第145回 直木賞受賞作も早く累計100万部突破！下町ロケット 池井戸潤 小学館文庫 定価：本体720円＋税

を乗じて算出される。

「住宅のタイプや規模によってさまざまな軽減措置があるため一概にはいえないが、購入金額が3000万円規模の一軒家があったとして、土地、建物含めて固定資産税は年間10万円程度が相場。都心など土地の評価額が高いと、当然この額も上がることになります」（前出・櫻井氏）

一般に、都内在住ならば年間3万円ほどかかる「火災保険料」も、何十年も払い続ければバカにならない金額になる。

マンション住まいの場合だと、自室の維持費のほかに「修繕積立金」が値上がりするリスクがある。修繕積立金は、マンションの共用部分の快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るために住民が積み立てておくものだが、「築年数がかさむにつれ、設備の老朽化が進むので、必然的に修繕積立金は上昇していきます。さらに10年や15年に1回やってくる大規模修繕では、毎月の修繕積立金では足りずに、別に一時金が徴収されることも多い。高い場合、一度に60万～70万円ぐらい必要になります」（前出・櫻井氏）。

マンションのコンクリートがはがれて鉄骨部分が腐食するなど、躯体部分にまで問題が及べば、より大規模な修繕が必要になり、一時金が100万円単位に及ぶこともある。それゆえ古いマンションでは、修繕費用をめぐって住民の間でトラブルが起こることも珍しくない。

「年をとったらマンション暮らしのほうが楽」なんていっていられないのが現実なのだ。

賃貸物件が借りられない

シニア世代が「家を売ろうにも売れない」大きな理由は、ほかにもある。

東京郊外の一軒家に住むAさん（70歳）がため息交じりにこう話す。

「子供も独立して、それぞれ家庭を持つようになった。今の家は2人暮らしには大きすぎるし、駅からも遠くて年寄りには買い物も不便。だから、この家を売って、もっと駅に近くて便利な場所にマンションを借り、売ったお金を老後資金に回せば、かなり余裕のある暮らしができると考えたんです。ところが、子供は大反対。普段めったに顔を出さないくせに〝実家がなくなると困る〟とか〝孫を連れていけなくなる〟とか言い出して……。〝財産として残せ〟という本音がミエミエで嫌になります」

それでも、「できれば子供には何がしかの財産を残してやりたい」という思いもあり、Aさんはずっと今の家に住み続けている。

「古くなって、あちこちボロが出てきてるから、維持費は大変。冬は寒くて暖房費もばかにならないし。もっと高齢になったら、ここに住み続けるのはますます大変になると思う」（Aさん）

前出の櫻井氏もいう。

「親が家を売ろうとするのを子供が止めるパターンはものすごく多い。遺産を期待したり、高齢の親が新しい環境に移るのが手間だと感じたりしているのでしょう。結果、プライドの高い親の世代が、子供のために不必要に大きな家に住み続けざるを得ない状況が広がっている。かといって子供は親の面倒を見ず、ただ親に期待するだけなのですが……」

仮に家を手放して賃貸住宅に移ろうとしても、シニア世代にはさまざまな困難が待ち受けている。

都内の不動産業者がいう。

「そもそも〝高齢者はお断わり〟という大家さんが多い。孤独死されたら後が大変だし、痴呆になって火事を起こすリスクもある。仲介業者が大家に〝この人なら元気だし大丈夫〟と報告しても、〝70歳以上は絶対ダメ〟といわれてしまう」

高齢というだけで、アパートさえ借りられない厳しい現実。業者が「長期間空きがある状態よりはいいのでは」と説得しても、耳を貸さない大家さんも多いという。それだけではない。

「長年、賃貸住宅に住み続けていた人が、高齢になってから立て替えを理由に追い出され、次の住まいが見つからないケースもある」（前出・不動産業者）

老人ホームなどの介護施設に入る選択肢もあるが、入居費用の安い公的な施設は空きがなく、要介護度が高い高齢者でも何年待つかわからない状態。一方、民間の施設に入るには金銭面が大きなネックになる。

「民間の有料老人ホームは入居一時金が必要で、500万円から高ければ1000万円以上はする。しかも、自由な自宅暮らしとは違って、生活時間が決められ、食事も好きなものを好きな時に食べることもできない。性格的にこうした不自由さに耐えられない人もいるでしょう」（前出・櫻井氏）

