

老後のくらしに備えて

# 住宅資産を 上手に活用

FPが教える  
3つの方法

老後のくらし方をイメージしたとき、やっぱり気になる「お金」のこと。  
わが家を活用した老後資金の備え方を、  
FP（ファイナンシャル・プランナー）に聞いてみましょう。



融資

→8ページ



売却

→2ページ



賃貸

→4ページ



ひとりひとりの夢をかたちに

日本FP協会

# 住宅資産の活用法 1

## 自宅を売却して得た資金を活用する

老後はどこでどのように暮らしたいか、60代後半からの生活設計を考える際は、その希望をかなえるための資金プランも一緒に検討していくことが重要です。

そのとき忘れてはならないのが、持ち家である自宅も資産の一つとして活用できるということ。まずは自宅を売却し、資金化して利用する方法を紹介します。

### 売却した資金を生活費などに充てる

#### 適正価格での売却を目指し、税金についても調べておく

いずれは子ども（または親）の家に移り住むか、高齢者用の住宅や施設に住み替える場合、今の自宅を売却することができます。売却で得られる資金は介護施設の入居一時金に充てたり、生活費や旅行費などに使うこともできます。

ただし、まとまった資金が入ると、下図のような心配も出てきます。お金の管理や使い方には十分な注意が必要です。自宅を売却するときは、事前に周辺の同程度の不動産相場や取引価格を調べ、適正な価格で売却することが大切です。インターネットの国土交通省「土地総合情報システム」を利用し、周辺地域の不動産取引価格を調べることもできます。

売却方法には、複数の不動産業者に仲介を依頼できる「一般媒介契約」と、一社に限定した「専任媒介契約」「専属専任媒介契約」があります。どれがいいかは、物件や売却する人の条件などで異なります。

自宅に限らず、不動産などを売却して利益が出ると、その利益に対して所得税等・住民税がかかります。しかし、居住用不動産には「3000万円の特別控除」があり、売却益がこれ以下なら実質的に非課税になります（下図を参照）。

### 売却して小さめの家を購入する

今の自宅が夫婦二人には広すぎる場合、住み替えも選択肢になるでしょう。

#### 住み替えは、売却と購入のどちらから進めるかを考えて

新たに購入する家の価格を、売却で得られる資金より低くすれば、場合によっては、買い換え後もある程度の資金を手元に残すこともできます。

例えば、自宅を5000万円（手取り）で売却し3000万円（諸経費込み）で住み替えれば、差額2000万円を老後資金として活用することができます。

ただし、今の家の売却と、新しい家の購

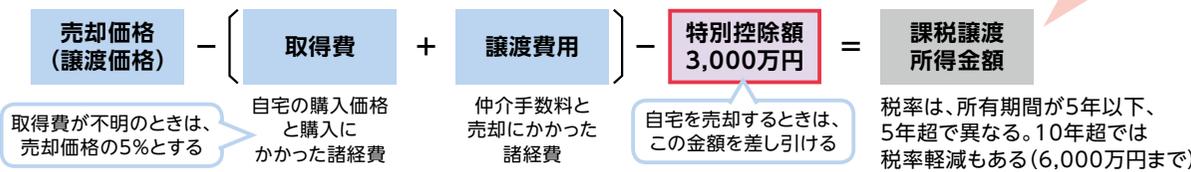
入はタイミングよく行うことが重要です。先に売却先が見つかった場合、引き渡し時期によっては、いったん賃貸住宅等への転居が必要になるでしょう。先に購入先が見つかった場合、手元の資金で買えるのか、売却先が見つかるまで「つなぎ融資」を利用するかの検討も必要です。

売却時に税金がかかる場合は、売却後の手取額を把握することも大切です。また買い換えで売却益・売却損が出たときに適用できる特例もあるので、確認しておきましょう（下図を参照）。

