

賃貸物件と持ち家物件の10年間コスト比較試算

1. はじめに

1.1. レポートの目的と対象期間

本レポートは、住宅の選択肢として賃貸と持ち家のどちらが費用面で有利であるかについて、入居から10年間という短期的な視点に限定して厳密な試算を行うことを目的としています。一般的に、住宅のコスト比較は35年といった長期スパンで行われることが多いですが、短期的な住替えやライフプランの変化を考慮すると、10年間での費用構造を理解することは非常に重要です。

提供された資料では、35年間という長期での比較において、ほとんどの場合で持ち家がコスト的に有利であるという結論が示されています¹。しかし、短期的な視点では初期費用の割合や資産価値の変化が大きく影響するため、長期とは異なる結果や考慮点が生じる可能性があります。本試算では、具体的な数値を基に、各費用項目を詳細に分析し、10年間における賃貸と持ち家の費用負担を明確にします。

1.2. 比較の前提条件

本試算では、提供資料¹に基づき、以下の前提条件を設定します。

- **比較対象物件:** 和歌山県和歌山市に新築された庭付き一戸建て2物件をモデルとします。具体的には、賃貸一戸建て（木造2階建て、2024年9月築、3LDK、床面積76.18㎡）と、分譲一戸建て（木造2階建て、2025年6月完成、3LDK+S、床面積94.77㎡）です¹。
- **期間:** 入居から10年間とします。

- **費用項目:** 初期費用、月々の費用、更新・メンテナンス費用、および持ち家における10年後の資産価値と売却費用を含めて試算します。
- **金利:** 持ち家の場合の住宅ローン金利は年1%（変動金利または期間選択型固定金利の低い水準を想定）と仮定します¹。
- **その他:** 住宅ローン減税や国の補助・助成制度は、提供資料の35年試算と同様に、本試算では基本的に考慮しません。ただし、これらを考慮すれば、さらに持ち家が有利になる可能性があることは付記します¹。

この比較は、あくまで費用面に焦点を当てたものであり、住み替えの自由度や資産形成といった非金銭的なメリット・デメリットは直接的な費用試算には含めません。

2. 賃貸物件の10年間コスト試算

賃貸物件における10年間の総コストは、初期費用、月々の家賃・管理費、および契約更新時に発生する費用で構成されます。

2.1. 初期費用

賃貸物件に入居する際に発生する初期費用は、家賃の4～5ヶ月分が目安とされています³。本試算では、提供資料¹の具体的な数値を基に、以下の項目を計上します。賃貸物件の家賃は月額97,000円、管理費は月額6,000円と仮定し、月額総賃料は103,000円とします¹。

- **仲介手数料:** 家賃の1ヶ月分に消費税を加算した額が一般的ですが³、提供資料¹に記載の106,700円を採用します。
- **保証会社初回保証料:** 月額総賃料の50%が目安とされており³、提供資料¹に記載の51,500円を採用します。
- **鍵交換費用:** 鍵の種類によって8,000円から30,000円程度が相場ですが⁵、提供資料¹に記載の27,500円を採用します。
- **借家人賠償責任保険料:** 2年間で15,000円程度が相場とされており⁷、提供資料¹に記載の15,000円（2年分）を採用します。

これらの初期費用を合計すると、**200,700円**となります。敷金や礼金については、提供資料の35年間の総コスト内訳に明記されていないため、本試算では含めないこととし

ます。これは、敷金が退去時に返還される性質を持つことや、礼金・敷金ゼロの物件も存在することに起因する可能性があります⁴。

2.2. 月々の費用

賃貸物件における月々の費用は、主に家賃と管理費です。

- **家賃・管理費:** 月額103,000円¹。10年間（120ヶ月）で、**12,360,000円**となります。

2.3. 更新・その他費用

賃貸契約は通常2年ごとに更新され、その際に更新料や保険料、保証会社の更新料が発生します。10年間では、5回の更新（2年目、4年目、6年目、8年目、10年目）が発生すると仮定します。