長生きすればするほど、大きな問題になってくる「終の棲家」。いったいどうすればいいのか――。

PART 2

「終の棲家」はマイホームか、賃貸か、老人ホームか

老後生活の大きな足枷になる住まいの費用の悩み。前稿で見たように、持ち家でも生活苦に陥るシニア世代も多いなかで、100歳まで生きることを想定すると、状況はさらに厳しくなる。幸せな最期を迎えるための「終の棲家」は、どう選べばいいのだろうか。

＊

とにかく持ち家比率が高いことが、現在の日本の高齢者世代の住まいの特徴。そのマイホームの始末をどう付ければいいのか。それが「持ち家ビンボー」と「終の棲家リッチ」を分けるポイントになる。

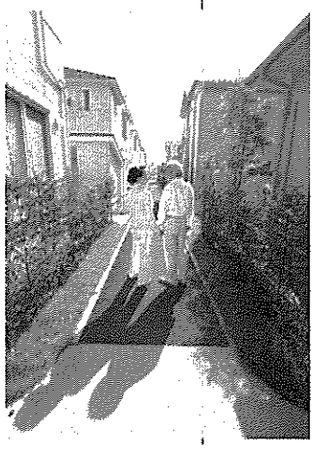
始末の付け方①

家が広すぎて無駄が多いなら、ダウンサイジング（規模の縮小）をして、適正なサイズに買い替える

いまあなたが住んでいる家に、余っている部屋はないだろうか。「子供が泊まりに来る時のため」などといって、数か月に1度しか使わない部屋がいくつもあるなら、家を持ち続けることを再考したほうがいい。

子供が独立するなどして家族構成が変化したのに、広い家に住み続けていると、維持費が余計にかかる。夫婦2人や、配偶者に先立たれての1人暮らしならば、掃除や手入れなど、広い家を管理するのも一苦労だ。

そうであれば、思い切って広い家を売ってしまい、今の生活規模に見合った小さな家に住み替え、ダウンサイジングする手がある。



売却額より安い物件を買えば、差額を老後資金に回すことができる。

引っ越し先は新築にこだわらずに中古物件も検討すれば、手元に残る資金も大きくなる。今のシニア世代がマイホーム購入を検討した数十年前に比べ、現在は中古物件市場も整備され、流通量もはるかに多くなっている。

また、多くの人にとって住宅の売却は初めての経験となるだろうが、できるだけ高値で売りたい。それには、売買の仲介をする不動産業者選びが鍵となる。

「不動産仲介透明化フォーラム」の風戸裕樹・代表はこうアドバイスする。

「どの仲介業者を選ぶかで、成約金額に1割以上の違いが出ることはザラにある。額が数千万円に上る取引の場合、1割でも数百万円の違いになります。

まず複数の仲介業者に査定を依頼することは欠かせません。その上で、業者が現在の市場動向を的確に把握しているか、インターネットやチラシで幅広く宣伝するなど売り主の立場に立った販売戦略を講じてくれているかをチェックして業者を選ぶことが重要です」

始末の付け方②

物価が安く、住みやすい「地心」に移住する

物価の高い大都会暮らしは何かとお金がかかる。だが、リタイア後は会社など決まった所に通う必要がなく、子供が自立していれば、大都市に住み続ける理由はほとんどない。それなら、住宅を買うにも安く済み、物価も安い地方へ移り住むという選択肢が有効だ。

住宅評論家の櫻井幸雄氏が指南する。

「お勧めしたいのは『地心』。大都会の中心地を『都心』というのに対し、私は地方都市の中心地を『地心』と名づけています。具体的には札幌、仙台、金沢、広島、福岡あたりです。こうした都市では住宅の分譲価格が都心に比べて格段に安い。3LDK物件が2000万

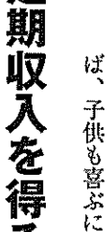
週刊ポスト増刊 マネーポスト春号 縛り大特集 日本株×米国株 ドリーム銘柄50 世界経済を牽引する最強2大市場の大爆騰銘柄を超発掘！ 定価：本体571円＋税 小学館
好評発売中！

たちまち4刷!!