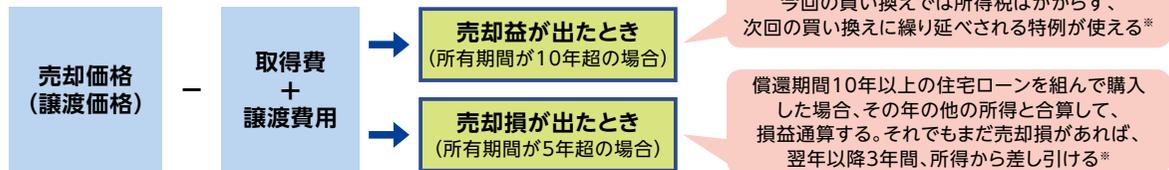
#### 売却時にかかる税金の考え方

（※所有期間はいずれも譲渡した年の1月1日時点を基準とする）

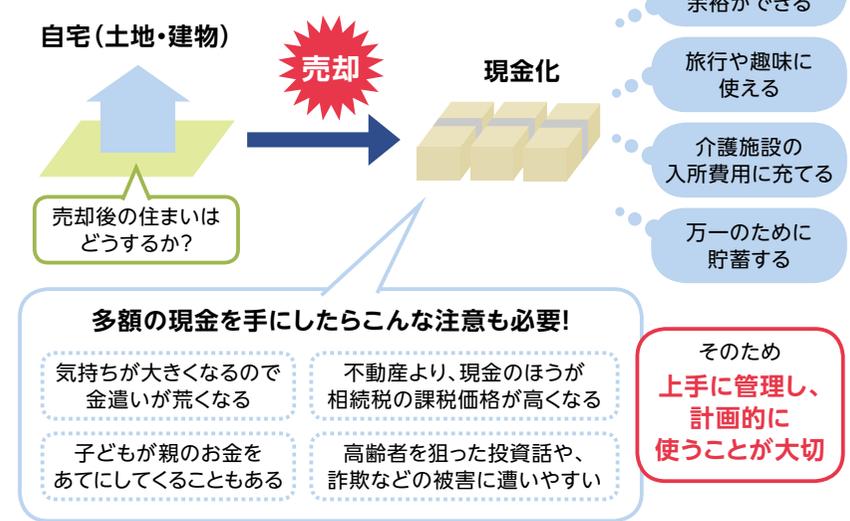
##### ●マイホームを売却した場合



##### ●マイホームを買い換えた場合



#### 自宅の売却で得た資金の活用法を考える



# 自宅を賃貸にまわし 定期的な収入を得る

## 自宅の賃貸活用は 将来の様々な対策にもなる

家を住み替える場合、空いた自宅を賃貸住宅として活用するのもよいでしょう。更地にして貸す方法もあります。賃貸にすれば、毎月、家賃などの収入を得ることができ、老後のくらしに経済的な安定をもたらします。さらに、家や土地を家族に相続させることもできます。

### 相続対策にもつながり 子どもの負担も軽減する

2015年の相続税改正により、課税対象者は増加しているようです。親の家を相続する際、自分の持ち家に住む子ども

もは宅地の評価が減額される特例は使えず、新たに相続税がかかったり、税負担が重くなる場合もあります。しかし、賃貸にしていた土地は一定の軽減が受けられ、相続税の負担が軽くなります。

最近では、介護施設への入所や相続などをきっかけに、空き家が増加していることが社会問題にもなっています。自宅を賃貸で活用することは、将来の空き家の解消にもつながります（下図を参照）。

自宅を賃貸するには、主に3つの方法があります。どの方法がよいか、以降のページを参考に検討しましょう。

## ①リフォームして賃貸する

### まだ使える住宅なら リフォームで賃貸も可能

今の住まいをそのまま賃貸にまわすのは難しい場合も多いでしょう。しかし、築年数がそれほど経っていないか、建物自体はしっかりしているという家なら、浴室などの水回りの設備を交換したり、壁紙や畳を交換するといったリフォームで、賃貸住宅にすることもできます。

リフォームの程度にもよりますが、費用は一般的に数百万円くらいで、賃貸住宅に建て直すよりも、初期投資は少なくて済みます。入居者のニーズに合わせて、古い家をリノベーションして新築同様の賃貸住宅に生まれ変わらせることもできますが、費用は部分的なリフォームよりもかなり高くなります。

