

戸建てVSマンション

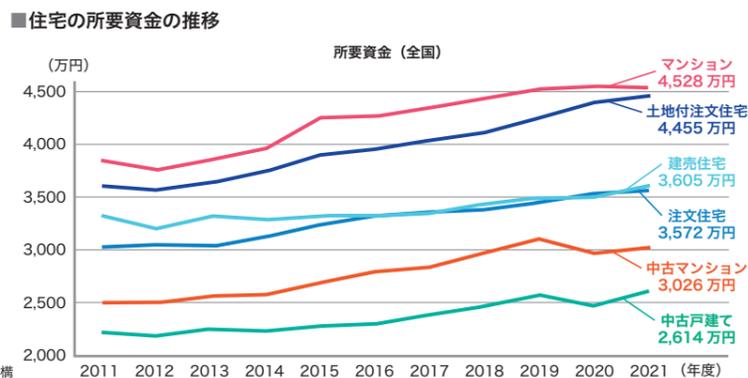
あなたに合った住まいはどちら？！

「マンションもいいし、戸建ても捨てがたい！」とお悩みではありませんか？ どちらも異なる魅力があるうえに、昨今は働き方・暮らし方が大きく変わったことから、決めきれないという方も多いはず。今回は、**戸建てとマンションの価格や資産価値、物件選びのポイントを徹底比較！** 住まい選びの参考にしてください。



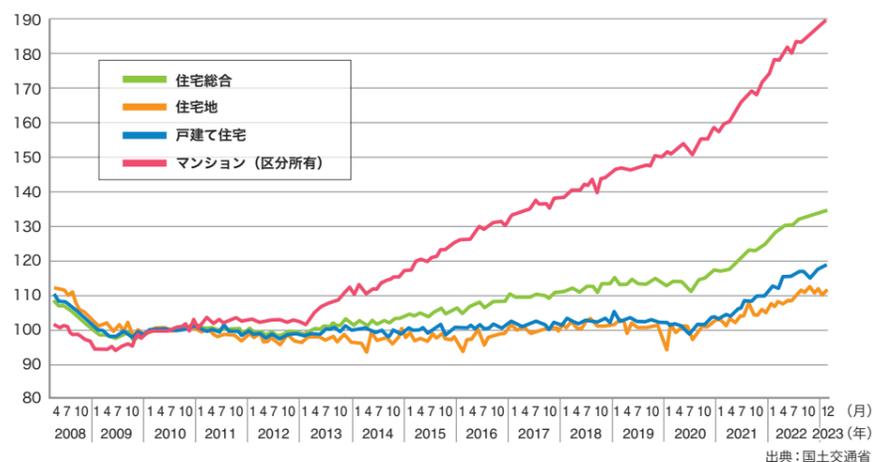
01 価格

各物件種別の所要資金は、右記のとおりです。新築マンションが最も高く、次いで土地付き注文住宅（新築）、建売住宅（新築）と続きます。



戸建てよりマンションのほうが総じて高い

■不動産価格指数（住宅）（令和5年2月分・季節調整値）



所要資金の平均は、新築物件、中古物件いずれも戸建てよりマンションのほうが高い傾向にあります。その理由は、マンション価格の急騰にあります。2013年のアベノミクスと金融緩和政策の開始、2020年の東京オリンピック開催決定などを受け、不動産価格は全国的に上がりました。中でも流通性・資産性が高く、立地も良いマンションの高騰が著しく、土地・戸建てとの価格差が広がっていったのです。

価格は上がっているが金利は下がっている

過去約10年の所要資金の推移を見ると、どの物件種別も右肩上がりです。しかし、この10年で住宅ローン金利は大幅に下がっているため、月々の支払いが大きく上がっているということはありません。

たとえば、2011年の注文住宅の平均所要資金は約3,000万円でしたが、当時の固定金利は2.5%ほどだったため、月々の返済額は107,248円ほど。一方、今の価格は3,500万円程度にはなっているものの、現在の平均的な固定金利の水準である1.5%で借り入れれば返済額は107,164円とほぼ変わらず、むしろ若干安いほどです。（いずれも35年・元利均等返済で借り入れることを想定）

