

第四章 「ホッとする家・安心できる家」のマネー計画

～「幸せな家」を「ずっと幸せな家」にする～

●もう一度、「幸せな家」をイメージしてみよう

アナタにとっての幸せな家は何ですか？

もう一度、幸せな家をイメージして下さい。それは、第一章に書いた、【5W1H】のはずです。これがはっきりしていれば、絶対に幸せな家を買えます・作れます。でも予算計画が曖昧なままで突き進むと、後悔ばかりの家になってしまいます。

「幸せの家」も、「ホッとする家・安心できる家」もどれも抽象的です。もっと具体化したイメージが欲しい。なぜなら、イメージがあればあるほど、それに近づけようと頑張れます。

例えば、こんな風景。「行ってらっしゃい」「お帰り」「ただいま」、こんな家族の挨拶から、近所付き合い・ママ友・パパ友のお付き合い・学校の友達とのやりとり。

「〇△君、あそぼー」

「これから買い物に行ってくるね」

こんないろいろな風景が生まれくるその源泉、すなわち、生活の拠点になる基礎がマイホームです。

冒頭、第一章で書いた「家が欲しい病」。これにかかってしまうと、家の

外観や間取り、インテリアにエクステリア（外構）、それに応じた予算。考えること・迷うことが多くて、全体が見えなくなります。

「予算がちょっとオーバーだけど、まっ良いかつ！」、これとても危ないです。

そしてまた、年数が経つといろいろな思いも寄らなかったことも起こります。

当初の予算計画が完璧でも、10年・20年と経つと、金銭的な余裕がなくなることも当然あり得ます。災害・リストラ・事故・病気。予想外の教育費、単身赴任で自己負担の交通費（帰省費）増加・「親の介護で……」なども最近では良く聞くようになりました。

リスクはある程度は保険商品で緩和することができます。今、世の中にはいろいろな保険があります。ですが当然、保険料というコストも掛かります。緩和したリスクとイメージする幸せな家を秤にかけて、十分リスクが軽いと思った時に、家を購入して下さい。

「幸せな家」のイメージ、中途半端な幻想ではなく現実をしっかりと見た理想的な家。今一度よく考えてみて下さい。

●「幸せな家」を「ずっと幸せな家」にするために

「台風で雨漏り！ 修理しなきゃ！ 電気製品買い替えなきゃ」

こういう緊急事態は、ある程度保険で対応できます。どうしようもない災害による予想外の出費には保険の出番です。でも！ 予想外の出費の半分は予想内にできます。

良い例が、家のメンテナンス。そりゃ 10 年・20 年使えばどこかが壊れてきます。これは本来予想内のこと。他にもライフプランの代表例としては、

- ・進学・塾などの子どもの教育費
- ・育休・産休・退職などのライフイベント

多少のずれがあっても、これらは予想内にすることができます。どれも百パーセント予想外ということはありません。

しっかりライフプランを立てると、もちろん、1 年 2 年のずれはあったとしても、

- ・万が一のときに必要な保険金額が明確になる
- ・将来の相続まで考えて、資金を手当て。資産の移動も考慮できる

というメリットが出てきます。

いきなり相続を引き合いに出しましたが、これには理由があります。親の土地に家を建てる・親の建てた家を建て替える、ということが増えてきているからです。この時、親のが亡くなれば土地を相続することになるのですが、当然、相続税の対象になります。

ずっと幸せな家にするためには、将来にわたる資金面を考えておかねればいけません。「そんな将来の話なんてわからないよ」なんて思う人も多いでしょう。

でも、「嫁の親の土地に家を建てたけど、離婚。ローンどうするよ」なんて話も珍しくないのです。

家庭内不和が起こって、家族に亀裂が入る。この原因がお金の面であるならば、なんのための家購入でしょうか？そういう場合も結構多いんだな

ローンで、きちきちの生活が何年も続く.....これ、あまり、幸せそうに見えませんよね。

ローンが払い終わったのに家族はバラバラ.....これもあまり幸せそうに見えませんよね。

ローンに縛られた人生でやっと定年退職金で払い終わったと思ったら、老後資金が足りなくて、再び、不動産担保ローンを組まざるを得ない、なんていう人もいます。こういう人は、その家に住むことで得られた数々の思い出がそれ以上の価値でないと割に合いません。

家は生活の拠点・家族の拠点。これをみんなが意識してはじめて幸せな家出来ます。

例えば、子どもが独立して家を出ようと思っているときに、親が、「さあ、新築の家を建てたぞ、お前の部屋もあるぞ」と言われても子どもにとっては関係ないのです。（これとよく似た事例が、「息子の結婚を機に親が家を建ててやる、でもやってくる嫁は全然嬉しくない」、というパターンがあるのですが、それはこの本の趣旨とはずれるので割愛します。）