「個」の力が組織を劇的に強くする
——そんな時代がやってきた!

大前研一 稼ぐ力

仕事がなくなる時代の新しい働き方 定価1,470円(税込) 小学館



～3000万円で購入できることも多い。

『地心』のメリットは物件の安さだけではありません。もし老人ホームなど介護施設に移ることになっても、収益不動産として優秀です。

転勤族が地心に行く場合、会社から家賃補助が出ることもあって狭くて安い家賃の借家を敬遠する傾向がある。結果的に地心の賃貸物件の家賃収入は東京や大阪と変わらない。つまり、購入価格は安いのに、その物件を貸し出せば大都会と変わらない高い家賃収入が得られ、運用利回りがいいということになります」

都心部では利回り5%を超えれば優良といわれている。だが、「地心」なら8～9%が当たり前。単純にいえば、10年ほど賃貸に出せば、購入資金の元が取れる計算になる。

持ち家で定期収入を得る

始末の付け方③

マイホームに住み続けながら、家を担保にして老後資金を調達できる「リバースモーゲージ」を使う

貯金はそれほどないが、持ち家はある。そこに住み続けながらヘルパーなどの介護を得て暮らしたいと考えるシルバー世代は多い。

そういう人はリバースモーゲージの利用を検討してもいいだろう。高齢者がマイホームを担保に公的機関や銀行から資金を借り入れ、死亡など契約が終了した時点でマイホームを処分して一括返済する制度だ。

この制度を利用すれば、住み慣れたマイホームで暮らしながら、老後の資金を調達することができる。近年、利用者が急増しており、例えば、東京スター銀行のリバースモーゲージ利用者数はこの1年で2割以上増えているという。

「ただし、この制度では長寿が一番のリスクになる。長生きして借入金が借入限度額を超えると融資が止まり、担保の自宅が強制売却されることが考えられます。100歳まで生きることを想定するならば、安易に飛びつくのではなく、利用は75歳以上になってから考えるなどの注意が必要です」(ファイナンシャルプランナー・紀平正幸氏)

始末の付け方④

自宅は賃貸に出す。そして、それより安い賃貸に移り住めば、毎月定期収入が得られる

思い出の詰まったマイホームを手放すことにためらいを感じる人は少なくない。それならば、売らずに賃貸に回し、自分たちは近所の賃貸物件に移り住むという選択肢も考えられる。その差額が定期収入として見込めることになる。

この方法ならば、近くに住む家族や友人、知人との交流も維持できるし、将来的には自分の子供に家を残すことも可能だ。

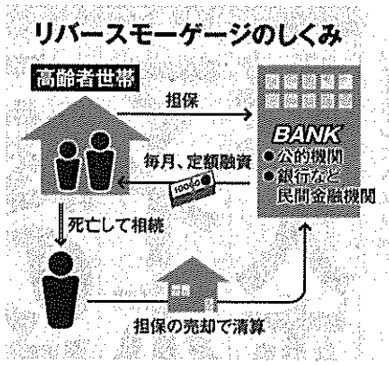
自宅を売らずに定期的な収入を得る有効な手段としては、一般社団法人「移住・住みかえ支援機構(JTI)」が運営する「マイホーム借上げ制度」を活用する手がある。JTIがマイホームを最長で終身にわたって借り上げて転貸し、もし空き家になっても、利用者に安定した賃料を保証する制度だ。

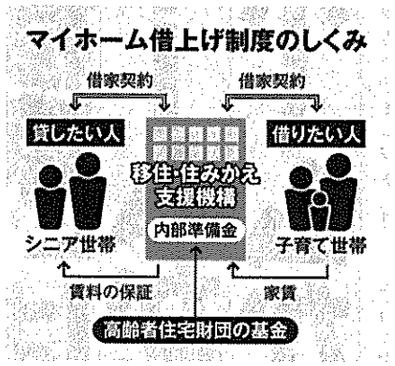
5年や10年などあらかじめ指定した期間だけ貸す契約も可能なので、子供がリタイア後には実家に戻るといった場合には使い勝手がいい。さらに、契約期間中に空き家になったとしても、JTIが利用者に最低保証賃料を払ってくれるので安心だ。

