

くらしナビ 住まい ライフスタイル

# 自宅売却 小さく心地よく



## 賃貸住宅で暮らす

国の政策により借金して家を買うことが奨励された日本。総務省の2013年住宅・土地統計調査では高齢者世帯の持ち家所有率は8割を超えている。だが老後が長くなると自宅の管理は重荷になる。見越して早めに賃貸住宅へ移る選択肢もある。

に自分で進めようと考えていた」と話す。

前の自宅は撮影に使うこともあり150平方メートルの4LDK。3人の子とも入れ替わりに嘉子さんの母が同居したがなほ広く、築40年が経過して建て替えも必要だった。住宅ローンはほぼ返済していたが、共益費・修繕積立金、駐車場代、固定資産税も含め、住まいにかかる費用は月約30万円に上っていた。

●力あるうちに行動  
フレンチレストラン経営者でシェフの藤野賢治さん(66)と料理研究家の嘉子さん(61)夫妻は2年前、東京都目黒区で25年暮らしたマンションの自宅を売却し、都内の中央区にある都市再生機構(UR)の賃貸住宅に引っ越した。きっかけは賢治さんが60歳を過ぎ、仕事の規模を縮小したこと。「資産と債務のバランスをとり事業を小さくするのは大きくなるより難しい。もし倒れたりしたら、会社勤めの子どもたちに任せるのは無理。心身とも力のあるうちに



●今の自宅で食卓を囲む(左から)藤野嘉子さん、賢治さん、嘉子さんの母。生活を見直した経験を嘉子さんは著書「60歳からは小さく暮らす」(講談社)につづた。提供写真⑤藤野夫妻が売却した東京都目黒区の4LDKマンション。提供 藤野さん

## 自宅貸し出しも選択肢

すぐには自宅を売る決心がつかない場合、貸す方法もある。一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)のマイホーム借り上げ制度は、50歳以上の人の住宅を借り上げ、子育て世代などに転貸する制度。長期にわたり資産活用できる住宅の普及を目的に国が支援し、住宅メーカーが協力して始まった。指定業者の建物診断を受けるなど条件はあるが、マンションも対象だ。3年以上の定期借家契約なので、地域によっては相場より家賃が低めになる場合もあるが、契約が終われば、自宅に戻ったり売却したりできる。一度借り手がつけば、空室時でも家賃査定額下限の85%を目安に計算した賃料が保証される。

機構のホームページ(<https://www.jt-i.jp/lease/>)のほか、協賛メーカー、一部の自治体や高齢者施設の窓口でも相談できる。

苦勞をした経験もあり、引越先は賃貸で、更新料も保証人もいらないURで探すと決めた。嘉子さんの母の居室の広さ、大人3人が気兼ねなく過ごせる間取り、立地の良さを条件に、現在の65平方メートルの2LDKに決めた。マイカーは手放し、住まいの費用は月22万円になった。

## ●不要な家具は処分

自宅の売却は、情報を十分調べたうえで、地元詳しい業者が査定した額で売りに出すと、買い手はすべった。「リサーチすれば妥当な価格がわかる。機会を逸するので、条件を上げるための交渉はしませんでした」と賢治さん。

売却が決まってからは大忙し。引越先は半分以下の広さだ。家具は知り合いの古



## 人生100年 3段階で検討も

道員屋にまとめて安く売り、小物は思い入れの深い品を少し残して友人に好きなものを選んでもらい、処分した。捨てて後悔した物もあるが、以前の家でも倉庫に入れたきりになった物は多く、嘉子さんは外に収納場所を借りることは考えなかったという。「最初は不安でも行動してみたらすっきりして楽なのです。移動に便利で街歩きを楽しめる地域に越したのもよかった。

老後の住み替えに詳しい特定非営利活動法人シニアライフ情報センター(東京都渋谷区)の池田敏史さんは「人生100年時代、長い老後をどうしたらよいか、皆が戸惑っている」と話す。ひと昔前は土地があれば売却し、有料老人ホームで最後まで暮らすこともできたが、今は空き家が増える時代。「売却しても大したお金にならず、施設の生活が長期化すると蓄えが尽きる可能性もあります」

さらに難しいのは自宅を処分するときの年齢。要介護認定を受けるころは80代。不動産を売却次の住まいを手配するのは大変な作業だ。「子どもなど頼れる人がなく、自宅を処分するなら、早めに70代でも80歳近くで同じことをするのは難しいでしょう」この先は母を送り、次は夫婦どちらか一人になるだろう。「2人になったらさらに小さい賃貸住宅に移り、夫に先立たれた後は子どもたちと相談して決めます」と嘉子さん。90歳を過ぎて洗濯も料理もする母を見ているせい、ケア付き住宅は考えず、次の家もURの物件で住み替えるつもりだ。

【大和田香織】