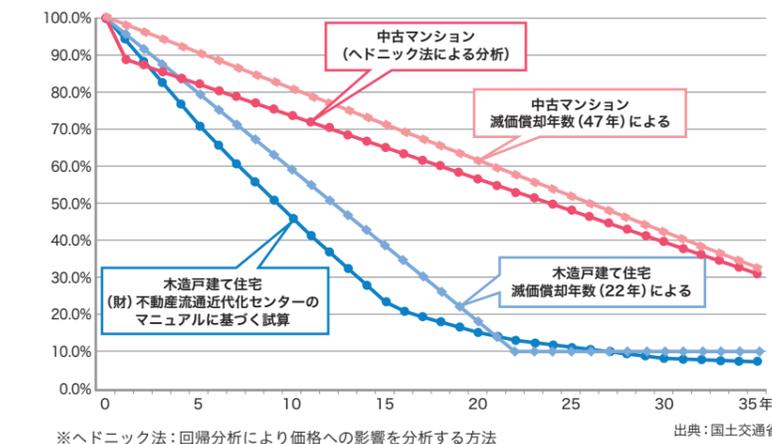
■フラット35借入最低金利の推移（借入期間21年以上35年以下・融資率9割以下新機構団信付きの場合）



02 資産価値

先述のとおり、不動産の中でもマンション価格の高騰は著しいものです。しかし、資産価値の維持の観点から見れば、短期的にはマンションのほうが上。取得費が高くて、資産価値が維持されやすければ、将来的に売却や住み替えはしやすくなります。

■中古住宅の価格査定例



資産価値の維持

マイホームを購入する際には、終の住処とするつもりなのか、将来的に住み替えを視野にいれているのか、次の世代に残したいのかまで考え、資産価値の維持の観点からも適切な住宅であるか見極めましょう。

戸建て

木造戸建ての建物部分は、築10年ほどで価値が半分に、築20年ほどで価値がゼロになるといわれています。資産価値の下落スピードは、総じてマンションより早いといえます。一方、戸建ては土地の持分割合が高いことも特徴のひとつ。土地は地価の変動はあっても経年によって価値を落とすものではないため、長期的には一定の価値が保たれやすいのは戸建てであり、建て替えも自分の意思で可能です。

マンション

マンションは、建物の耐用年数が長く、総じて立地が良いことから、戸建てと比較して資産価値は維持されやすい傾向にあります。ただ、資産価値が大きく変動しづらい土地の持分割合が低いと、立地の悪いマンションは長期的には価値が維持しにくいものと考えられます。また、集合住宅のため、独断で建物自体の建て替えや取り壊しはできません。

資産価値を維持しやすい物件の特徴

上記の特徴や傾向は、あくまで統計上の話にすぎません。資産価値が維持しやすいかは、物件の特性によります。近年、戸建ての住宅性能の向上は著しく、2025年から全ての新築住宅に省エネ基準の適合が義務付けられるため、資産価値を維持するうえでは住宅性能の良し悪しが大きく関わってくるものと推測されます。また、マンションについては近年、適正な維持・管理を後押しする法律が多く施行されていることから、管理状態の良さが資産価値の高さに直結するようになっていくことでしょう。このような市場の変化にも目を向け、資産価値が維持しやすい物件を選ぶことが大切です。

戸建て

- 近隣に生活利便施設や教育施設が豊富にある
- ハウスメーカーによる施工
- 断熱性や気密性、省エネ性などが高い
- メンテナンス・修繕が行き届いている
- 整形地
- 採光・通風・接道条件が良い

マンション

- 都心・駅前・駅近など好立地
- ブランドマンション
- タワーマンション
- 管理状態が良好

物件選びの 03 ポイント

希望や要望の優先順位を付けるなかで、つい忘れがちになってしまうのが次の3つのポイントです。住まいの間取りやデザイン、広さなども大事ですが、どんな物件種別であっても、安心・快適に住み続けられるかどうかという視点も持つようにしましょう。

Point 01

災害リスク

近年、多発化・激甚化する自然災害。今年も梅雨時には、多くのエリアで浸水被害がありました。

地域の災害リスクは、ハザードマップなどで確認できます。戸建ては、平家なのか2階、3階建なのかによっても浸水リスクが大きく異なります。一方、自然災害に強いとされるマンションも、立地によっては機械式駐車場や地下があれば浸水リスクがあります。

必ず確認したい！ 災害における「レジリエンス（回復力・弾力）」

戸建て

- 耐震基準・耐震等級【耐久力】
- 太陽光発電・蓄電池【再起力】
- 雨水タンク【再起力】
- 収納力【備蓄】
- 自治体・町内会【共助】



マンション

- 耐震基準・耐震等級・耐震改修【耐久力】
- 太陽光発電・蓄電池【再起力】
- 非常用電源【再起力】
- 止水パネル【耐久力】
- 管理組合・管理会社【共助】



Point 02

維持・管理

適正な維持・管理が求められるのは、マンションだけではなく、むしろ、管理組合や管理会社が費用の積み立てや管理、修繕を担ってくれない戸建ては、自分たちで適正な維持・管理をしていくことが難しいといえます。物件の維持・管理の適正性や容易性、今後かかると思われる費用を知るためには、次のようなポイントも確認しておきましょう。