だが、注意点もある。

「最初の借り手がつかないと、空き家となった時に賃料保証を行なうという契約が実行されません。つまり、JTIに登録していても、借り手がつかないような物件はこの制度の恩恵が受けられないのです。

また、基本的に3年ごとに更新する定期借家契約なので、そもそもの家賃水準





子供に持ち家を残す時、相続税を抑えるにはどうすればいいか

15年1月1日以降、相続税の基礎控除が縮小されることになった。現行の(5000万円+1000万円×法定相続人の数)が、改正後は(3000万円+600万円×法定相続人の数)へと基礎控除が減額される。子供に家を残すのであれば、今後一層、相続税を抑える工夫が必要になる。

これから新たに不動産を購入し、子供に残すなら、たとえば、都心マンションの最上階のような物件は「実勢取引価格」は高いのに対して「評価額」が低いので、相続税対策にふさわしいということを覚えておきたい。

相続税の算定基準となる建物の評価額は、坪単価に面積をかけて算出されるだけ。つまり、不動産鑑定士は「高層階」という付加価値は評価しない。

「極端な話、同じマンションの同じ面積の住戸であれば、中間階も最上階も評価額は大差ない。しかし、実際の取引価格は中間と最上階では大きな差が出る。つまり、評価額で決まる相続税は安く抑えられるのに、売ることを考えた際には高く売れるのでおいしいといえるわけです」(住宅評論家・櫻井氏)

取引価格と評価額に差がある物件が狙い目といえる。

また、「世帯住宅などを建て子供が親と同居していた場合、親が亡くなってその宅地を相続した子供は引き続きその家に住むことを条件に、「小規模宅地等の評価減の特例」という相続税の優遇措置が受けられる。

「土地面積にもよるが、宅地分の相続税が80%減となる特例です。たとえば5000万円の評価額だった宅地が、それを使えば1000万円まで減額できるので、使わない手はありません」(ファイナンシャルプランナー・紀平氏)

さらに、相続税を減らす手段として、子供に住宅取得資金を生前贈与することも有効だ。14年末までならば1000万円までが特例として贈与税を免除される。

そうした制度を活用し、親が死んで相続税が発生した時の資産をなるべく減らしておきたい。

温泉、医療、介護の付いた「サ高住」

賃貸物件に住み替えたくても、前稿で触れたように、孤独死などの不安から、大家が高齢者と契約するのを嫌がる傾向にある。

そんな時に頼れるNPO法人が各地で活動している。福岡にある「介護賃貸住宅NPOセンター」では、元の家賃に数千円を上乗せすることで、高齢者の代わりに大家と賃貸契約を結んでくれる。その上で、入居後の見守り支援や生活相談、死亡時の残存家財の処理なども行なう。

また、高齢者が住みやすい賃貸といえば、各都道府県に「サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)」の登録をしている物件だろう。

最低限の安否確認と生活相談員を置くという2点が義務付けられ、それ以外のサービスは経営者が自由に選択できるという賃貸住宅。費用は、月額平均18万円程度で入居時に敷金として2～3か月分がかかるというのが一般的だ。地方に行けば、月額10万円ぐらいで食事まで付いている安いところもあり、平均では有料老人ホームよりも安い。

高齢者住宅の運営コンサルティングや情報提供を行なう「タムラプランニング&オペレーティング」代表の田村明孝氏が解説する。

「現在住んでいるところの3キロ圏内の物件を探すのが今の主流です。家族や友人、知人が近くに住んでいるエリアなので、それまでの生活が継続可能だからです。ただ、健康に不安がある人は近くに病院があるとか、趣味を大切にする人なら近くに文化施設があるなど、遠くても都市部を選択することになるでしょう。

登録制なのでバリエーションが多いこともサ高住の特色です。たとえば、『医療法人が母体で末期がんの人の受け入れに特化し、看取りまでしてくれる』、『デイサービスが併設されているほか、看護師が24時間常駐している』、『病院に併設され、脳梗塞など脳血管障害の治療が受けられる』、『温泉、医療、介護を組み合わせ、郊外に一大拠点を形成している』など、それこそ多種多様です。その中から、自分のニーズにあったところを探せばいい」