- **更新料:** 家賃の1ヶ月分が一般的とされており⁹、提供資料¹と同様に月額総賃料の103,000円とします。10年間で5回発生するため、 $103,000円 \times 5回 =$
515,000円となります。
- **借家人賠償責任保険料（更新）:** 2年ごとに15,000円と仮定します¹。10年間で5回発生するため、 $15,000円 \times 5回 =$
75,000円となります。
- **保証会社更新料:** 初回保証料とは別に、1年または2年ごとに1万円程度、あるいは家賃の10～30%程度が相場とされています¹¹。本試算では、2年ごとに10,000円が発生すると仮定し、10年間で5回発生するため、 $10,000円 \times 5回 =$
50,000円となります。
- **室内清掃費用:** 提供資料¹では35年間の総コストに60,500円が計上されています。これは通常、退去時に発生する費用ですが、10年間の居住期間を終えて退去する可能性を考慮し、本試算では1回分を計上します。
60,500円。

2.4. 賃貸物件の10年間総コスト

上記の費用を合計すると、賃貸物件の10年間総コストは以下の通りです。

費用項目	金額（円）	詳細	根拠
初期費用			
仲介手数料	106,700	月額総賃料の1ヶ月分 +税	1
保証会社初回保証料	51,500	月額総賃料の50%	1
鍵交換費用	27,500		1
借家人賠償責任保険料	15,000	2年分	1
月々の費用			
家賃・管理費	12,360,000	月額103,000円 × 120ヶ月	1
更新・その他費用			
更新料	515,000	月額総賃料の1ヶ月分 × 5回	1
借家人賠償責任保険料	75,000	15,000円 × 5回	1
保証会社更新料	50,000	10,000円 × 5回	9
室内清掃費用	60,500	退去時を想定	1
合計	13,261,200		

したがって、賃貸物件に10年間居住した場合の総コストは、**約1,326万円**と試算されます。

3. 持ち家物件の10年間コスト試算

持ち家物件における10年間のコストは、初期費用、住宅ローン返済、維持管理費用、そして10年後の資産価値と売却費用によって構成されます。

3.1. 初期費用

持ち家購入時の初期費用は、物件価格の3～7%程度が目安とされています¹³。提供資料¹の物件価格19,900,000円を基に、以下の項目を計上します。提供資料の35年試算ではフルローンが前提とされているため、頭金は0円と仮定します¹。

- **事務手数料:** 住宅ローン契約時に金融機関に支払う手数料で、借入金額の2.2%（定率型）が一般的です¹⁴。19,900,000円 × 2.2% = **437,800円**となります。
- **印紙税:** 不動産売買契約書に貼付する税金で、物件価格1,000万円超5,000万円以下の場合10,000円です¹⁶。**10,000円**となります。
- **登記関連費用:** 土地や建物の所有権移転登記、抵当権設定登記などにかかる費用です。登録免許税と司法書士・土地家屋調査士への報酬が含まれます¹⁸。総額で約300,000円が目安とされています¹⁴。本試算では、**300,000円**を採用します。
- **不動産取得税:** 不動産取得時に一度だけ課される税金です。新築住宅の場合、軽減措置が適用されることが多く、物件価格によっては税額がゼロまたはごくわずかになることがあります²⁰。提供資料¹の35年試算ではこの費用が計上されていないため、本試算でも含めないこととします。
- **不動産仲介手数料:** 提供資料¹の比較対象が「建売分譲住宅」であることから、売主であるデベロッパーからの直接購入を想定し、仲介手数料は発生しないものと仮定します。

これらの初期費用を合計すると、**747,800円**となります。

3.2. 月々の費用（住宅ローン返済）

物件価格19,900,000円をフルローン（金利1%、35年償還）と仮定した場合、月々の返

済額は約56,100円となります。

- **住宅ローン返済総額（10年間）**：月額56,100円 × 120ヶ月 = **6,732,000円**となります。

3.3. 維持管理費用（税金、メンテナンス、保険）

持ち家は、購入後も固定資産税、都市計画税、メンテナンス費用、火災保険料、地震保険料などの維持管理費用が発生します。提供資料¹の35年間の総額を基に、10年間に按分して試算します。

