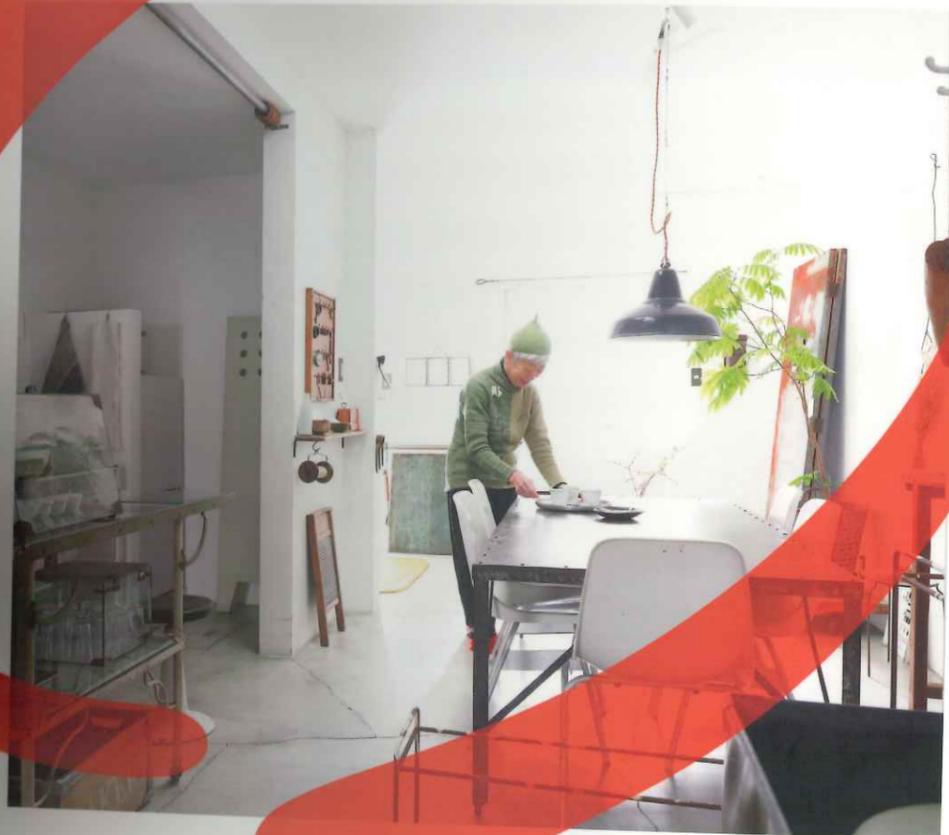




暮らしが整うとイイコトがやってくる♪

65歳からは「小さく暮らす」が正解でした。ごきげんな暮らし、どう整える？

65歳からは「小さく暮らす」が正解でした。



ごきげんな暮らし、どう整える？

無駄になるものにお金も時間も使いません。

- ▶ がんばらなくていい洗剤を使う
- ▶ 洗濯機の防水パンを外す
- ▶ ステンレス製のゴミ受けでいいことづくめ
- ▶ 今こそ住居資金を計算する
- ▶ 眠りがちなスーツケースを収納に
- ▶ この年になって地味に疲れることはしない



9784299075956



1929476013002

ISBN978-4-299-07595-6
C9476 ¥1300E

TJMOOK
宝島社

定価 1430円 本体1300円+税10%
雑誌 66700-19

宝島社

宝島社

新たな暮らし方として注目される

「シニア向けシェアハウス」について知りたい!



満田将太さん
みつだ しょうた

2012年(株)えんカウントを設立、高齢者住まいの紹介業に従事。公認会計士、税理士の資格を持ち、幅広い相談に対応が可能。2015年高齢者住まいアドバイザー協会を発足。

高齢者の新たな住まいの選択肢として注目を集めている「シニア向けシェアハウス」。自ら立ち上げに関わった経験もある、高齢者住まいアドバイザーの満田将太さんに詳しく伺いました。