維持・管理の適正性・容易性を見極める確認ポイント

戸建て

- 外壁・設備・防水などの耐用年数
- 修繕・リフォーム履歴
- リフォームの要否と金額
- 庭や植栽の有無と手入れの仕方



マンション

- 設備の耐用年数
- リフォームの要否と金額
- 修繕積立額
- 大規模修繕の実施回数と予定
- 共用部の清潔感
- 管理体制



Point 03

「見えないところ」までCHECKして安心を

資産性や災害リスク、維持・管理の適正性・容易性は、住まいの「見えないところ」次第といっても過言ではありません。外から見えない劣化や不具合を確認し、安心を付帯するためには、インスペクションの実施や瑕疵保険への加入を検討しましょう。

戸建てでもマンションも、新築も中古も可能！ インスペクションとは？

インスペクションは、専門の第三者機関による住宅検査です。新築時は施工不良や手抜き工事の有無を確認でき、中古住宅購入時は構造体上、主要な部分や雨水の侵入を防止する部分を検査してもらえます。中古住宅流通が多い米国では、広く普及している制度で、日本でも実施件数が増えています。

中古住宅の購入も安心！ 既存住宅瑕疵保険とは？

瑕疵保険は、構造耐力上主要な部分と雨水の侵入を防止する部分が対象の保険です。住宅の検査と保証がセットになっています。保険期間は1年、2年、5年のいずれか。万一、建築会社や仲介会社、売主、買主との間でトラブルが発生した場合には、原則1万円で専門家への相談や紛争処理手続きが利用できます。

まとめ

一概に「戸建てがいい」「マンションがいい」ということはいえません。大事なのは、自分や家族に合った住まいであるかどうか。

価格や立地、広さ、設備などに100%満足する住まいを見つけることは容易ではありません。まずは、実現したい暮らし、叶えたい夢、理想のライフプランを考え、資金計画を立てたうえで物件種別や住まいの条件を決めていきましょう。

なぜ選んだ?! ナニを重視した?!

住宅取得者が、どういった理由で、何を重視して物件選びをしたのかは気になるポイント。最後に、SUUMOリサーチセンター(株式会社リクルート)が2022年に調査した、戸建てとマンションを実際に購入した人の声をランキング形式でご紹介します。

戸建て

マンション

選んだ理由

- 1 家族のため家をもちたい
- 2 もっと広い家に住みたい
- 3 持ち家のほうが自由に使えて気兼ねない
- 4 現在の住居費が高くてもったいない
- 5 老後の安心のため

- 1 日々の生活がしやすい
- 2 居住空間にゆとりがある
- 3 仕事や通勤に便利
- 4 子育て・教育がしやすい
- 5 買い物に便利

重視したポイント

- 1 価格
- 2 最寄り駅からの時間
- 3 部屋数
- 4 日当たり(周辺の建物状況)
- 5 間取りプラン



- 1 価格
- 2 最寄り駅からの時間
- 3 住戸の広さ
- 4 通勤アクセスの良いエリア
- 5 間取りプラン



戸建てを選ぶ方は、「住み心地」重視の傾向。マンション以上に個々が持つ特徴に差が出やすく、自由度が高いことから、ライフスタイルや将来設計に合った物件選びをすることで、満足度が高くなるものと考えられます。

マンションを選ぶ方は、比較的「利便性」を重視するようです。マンションの「立地の良さ」は、資産価値にも直結します。暮らし方や働き方の多様化にも対応できる物件を選ぶことで、長く、快適に暮らせるでしょう。



MY PLACE Choice もっと情報、もっとお得に!

家族構成や年齢、ライフスタイル、将来設計などによって適した住宅は異なります。また、物件種別だけでなく、次のようなお悩みもあるのではないのでしょうか?

自分に適した住まいがわからない……

客観的なアドバイスをもらえる?

希望する条件だとどれくらい予算が必要?

まずは、
公式サイトへ
GO!

リビングサービスには、戸建て、マンションがお得に購入できる提携特典が満載。優遇金利で借り入れられる住宅ローンや自然災害に備える保険もご紹介しています。希望を叶えてくれる企業がきっと見つかるはずです。

■パートナー企業一例

JR西日本
プロパティーズ(株)



住友不動産販売(株)



(株)AQ Group
(アキュラホーム)



三井ホーム(株)