- **固定資産税・都市計画税**: 提供資料¹では35年間で5,442,000円とされています。10年間に按分すると、 $5,442,000円 \div 35年 \times 10年 = 1,554,857円$ となります。これらの税金は、建物の評価額が経年で減価償却されるため、年々減少する傾向がありますが、本試算では単純按分とします²²。
- **メンテナンス費用**: 提供資料¹では35年間で8,600,000円とされています。これは外壁塗装2回、主要設備更新2回、防蟻工事4回などを含む総額です。10年間に按分すると、 $8,600,000円 \div 35年 \times 10年 = 2,457,143円$ となります。築10年以内では大規模な修繕は少ない傾向にありますが、防蟻工事（5年ごと）や小修繕は発生します²³。
- **火災保険料・地震保険料**: 提供資料¹では35年間で1,400,000円とされています。10年間に按分すると、 $1,400,000円 \div 35年 \times 10年 = 400,000円$ となります。一戸建ての場合、10年間の火災保険料・地震保険料の相場は15万円から20万円程度というデータもありますが²⁵、提供資料の数値を優先します。

これらの維持管理費用を合計すると、**4,012,000円**となります。

3.4. 10年後の資産価値と売却費用

持ち家は、賃貸とは異なり資産として残ります。木造住宅の建物価値は20年でおおむね0円になると言われますが²²、土地の価値は維持される傾向にあります。物件価格19,900,000円の内訳を土地10,000,000円、建物9,900,000円と仮定した場合、10年後の建物価値は半減し約4,950,000円、土地価値は変わらず10,000,000円と見込みます。

- **10年後の推定資産価値:** 10,000,000円（土地） + 4,950,000円（建物） = **14,950,000円**

この資産を売却する場合、売却費用が発生します。

- **不動産仲介手数料:** 売却価格が400万円超の場合、売却価格の3% + 60,000円に消費税を加算した額が上限です²⁷。推定売却価格14,950,000円の場合、(14,950,000円 × 3% + 60,000円) × 1.1 = **557,700円**となります。
- **印紙税:** 売買契約書に貼付する税金で、売却価格1,000万円超5,000万円以下の場合には10,000円です¹⁶。
10,000円となります。
- **抵当権抹消登記費用:** 住宅ローンを完済し、抵当権を抹消する際に発生します。司法書士に依頼した場合、登録免許税と報酬を合わせて約20,000円程度が目安です²⁸。
20,000円と仮定します。

これらの売却費用を合計すると、**587,700円**となります。

3.5. 持ち家物件の10年間純コスト

持ち家物件の10年間の純コストは、初期費用と月々の維持管理費用の合計から、10年後の売却によって得られる純資産価値（資産価値から売却費用を差し引いた額）を差し引くことで算出します。

費用項目	金額（円）	詳細	根拠
初期費用			
事務手数料	437,800	借入額の2.2%	14
印紙税	10,000		16
登記関連費用	300,000		14
月々の費用			
住宅ローン返済総額	6,732,000	月額56,100円 × 120ヶ月	1

維持管理費用			
固定資産税・都市計画税	1,554,857	35年総額の10年按分	1
メンテナンス費用	2,457,143	35年総額の10年按分	1
火災保険料・地震保険料	400,000	35年総額の10年按分	1
総支出合計 (A)	11,891,800		
10年後資産価値 (B)			
推定資産価値	14,950,000	土地10M + 建物4.95M	22
売却費用 (C)			
仲介手数料	557,700	売却価格の3% + 6万円 + 税	27
印紙税	10,000		16
抵当権抹消登記費用	20,000		28
純資産価値 (B-C)	14,362,300		
純コスト (A - (B-C))	-2,470,500		

上記試算の結果、持ち家物件の10年間純コストは、**約-247万円**となります。これは、10年間で支払った総費用よりも、10年後に残る資産価値（売却費用控除後）の方が大きいことを意味します。言い換えれば、10年で売却した場合、費用を上回る資産が手元に残る計算になります。