自立した生活+人との交流=シェアハウス

シニア向けシェアハウスと高齢者施設との違いは、自立した生活を前提とした住まいかどうか、ということ。

「まだ介護が不要な元気なシニアが、共同生活することで孤独感を解消し、安心した暮らしができるのが特徴です。施設に比べてルールに縛られることなく、比較的自由に生活できること、また家賃や光熱費を分担

できるので生活費が抑えられるのは、年金暮らしのシニアにとっては何より大きなポイントといえます」と満田さん。

各自が個室を持ち、キッチンやリビングなどの共用スペースを共有するスタイルは、シニア向けも一般的なシェアハウスと同じ。

「お互い助け合いながら生活し、一緒に食事をしたり、レクリエーションを楽しむなど、日常的に交流が生まれることが魅力です。また自分の身の回りのことに加えて、共用部の掃除などを分担することで、体を動かす習慣ができるのも、健康面でプラスになります。日常生活を自分でこなせて、人とのつながりを大切にしたいと考えるシニアにとっては、まさに理想的な住まいのかたちといえるのではないかと思います」

ひとり暮らし高齢者の増加というリアル

内閣府の調査によると、65歳以上の一人暮らし高齢者は年々増加傾向にあり、2040年にはおよそ40%が単身世帯になるともいわれています。単身高齢者は孤独や不安を抱えやすく、さらに社会的な孤独は、認知症やうつ病のリスクを高めるといわれています。また急病や災害時のリスクが高いという課題も。他人と一緒に暮らすシェアハウスは、これらの解決策としても注目されており、政府は「高齢者シェアハウス構想」として、2028年度までに全国100カ所の設置を目指すことを発表しています。

SHARE
HOUSE

シェアハウスのメリット・デメリット

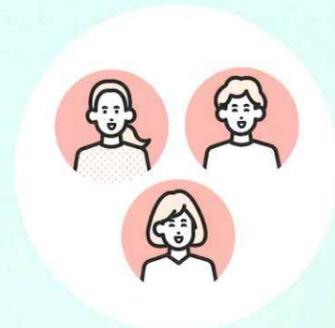
「部屋から出てこない人を心配して入ってみたら倒れていて、すぐに救急搬送して事なきを得たという実例もあります」と満田さんが語るように、体調不良や緊急事態への対応が迅速にできるというのは大きなメリット。

「同居人との交流を通して孤独感が軽減されるので、メンタルヘルスにもいい影響が及ぼされ、認知症予防

にも役立ちます」

これに対し、共同生活ゆえにプライバシーの確保が難しかったり、住人同士のトラブルが発生しやすいなどのデメリットも。

「元気が入居の前提なので、介護度が上がると住み続けられなくなる場合もあります。そのため入居時に、退去の条件をしっかりと確認しておくことが重要です」



シェアハウス選びのポイント

1

立地や周辺の環境をチェック

高齢になると移動が負担に。できるだけ生活圏内で完結できる立地を選ぶ。

- 病院が近くにあるか
- スーパーやコンビニが徒歩圏内にあるか
- バスや電車が利用しやすいか
- 家族が訪れやすい交通アクセスか

2

設備や間取りをチェック

高齢者でも快適に暮らすための設備が整っているかどうかをしっかりと確認。

- バリアフリー設計か
- 手すりやエレベーターはあるか
- 浴室やトイレは共用か個別か
- オートロックなどセキュリティ対策はどうか

3

契約形態と費用をチェック

入居費用と月額費用のほか、トラブル回避のために契約期間や退去条件を確認。

- 敷金、礼金、保証金などの初期費用
- 家賃+共益費や光熱費などの月額費用
- 違約金や解約手続きなど、退去時の条件
- 途中で介護が必要になった場合も住み続けられるか

4

入居者の雰囲気やルールをチェック

可能であれば、事前に体験入居すると、雰囲気がわかるのでおすすめ。

- ほかの入居者の年齢や生活スタイル、雰囲気
- 掃除や門限、来客時などの共同生活のルール
- 共有スペースの広さや快適さ
- 管理人や運営者はいるか

5

介護・医療サポートの有無

物件によっては介護や医療サポートを受けられる場合も。将来を考えて確認しておく安心。

- 提携している医療機関があるか
- 訪問介護やデイサービスを利用できるか
- 将来的に介護度が上がっても住み続けられるかどうか
- 体調が悪化した場合の退去の条件など

