らいふプラス

シニア世代 自宅を生かす

住み替え、資金どう確保

―下―

長年住んだマイホームも、子どもの自立で部屋が余ったり、使い勝手が悪くなったり。より便利な家や老人ホームへの住み替えを考えるシニアは多い。ポイントはマイホームを活用した資金の確保だ。売却や賃貸それぞれのメリットとデメリットを探ってみよう。

「気楽に住めるようになったけれど、以前の住まいを希望より数百万円安く売らざるを得なかったのが心残り」。東京都内に住むAさん（59）は3年前、自宅マンションを売却し、より駅に近いマンションに引っ越した。通勤や買い物が楽になり、老後の生活に便利だと考えたからだ。ただ、資金プランは想定通りにいかなかった。売却にも半年近くかかったという。

売却には条件多く

老後にさしかかると、家が広すぎたり、買い物の移動などが難しくなったりして、住み替えを検討することがある。だが、実際の住み替えはなかなか思い通りにいかないようだ。

矢野経済研究所の「シニアの住まいに関するアンケート調査2013」によると、「住み替えたい」、あるいは「将来的には住み替えも考えたい」と答えた人が合わせて23%いた。一方で、「住み替えたいが住み替えられないと思う」と答えた人も23%いた。住み替えられない理由（複数回答）として最も多かったのは「購入資金を工面できない」（52%）こと。「将来に使える資金をとっておく必要がある」と答えた人も26%いた。

どうすればリスクを抑えて、住み替え資金を確保できるのか。ポイントは今住んでいる自宅という資産の活用。ファイナンシャルプランナーの久谷真理子氏は「売るか貸すか。老後の生活資金も考慮し、手元に残る金額を把握して、無理のない住み替えをすることが大切」と指摘する。

具体的な方法を見ていこう。まず、新居購入の資金を一度に確保するなら売却が選択肢になる。想定通りの売却価格で売り、その資金で新居を確保すれば、その後の生活資金に影響を与えずにすむ。

ただし、築年数の問題などで、希望価格で売却できないことは少なくない。不動産仲介の「売却のミカタ」（東京・中央）の代表、風戸裕樹氏は「築年数が経過していると、戸建ては相場の7～8割でしか売れないことが多い」という。マンションは立地や管理状態でも変わってくる。

売却までの期間が見通せないこともリスクの一つ。不動産調査会社、東京カンテイ（東京・品川）が首都圏の中古マンションを対象にした調査によると、売り出しから時間がたつほど売却価格は希望価格より低くなっていた。

このほか売却前の測量や納税などのコストもかかる。それだけに「資金計画のブレを少なくするなら、仮住まいの費用はかかるが、売却してから新居を決める方がよい」と久谷氏はいう。

売る？ 貸す？ 生活費考えて

子に残すなら…

売却のリスクや子に家を残したいなどの理由から、最近は自宅を貸して得られる収入を、住み替えや生活資金に活用する人も多い。

「賃料収入を住み替えたマンションのローン返済に充て、年金の穴埋めをしている」と話すのは千葉県で年金生活をおくるBさん（66）。埼玉県内の自宅を9万円弱で貸し、月7万円程度の収入を得ている。利用したのは移住・住みかえ支援機構（JTI）が提供する「マイホーム借上げ制度」だ。

自宅を賃貸する際、最大の懸念は借り手が見つからないこと。だが、この制度なら空室でも一定額の家賃収入が得られる。JTIが持ち家を賃貸したい50歳以上の人と借家契約を結び、借りたい人を仲介する。家賃は相場より1～2割安く、15%の諸経費も差し引かれるが、入居者が一度見つかれば、その後に空室が発生してもJTIが査定賃料の85%を目安に保証する。入居者とは3年の定期借家契約を結ぶため、契約を更新せず、自宅に戻ることもできる。

この制度で得た賃料収入を担保に、生活資金を借りる方法もある。常陽銀行が始めた「常陽リバースモーゲージローン『住活スタイル』」だ。死亡後に担保の自宅不動産を売却する一般のリバースモーゲージと異なり、賃料でローンを返済するため、自宅を子らに残すこともできる。

もちろん、通常のリバースモーゲージを活用するのも一案。こちらは自宅売却とどちらがより多くの資金を得られるか、慎重に検討して判断するとよいだろう。

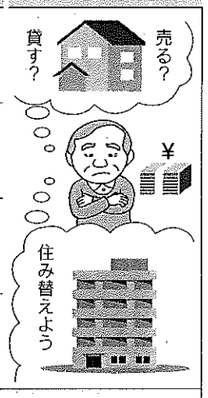
マイホームを子に残したい人に重要な制度変更も、今年実施されている。相続時の自宅評価額を最大8割減らし節税できる「小規模宅地の特例」が、介護の必要性から終身利用権付き老人ホームなどに住み替えた人の家にも適用できることになったのだ。

子がいるシニア世代は、住み替え方が子の相続に与える影響も考慮する必要がある。相続時に課税される程度の資産を持つ人が老人ホームへ住み替える場合、「自宅を賃貸に出すのと、そのままにしておくのとでは相続税負担が変わる。その点も検討した方がいい」（税理士の板倉京氏）。子と住み替え資金の捻出方法を考えるのも一つの方法だろう。