賃貸住宅にまわす際は、どれくらいの家賃が適正か、周辺の相場を調べて検討しましょう。入居者の募集や入居手続きは賃貸仲業者に、家賃の徴収や建物の

管理は賃貸管理会社に委託するのが一般的です。後者は自分で行うこともできますが、遠方に住む場合などは難しいこともあります。募集から管理まで、合わせて委託できる会社もあります。そうした業者への委託料も地域や会社によって異なるため、複数の業者にあたり、比較検討して決めるほうがよいでしょう。

### マイホーム借上げ制度なら 空室時の心配は不要

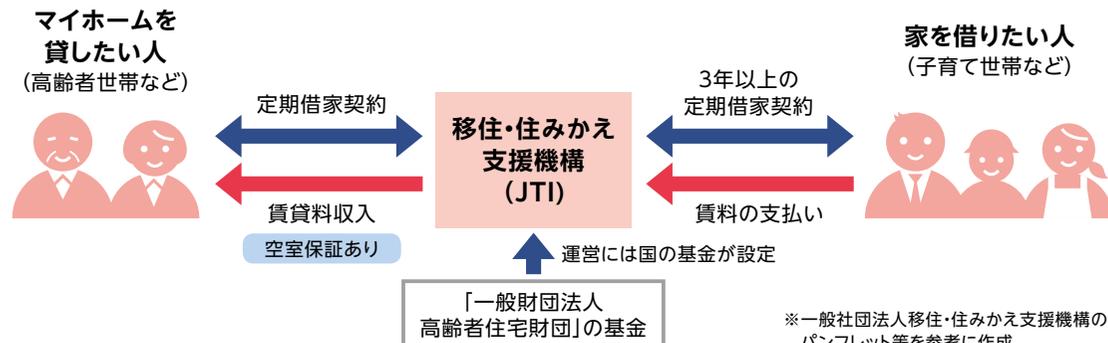
下図で紹介した移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」は、原則として50歳以上の人を対象に、子育てを終えて不要になった広い家等を借り上げ、子育て中の若い世代に転貸する制度です。

同機構と定期借家契約を結べば、入居者の募集や建物の管理は同機構が行うため、余計な手間はかかりません。最初の入居者が決まった後は、空室時にも最低家賃保証があり、期間満了時に定期借家契約を解除することもできます。

### 移住・住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」のしくみ

シニア世代の持ち家を最長で終身にわたって借上げ、若い世代に転貸し、持ち主には安定した賃料収入を保証する制度。利用条件は、国内にある住宅を保有する原則50歳以上の人で、一定の耐震性が確保されている

住宅であること。建物診断によって補強・改修工事が必要なこともあります。1人目の入居者が決まった後は、空室時にも最低賃料が保証され、万一の場合には国の基金も用意されています。



※一般社団法人移住・住みかえ支援機構のパンフレット等を参考に作成



### 将来、空き家になってしまうと 所有者の負担が重くなることもある

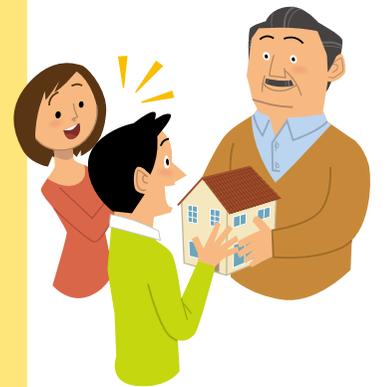
住宅総数に占める空き家率は2018年に13.6% (総務省の調査) となり、増加傾向です。これを受け、2015年2月施行の「空き家対策特別措置法」により、自治体は放置された空き家には右のような厳しい措置を取ることが可能になりました。土地に対する固定資産税などの軽減措置もなくなり、所有者の負担は増します。今後は空き家にならないための対策も必要です。