タイプいろいろ シニア向けシェアハウス

SHARE
HOUSE

シニア & 外国人女性が一緒に



コモンフルール

- 大阪府大阪市住吉区
- 1人用シニア向け3室、外国人向け6室
- 賃料/シニア用 月4万8000~4万9000円、外国人用 月3万3000~3万5000円 (共益費ともに1万3000円)
- <https://www.commonflour.life-shift.org>

数年間空き家になっていた、1962年に建てられた文化住宅をリノベーション。60歳以上のシングル女性と外国人女性がともに暮らすシェアハウスです。アジアを中心にメキシコやフィンランド出身の人々が入居しています。自国の料理を振る舞う料理交流会や、地域住民も招いてのネイル教室など、イベントも活発に行われています。

建築家設計の空間に多世代が入居

フキネコテラス

- 東京都世田谷区
- 1人用6室
- 賃料/月7万8000~8万5000円 (共益費1万3000円)
- <https://www.hituji.jp/comret/info/tokyo/setagaya/fuki-neko-terrace> (ひつじ不動産)

建築家の設計による心地よい空間が魅力のシェアハウス。緑豊かな中庭やルーフバルコニーなど、多彩な交流の場があります。女性限定で高齢者専用ではなく、リモートワーカーやセミリタイア層、ミドル世代など、「自分のリズムで暮らしたい」と考える単身者が入居対象。多世代の入居者によるコミュニティづくりを目指しています。

お風呂は大浴場、テラスや菜園も

SHIFT 調布

- 東京都調布市
- 1人用20室
- 賃料/月4万9000~5万7000円 (共益費2万6000円)
- <https://tokyosharehouse.com/jpn/house/detail/3235/>

このシェアハウスのコンセプトは「独りじゃない一人暮らし」。シニアと若者が年齢や性別の違いを超えてともに暮らし、自然な多世代交流が生まれています。プライバシーを大切にしながらも、人の気配を感じられる暮らしを実現。温泉気分が味わえる大浴場や、自然を身近に感じる家庭菜園などの設備も魅力です。



2人部屋は夫婦での入居も可能

むすびの家

- 千葉県山武市
- 賃料/1人用 月4万5000~5万円 (共益費2万円)、2人用 月6万円 (共益費4万円)
- 1人用8室、2人用4室
- <https://musubinoie.com>

信頼し合える人たちと互いに支え合いながら、自分らしく充実した日々を過ごしたいと考える高齢者向けシェアハウスです。ガーデニングやラジオ体操、書道や音楽など趣味の活動など、ともに体を動かし、楽しみながら、いつまでも元気に暮らす「共生の場」を目指しています。夫婦での入居が可能な2人用住居があります。



*賃料や共益費は発刊時のもので変更の可能性があります。空室状況はHPから確認してください。

有料老人ホーム

サ高住

グループホーム

など

自分に最適な施設の見つけ方



太田差恵子さん
おた さえこ

介護・暮らしジャーナリスト。FPの資格も持つ。30年以上にわたり老親介護の現場取材。主な著書に『高齢者施設 お金・選び方・入居の流れがわかる本 第3版』(翔泳社)ほか多数。



より安心できる環境や住まいへ

人生の終盤を充実したものにするためには、どこで・どんなふうに暮らすのがいいのか……。『終の棲家』について考えるとき、気になるのが高齢者向け施設です。最近話題の「サ高住(=サービス付き高齢者向け住宅)」のほか、老人ホームにも「住宅型有料老人ホーム」「介護付き有料老人ホーム」などさまざま。「ケアハウス」と「グループホーム」ってどう違うの? など、わ