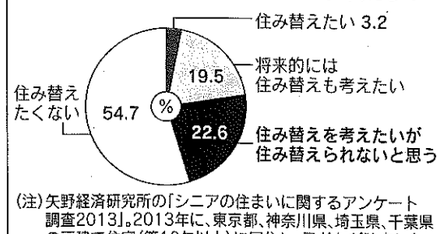
（川本和佳英）

自宅を活用して住み替え資金を得るなら…

	メリット	注意点
売る	まとまった資金が得られる	希望価格で売れないこともある。測量費用や譲渡所得税がかかる場合も
個人で貸す	自宅を手放さず家賃収入が得られる	空室になり収入が入らないリスクがある。室内のクリーニング費用や管理コストも
マイホーム借上げ制度	自宅を手放さず、空室でも賃料が得られる	相場より安い賃料で貸し、経費も差し引かれる。賃貸前に耐震補強などで200万円程度かかることも
リバースモーゲージ	生活資金やリフォーム資金が得られる	死亡後、自宅を処分して返済する。価格下落や長生きすると担保割れのリスクがある

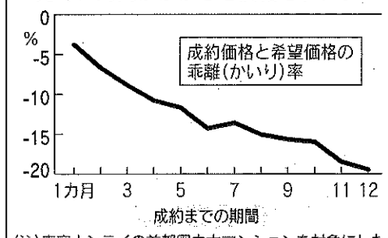


住み替えに難しさを感じるシニア世代は多い



（注）矢野経済研究所の「シニアの住まいに関するアンケート調査2013」。2013年に、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の戸建て住宅（築10年以上）に居住し、子どもが独立した60～75歳の男女823人に調査

売却に時間がかかると価格も下がる



（注）東京カンテイの首都圏中古マンションを対象にした2011年調査より

友人に開業資金を貸す　万一に備え公正証書に

Q　友人から「インターネット関連の仕事で起業するため開業資金として200万円を貸してほしい」と頼まれました。信頼できる友人なので貸してあげたいと思うのですが、何か注意すべきことはありますか。

A　お金を貸す際、相手が返済可能かどうかを見極めることは大切です。ただ、どんなに信頼できる相手であっても、万一に備えて公正証書を作成しておくことをお勧めします。

公正証書は債務不履行の場合には大きな力を発揮します。

これに対し公正証書ではない単なる契約書や借用書の場合は、まず今

お さいふナビ

私は相当の将棋ファンである。駒の動かし方を覚えたのは、谷川浩司九段が史上最年少の名人として注目を浴びた頃だったので、かれこれ30年以上におよぶ将棋歴をもつ。

ただし、将棋歴が長い割に、ちっとも強くならない。もともと凝り性なので、たまに高熱に見舞われ、近くの書店に駆けつけて詰将棋や新定跡の本を数冊買ってくることがある。その数は五、六十冊におよぶだろうが、読了したのはほんのわずかで、残りは本棚の飾り物である。

将棋に最も熱中したのは二十代の頃。若さのせいか、暇だったせいか、とにかくすさまじいほど凝っていた。たとえば、夜、床に就いて目をつぶると、いきなり将棋盤がまぶたの裏に映ることもあった。

また、ある日、夜中まで酒を飲んで終電を逃し、タクシーで帰る破目になったが、妙な衝動に駆られて、突然「運転手さん、将棋はお好きですか」と訊いてしまった。偶然ながら、その運転手も相当に好きだったようなので、家に辿り着いたらそのまま上がってもらい、将棋盤を取り出し、それから数時間にわたりビシバシと音を放ち続けた。午前2時頃に指し始めた対局というのは珍記録かもしれない。

しかし、どんなに将棋熱が上がっても、相変わらず腕は上がらない。だから、近年はもっぱら「観戦専門」に転じている。野球ファンやサッカーファンと自称すれば観戦専門だと理解してもらえるのに、将棋や囲碁のファンだと言うと、てっきり指す（打つ）ほうだと勘違いされる。

野球では自分がボールをろくに投げられないのに、プロ投手ひとりひとりの勝率や得意球を全て暗記しているようなファンがいるではないか。つまり、私の将棋との関係は同じだと言いたい。実戦に役立たない「雑学博士」や「横目八段」だ、と。

将棋は、お好きですか

―マイク・モラスキー

毎週発行される「週刊将棋」に必ず目を通すほか、プロの対局をリアルタイムで楽しめるように、あるオンラインサイトに契約し、一手一手に対する解説を読みながら、鑑賞する。おかげで、ずいぶんと時間をつぶしているものだ。

将棋界では、プロ棋士の棋風にちなんで、「何々流」と呼び名をつけられることがあり、それを考えることも好きだ。たとえば、谷川九段は最短手数で相手の王を鮮やかに詰ませてしまうという得意技にちなんで、「光速流」と名付けられた。故米長邦雄永世棋聖は終盤戦の不利な局面を徐々に泥仕合まで持ち込むことで、「泥沼流」という異名を与えられた。森内俊之竜王・名人は受けの硬さから「鉄板流」と名付けられている。各自の棋風を的確かつおもしろく集約した呼び名として、これも将棋鑑賞の楽しみのひとつだろう。

ところで、現在の将棋界を引っ張っている羽生善治王座には、そういう呼び名はないらしい。どんな戦法でも指しこなし、「棋風がない」と言われるほど自由自在な指し方に加え、だれも予想できない手を繰り出すことが特徴である。あえて名付けるならば「自在流」が思い浮かぶが、それはすでに内藤国雄九段に当てられている。

将棋専門の新聞や雑誌には、読者の棋力を計るための問題はいろいろ掲載されるが、ついでに「プロ棋士の名づけコンテスト」を提案したい。実戦に弱くても、「観戦専門」の私たちが意外に活躍するかもしれない。

（日本文化研究者）

プロムナード

謎解き5番勝負 ②　打　切　公