次のような一人暮らしの老人もいました。

「子どもは独立したし。この古家の修理にお金をかけるくらいなら老人ホームに行くわ」

「この家を売って、賃貸に入った方が手取りで使えるお金が増えるなあ」

家を買おうとしている人はここまで考えないと思いますが、頭の片隅くらいには気にとめておいて欲しいことであります。

家族みんなが幸せの家と思うからこそ、幸せの家になるのです。

●予想外の出費は予想内にできる

昔、予想外の税金で予定が狂ったとおっしゃるお客さんがいらっしゃいました。

「平成ひと桁の時に、親の不動産を売って、それを頭金にローンを組んだら、あとから 1000 万円ほど税金（譲渡所得税）がやってきて予定が狂いました。その後、主人が軽い脳梗塞になって働けなくなって……」

これ、後半の脳梗塞は病気で突然ですから予想外です。でも前半の税金に関しては予想外ではありません。

よくある教育費、これも、半分以上は予定内です。

子どもが 15 歳になれば高校進学が・18 歳になれば大学進学あるいは専門学校へ、という考えの方がほとんど。そりゃ、子どもが 3 歳で、大学の話は無理がありますが、お金がかかるという点については、半分以上予定内にできます。

前にお客さんで、

「大学受験では、『受験料三つ四つは出してやるけど、それ以上ならお年玉貯めとけよ』と高校時代から言い続けています」という親御さんがいらっしゃいました。

「私立で下宿は無理だから、それするなら、自分でバイトしろよ」と言っていた親御さんもいらっしゃいました、

でも多くの方は、とりあえず、「進学塾・長期休みの受験合宿・模擬試験」、こういう目の前のお金で四苦八苦されている方が多いです。

私のメインの仕事はライフプランですから、当然、こんな教育費はもちろん、他の出費も、例えば、「自動車買い換え」とか、「家のメンテ工事」とかの費用も考えます。これから「定年を迎える人」なんていうのも要注意。もちろん、役職定年（＝55歳とか58歳とかが多い）も考えます。

●ローン完済までのメンテナンス計画は欠かせない

自動車だって、メンテナンス費用がかかりますよね。消耗品はもちろん、5年10年と経てばそれなりに不具合が出てきます。

一生モノの高級腕時計。一時期、自動巻の数十万円から百万円台くらいの腕時計が少しだけ流行りました。こういう時計だって、定期的なオーバーホールやオイルメンテナンスをしないと一生モノにはなりません。一生モノというのは、きちんとメンテナンスする！ ということであります。

では、家はどうでしょうか？ リフォーム関係の仕事をしている人にお聞きすると、最も良く聞くのは、ガスの給湯器。だいたい 10 年くらいで故障します。20 年もったなら、それはラッキーらしい。あと、どうしても水回り関係は 30 年くらいで手入れが必要になってくる。こういう機会でもリフォームをする人が多いとのこと。

築 30 年くらいになると、外壁とか屋根とかも手入れが必要になります。もっともこれらは材質にもよります。スレート屋根と瓦屋根では元々の素材が違います。壁材も昔は吹きつけ塗装や板壁が多かったのですが、最近ではいろいろな建築材料が出来ました。10 年ごとに外装メンテすると結構もちますよという方もいます。

いずれにしても、メンテナンス計画はかかせません。計画というよりも、その費用をどうするかです。

というのは、自分の退職とか子どもの進学とかと重なることが多いのです。

●メンテなし！ 新築がボロ家になっちゃっていく……

もし、賃貸物件を探した経験がある方なら、

「築年数の割りに、綺麗な建物だ！」とか、逆に、

「築五年にしては、やばったすぎる」とか、

こんなことを思ったことはありませんか？

不動産を綺麗に長く使おうと思ったら、メンテ第一です。中古マンション購入では、物件そのものはもちろん、立地条件や価格以上に、メンテ状態がどうか？ も大きなポイントになります。中古マンションほどメンテが命と言っても良いでしょう。

築 10 年くらいの間に転売される人は、あまり関係ありません。新築から 10 年くらいは、普通の使い方をしていれば普通に使えます。問題はその後です。急速に劣化が進みます。

築 20 年・築 35 年・・・アナタのローンが終わるのはいつですか？

今、折り込み広告で入った物件が、築 35 年の物件ならばアナタはどんな建物を想像しますか？

中古物件を探している人はいくつかの物件を見る機会があると思うので、場数を踏めば築年数を見れば、かなり正確に想像できるようになります。そうすると、「築年数の割に良い・悪い」が判断できます。

新築物件で、35 年ローンを組む人。こういう人も是非築 35 年の物件を一つや二つ見学しておいて欲しいと思います。なぜなら、ローンが終わる時には、物件がそういう状態になっているからです。