#### 人が住まない家を放置しておくこと...

倒壊などのおそれがあったり、防犯、防災面で危険。地域の景観も損なう

自治体が特定空き家\*と判断すると、修繕・解体などの勧告・命令ができ、行政代執行で除去されることもある

勧告を受けると、固定資産税・都市計画税の軽減措置の対象外となり、税額がアップする



※周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にある空き家等

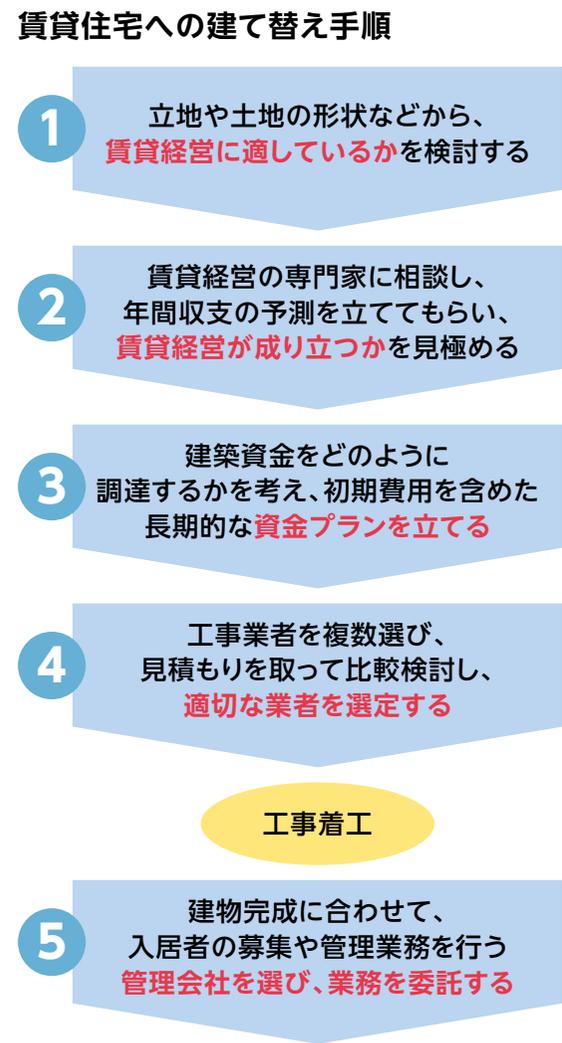
## ② 賃貸住宅に建て替える

賃貸アパートなどにすると安定した収入が見込める

一戸建てでもマンションでも、マイホームをそのまま貸す場合、入居者は1世帯です。しかし、賃貸アパートに建て替えば入居者は複数の世帯になります。敷地に余裕があれば、戸建ての賃貸住宅を2〜3軒建てて方法もあります。い

れも1部屋または1軒当たりの家賃は安くても、複数からの家賃が見込めるため、毎月の収入は安定しやすくなります。

賃貸アパートなどに建て替える際は、左のような手順で行うのが一般的です。ただし、立地や周辺環境などに応じて、本間に賃貸住宅に適しているのか、ニーズがあるかを検討し、資金計画に無理がないかを冷静に確認することが重要です。



## ③ 更地にして土地を貸す

古家は解体して土地を貸せば、管理の手間が軽くなる

古い自宅を取り壊し、更地にして土地を貸し出し、地代を得る方法もあります。この場合、かかる費用は家の解体費と整地費用だけですむことが多く、賃貸住宅として貸し出すよりも、管理の手間は軽くなります。将来、子どもや孫に土地を相続させたい人にも適した方法といえます。

は時間貸し駐車場や、カーシェアリングの車置き場として、専門業者に貸す方法もあり、駐車場の場合、住宅地や狭い敷地でも対応可能なケースが増えています。しかし、建物がなくると、土地の固定資産税が高くなる点は注意しましょう。土地を貸して入る地代や、賃貸住宅の家賃は不動産所得になります。下図の通り、毎年の確定申告が必要です。

幹線道路沿いや、駅や商店街から近い土地は、事業者にとっては店舗や商業施設としての利用価値が高いため、一定の需要が見込めます。そうした土地は、定期借地契約で貸し出すこともできます。定期借地権には3種類の契約方法があります。そのうち事業用定期借地権は、期間が10年以上50年未満で契約し、建物などは事業者が建て、契約期間終了後は、原則として更地で返還されるしくみです。土地を活用するなら、駐車場にすることも考えられます。月極のほか、最近で

**！ 空き家バンクを利用して入居者を探す方法もある**

ここ数年、空き家の活用を促すために「空き家バンク」を運営する自治体が増えています。家を売却・賃貸したい人が登録すると、移住や賃貸を希望する人に情報を提供し仲介してくれます。貸し出す際にリフォームすれば、助成金を出す市区町村もあり、借りた人が改修して住めるような貸し出し方もあります。自治体のHPや「JOIN ニッポン移住・交流ナビ」のサイトから各地の空き家バンクを探せます。