からないことだらけ!そこで、30年以上、介護の現場取材し続けている太田さんに、それぞれの違いと選ぶ際の考え方について聞きました。

考えるべきポイントは「看取り」と「医療依存度」

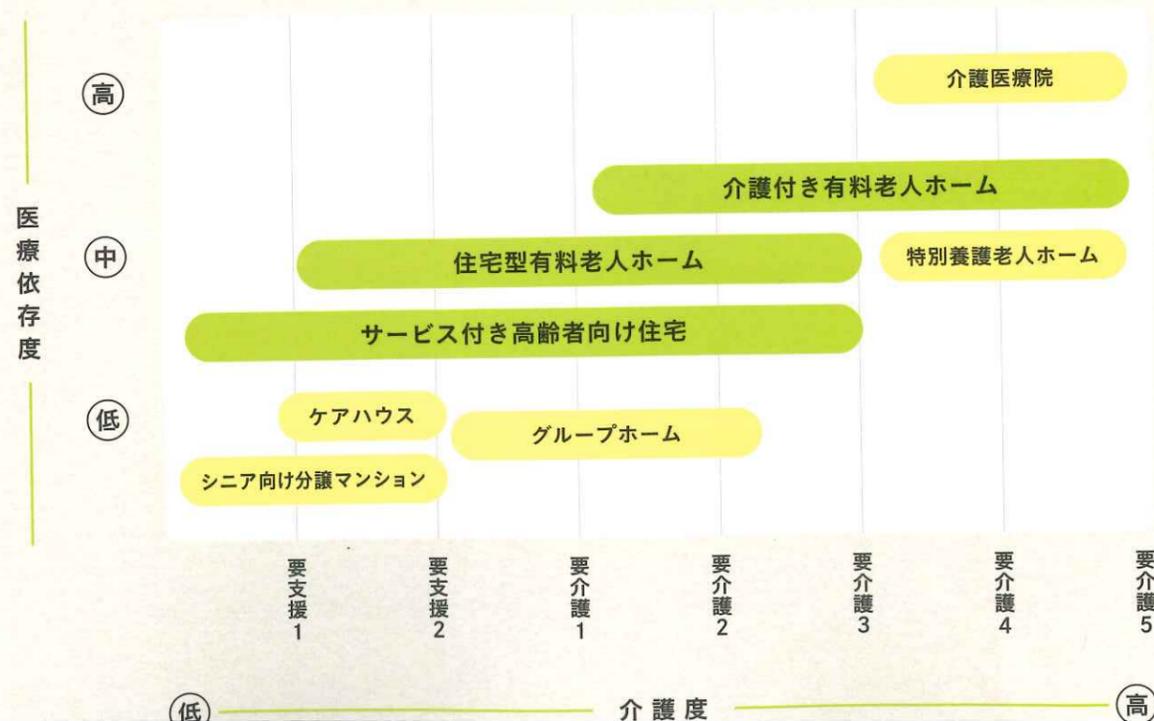
「終生暮らせる家、と考えたら、介護度が上がるといられなくなる施設は『終の棲家』とはいえませんね。

