案：戸建て派)

【前提条件の整理】

- ・ 家族構成：本人（35歳）、配偶者、子（4歳・1歳）
- ・ 必要部屋数：子供部屋2、夫婦寝室1、書斎1→4LDK以上が必要
- ・ 想定世帯年収：1,000万円（手取り約750万円前後想定）
- ・ 購入予算：4,500万円（マンション・戸建て共通）
- ・ ローン条件：頭金上限1,000万円、30年、変動金利(メガバンク・ネット銀行0.6～0.7%台)、繰上げ返済あり
- ・ エリア：姪浜（福岡市西区、利便性・子育て環境良好）

【コスト面での比較】（購入費用及びローン条件は共通のため考慮外とする。）

項目	戸建て	マンション
固定資産税※	購入費用の割合が土地＞建物 →やや安い傾向	購入費用の割合が土地＜建物 →やや高い傾向
修繕費	任意。自己判断で積立	月1～2万円程度（修繕積立金）
管理費	なし（自主管理）	月1～2万円程度
駐車場代	自前で無料が多い	月5,000～1万円程度
地価の影響	土地を丸ごと所有、価値が残る	敷地権で按分。建物の価値下落が影響大

→30年間の維持費は管理費及び駐車場代だけでも戸建ての方が540～1,080万円ほど安い。また、土地という残る資産がある分、戸建ては長期での資産性が高い。

※固定資産税は、購入費用に対する土地の割合が大きいほど、軽減税率の恩恵を受けやすい。また、建物の耐用年数はマンションよりも戸建ての方が短く、固定資産税評価額の減少を大きく見積もることができるため、固定資産税が安くなる傾向にある。

【コスト面以外での戸建てのメリット】

- ・ マンションに比べて、延床面積が広い傾向にあるため、4LDKの部屋数は確保しやすい。
- ・ リフォーム(外壁や内装)の自由度が高い。
- ・ 小さな子供の声や足音等に気を遣いすぎない。
- ・ ペットが購入しやすい。
- ・ 庭スペースを確保しやすいため、BBQ、プールなどの自由度の高い遊びができる。
- ・ 玄関から車までの距離が近いため、荷物の積み降ろしが便利。
- ・ 姪浜駅の隣駅（下山門駅）であれば、徒歩15分圏内の新築物件多数あり。また、福岡市は路線バスが充実しているため、交通機関の不便さはさほど感じられない。一方、4LDK以上のマンションは姪浜駅から徒歩15分圏内の条件では中古(築10年以内)でも厳しく、立地条件に関しては両案とも同等である。