賃貸住宅専門の建築会社に依頼すれば、事前の調査から建築費の見積もり、賃貸経営がスタートしてからの収支予測を盛り込んだ事業プランを作成してくれます。複数の建築業者に見積もりを依頼し、専門家などと相談しながら慎重に進めましょう。

### 賃貸住宅の管理にはいくつかの方法がある

賃貸住宅に建て替えたなら、入居者の募集から家賃の徴収、建物や居室の維持・管理、トラブルの対応、更新・退去の手続きと様々な業務が発生します。これらは仲介業者や、賃貸管理会社などに委託するのが一般的です。管理委託料は委託する内容によっても異なりますが、通常、家賃の5〜10%程度になります。

また、管理会社とサブリース（一括借上げ）の契約を結ぶ方法もあります。この契約なら、免責期間後は入居者の有無にかかわらず、一定の家賃が保証されますが、その分、賃料は相場の8〜9割と低くなり、その金額も2年ごとなどに見直される点は注意しましょう。

### 賃料は不動産所得として申告することが必要

家賃や地代は年間の収入から必要経費を除いた分が、不動産所得になります。翌年の確定申告で他の所得と合わせて申告が必要なため、経費の管理は重要です。合計の所得が多くなればその年の所得に対する所得税等・住民税は高くなりますが、収入より経費のほうが多ければ、年金などから引かれた税金が還付されることもあります。

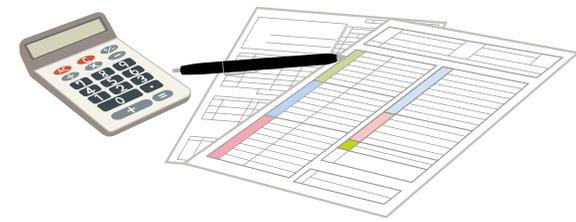
毎年、確定申告が必要  
給与所得や年金などの他の所得と合わせて申告する

### 不動産所得の計算の仕方

$$\text{年間の賃料等収入} - \text{必要経費} = \text{不動産所得}$$

**確定申告で必要経費にできるもの**

土地・建物の固定資産税や都市計画税  
建物にかかる火災保険料・地震保険料  
ローンの保証料や利息、共用部分の水道光熱費  
建物・設備の修繕費や減価償却費、広告宣伝費、管理費など



# リバースモーゲージで 自宅を担保に融資を受ける

## 融資でゆとりある 生活を実現する



持ち家に担保価値があれば  
お金を借りることができる

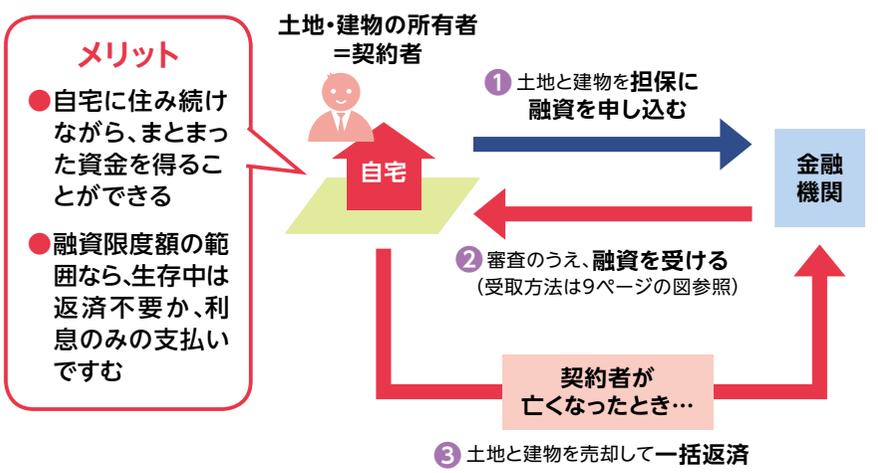
今の自宅に住み続けながら、自宅を活用して資金を手にする方法もあります。それが、「最近再び着目されている「リバースモーゲージ」という融資方法です。一般的なりバースモーゲージは、下図のように持ち家を担保にして金融機関から融資を受け、亡くなった後にその自宅を売却するなどして、利用した融資を一括返済するしくみになっています。日本では1980年代に一部の自治体