自宅に住み続けたいという希望が圧倒的とはいえ、加齢によって身体が衰えていくことは否めず、最終的に「老人ホーム」に入るという選択肢も考えておかざるを得ない。入居費用はピンキリだが、入居一時金5

『週刊ポスト』次号（3月21日号）は3月10日（月）発売です
一部地域で発売日が異なります

PART 3

死ぬまで住み続けるための「劇的リフォーム」ビフォー&アフター

自宅で死にたい――そう考える高齢者は圧倒的に多い。昨年2月、千葉県がアンケート調査で「どこで最期の時を迎えたいか」を尋ねると、「自宅で過ごしたいし、実現できると思う（24・8％）」と「自宅で過ごしたいが、実現は難しいと思う（53・0％）」の合わせて約8割が自宅での看取りを望んでいるという結果が出た。

死ぬまでマイホームに住み続ける。もしそう決めたのならば、まずは我が家の大改造に着手しよう。

＊

これまで多くの高齢者の住宅改修に携わってきた「高齢者住環境研究所」所長で、一級建築士の溝口千恵子氏がいう。

「どれだけ愛着があっても、その家が老後の数十年間に耐えられない構造であれば、住み続けるのは危険です。耐震性と居住空間の診断をし、欠陥があれば、改修しなければなりません。これは体が元気で、資金があるうちに着手すべきです。快適な老後を過ごすためにも、不安材料は早めに取り除きましょう」

関東から東海、近畿の太平洋側にかけては、今後数十年で、ほぼ確実に巨大地震が起きるとされる。家の耐震性は気になるところだ。

専門家による診断には費用が発生する。木造家屋で12万～25万円、マンションなど鉄筋コンクリート造の建物なら、床面積1平方㍍あたり500～2000円程度だ。

特に、その家が81年6月以前に建築されたかどうかが大きなポイント。「建築基準法」施行令の改正によって新しい耐震基準が施行されたタイミングで、それ以前に工事が始まった家は、耐震性に難がある可能性が高い。

診断結果によっては、壁や基礎の補強工事に着手することになる。東京都の場合、平均的な費用は木造住宅1棟当たり150万～200万円。鉄筋コンクリート造の建物は1平方㍍あたり1万5000～5万円が相場となる。

かなりの高額なので、補強範囲を小さくすることで節約する人もいるようだ。

「寝室とその周辺だけを耐震補強し、地震がきたら寝室に逃げ込むという人も多い。専門家の診断にかかる費用、工事費共に、補助金を出す自治体もあるので、そういった制度を活用するのも手です」（溝口氏）

耐震が確認できたら、次は居住空間の見直しだ。

高齢になると身体の自由がきかなくなるのは自然なこと。将来的には「階段の昇り降り」が大きな苦痛になるので、できるだけ階段を使わない生活にシフトしたい。具体的には、生活の中心となる寝室、キッチン、トイレ、風呂はなるべく1階に集約させたほうがいい。

階段と共に生活から取り除きたいのが「段差」だ。わずかな段差でも転倒して、人生を左右する大ケガを負うケースも少なくない。段差を埋めるスロープは、小さいもので1500円ほど

00万～1000万円、月額20万～23万円ぐらいが平均的。最近は老人ホーム業界にも価格競争が起きており、入居一時金0円、月額15万～17万円という安価な施設も登場してきている。

「100歳まで生きることを考えるなら、一番重要な選択基準は、介護付きであること。介護付きでないと、病状の悪化とともに、追い出される可能性もあります。その上で、認知症ケアや看取りをやっている施設ならば、終の棲家として安心できます」（田村氏）

家を売る、買う、住み替えるというのは、高齢者にとっては大きな決断かもしれない。だが、想定していた以上の長生きをした場合の金銭的リスクを考えれば、勇気を持って踏み出さなければならない決断だろう。