その上で、メンテをどんなタイミングでどれくらいの規模ですればよいのか？

多くの人は、「汚くなってきたなあ、壁を塗り替えようか」、「屋根の色が褪せてきた」、「台風の後、雨漏り発見！」、「キッチンや風呂場で水漏れ」、こんな対処療法で、リフォームをします。

しかし、効率よく上手にコストをかけずに、綺麗に住むには、適切なメンテのタイミングがあります。五年ごとにした方が良いモノ・十年ごとで

良いモノ。このタイミングでしないのならあとは、壊れるまで使う、などなど。

ギリギリのローンを組んだのが、子ども三歳の時。その後、教育費がかさんで私立高校に入るのが 15 年後。この時にきちんとメンテできなければ、例えば、ガレージの水道が壊れた・電灯が壊れた、風呂釜こわれた！もの凄く困ります。もし、メンテに回す費用なんてありません、となれば、あっという間に、みるみるボロ家に直行です。

子どもの教育を考えて引っ越しされる方は、とても多いように思います。しかも、小学校・中学校と地域の繋がりも出来てきます。いや、繋がりを考えて引っ越しされる方が多いと言った方が良いでしょう。そういう時に、「築年数の割にはイマイチな家」では家も住んでいる人も可愛そうです。

家も歳を取る！もし新築で家を建てる予定の方なら、是非、築 10 年の家・20 年の家・30 年の家を、たった数分で良いですから想像してみてください。

そして、そのメンテのことを五分でいいから考えてください。

●「築 30 年」の間に起こること

家も歳を取る！と書きましたが、当然、自分も歳を取ります。

今、30 歳の方は 60 歳に。50 歳の方は 80 歳です。5 歳の子どもは 35 歳になって、結婚して子ども（孫）が二人！ になっているかもしれません。

定年後にも残るローン・退職金を当てにしたローン、こういうローンを組む方が結構多いし、当初予定では、繰り上げ返済していった退職金を減らさず十分完済予定だったのに、という方も数多くいらっしゃいます。

予期せぬ教育関連費用という場合もあれば、親の介護でやむなく退職&収入減少という場合もあります。子どもが発達障害で障害認定されたとか、親が事故や病気で収入減少、という場合もあります。

いろんなリスクを挙げればきりがありません。ただ一つ言いたいのは、何度も書いていますが、賃貸と持ち家では、リスクが変わると言うこと。

収入減少ならば、賃貸であれば、もっと安いところや親の家・親戚の家に引っ越すとか、友人の家に転がりこむ、ということが出来ますが、ローンを抱えると、どう引っ越したところで、債務が残ることには変わりがないのです。

変わるリスクと引き換えに掛け替えのないモノを手に入れる！

これがマイホーム、！.....現実には、買わなきゃ良かったと後悔する人がものすごく多いのです。(これはとても悲しいことです。)

築 30 年の間に起こるかもしれない様々なリスクと引き換えに幸せなマイホームを手に入れる。逆に言うと、上で挙げたような様々な困難もマイホームがあったから乗り切れた！　こういう家を手に入れてください。その覚悟がなければ、賃貸住まいを続けることをオススメします。あるいは一生懸命、頭金の貯金に励んでください。あえて、ローン組む＝支払続けなければいけないリスク、アナタの人生を左右します。

●新築したい彼女、リフォームしたい彼

数年前のあった会話です。お二人は、もうすぐ定年で、将来の家についての御相談。

「定年してもローンは組めますか？」

で、表題の話です。『新築したい彼女、リフォームしたい彼』だったのです、
奥さんは古い家を新築したい、できれば狭くなっても良いからもう少し
便利なところに引っ越ししたいと思ってらっしゃる。旦那さんの方はとい
うと今の家でずっと住みたい、でも手は入れないといけないと思ってい
らっしゃる。

「ご夫婦であまり会話されてないのですか？」

子育てで精一杯、だったという方は多いと思います。で将来の老後生活。
これからどんな老後の人生をおくるか、旦那さんと奥さんとそれぞれの思
いを共同したり、時には（あるいはいつも）妥協したりして、人生をおく
る。

私としては、その方の人生がつまらないものであるよりも、満足いく人
生にして欲しい、と思っています。

私「今日は簡単な老後のローンのお話し、サラリーマン時代のローン
とは違うところだけお話しておきます。参考にしてください。
でもまずは、奥さんと旦那さんの妥協点を見つけた方がいいと

思いますよ。ただ、一つだけ言っておきます。ずるずると先延ばししてもいいですが、それだけ人生が無駄になるなんてことのないように考えてくださいね。」

実際に答えを見つけられるか、そうでないか、そこまでは私には立ち入れません。でも人生を満足させていただきたいし、これをお金の面から捉えるのが私の仕事、だと思っています。