や金融機関で導入されましたが、バブルの崩壊によって停滞。10年くらい前から再び、地方銀行や信用金庫などでの取り扱いが増え、今では大手銀行でも地域限定で取り扱っています。

持ち家はあっても、生活資金などに余裕がない場合や、リフォームなどのまとまった資金が必要などときに、リバースモーゲージを利用すれば、一定の資金を入手することができます。

ただし、リバースモーゲージにもいくつかのタイプや種類があるので、自分に合ったものを選ぶことが大切です。

### 一般的なりバースモーゲージのしくみ

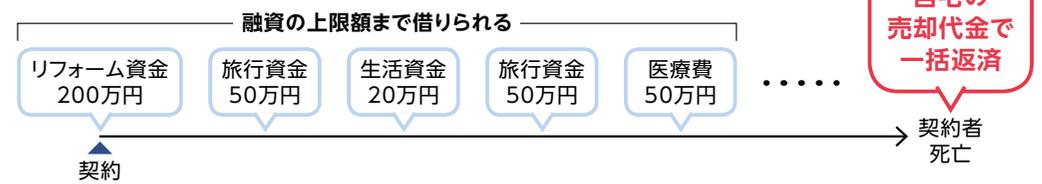


## 目的や受取方法は様々なタイプがある

### 金融機関によって異なるリバースモーゲージ

対象となる持ち家	目的	融資の受取方法
一戸建てのみ	生活の補てんなど自由に使える	一時金
一戸建てのほかマンションも可能	リフォーム資金や高齢者住宅の入居一時金など目的が決まっている	月々または年1回
		必要に応じて随時

### 必要に応じて融資を受ける例



### 対象は一戸建てが中心だが一部はマンションでも可能

金融機関で取り扱うリバースモーゲージの多くは、年齢が55歳や60歳以上などで、担保となる持ち家は土地付きの一戸建て住宅が中心です。ただ、一部の銀行や信託銀行では、一定エリアの条件付きでマンションも対象にしています。

また、資金の用途はリフォーム資金や高齢者住宅の入居一時金など、目的を限定したもの、生活資金であれば、何でも自由に使える場合があります。この場合、事業用や投資資金は対象外です。

融資額は、担保となる住宅に応じて限度額が決められ、一時金としてまとめて受け取るタイプと、年1回または毎月、定額で受け取るタイプ、あらかじめ設定された限度額の範囲で、必要に合わせて随時受け取るタイプなどがあります。

融資に対する金利は変動金利が主流で、利息のみ毎月返済するタイプと、亡くな

### 相続の際に採めないよう 子どもの同意なども必要

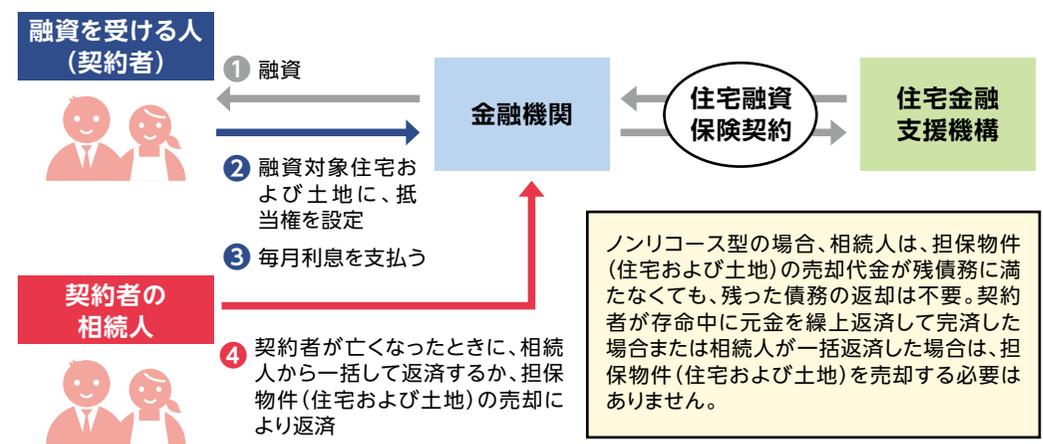
つた後に元利金を一括で返済するタイプがあるので、その点も確認が必要です。また、持ち家の名義が夫で、先に夫が亡くなった場合、妻はその家に住み続けられるのかも注意しましょう。金融機関によっては、契約者が亡くなった後も同居していた配偶者が契約を引き継いで住み続けられる場合がありますが、そうでない金融機関もあります。

