

大宮3LDK 出口2案シミュレーション

住み続ける？ 貸す？ 35年後の選択肢を比較する

配布元：住宅比較株式会社

大宮駅徒歩10分圏で5,500万円前後の3LDKマンションを検討する共働き世帯向けに、購入後の出口戦略を整理した資料です。住宅購入は「毎月いくら払えるか」だけでなく、35年後に住み続けるのか、賃貸に出すのか、売却するのかまで考えておくことで、将来の選択肢を広げやすくなります。

想定読者

大宮駅徒歩圏で3LDKを検討中 / 30～40代の共働き世帯 / 住宅ローンと老後資金を両立したい方 / 将来の住み替え・賃貸化・売却も視野に入れたい方

試算の基本条件

項目	前提
物件価格	5,500万円
想定物件	大宮駅徒歩10分圏・3LDK・築浅～新築・70㎡前後
自己資金 / 借入	550万円（10%） / 4,950万円
返済期間	35年・元利均等返済
大宮3LDK賃貸相場	月16万円
35年後物件評価	1,925万円（残価率35%）

先に結論 | 3つの数字

変動金利での返済

月12.5万円

借入4,950万円・35年返済の場合、月々返済は125,133円。

金利1%上昇時

+2.3万円

0.345%から1.345%へ上昇時、増加額は+22,698円。

35年後の差

約1,640万円

月2.3万円を35年積立。元本確保型0.05%と株式比率高め5.0%の差。

シナリオA

35年後も住み続ける場合

大宮駅徒歩圏の3LDKを購入し、35年後も住み続ける場合、住宅ローン完済後は毎月の住居費を抑えやすくなります。賃貸では家賃が続きますが、購入の場合は主な負担が管理費・修繕積立金・固定資産税等になります。

前提条件

項目	内容
物件価格	5,500万円
自己資金	550万円
借入額	4,950万円
金利タイプ	変動0.345%
月々返済	125,133円
総返済額	5,255万円
35年後物件評価	1,925万円

住宅ローン残債

0円

35年間返済完了後の想定。

物件評価額

1,925万円

残価率35%の控えめ試算。

ローン完済後の住居費

月約49,000円

管理費・修繕積立金・固都税等の合計。

完済後の住居費内訳

項目	月額目安
管理費	25,000円
修繕積立金	12,000円
固定資産税等の月割	12,000円
合計	約49,000円

老後の家計メリット

住居費が大幅に下がる
返済125,133円がなくなり、固定費を抑えやすくなります。

相続資産として残せる
家族に住む・売る・貸す選択肢を残しやすくなります。

実物資産を持てる
駅近マンションを現金以外の資産として持つ選択肢です。

老後資金化も検討可能
売却やリバースモーゲージ等を検討できる場合があります。

注意点

・修繕積立金の値上げリスク・大規模修繕の一時金リスク・固定資産税、都市計画税の継続発生

まとめ：住み続けるシナリオは「老後の住居費を抑えながら、住み慣れた大宮で暮らす」選択肢です。

シナリオB

将来、賃貸に出す場合

将来、転勤・住み替え・実家近くへの移住・子どもの独立などで大宮のマンションに住まなくなった場合、売却だけでなく、賃貸に出す選択肢もあります。大宮駅徒歩10分圏の3LDKは、共働き世帯やファミリー層の賃貸需要を見込みやすい条件です。

賃貸化の基本条件

項目	内容
想定賃料	月160,000円
年間賃料	1,920,000円
ローン完済後の手取り	月約110,000円
年間手取り	約1,320,000円
35年後売却想定	約1,925万円

家賃収入の流れ



年間収入イメージ

年約132万円

月約11万円 × 12か月の概算です。

売却シナリオ

約1,925万円

35年後残価率35%の控えめ試算。

手取り賃料内訳

項目	月額
想定賃料	160,000円
管理費	-25,000円
修繕積立金	-12,000円
固都税等	-12,000円
空室損・手数料等	-11,000円前後
手取り賃料	約110,000円

賃貸に出すメリット

不労所得化の選択肢
ローン完済後は、賃料収入が家計を補う可能性があります。

資産分割を考えやすい
売却して現金化し、相続時の分割に活用できる場合があります。

住み替えの自由度
住まなくなった後も、売却せず保有できる可能性があります。

大宮駅徒歩圏の需要
都内・県内各方面へのアクセスが良く、需要を見込みやすい立地です。

注意点

・空室リスク・退去時の原状回復費用・入居者対応や修繕対応の手間（管理会社委託で軽減可）

まとめ：賃貸に出すシナリオは「住まなくなった後も、資産を収入化する」選択肢です。

あなたはどちらが向いている？

大宮3LDKの購入は、35年後に一つの答えしかない選択ではありません。購入前に将来の選択肢を整理しておくことが大切です。

Q1. 退職後も大宮周辺で暮らしたいですか？

YES シナリオA「住み続ける」寄り

NO・未定 Q2へ

Q2. 将来、住み替え・転居の可能性がありますか？

YES シナリオB「賃貸に出す」寄り

NO・低い Q3へ

Q3. 相続人が複数いる、または資産分割が気になりますか？

YES シナリオB「賃貸に出す/売却する」寄り

NO シナリオA寄り

判断軸の比較

判断軸	シナリオA：住み続ける	シナリオB：賃貸に出す
老後の住居費	抑えやすい	別住居の費用が必要
賃料収入	なし	月約11万円の手取り想定
売却自由度	必要時に売却	賃貸後に売却も可能
相続対策	住まいとして残す	現金化しやすい場合あり
向いている人	大宮に住み続けたい人	転居可能性がある人

住宅ローンと年金運用の組み合わせは、記事本編で詳しく解説

ブログ本編「大宮3LDK・5,500万円 | 住宅ローンと老後資金の最適解」では、金利タイプ、毎月返済額、企業型DCなどの年金運用とのバランスを整理しています。

WEB / 無料相談



www.juutakuhikaku.com

お電話でのご相談

TEL : 048-767-5211

埼玉密着19年

大宮エリアの物件選定から
資金計画まで
住宅比較株式会社

本資料の数値は既定値に基づく概算です。金利・賃料相場・税制・管理費・修繕積立金・固定資産税等は変動します。特定の金融商品の購入・運用を推奨するものではありません。出典：日本経済新聞 朝刊 2026年5月9日「企業年金、確定拠出が確定給付上回る」