

「住宅購入 おカネのはなし」

— 戸建てとマンションの違いを教えます —

マイホームが欲しいと思っても、「不動産って高いし、自分には無理かな…」と足踏みしている方はいませんか？ また、戸建てとマンションだと自分たちにはどっちがよいのかな？ と、物件選びの時点で迷っている方が多いかもしれません。今回はそんなお悩み解消の一助となるよう、最近マイホームを手に入れた、戸建て派のAさんファミリーとマンション派のBさんファミリーに登場してもらい、「両ファミリーのプロフィール」、「買った時の費用」、「20年後の合計支出金額」、「40年後の合計支出金額」を比較していきます！

※本記事のシミュレーションはあくまでも目安です。実際は購入年、地域などの条件によって異なります。

<両ファミリーのプロフィール>

	Aさんファミリー (戸建て派) 便利さよりも 広さやゆとりを重視	Bさんファミリー (マンション派) 少々狭くても 優先したいのは生活利便性
趣味	夫：多趣味（サーフィン、ゴルフ、サッカー） 妻：車の運転が好き	夫：飲みニケーション多い 妻：家事を最小限に抑えたい
住まいへの考え方	広めで自由度が高く、多少駅から遠くても購入価格を抑えたい。将来は高齢者施設に入り、建物は住みつづけて土地として売却したいと考えている。	多少購入価格が高く、狭くても生活利便性（タイプ含め）重視。老後もできる限り自宅で生活したい。
購入した物件	価格：6,000万円（新築） 最寄駅と徒歩分：東急田園都市線「鷺沼」駅徒歩20分 面積：土地100㎡、建物100㎡ 間取り：4LDK ※カースペース有り	価格：7,000万円（中古・築5年） 最寄駅と徒歩分：東急田園都市線「鷺沼」駅徒歩10分 面積：専有面積65㎡ 間取り：2LDK ※管理費14,000円、修繕積立金6,000円（1～9年）、15,000円（10年後以降）
マイホームのお気に入りポイント	趣味の部屋ができたこと！（夫） マイカーが敷地内に停められる！（妻） 2階に自分のお部屋ができた！（子）	駅から難なく歩ける立地！（夫） 階段がないので掃除が楽！（妻） 駅にある保育園が近くなったこと（夫妻）

前提条件

■年代：30代 ■仕事：共稼ぎ（正社員） ■子ども：1人（保育園児） ■世帯年収：1,000万円 ■借入条件：フラット35、頭金はAさん1,200万円、Bさん1,400万円（物件価格の20%）、金利2.5%、月々の返済額はAさん17.2万円、Bさん20.1万円、元利均等
※マンションの共用部分は最低限を想定（キッズスペースやラウンジ、ジムなどのコミュニティスペースはなし）

戸建てとマンション。それぞれの住宅に関わる支出額を比較

ここでは、それぞれ購入時費用&年間固定費、20年経過後、40年経過後の住宅に関わる支出金額を項目別に試算してみました。戸建てとマンションの違いをチェックしてみてください。

<購入時費用&年間固定費> Aさん、Bさん 30代（単位：円）

	Aさんファミリー (戸建て派)	Bさんファミリー (マンション派)
税金・登記・諸経費 ※購入時のみ	420万	490万
住宅ローン返済	206.4万	241.2万
固定資産税	21.9万	27.2万
火災保険、地震保険 (建物・家財)	7万	3.5万
管理費	なし	16.8万
修繕積立金	なし	7.2万
合計	655.3万	785.9万

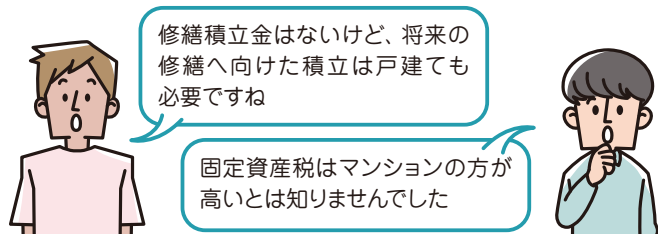
このケースの場合マンションの固定資産税が高いのは、耐用年数の差によって戸建てよりも建物評価が高いためです。また、火災保険や地震保険は、マンションが専有部分だけなのに対し、戸建ては建物全体にかかるため差額が生じています。購入価格以外、初期にかかる諸経費についても考えておく必要があります。