リバースモーゲージで融資を受ければ、持ち家を活用して資金を調達でき、ほかのローンなどを利用して返済に苦慮する心配もなくなります。その代わり、亡くなった後は自宅を売却して返済するため、相続人となる子どもに自宅を残すことはできません。相続人が現金で完済することも可能ですが、現金がなければ売却後に残った資金を受け取るだけです。

そのため、申し込み時に別居している子どもにも同意を得る金融機関がほとんどです。配偶者はもちろん、子どもたちとも十分に話し合ってから検討しましょう。

# リバースモーゲージのしくみを知る

## 【リ・バース60】のしくみ



## 60歳からのリフォーム、建て替え、住み替えに利用する

「リ・バース60」は、満60歳(※)以上の人が利用できる、住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供するリバース・モーゲージ型住宅ローン商品です。

毎月の支払いは利息のみで、元金の支払いがないのが特徴です。元金は、融資を受けた人全員が死亡したときに、相続人が一括して返済するか、担保物件(住宅および土地)の売却により返済します。一般的な「リバースモーゲージ」(生活資金適用型)との違いは、住宅に関連する資金使途に限定しているため、老後の生活資金には利用できないのが特徴です。

具体的な借入金の資金使途は、①本人が居住する住宅の建設や購入、②住宅のリフォーム、③住宅ローンの借換え、④サービス付き高齢者向け住宅の入居一時

# 自治体などにも同様の制度がある

## 所得の少ない世帯は自治体の制度を利用できる

各自治体では厚生労働省からの通知を受けて、社会福祉協議会などで低所得世帯向けのリバースモーゲージを実施するようになっています。

下の表のように2種類あり、原則として65歳以上の高齢者世帯で、所得が一定額以下の場合には、持ち家を担保に生活資金の貸し付けが受けられます。生活保護を受給する高齢者世帯は、要保護世帯向けの制度になり、生活扶助額の1.5倍以内の生活資金の貸し付けが受けられます。どちらも亡くなった後に自宅を売却して返済するしくみは、金融機関のリバースモーゲージとほぼ同じです。

自治体には、緊急時などに小口資金の貸付制度もありますが、不動産担保型のほうが長期で継続した資金の貸し付けが受けられる点は安心といえるでしょう。また、自宅のリフォームで資金が足り

## 住宅金融支援機構のリフォーム融資「高齢者向け返済特例制度」

特徴	バリアフリー・ヒートショック対策・耐震改修を含む工事でリフォーム融資を受ける際に、自宅を担保に毎月の返済は利息のみですむ制度。元金は申込人全員が亡くなったとき、住宅・敷地の売却などで一括返済する
対象年齢	満60歳以上
融資限度額	1,500万円または、機構による担保評価額(保証なしコースの場合)のいずれか低い額
金利タイプ	全期間固定型
申し込み・相談	コールセンター 0120-0860-35 または住宅金融支援機構の各支店へ

ない場合は、住宅金融支援機構のリフォーム融資で「高齢者向け返済特例制度」を利用するのも一つの方法です。自宅を担保にしてこの制度を利用すれば、毎月の返済は利息のみですみ、負担が軽くなります。元金は申込人が亡くなったときに自宅の売却などで返済するしくみで、同居の配偶者も申込人として、最後まで自宅に住み続けることができます。