施設ごとに『どこまで見てもらえるか』を理解しておくことが大切です」と太田さんはいます。

加齢とともに病気やケガのリスクは高まるし、認知症を発症する可能性も。必要とする医療的ケアの程度によって、対応できる施設は違います。

各施設がどの程度の介護度と医療依存度に対応できるか、下の図で確認しましょう。

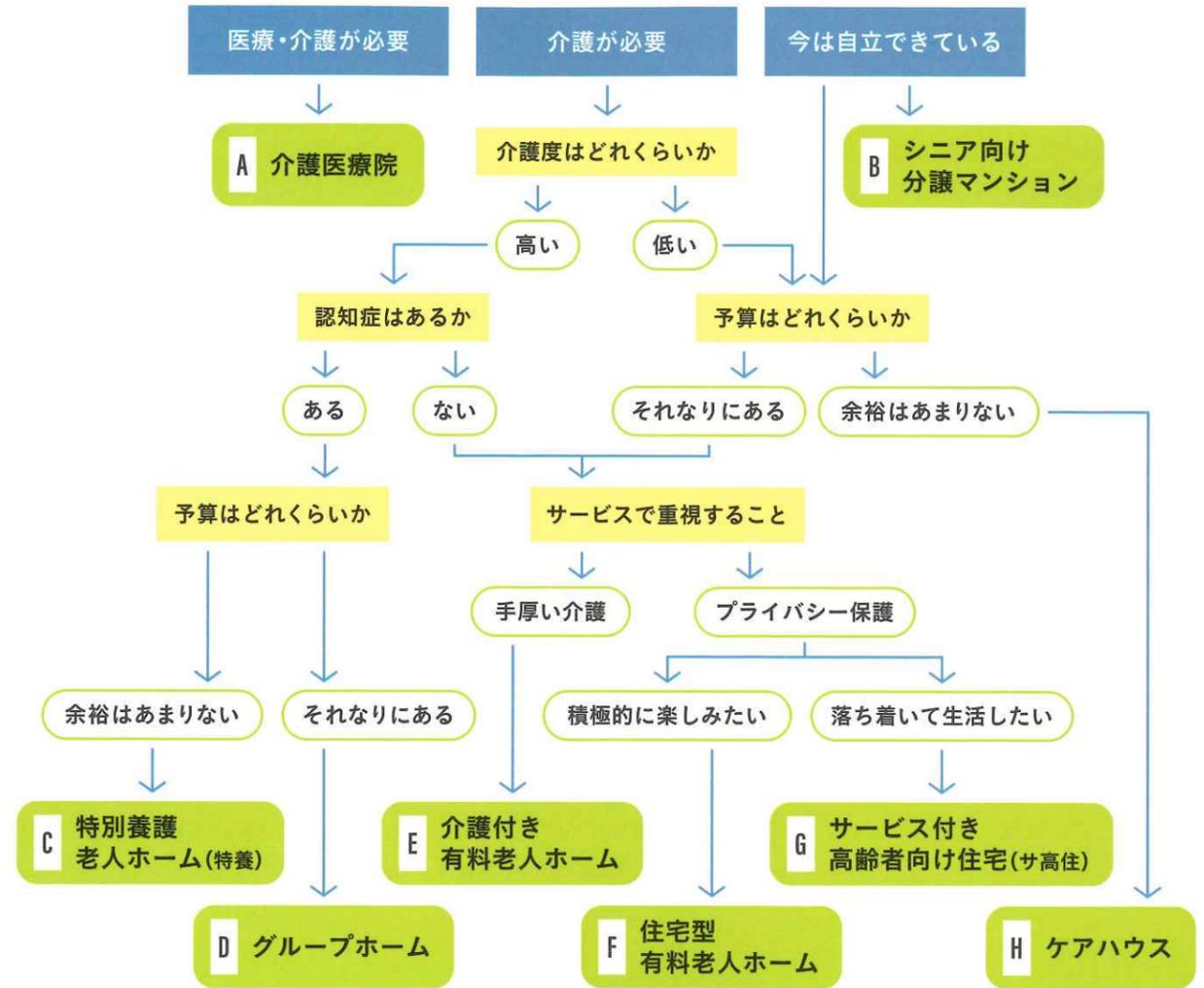
施設種別分布図



高齢者向け施設の違い&選び方

高齢者向け施設は、要介護度と医療依存度だけでは推し量れません。そこで、このページではそれぞれの違いを解説。選び方をフローチャートにしてみました。

高齢者向け施設を選ぶためのフローチャート



A 医療的ケアNo.1
介護医療院

介護保険で入居できる施設。生活するうえで長期にわたって、医療的ケアの必要度合いが高い人が入居できる。必要な医療・介護を行う。病院に併設されているところが多く、看取りまで行われる。要介護1以上が対象。

E 24時間体制で安心!
介護付き
有料老人ホーム

各都道府県より「特定施設」(Fの項参照)の指定を受けた民間施設。施設スタッフが入浴や食事などの日常生活上の支援や介護、機能訓練などを行う。看取りまで行うところが増えている。通常、

B 相続も売却もOK
シニア向け
分譲マンション

バリアフリータイプの分譲マンション。コンシェルジュサービスや、食堂や大浴場、レクリエーションルームがあるなど共用スペースが充実していることが多い。人気が高く、待機者が多いところも。看取りまで行うところが増えている。介護サービスは個別契約となる。

F イベント充実、楽しみ重視
住宅型
有料老人ホーム

かかる費用はそれぞれ。介護保険上の「特定施設入居者生活介護(特定施設)」ではないので「介護付き」「ケア付き」の表記はない。基本的には食事サービスと緊急時対応などの日常生活支援が中心で、介護