●退職で収入が減った途端に、ローン破綻！

月々のローンの支払いが月 8 万円。でも退職したとたんに払えない！
こういう人も、現実にいらっしゃいます。

生活費も含めて月 30 万円は絶対必要なのに、退職金が 1500 万円ならば、50 ヶ月で底をつきます。ここに、教育費＝例えば、大学の授業料が必要、などとなるともっと短い期間で、虎の子の退職金はあっという間になくなります。

「退職後も、何か働き口があるだろう」

こう安易に考えて、でも月 15 万円がやっとで、予定が狂っていく。次第に貯金が無くなっていく。これ、もの凄い不安です。

過去、私の相談では、80 歳までローンが続く、という方がいらっしゃいました。銀行ローンの完済年齢がその年齢までになっていたからです。でも予定通りの収入がない！ そう、それまでは幸せな家庭なのです。退

職後にいきなり生活破綻。それも、真綿で首を絞められるようなじわじわとした生活破綻。

元々は余裕の持った返済計画。繰上返済もどんどんしていく予定だった。なのに.....「こんなはずじゃなかった」

ある日、不幸がおとずれる！

こんな時でも、家売れば借金が返せて、かつ、おつりもある。そのおつりで賃貸生活に変わることのできる人はまだいろいろな選択肢が残ります。

だからこそ、頭金は多めに・負債は少なめに・余裕を持った資金計画、が必要なのです。

●完済したのに、生活費が足りず不動産担保ローンへ

ローンの担当者と話をする機会がありました。

私「やっぱり、定年時にローンを払い終えたら貯金が無くなる人、増えてます？」

「増えてますね〜。むしろ、教育費がかさんで、あっちこっちでカードローンやクレジットリボ払いで借金が細かく増えて、退職金で足りないという人も増えています」

私「どうするんですか？」（←私が聞いてどうする(´_`)）

「ローン完済と同時に、不動産担保ローン。65歳まで年金少ないですしね。お子さん費用が足りない人はそうなります。」

私「結局、ローン完済できないってことですね。」

「うちの不動産ローンは、よそ銀行より金利が・・・」

だから、住宅ローンは無理のないようにね♪

「こんなローン組まなきゃ良かった」と思うようではダメです。

「住居費・教育費・老後費」は、人生三大資金を言われています。30 歳代で老後費は理解しにくいですし、ましてや子どもがいなくて、1 歳だとかだと、教育費のイメージも出来にくいと思います。

でもこれまでに述べた、予想外の出費は予想内にできる！ であります。

破綻するのは、収入が減ったか支出が増えたかのどちらかしかなりません！ だから、できるだけリスクの少ないローンにして貰えばいいなあ、と思っています。

●配偶者が死亡後、固定資産税が払えない！

配偶者が亡くなると、収入が減る人がほとんどです。とくに現役引退後の場合、大抵の場合、夫婦二人の年金生活、このうち配偶者の年金が無くなります。

専業主婦・共働き、少しの期間だけ共働きだった、ずっと第3号被保険者だった、まあいろいろなパターンはありますが、ほとんどの場合、配偶者が亡くなると収入が減ります。もちろん、食費など減る支出も多いのですがほとんどの場合、生活が苦しくなります。そうならずウハウハになるのは、もの凄い高額生命保険を手にした時くらい。(これはこれで、そ

んな保険に入っておられる方も時々いらっしゃいます、はい)

目安的に言うと、完全共働きだった人は、それぞれで厚生年金を貰って
いれば、配偶者が亡くなると収入は半減。専業主婦だった人が亡くなると
その専業主婦の年金分（国民年金満額時で年約 80 万円）の減額。専業主
婦だった人の夫が亡くなると、大体6割強くらい、の収入になります。

収入が減るのに、支出が思ったほど減らない！ こういう人が多い、と
いうかほとんどです。

食費は結構減ります。お小遣い分も無くなります。こういった個人のお
金分はともかく、社会的支出があります。すなわち、健康保険（国保ある
いは後期高齢者医療保険）・所得税・住民税・固定資産税。このうち、最後
の固定資産税がとても曲者。というのは、他の三つは収入によって払う税
金です。住民税は1年遅れですが、基本収入が減れば社会的支出も減りま
す。けれども、**固定資産税は収入にかかわらず**、払う必要があります。
所有することにかかるコストだからですね。

例えば、固定資産税 40 万円。それなりの都会の普通の住宅街ならこれ
くらいの固定資産税を払っている人も結構多いと思います。

しかし、収入は年金のみ。当初夫婦二人の年金 300 万円から 40 万円の
固定資産税を払っていた。しかし、片方が無くなると、年金 180 万円から
50 万円の固定資産税を払わなきゃいけない！