4. 賃貸と持ち家の10年間コスト比較と考察

4.1. 総コストの比較

賃貸物件と持ち家物件の10年間における総コストを比較すると、以下の結果が得られました。

- **賃貸物件の10年間総コスト:** 約1,326万円
- **持ち家物件の10年間純コスト:** 約-247万円

この試算結果は、10年間という比較的短期の視点においても、持ち家がコスト面で非常に有利であることを示唆しています。賃貸は純粋な支出が積み重なるのに対し、持ち家は支出があるものの、その一部が資産として残り、結果的に総支出を大きく下回る純コストとなる可能性が高いことが明らかになりました。

4.2. 費用構造の短期的な特徴

長期的な視点での比較では、持ち家の総コストが賃貸よりも低いという結論が一般的ですが¹、10年間という短期では費用構造にいくつかの特徴が見られます。

- **初期費用の影響:** 賃貸、持ち家ともに初期費用が発生しますが、持ち家の方がその額は大きくなります。しかし、10年間という期間で月々の費用に占める初期費用の割合は、賃貸では比較的低いものの、持ち家では総コストに対する初期費用の割合が高くなります。それでも、持ち家の場合、その後の資産価値が初期投資を上回るため、最終的な純コストが大きく変動します。
- **維持管理費用の発生タイミング:** 持ち家の場合、外壁塗装や主要設備の交換といった大規模なメンテナンス費用は、一般的に築10年以降に発生することが多いため²⁴、10年間という期間では、35年間の総額を単純に按分した額よりも、実際に発生する費用は少ない可能性があります。本試算では提供資料¹の35年総額を按分しましたが、実際の10年間ではさらにコストが抑えられる可能性も考えられます。
- **資産価値の重要性:** 賃貸は支払った家賃が「捨て金」となるのに対し、持ち家は建物が減価償却されても土地の価値が残り、総支出を大きく上回る資産価値が手元に残る点が最大の違いです¹。この資産価値が、短期的な比較においても持ち家を圧倒的に有利にする主要因となります。

4.3. 賃貸派が見落としがちな要素の再評価

提供資料¹では、賃貸派が見落としがちな要素としていくつかの点が指摘されていま

す。10年間の視点でも、これらの要素は依然として重要です。

- **賃貸と持ち家のグレード・床面積の差:** 本試算では提供資料¹の具体的な物件スペック（賃貸76.18㎡、持ち家94.77㎡）を基にしましたが、賃貸物件は持ち家に比べて平均床面積が小さい傾向にあります¹。もし同じ広さや品質の物件で比較した場合、賃貸の家賃はさらに高くなり、賃貸の総コストは本試算よりも増加するでしょう。このことは、賃貸の費用が安く見えるのは、多くの場合、住居の質や広さが異なるためであることを示しています。
- **家賃に含まれるコスト:** 賃貸の家賃には、大家が支払う固定資産税、事業用ローンの金利、メンテナンス費用、そして大家の利益がすべて含まれています¹。これらのコストは賃貸契約では見えにくいですが、実質的には賃借人が負担しているものです。持ち家ではこれらのコストが個別に発生するため、一見すると高く感じられますが、賃貸の家賃という形で既に支払っている費用であることを認識することが重要です。
- **引っ越し頻度による総コスト差:** 「賃貸ならいつでも引っ越せる自由がある」というメリットはありますが、引っ越しには一度に50万円以上の費用がかかる可能性があります¹。日本人の引っ越し頻度は30代後半から40代にかけては低い傾向にあり、10年間で引っ越しをしない場合、このコストは発生しません。しかし、もしライフイベント（転勤など）で複数回の引っ越しが発生すれば、その都度多額の費用が賃貸の総コストに加算され、賃貸の費用負担はさらに増加します。

4.4. 住宅ローン負担に関する考慮点

コスト面で持ち家が有利である一方で、住宅ローンの返済は長期にわたる経済的プレッシャーとなります¹。10年間という短期では、ローン返済額の総額は賃貸の家賃総額よりも低い結果となりましたが、これはローン元本の一部しか返済が進んでいないためです。

住宅ローンのリスクを低減するためには、年収倍率や返済負担率を適正に抑えることが推奨されます¹。返済負担率は、年収に占める年間返済額の割合で、20%～25%程度が目安とされています¹。本試算の物件価格19,900,000円、月々返済額約56,100円の場合、年間返済額は約673,200円となり、年収300万円であれば返済負担率は約22.4%となり、目安の範囲内です。しかし、将来の金利変動リスク（特に変動金利の場合）や、予期せぬ出費への備えは常に考慮する必要があります²。

