

# 老後資金準備のために 住宅資産はこう活用する



本稿では、住宅資産の代表的な活用方法である「売却」「賃貸」「リバースモーゲージ」について、具体的な相談事例を基にお客さまへのアドバイスのポイントを解説していく。

## Case 1

**自宅を売却し  
駅近マンションに引越して  
買換え先の物件を選ぶ際には  
税優遇の要件を満たすかも確認**

不動産コンサルティングマスター 田中伸治

### 相談

相談者は70歳代の夫婦。ご主人が半年前に入院したこともあり、自宅（二戸建て）を売却し、長女の住まいの近くに移り住むことを考えているという。買換え先の家は、駅から5分以内のマンションがよいと考えているが、新築か中古かで迷っているのに加え、買換え手順や税金についても心配になり、相談にいられた。

予算額が決まってくる。また、買換えを行う際には、売却物件の引渡しと代金受領を、購入物件の代金支払いのタイミングに合わせる事が重要である。加えて、売却と購入に伴う税制もキャッシュフローに影響する。

ここでは、買換えを上手に進めるための手順や必要となる注点を説明していく。

### 財産状況や心配事を分析し 買換え不動産を決める

このようなケースの場合、相談者の家族構成・将来の介護や財産承継のライフプラン・老後の生活費・所有財産価額等を分析・検討することで、買換え不動産の種類（新築か中古か）と

解決策を提案するためには、相談者の希望と心配事を把握し、たうえて、財産状況や生活費取

④今後の生活費の不足部分は売却代金から確保する。なお、不足する生活費を試算したところ、次のようになった。  
現在でも年間150万円の不足が生じているので、夫が86歳、

妻が90歳まで生存するとした場合、夫婦の生存中は（86歳～74歳）×150万円＝1800万円、妻の生存中は（90歳～84歳）×150万円×70％＝630万円となり、合計で2430万円の持出しが見込まれる。所有している現預金が1000万円な

ので、1430万円足りない。⑤二次相続時に相続税が約665万円課税される。税理士に相続税の試算（図表2）をしてもらったところ、一次相続時（今回は、先に夫が死亡したとき）は「特定居住用小規模宅地の評価減」のおかげで課税はない。

しかし、二次相続時（生存している配偶者の死亡時）は、その配偶者が相続財産をすべて相続済で相続財産額が変わらないとした場合、その適用要件（図表3）に該当しないためである。⑥自宅を売却した代金を手元に

る不動産は価格を抑えられる中古がよい。ただし、将来売却することも考慮して、各種税制の減額が適用される「50㎡以上」「築10年以内」の物件を検討したほうがよい。  
**各種税額軽減措置が使える不動産に買い換える**

図表1 相談者の状況

●相談者の家族構成と生活状況	
夫74歳、妻72歳、自宅に20年以上居住し所有している。娘2名は婚姻済み。長女は杉並区、次女は横浜で、持家に5年以上生活している。	
自営であったため年金受給額が年間約150万円、その他収入50万円。生活費の持出しが年間150万円	
●相談者の財産状況	
土地	東京都世田谷区に200㎡ ・夫持分8/10、妻持分2/10 ・時価1億2,000万円 ・相続税評価額8,000万円
家屋	築20年の専用住宅120㎡ ・夫持分8/10、妻持分2/10 ・2年前に1,000万円かけてリフォーム済み ・相続税評価額300万円
現預金	1,000万円
●相談者の活用の希望	
・買換え先は将来処分に困らない住宅としたい。 ・売却代金から今後の老後生活資金と独居になった場合の賃貸型施設入所費用を残したい。	
●相談者の心配事項	
・買換え後の手取額、税金がいくらか ・夫婦が今後必要になる資金総額はいくらか ・相続税への影響はないか ・買換えの手順がわからない	

図表2 二次相続時の相続税額試算

・土地評価額 8,000万円	・家屋評価額 300万円
・現金 1,000万円	
・基礎控除額 ▲4,200万円 (=3,000万円+600万円×2)	
・課税遺産額 5,100万円	
・税額 665万円 (5,100万円×1/2×税率15%-控除額50万円)×2人	

図表3 取得者ごとの特定居住用小規模宅地の評価減の適用要件

<ul style="list-style-type: none"> <li>被相続人の居住していた宅地であること</li> <li>配偶者が取得すること</li> <li>被相続人と同居していた親族が取得すること</li> <li>被相続人と同居の親族あるいは配偶者がいない場合は、相続人または相続人の配偶者の所有する家屋に相続開始前3年以内に、居住していないこと</li> </ul>
--

相談者の資産状況等や、買換えに対する希望や心配を確認・考慮した結果、将来の家族の財産とすることを踏まえ、500万円以内・築10年以内で60㎡前後の中古マンションの購入を提案した。なお、居住用の不動産の取得時には各種税額軽減措置があるので、要件に該当する物件を選ぶことが得策である。次にを行うのが、買換えた場合の資金繰りの試算である。売却査定と購入価格調査を行い、必要総額と手元生活資金がまかなえるかを確認していった。  
自宅売却額の査定および買換えマンション情報の提供は地元