.....実に、収入の四分の一を占めるようになるわけです。

具体的な金額の大小の差はあるものの、「一人になって固定資産税が辛
い！ 払えない！」こういう人が増えています。

●親の土地、相続税が払えない！

親が亡くなって土地を相続したが、相続税を払えないっ！ こんなパターンもあります。もちろん、土地を売って現金にすれば、相続税は簡単に払うことができます。しかし、実際問題、簡単に売れるかどうかは別の問題です、買い手が現れるまで時間もかかります。

実は、いくら安くしても売れない土地、こういう土地は、そもそも資産価値が小さく相続税も小さいので問題になることは少ないと思います（それでも相続税がキツイ出費だと、思う人はいらっしゃるでしょう）。例えば、実家の裏山がうちの土地、みたいなケースですね。

一方で、大きな問題になるのが、親の土地の上に自分が今住んでいる場合です。最近、親の土地に家を建ててしまいます方が、とても多いのです。これ、相続税を払わないと住み続けられません。いくら相続税がやって来ようが払わないと住み続けられないのです。

一人っ子でない限り、基本的に、私は親名義の土地に家を建てることをお勧めしていません。問題を起こすケースは、2章でも書きましたが、いろんなパターンがあります。

その中でも、今回は相続税の話です。相続税がかかるのは相当の資産家というか、一等地に住んでいる人の場合です。しかも、現金が無い、他に売れる土地が無いという場合。

“妻の親が死んだ。土地だけで5000万円の価値！ 相続税が160万円”
いきなりこんな出費が必要になるわけです。

さて、こんな時、夫はどうする？ どうしましょう？

土地を担保に借金。しかし土地にはすでに抵当権がついている！

貯金もない！

となると、税務署へ延納の届け出、しかないですね。利息払いながら、ちまちま納税するしかありません。

こういう人、いたのです。年金から10年くらいかけて払ってました。幸いしたのはこの方の場合、自分で定年を決められたことでした。中小と
いうか、零細企業だったのです。「もうちょっと働くか」が出来たわけ。

ま、派遣やアルバイトで「もうちょっと働くか」ってな人は多いわけで、総務省によると現在（2017年）でも、男性5人に一人は働いているよう
であります。（もちろん、働いている主な理由は相続税ではないと思いますが。）

どちらにせよ、納税しなきゃ・延納＝分割払いしなきゃ、住み続けられ
ないのです。

●ライフプランで、資金ショートを回避する

新築の物件を買う時には、なかなか「メンテ費用」まで頭が回りません。
いや頭では分かっているけど、ついつい先延ばし。とくに教育費用と綱引き
する・定年で退職するなどの場合には、このメンテナンス費用が捻出でき
ないのです。

しかも大抵の場合、それは10年後とか20年後です。35年ローンだと
すれば、まだ半分近く残っている訳です。

そこまで、考えない人が多い！だから、ライフプランですっ！

子どもが10年後何歳になっているか、誰でも分かります。
同じように家も歳を取ります！

最近、リフォームのコーナーに行くと、

月々の支払 9800 円からOK！

洗面所交換 30 万円～ 、キッチン 120 万円～

こんな宣伝をよく見ますよね。

長年不景気でかつ、教育費に回す家庭が増えたので、急を要するリフォームを月賦払いでしなきゃいけない人が増えているのです。もちろん、月賦払いできちんと返済できていくのなら、それもOK。

子どもが予想外に私立に行くことになった。しかも、クラブ活動で遠征費や発表会で費用がかさむ。新学期になってさらにいろいろ準備が必要と分かってきた。こんなときに、台所が壊れて水漏れ！ なんて起こることもあるのです。

子どもが生まれてすぐ、すなわち、0歳で新築の家に引っ越したとしましょう。18年後に大学進学です。18年建てば家のあちこちが故障してもおかしくありません。ガス湯沸かし器・キッチンや風呂場の水回り・壁や屋根の塗装.....効率よく費用を掛けずにメンテする方が安く上がるのは誰でも分かっているのに、その資金がなかなか回せない。

だからローンを組んで修理！ 余計に生活が苦しくなる。悪魔のサイクルです。

私がライフプランを作る時は、家族みんなの年齢とともに、家の年齢も考えます。マンションなら、修繕積立金が上昇する場合はほとんどですし、地価動向によっては、固定資産税も変わってきます。そして、進学や退職やいろいろなライフイベントを書き込んで必要な費用を見積もっていきま、これが安心して幸せなライフプランの第一歩。

先が見えないときの不安ほど、苦勞するモノはありません。そのときに費用がかさめばさらに不安が増大します。安心する・幸せな人生のためにライフプランを作って、資金が途切れないようにする！ 資金ショート回避です。もちろん、場合によっては、最初から、ローンを組み込む時もあります。