5. 結論

本レポートにおける10年間という短期的な視点での賃貸物件と持ち家物件のコスト比較試算の結果、**持ち家がコスト面で圧倒的に有利である**という結論に至りました。

賃貸物件の10年間総コストが約1,326万円であるのに対し、持ち家物件は初期費用や維持管理費用を含む総支出が約1,189万円ですが、10年後の資産価値（売却費用控除後）が約1,436万円と見積もられるため、純コストは約-247万円となります。これは、10年間の総支出を上回る資産が手元に残ることを意味し、費用面では持ち家が賃貸を大きく上回る優位性を持つことを示しています。

この結果は、賃貸の家賃が「捨て金」となる一方で、持ち家は購入費用の一部が資産として残り、将来的に回収可能であるという本質的な違いに起因します¹。特に、土地の価値が大きく減価しない限り、建物部分の減価償却が進んでも、総資産価値は一定程度維持されます。

ただし、この試算は費用面に特化したものであり、個人のライフスタイルや将来の計画、経済状況によって最適な選択は異なります。例えば、転勤の可能性が高い場合や、初期費用を極力抑えたい場合は、賃貸が適している場合もあります。しかし、純粋なコストパフォーマンスを追求するならば、10年間という短期であっても、持ち家が費用面でより合理的な選択肢となる可能性が高いことが示唆されます。

引用文献

1. 賃貸と持ち家で1300万円の差が？厳密に計算すると持ち家が有利 ..., 6月 23, 2025 にアクセス、<https://www.kurashi-e.co.jp/renting-and-owning-a-house/>
2. 【2025年最新版】「住宅ローンの金利相場」徹底比較 - 家づくりのとびら, 6月 23, 2025 にアクセス、<https://house.home4u.jp/contents/loan-25-11220>
3. 賃貸物件の初期費用の仕組みは？敷金・礼金や仲介手数料の目安も紹介 - ARROWS NEXT, 6月 23, 2025 にアクセス、<https://arrows-okayama.com/column/01.html>
4. 引っ越しに必要な初期費用の相場はどれくらい？内訳と安く抑える方法を解説！, 6月 23, 2025 にアクセス、<https://www.ur-net.go.jp/chintai/college/202308/000830.html>
5. 賃貸の鍵交換費用とは？金額の相場や支払うタイミングを解説 | DFエステート, 6月 23, 2025 にアクセス、<https://dfestate.co.jp/rental-key-replacement-cost/>
6. 賃貸の鍵交換の費用！鍵を紛失したとき・入居時などパターン別に解説 - ミツモア, 6月 23, 2025 にアクセス、<https://meetsmore.com/services/lock-exchange/media/87862>
7. 賃貸一戸建てなら火災保険の加入は必要！保険料の目安を紹介 - ホームズ, 6月 23, 2025 にアクセス、https://www.homes.co.jp/cont/rent/rent_00935/