<購入時から20年経過後の合計支出金額> Aさん、Bさん 50代(単位:円)

	Aさんファミリー (戸建て派)	Bさんファミリー (マンション派)
住宅ローン返済	4,128万	4,824万
固定資産税	524.7万	544万
火災保険、地震保険 (建物・家財)	140万	70万
管理費	なし	336万
修繕積立金	なし	262.8万
合計	4,792.7万	6,036.8万

※頭金はAさん1,200万円、Bさん1,400万円

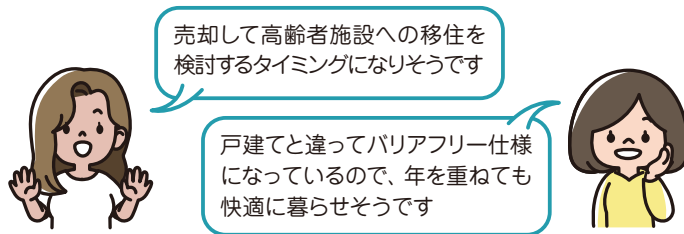


差額は約1244.1万円。修繕積立金と管理費の影響は20年経つと大きな差として現れてきます。でも、忘れてはいけないのが、戸建て派は自ら修繕計画を立てる必要がある、という点。屋根や外壁の塗装、水回り修繕、給湯器入替、室内設備の交換などに充てるために、現役時代に400～500万円は貯蓄しておきたいもの。お子さまが巣立つことで、家計の収支が大きく変わる時期でもあります。

<購入時から40年経過後の合計支出金額> Aさん、Bさん 70代(単位:円)

	Aさんファミリー (戸建て派)	Bさんファミリー (マンション派)
住宅ローン返済 ※35年で終了	7,208万	8,409万
固定資産税	944.7万	870万
火災保険、地震保険 (建物・家財)	280万	140万
管理費	なし	672万
修繕積立金	なし	622.8万
合計	8,432.7万	10,713.8万

※頭金はAさん1,200万円、Bさん1,400万円



差額は約2281.1万円。生活費は2人分がよく、退職金と年金をやりくりしながら過ごす時期です。なお、戸建ての各部位の修繕は、10～20年周期で実施することが推奨されています。戸建て派のAさんは、このタイミングで修繕か売却かを検討してもいいでしょう。Bさんは修繕積立金だけでなく、管理費も上がる可能性があることを想定した資金設計が必要です。お金に余裕があれば、手すりの設置など高齢者向けに室内をアレンジするのもいいでしょう。



※税金等は、令和7年8月1日現在の法令・通達等に基づいて作成。

※光熱費除く。

※戸建ては、1～3年目の新築の軽減措置を加味。それぞれ経年による建物減価をある程度考慮して試算しています。



マイホーム選びでは、希望条件に優先順位をつけることで、戸建てとマンションのどちらが自分に合っているかが見えてきます。大切なのは、「どちらが正解か」ではなく、自分たちのライフスタイルや価値観に合った暮らしを、どれだけ実現できるかという視点です。

住居費は、生涯支出の約20～30%を占めるとされ、老後資金にも大きく影響します。そのため、住まい選びは目先の条件だけでなく、長期的なライフプランを踏まえて考えることが重要です。なお、実際には当初の予算より高い物件を購入するケースも少なくありません。だからこそ、不動産のプロに無理のない資金計画を相談しながら、住まい選びを進めていきましょう。

執筆：株式会社アドヤン 代表取締役 橋本岳子
大学卒業後、不動産専門の広告代理店に約20年勤務。独立後は2年のフリーランス期間を経て起業。会社経営だけでなく、住まいと地域の評論家として多数のコラムを執筆。業種にとらわれない新サービスの企画なども行っている。

不動産の購入・売却のご相談はみずほフィナンシャルグループの
<みずほ不動産販売>へ
みずほ不動産販売株式会社 法人連携推進室
TEL: 0120-036-595

問合せはこちら