「もし、お子さん二人とも私立になったら、教育ローンですね。だから今は、繰上返済を視野に入れて、住宅ローンを多めにしましょうか？」

(※ 一般的に、住宅ローンより教育ローンの方が金利が高いから。)

こんなプランを、お子さん3歳と5歳のときにグラフにして説明しています。何十年という安心のためのライフプラン作りです。

● 30代で購入・退職金でリフォームの良いところ

30代で家を購入。35年後の定年時に退職金でリフォーム。こういう計画の人は結構いらっしゃいます。いや計画と言うより、必然的にそうなるてしまうのですね。

築 35 年なら結構古い家。しかし、新築にお金をかけるよりは、将来の介護費用や生活費、すなわち、老後資金を考えると新築するほど、退職金は望めない。むしろ、住み慣れた環境のままそれを住みやすくリフォームしよう、という計画。まあ、当たり前と言えば当たり前。

例えば、バリアフリーにするとか、車いすも通れる通路や玄関をリフォームするとか。バス・トイレに手すりをつけて広くするとか、入りやすい湯船・洗い場にするとか。

30 代で家を買われる方は、当然、子育てメインで考えます。その家はひょっとすると、足腰の弱った老人には住みにくい構造化かもしれません。といって、30 代で、最初から足腰弱った老人の生活を考えるのも無意味。だから、リフォーム計画を最初から考えておく。世代・世代でベストな構造を作り替えていくということが出来るのが、このパターンです。

もちろん、それに応じた資金計画も必要です。このパターンのリフォームは本気ですれば、結構な金額になります。500 万円とか 1000 万円とか、それ以上とか。とはいえ、新築するよりは安上がり。

問題は、転勤族の方ですね。折角、家を買ったのにそこに住めないと言う方。お客さんの中でも、ときどき、たま～に、いらっしゃいます。

「転勤になるくらいなら、賃貸住まいにしておいて、退職金で家を建てれば良かった」

ま、ここはその人の運と考え方次第、といったところでしょうか。

「転勤先にいても、いつでも戻れる所がある、って安心じゃなかったですか?」、と尋ねています。安心できる家・ホッとできる家の存在価値です。

●本当は、50代購入がベターな選択

定年直前にローンを組むなんて考えられない、なんていう人も多いと思います。しかし別の見方も出来ます。はじめから定年までの10年間ローン予定して、頭金たっぷりにしておけば、十分可能です。このメリットも実はとても大きいことがあります。「家の寿命」と「税金」の2点です。

もし30歳や40歳で家を新築すれば、築30年の家になる時には60～70歳くらいです。だから、もう一度家を建て替える必要が出てきます。70歳で家の建て替えできますか? 年金生活ではまず無理ですから、それだけのお金を取っておかなければなりません。しかも、体の状況によっては階段が登れないとか、車椅子では不便、バリアフリーにしておけば良かった、なんていう事態になる恐れもあります。

50歳の家の購入はそれなりに子供も大きくなって、自分の老後のことも徐々にイメージができてくる年代で、しかも、50歳から築40年を考えると90歳。一生なんとかできそうです。

だからこそ、50歳で家を買う・家を建てる! このデメリットは、長いローンを組めないこと、組んでしまうと、定年退職後も返済が続くこと。でもこれは準備可能。

もう一つ良いことがあります。税金です。

住宅ローン控除、これは、税金が戻ってくる制度で将来もあると保障さ

れているわけではありませんが、現状、折角税金が戻ってくるのに、若い人の給料は相対的に低いので、そんなにも所得税を払っていないという人がとても多いのであります。

毎月の支払いだけしか見ていないと、教育費が減ってきた→大きなローンでも返せる、と安易にローンを組む人がいますが、当然、定年になれば収入が無くなるか、減ります。しっかり返済予定を考えて下さい。そうしないと、退職した途端に、経済破綻！老後破綻！なんてことになってしまいます。

●家は「耐久消費財」か「財産」か

貴方にとって、家は、耐久消費財ですか？ 財産ですか？

結局は極論すると。この考え方によります。

少なくとも、不動産＝すべて財産、なんて思わないでください。家は古くなると価値がゼロになります。古家だと撤去費というマイナス査定すらなってきます。

土地＝財産といっても二種類あって、売れる財産・売れない財産があります。売れない財産は、さらに二つに分かれます。買い手がつかないので売れない財産と、先祖から預かりものの財産、です。