C 低コストで人気
特別養護
老人ホーム

介護保険で入居できる施設。食事や入浴などの日常生活上の支援や、機能訓練などを行う。公的施設なので割安。人気が高く、待機者が多いところも。看取りまで行うところが増えている。要介護3以上が対象。

G 自由度を選ぶならここ
サービス付き
高齢者向け住宅

安否確認と生活相談サービスを提供する高齢者向けの賃貸住宅。オプションで食事や家事支援のサービスを行うところが多い。介護が必要となった場合は別途契約で、在宅のときと同じように

D アットホームな第二の家
グループホーム

認知症の高齢者が、家庭にいるように暮らせる施設。ほぼ自立できていて、共同生活に支障のない人向け。地元に住民票のある人が対象。認知症対応に長けたスタッフが常駐するが、医師や看護師ではないので、医療依存度の高い人は入居できない。

H 弱者の強い味方
ケアハウス

家庭環境や経済状況によって自宅での生活が困難な人を対象に介護サービスを行う「福祉施設」。食事や安否確認、レクリエーションなどが提供されるが、住宅型か介護型かによって介護体制が

将来の住居計画を考えるとき 大切なのは 資金計画をどうするか

収入の中心が年金になる高齢期。長生きできる時代になったぶん、最後まで破綻なく生き抜くことが大切です。「終の棲家」には「いくら必要か」「いくらかけられるのか」をしっかりと見極めましょう。

まずは資産の棚おろしから 100歳まで生きると想定して

超高齢社会の今、100歳まで生きることが現実味を帯びてきました。その長寿を「幸せ」と感じるか「リスク」と感じるか。それには家計や住まいの問題と無縁ではありません。「よく『子どもの世話にはならない』『迷惑はかけたくない』という言葉が聞かれますが、よほどの資産家でもない限り、誰の世話にもならずすむ人なんていません。この先の人生にいくらかかるのか、どうやりくりしていくのかを考えて、住まいや施設を選ぶ必要があります」と太田さん。ここからは、太田さんが指摘するポイントに沿って解説します。

ポイント1 まずは資産と収入をチェック

「終の棲家」をどうするか考え始めるとき、まずすべきなのは自分の資産(不動産、預貯金、株などの有価証券など)と、月々の収入(年金の受取額、その他収入はあるか?)を確認すること。

「2024年の総務省の家計調査によれば、夫婦ともに65歳以上の無職世帯(夫婦のみの世帯)の場合、1カ

月の収入は平均25万円強。そのほとんどが年金などの社会保障給付です。そこから税金や社会保険料を差し引くと、手取りは約19万円。これが60歳以上の単身無職世帯(シングルの高齢女性)だとすると、実収入は約13万円強。その範囲で生活するか、オーバーするなら資産を取り崩して充てることになります。おむね、平均値で平均寿命まで生きるとして、年金や月々の収入の範囲内で暮らせそうでしょうか?生活費に充てるべき資産はどのくらい必要になるのでしょうか?

ポイント2 入居費は資産の3/4から生活費は年金から

月々の生活費は年金の範囲内でまかなえるように工夫するとして、どんな施設に入れるか(あるいは自宅をリフォームするか)は、すでに蓄えている資産の大きさによってある程度決まります。介護付き有料老人ホームや住宅型有料老人ホーム、あるいはサ高住などは、入居時に入居一時金や敷金が必要な場合があります。その一時金はまとまった資



ポイント3 死ぬまでいられる施設かどうか

「終の棲家」といっても、終生その施設で暮らすことができるかどうか。33ページで紹介したとおり「看取り」に対応してくれる施設でなければ「死ぬまでそこで暮らす」ことはできません。

「要介護度が上がると退去しなければならぬ施設もあります。提携している特養や看取り期まで対応する有料老人ホームがあるなら、施設から施設への移行もスムーズですが、それがないと、介護度が上がったときに行き先に困ることがあります」