## 不動産の担保で融資が受けられる自治体の融資制度

名称	主な対象	貸付限度額	貸付利子	連帯保証人
不動産担保型生活資金	<ul style="list-style-type: none"> <li>低所得の高齢者世帯</li> <li>世帯の構成員が原則65歳以上</li> <li>土地の評価額が1,500万円以上*</li> <li>集合住宅(マンション)は対象外</li> </ul>	土地の評価額の70%で、月30万円以内	年3%または長期プライムレートのいずれか低い利率	必要(推定相続人中から選任)
要保護世帯向け不動産担保型生活資金	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活保護を受給中の高齢者世帯または、要保護の高齢者世帯</li> <li>借入れ申込者と配偶者が原則65歳以上</li> <li>集合住宅(マンション)も対象</li> <li>土地と建物の評価額が500万円以上</li> </ul>	土地および建物の評価額の70%(集合住宅の場合は50%)。毎月の貸付額は生活扶助額の1.5倍以内		不要

※地域によって対象となる土地の評価額は異なることもある。

金、⑤子世帯などが居住する住宅の取得資金を借り入れるための資金となつていきます。老後のための預貯金をなるべく手元に残しておきながら、住宅資産の活用により住宅関連資金を捻出する際に有効な方法といえます。

(※)満50歳以上満60歳未満も利用可能。この場合は、融資の限度額が異なる。

## 「ノンリコース型」と「リコース型」

「リ・バース60」には、「リコース型」と「ノンリコース型」があります。担保物件(住宅および土地)の売却代金で返済後に債務が残った場合、残った債務の返済を相続人が行う必要がある「リコース型」に対し、「ノンリコース型」は、相続人が、残った債務を返済する必要がないのが特徴です。

「ノンリコース型」の方が、金利は高くなるケースがありますが、残される相続人の負担軽減もあり、申込人の約99%に選択されています(2021年度の付保申請件数に占める割合)。

なお、取り扱いについては、金融機関ごとに異なります。

# あなたが望むくらしの実現、FPがサポートします

「くらしとお金」について、もっと詳しく知りたい方はNPO法人 日本FP協会認定の CFP®、AFP資格を持つファイナンシャル・プランナーにご相談ください。

家計収支の見直しを  
行いたい

老後のくらしに  
あった家に  
住み替えたい

資産運用の方法や  
金融商品を選ぶときの  
ポイントは？



リフォームして  
賃貸に出したいが  
どうすればいい？

老後の生活設計は  
どうすればいい？

相続税のしくみや  
遺言の準備方法を  
知りたい

老後の生活設計、家計の見直し、親から相続した不動産の活用方法、保険の見直しのことなど、「くらしとお金」に関する様々な疑問やお悩みに、CFP®・AFP認定者がお答えします！

希望に合ったFPを探せます  
(CFP®認定者検索システム)

日本FP協会



本冊子「住宅資産を上手に活用」に関する疑問・質問は  
日本FP協会  
「FP広報センター」まで

0120-211-748

(平日10時～16時) ※15時30分受付終了



ひとりひとりの夢をかたちに

日本FP協会

特定非営利活動法人(NPO法人)

日本ファイナンシャル・プランナーズ協会

100  
人生100年の  
家計戦略

本部  
事務所

〒105-0001 東京都港区虎ノ門4-1-28  
虎ノ門タワーズオフィス5F  
TEL:03-5403-9700(代表) FAX:03-5403-9701

URL: <https://www.jafp.or.jp/> E-mail: [info@jafp.or.jp](mailto:info@jafp.or.jp)

日本FP協会認定 信頼と実績のFP資格

CFP®資格



世界26カ国・地域(アソシエート・メンバー組織を含む)\*で導入されている世界共通水準の資格で、高度な知識とスキルを持ち、専門家としての確固たる倫理と経験を備えたFPに与えられる資格です。  
※2021年12月末時点

AFP資格



25年以上の歴史を持ち、国内で広く普及している資格です。AFP資格を取得することで、CFP資格審査試験の受験資格を満たすことができます。

CFP®ロゴマーク、CFP®、CERTIFIED FINANCIAL PLANNER®、サーティファイド ファイナンシャル プランナー®は、米国外においては Financial Planning Standards Board Ltd. (FPSB) の登録商標で、FPSBとのライセンス契約の下に、日本国内においてはNPO法人日本FP協会が商標の使用を認めています。AFP、AFFILIATED FINANCIAL PLANNERおよびアフィリエイト ファイナンシャル プランナーは、NPO法人日本FP協会の登録商標です。