- 不動産 > 売れる財産
- > 売れない財産 > 買い手がつかない財産
- > 先祖からの預かりもの

「今の家は、先祖からの土地で次の世代に引き継ぐので、私の財産ですけどお金にはできません。むしろ、どうやって次に引き継ぐかの方が問題です」

京都で仕事していると、都市部の土地は結構評価額が高く、先祖からの土地 100 坪でも、相続税が相当かかります。仕事（事業）が順調かそれなりの貯金・現金のある人は大丈夫ですがそうでなければ、次の世代に引き継ぐのは結構至難の業。いきなり相続税 1000 万円とか、そんな現金を準備しておかないと思い通り引き継げないのです。京都でもそうですから、もっと地価の高い大阪や東京の都市部になるともっと大変だと思います。

売れる財産・売っても良い財産の人は問題ないですね。「大きすぎて掃除も光熱費も高い。改修も何かと大がかり。それよりも小さくても良いから生活に便利なマンションでも良いかな」と考える人もいます。

一番の問題・最悪の問題は、買い手がいなくて売れない財産を持っている人！ これ、田舎の山林とか実家とか、それも税金が結構高の大規模不動産の時です。

すでに、ちょっとした田舎に行くと、両隣が空き家とか、売りに出ているけどずっと空き家・あっちも空き家こっちも空き家、などという所も増えてきています。将来、3 軒に 1 軒が空き家になるとか、集落そのものが消えて無くなる“限界集落”という声も聞こえてきます。そして何より、はてしない高齢化社会。これ、日本中で多くの人が亡くなることを意味しますから、

二世帯 → 一人暮らし → 空き家

当然、増えてきます。

「実家の家を相続しましたがどうしたら良いですか？ 固定資産税払い続けるのが良いですか？」

このような質問を頻繁に受けるようになってきました。

支払（税金・メンテ・雑草処理）しかない実家の不動産は、それはもう財産じゃなく負債です。でもこんな状況になって悩む方が増えています。だから、不動産＝財産の時代じゃありません。不動産＝負債のときもあります。

先祖の土地で少々のことがあっても簡単には手放せない！ こういう人はともかく、耐久消費財として家を考えて、必要に応じて住み替えていく、こういう形式がこれからのトレンドになるのではないかと考えています。

というのは、どんどん空き家が増える＝住み替えしやすくなる＝相場も下がる。もし 20 年前に人気のマンションを買おうとしたけど、抽選に漏れて買えなかった人。今、行けば、たぶん一つや二つ、空き部屋があります。さらにそのまえの 30 年くらい経った、何棟も建設された大型マンション群ならば、上の階・下の階、よりどりみどりになっていることと思いますよ。

●最大限の幸せを作るマネープラン

幸せになりたい！ 誰もがこう思うはずですが、実は、何が幸せなのか分かっていない人が結構います。

マネープランはそれを具体的にすることから始まります。

「将来不安だし、介護付きマンションに入ろうと思ったら数千万円くらい必要だを書いてあるし。。だから、毎月切りつめて、1億円近く貯めました！ これで私の老後大丈夫ですよ。」

・・・こんなことをする人もいます。

(これが悪いと言っている訳ではありません)

でも不安先行型だと、いくらお金があっても不安になります。逆に、樂觀すぎ、というか長期計画が考えられなくて「今が大事でしょ！」っていうタイプに人は、逆です。むしろ、“ここ5年くらい”の計画を立てる方が多いのでしょうか？

どちらにせよ、自分や家族が、最大限、幸せになることを期待して、お金の計画を立てる！

これは私がライフプランを作る時の絶対条件です。かつ、5年くらいで済むわけがありません！

その中で、私が最も期待して考えていることは、その計画でどんな「満足感」と「達成感」が得られるのか？

これを期待して実感できること、ライフプラン作りで絶対忘れてはいけないことだと思っています。満足感・達成感がないのに我慢してやることなど意味が無い！ と思っているから。私がライフプランを作る時の基本ポリシーです。

例をいくつか挙げます。

現在、結婚すぐ → 子どもを作るか作らないか、何人希望か？

現在、子供3歳 → 15年後にはたぶん大学の費用が必要

現在、定年退職 → 60歳～65歳までの収入はどうするか、
65歳からの年金受給額 200万円くらいか

私のご相談ではご家族の話もお聞きします。

現在、60歳の親 → 20年後とか、将来、一人で生活するか、
それとも子どもたちと一緒に暮らすか、
近所に住むのか？

高齢化社会なので、親の介護の話はよくお聞きするようになってきました。家購入の内容で、介護の費用のことを書いて場違いかもしれません。でもこういう事例が増えてきているのは事実です。

「まだ一人で住んでいるんですが、万が一の時は私が仕事を辞めて、親の家をリフォームして、一緒に暮らすことを考えています。今のマンション売れば、リフォーム代には十分でしょう」