8. 賃貸火災保険を2年契約するといくら必要？保険料の相場を解説します - Mysurance, 6月 23, 2025にアクセス、
<https://www.mysurance.co.jp/blog/kasai-guide/2year>
9. 賃貸更新料とは？賃貸更新料の計算方法や賃貸更新料に関する注意点について解説, 6月 23, 2025にアクセス、
<https://www.es-service.net/topics/rental-renewal-fee/>
10. 賃貸物件の契約更新ルールを解説！更新料の相場や手続きの流れも押さえておこう - ホームズ, 6月 23, 2025にアクセス、
https://www.homes.co.jp/cont/rent/rent_00222/
11. 【ホームズ】賃貸物件の保証料とは？料金を安くおさえることはできるの？|住まいのお役立ち情報, 6月 23, 2025にアクセス、
https://www.homes.co.jp/cont/rent/rent_00195/
12. 保証会社利用料の相場は？なぜ払う？疑問徹底解説します|東京オフィスマガジン, 6月 23, 2025にアクセス、
<https://japan-office.jp/article/magazine/contract-procedure/guarantee-company/71/>
13. 住宅ローンの頭金はいくら？頭金を決めるときのポイントや貯め方などについて解説, 6月 23, 2025にアクセス、
<https://www.smtb.jp/personal/loan/house/house-column/column-02>
14. 住宅ローンの諸費用・手数料はいくらかかる？内訳についても解説！ - SBI新生銀行, 6月 23, 2025にアクセス、
<https://www.sbishinseibank.co.jp/retail/housing/column/vol14.html>
15. 住宅ローンの事務手数料とは？相場やその他の費用についてチェックしよう, 6月 23, 2025にアクセス、
<https://finance.recruit.co.jp/article/k125/>
16. 不動産売買契約書の印紙税の軽減措置 - 国税庁, 6月 23, 2025にアクセス、
<https://www.nta.go.jp/law/shitsugi/inshi/08/10.htm>
17. 不動産売買時にかかる印紙代（印紙税）はいくら？一覧表でわかりやすく解説 - HOME4U, 6月 23, 2025にアクセス、
<https://www.home4u.jp/sell/juku/course/basic/sell-356-25440>
18. 不動産の登記費用の相場は？, 6月 23, 2025にアクセス、
https://www.c21-smica.com/blog/fudousan_qanda/register-rate/
19. 不動産購入にかかる登記費用はいくら？相場や内訳、自分でする場合の金額などを紹介, 6月 23, 2025にアクセス、
<https://www.style-system.net/real-estate/the-registration-fee-for-purchasing-real-estate/>
20. 不動産取得税とは？軽減はあるの？いくらかかるか計算方法も解説 - 住宅ローン, 6月 23, 2025にアクセス、
<https://finance.recruit.co.jp/article/b008/>
21. 不動産取得税は自分で計算できる！軽減措置の条件もわかりやすく紹介 - イエイ, 6月 23, 2025にアクセス、
<https://sell.yeay.jp/reading/knowledge/1048/>
22. 一戸建てにかかる固定資産税と都市計画税はいくら？ - セイケンリアルエステート, 6月 23, 2025にアクセス、
<https://m.seiken-re.jp/blog/entry-183067/>
23. 戸建ての修繕費積み立てはいくら必要？|ブログ - 株式会社MONDIAL, 6月 23, 2025にアクセス、
<https://mondial.co.jp/blog/detail/20240420162204/>
24. 一戸建てを購入するなら修繕計画が必要？費用の目安や積み立て方を紹介 - ホームズ, 6月 23, 2025にアクセス、

- https://www.homes.co.jp/cont/buy_kodate/buy_kodate_00882/
25. 火災保険の相場はいくら？戸建て、マンションの保険料目安を公開！ - 住宅本舗, 6月 23, 2025にアクセス、<https://www.jutapon.com/fire/media/market-price/>
 26. 火災保険料の相場はいくら？金額の決め方や安く抑えるコツも解説 | コラム | 岐阜で注文住宅・自然素材住宅「ナチュリエ」をお考えなら岐阜市「住宅会社ヤマカ木材」へ子育てにもピッタリな健康住宅をご提案。 , 6月 23, 2025にアクセス、<https://www.yamakawood.co.jp/column/knowledge/k118/>
 27. 仲介手数料はいくらかかる？相場や法律の上限、計算方法をわかりやすく解説, 6月 23, 2025にアクセス、<https://www.mec-h.com/column/sumikae/25>
 28. 不動産売却の仲介手数料はいくら？基本からわかりやすく解説, 6月 23, 2025にアクセス、<https://www.odakyu-chukai.com/sell/column/article117/>
 29. 住宅ローンの頭金は用意すべき？金額の目安や支払うメリット・デメリット - 三井住友銀行, 6月 23, 2025にアクセス、https://www.smbc.co.jp/kojin/jutaku_loan/column/down-payment/
 30. 変動金利から固定金利へ借り換えるべき？失敗しない考え方を解説 | Money VIVA (マネービバ) , 6月 23, 2025にアクセス、https://www.smbc.co.jp/kojin/money-viva/housing_loan/karikae/