施設を選ぶとき「いつまでいられるか」「死ぬまでいられるか」をしっかり確認しましょう。

ポイント4 仮に100歳まで生きるとして

入居一時金を資産から支払ったとして、100歳まで生きると仮定すると、どうなるでしょうか。

「80歳の女性で資産が1000万円あるとします。入居一時金が仮に200万円のところに入るとして、残金は800万円。医療費がかさむなどの緊急時のための出費(予備費)を200万円とすると残金は600万円。この600万円を20年間で使うとすると、年間30万円、月額だと2万5000円使えます。年金が月額10万円だとすると、月々使える額は12万5000円ということになります」

ただし施設ごとに月額利用料に含まれるものは異なります。「そもそも住宅型の施設では月額利用料に介護費用は含まれていません。また、光熱費やおむつ代などが別途費用となる施設もあります。提示される月額利用料に何が含まれているか、しっかり確認しましょう。それに、施設に入居しても病気やケガで入院すると医療費がかかります。入院していても施設の月額利用料は払わなければならないので注意が必要です」

ポイント5 高額な施設＝至れり尽くせりではない

民間施設の場合、超がつくほど高級な施設も珍しくありません。

「セキュリティも万全。コンシェルジュや看護師もいて、食事はシェフが作ります、なんていうところも。しかし、高い施設に入れば、それだけサービスが充実しているだろう、と考えるのはちょっと短絡的。大切なのはよい・悪いではなくて、合う・

合わないなんです」

どんなに高級な料理が出るとしても、口に合うとは限りません。また、成人病などの既往症がある場合、栄養制限がある人もいます。しかし、高額な入居金や利用料を払っていても、アレルギー対応やカロリー制限に応じたメニューが用意され

るなどのきめ細かい対応をもらえるとは限りません。

「食事や投薬の管理を徹底させたいなら、住宅型よりも介護型、医療的ケアの充実した施設を選ぶ必要があります。お金のことだけでなく、自分にとって必要なケアは何かを見極めることも大切なのです」

高齢者向け施設にかかる費用の目安

種類	初期費用 (入居一時金や敷金)	月額利用料の 目安	所得による 負担軽減制度
特別養護 老人ホーム	0円	5万～15万円	あり
介護医療院	0円	6万～17万円	あり
住宅型 有料老人ホーム	0～1億円	12万～40万円 +介護費	なし
介護付き 有料老人ホーム 【特定施設】	0～1億円	12万～40万円	なし
サービス付き 高齢者向け住宅	0～数十万円	10万～30万円 +介護費	なし
サービス付き 高齢者向け住宅 【特定施設】	0～数十万円	15万～30万円	なし
グループホーム	0～100万円	12万～18万円	自治体による
ケアハウス	0～数百万円	8万～20万円 +介護費	あり
ケアハウス 【特定施設】	0～数百万円	10万～30万円	あり

『高齢者施設 お金・選び方・入居の流れがわかる本』/太田差恵子著より作成

入居までの流れと考えるべきこと ポイントは 今の自分と将来の予想

自分にとってどんな施設がいいのか。
それを考えるとき、大切なのは「入居時の状況」と「将来の介護度」。
介護を必要とするようになってから
慌てて検討しなくてもいいように、今から考えておきましょう。

「終の棲家」をどうするかを考えるうえで、予算面のめどがついたら、次は「将来の生活を予想することが大切です」と太田さん。

「もともと、持病があるのか・ないのか。それによって、将来医療依存度が高くなりそうかどうか、ある程度予想がつきますよね。また、高齢者向け施設に移る場合でも、子ども世帯の近くに住むのか、そうではないのか。住み慣れた街を離れてもかまわないのかどうか。今よりも少し先の未来を予想してみましょう」
伴侶を見送ってひとり暮らしになったとき「孤独がイヤかどうか」も見極めポイントのひとつだといいます。
「ひとりで暮らすのが快適な人、歌やお遊戯などのレクリエーションよりも『放っておいてほしい』タイプの人なら、プライバシーが保たれる住宅型がいいでしょう。みんなと一緒にがいい、という人なら、レクリ