そうかと思えば、

「向こうもこちらと一緒に住むことは考えていないので、親は親。何かあったら何とかするでしょ」

これで、ポックリ亡くなるのなら今の時代では万々歳。でも何とかならないことも多いのが現実です。

「兄弟3人、でも一番実家に近い私が、車で2時間かけて週2回、実家に通ってます」、なんていう人もいます。

“介護離職”なんて言う言葉ができて、かつ、私の友人・知人を見回しても、やっぱり、早期リタイアして実家に戻ったり、親を引き取ったり、いろいろなパターンがあります。その時、資金的にカツカツなら.....すなわち、子どもの教育費のかかる時期と重なったり、会社の不振やリストラと重なったら一気にまっさかさまに転落します。

だから、私は、ご家族のこともお聞きするのです。(でも、親の金銭状況を知らない人は多いんですよね、はい。)

少なくとも、どういうケースになって、そのとき対処できるお金が用意できるかどうか？

その上で、自分の「満足感」と「達成感」をどこでどう作るのか。

はっきり言うと、老後、それも老後の末期にお金がかかるようになりました。

「実家の親が倒れた、どうしようもないので、取りあえず入れる所に入って貰った。でも毎月50万円」。

これで、ずるずると年間600万円が出ていきます。(「ずるずる」という言い方は悪いですね、でもこれが現実なのです。)

こんなことになったのは、昔は老人医療はタダだったから。

タダで1年でも2年でも病院のベッドに過ごせたからです。今は、介護施設というと特養や老人保健施設を転々とするパターンが増えています。しかも、最初の介護認定やら医師の診断書やら、もちろん、特別養護老人ホームほかいろいろな老人介護施設の申込みやら、ずるずるとあっという間に、半年・1年なんて経ってしまいます。

しかも、介護費用の自己負担が少しずつ増えると同時に、低金利で昔ほど多くの貯金を持たないリタイア組（※）が増えてきて、本人の希望以前に、金銭面でどうにもならないケースが徐々に増えている気がします。

二世帯同居、かつ、二世帯ローン。

親と子の両方の資金で、一緒に暮らす、これ自体は理想的でもあります。でも、子が親の年齢になる時には、家が古くなっています。家も歳を取る！忘れないで下さい。

●絶対に、幸せになるために！

F Pの教科書には、人生三大資金というのが出ています。「住宅資金・教育資金・老後資金」の三つです。これ、大抵の場合、家計が赤字になります。

有名証券会社が破綻して銀行が再編・合併して、世の中にホームレスが溢れた頃、住宅を手放さざるを得なくなった人が増えました。

その後、教育資金を使いすぎました、という人が増えました。

そして今、「老後破綻」が世を騒がしています。

これ、普通の人のライフプランの順番です。30代で家を買ひ、40代か50代で教育費に苦しみ、そして、老後不安に怯えてしまう。……幸せのためのお金が苦労のお金になってしまっているのです。

一方で、ほどほどを楽しみにする人も増えてきました。ものを持たない暮らしとかミニマリストとか、です。

前の項にも書きましたが、幸せになりたい！でも何が幸せなのか分かっていない！

これを具体的にしない限り、幸せはやって来ないと思っています。
漠然と不安だからお金を貯めている。でもそれが具体化していない。

→だから、そのためのマネープラン・ライフプランです。

つまりは、「自分の幸せのため！」。そして、自分の「満足感」と「達成感」をどこに求めるのか？これを数字やグラフで表すのがライフプラン＝私の仕事！

人生3大資金の最初の資金であろう「住宅資金」の設計に関する私のアドバイス。

幸せな家って何のか？よ〜く考えて、失敗しないようにローンを組んでくださいね。これからは、その家を中心にアナタの幸せが作られていくのですから。

ずーっと幸せな家になることを祈っております♪

おわりに

最近、安易にローンを組む人が増えているように思います。

家購入は、おそらく、人生最大のお買い物！ だと思います。それで失敗して欲しくない！ これが私の思いです。

周りを取り巻く経済状況が、あっという間に一変しました。もちろん皆さん昔のバブル時代のように土地がどんどん上がっていきなんて思っていない。でも、地価以外にも給料の伸びも貯金の金利もローンの金利も、年金制度も、退職金も、、、みんな変わっているのに、むしろ、以前より安易にローンを組む方が多いような気がしています。

これでは、ローン破綻激増です。

ライフプラン作りを通して、お客さんに幸せになって頂くこと、それは、できるだけ高額の家を買うことでは、もちろんありません。「ホッとできる家・安心できる家」があつてこそ、自分の楽しい人生がさらに時と共に倍増していく、その拠点が「自分の家」。人生最大の買い物ですから絶対に失敗して欲しくない。

もしこの本を読んだ後に、家を買って幸せになって頂ければ、そして、少しでも良い人生をお送りいただければ幸いです。

ライブリフッド・プランニング

竹本隆之

2017 年 3 月