死ぬまで住むための「持ち家リフォーム」5つのポイント

項目	注意すべきポイント
①耐震性の補強	81年6月以前に建てられた家屋は新基準を満たしていない可能性が高く、まずは専門家による診断が推奨される。工事は柱と土台の補強、ガラス窓を減らし壁に切り替える、屋根の軽量化など。部分的な補強も可
②段差の解消	畳床からフローリング床の敷居など室内のさまざまな段差はスロープで解消。高さや勾配の傾斜角度など細かい指定もできる。怪我防止の柔らかい素材や、フローリングと同色のものなど種類は豊富
③廊下の幅を780㍉以上にする	車椅子で移動することを想定して廊下の幅は780㍉以上を確保すること。手すりなどがある場合は有効幅が減少するので拡張したい。幅広の介助用車椅子で移動する場合は900㍉程度あるとベター
④床材を張り替える	フローリングの床材は転倒防止に加え、転倒した時の怪我を軽減するような材質を選ぶ。寒暖差によるヒートショックを防ぐため床暖房対応の床材がオススメ。通常の床材は10平方㍍20万円だが、床暖房対応は10平方㍍30万円ほど
⑤寝室の近くにトイレを設置	トイレは極力ベッドから近くにおきたい。寝室の押し入れの一部、なければ隅を改修して座りやすい洋式トイレを設置する。トイレのグレードにこだわらなければ総額60万円程度。ただし、配管を変えられないマンションでは難しい

から、玄関などに設置する大きな20万円台のものまである。

段差がなくなれば、将来的に車椅子生活になっても、自宅での生活を続けられる。

「車椅子などの大きな福祉用具を家の中に入れるとすると、室内のあらゆる移動スペースは最低でも780㍉の幅が必要になります。廊下を拡張することは難しくても、壁を壊して廊下を部屋の中に取り込むことで対応できます。当然、トイレなどのドアも幅を780㍉以上にしたい。開き戸だと開閉スペースも確保しなければならないので、引き戸に作り替えたほうがいいでしょう。引き戸への改修で10万円程度です」（溝口氏）

移動スペースの確保とともに重要なのが「床」だ。滑りやすいと危険だが、まったく滑らないのも動きにくい。今は転倒しても痛くないクッション効果のある

寝室の押し入れをトイレにする

体が不自由になると寝室での生活時間が自ずと長くなる。寝室まわりは快適な空間にしたいものだ。中でもトイレとの位置関係の見直しは必須だ。

溝口氏がいう。

「とにかく近いほうがいい。夜中、トイレに行く時に歩き回るのはあまりに危険です。ポータブルトイレを寝室に置く選択肢もありますが、想像以上に自分の老いを痛感させられるので、勧められません。リフォーム例として多いのが、寝室の押し入れの一部をトイレに改修するケース。ベッドから数歩で着くので、転倒のリスクも低くなる。総額60万円程度でできます」

トイレだけでなく、浴室や洗面台といった水回りは、体が不自由になると最も困る場所のひとつ。とくに浴室は、介助者と入ることを想定すると1坪はほしいが、ほとんどの家は4分の3坪程度が基本。同じくトイレは4分の3坪、洗面所は1坪が理想だが、それを満たしている家は少ない。都心の一般家庭では、水回りを犠牲にして他の部屋を広くしている物件が多く、便器に座ると膝がドアに当たりそうな家も珍しくない。

「日本では各水回りが独立していることが当たり前ですが、その仕切りがスペース不足を生んでいる。欧米のように浴室の側にトイレ、洗面台、脱衣所をひとつにまとめた部屋を作り、スペースを広く使うというリフォームが有効です。元々、水回りが近くに集まっていれば壁を壊すだけで済みますが、そうでなければ新たに部屋を作る大掛かりな改修が必要で、工事費は最低200万円程度かかるでしょう。安くはありませんが、シニア世代にも使い勝手がいいという声はよく聞きます」

高齢者にとっての理想の住まいを考えた場合、前稿でも取り上げた「サ高住」の居住空間がリフォームの参考になる。

「区切りを設けないワンルームタイプが基準だといわれています。家族と同居していなければ、部屋を区切る必要もありません。だだっ広いワンルームが高齢者にとっては移動しやすく理想の間取りといえます。その中で、キッチン近くをリビングスペース、日の当たる窓際はベッドスペースなどと決めていけばいい」（溝口氏）

死ぬまで住み続けられる家の実現は不可能ではない。

週刊ポスト増刊
マネーポスト春号
NISA「1年で2倍超目指せる」最強ポートフォリオ大公開
好評発売中！
定価：本体571円＋税
小学館