エーションやサークル活動が充実した有料老人ホームがおすすめです」

**大は小を兼ねない！
今の自分に合ったところに**

今は元気だけど、将来が不安……。そんな人に気をつけてほしいことがあるといいます。「どうせ先々、介護が必要になるんだから」と、要介護度の高い人向けの施設に元気な人が入ると、「なじめないケースもある」のだとか。
「周りが介護を要する人ばかりだと、元気な人もついつい『自分は年寄りだ』と老け込んでしまう傾向があるのです。いつまでも自立して元気はつつつで生活したいなら、できるだけ自分と同じくらいの自立度の人たちが暮らす環境に身を置くことがおすすめです」

施設によっては、自立した人々と要介護の人たちとで居住エリア

を分けているところも。

「なかには『お友達に要介護になったことを知られたくないから、別の施設に移りたい』という人もいます。要介護エリアに行くのを『都落ち』みたいに感じるのかもしれませんが」

**慌てて決めずに
中間施設で時間稼ぎ**

よくあるのが、病気などで入院したあと、一気に身体状況が悪くなって、自宅での生活が不安になるパターン。そうなってから慌てて介護施設を探すと失敗しやすい、と太田さんは警鐘を鳴らします。

「そんなとき、知っておきたいのが『介護老人保健施設』です。介護保険で入居できる施設で、入居期間は原則3カ月です。病院を退院し、安定期にある人が一時的に入居しリハビリを行って自宅に戻ることを目指します」

高齢者向け 施設選びの 9カ条

1 家族(子ども)がいる場合は「自分の考え」を明確に意思表示

いくら「世話にならない」つもりでも、親の老後を心配しない子どもはいない。介護が必要になったら「どんなところで」「どう暮らしたいのか」、資産のことも含めて意思表示が大事！

2 切羽詰まる前(要介護になる前)から考えよう

「慌てて探して慌てて決める」のが一番よくない、と太田さん。必要に迫られてから情報収集するより、余裕のあるうちに地域包括支援センターに相談するなどしておこう。

3 見学は必須。体験入居もおすすめ。「費用」よりも「相性」を重視して

「高額な施設=よい施設」とは限らない。スタッフや入居者の雰囲気、食堂や共用スペース、レクリエーションなどのプログラムを見学して、なじめそうかどうか検討して。

4 先を見すぎないこと。今の自分の少し先をイメージする

できるだけ自分と同じくらいの自立度の人たちが暮らす環境を選ぶ。介護度が進んだら先の施設にスムーズに移れる(提携先があるなど)かどうか確認を。

5 施設の立地はとても大事！

入居する人にとっては「暮らす場所」でも、子ども世帯にとっては「通う場所」。交通アクセスがよいかどうかは大きなポイント。外出が自由なら、買い物や通院の利便性もポイントに。

6 施設費用と月々の生活費は100歳まで生きると仮定して試算を

一番おすすめしないのが、子ども世帯が「介護ローン」を組むこと。長寿時代の今、介護や老後の生活に経済的負担が過度にかかることは避けたい。余裕のある試算を心がけよう！

7 入居一時金、月々かかる費用、オプションの介護費の見積もりをしっかりと理解する

有料老人ホームとサ高住。似たようなサービスを提供していても、「介護施設」なのか「高齢者向けの賃貸住宅」なのかで性質が異なる。入居の条件などは細かくチェックしよう。

8 家に戻れそうもない場合は「看取り」までしてもらえるかを確認

「終の棲家」として、最期までケアしてもらえるのは安心。介護度や医療依存度が高くなったら対応できない施設の場合は「その先」のことまで考えておく必要がある。

9 人間関係のトラブルやその対処法など、隠さず話してくれる施設なら信用できる！

共同生活に人間関係のいざごはつきもの。単刀直入に質問して「トラブルはありますよ」と認めてくれる施設は誠実に対応してくれているとみていい。

部屋のつくり

+

食事のこと

+

サポート力

結論

この3つを比較することで自分に最適どころが選びやすくなる！

自宅で
介護を望む場合の
強い味方

「小規模多機能型居宅介護施設」って何？

「小規模多機能型居宅介護(略して小規模多機能)」は、自宅に住みながら、施設への「通い(デイ)」を中心に、短期間の「宿泊(ショートステイ)」や自宅への「訪問(ホームヘルプ)」を組み合わせ利用できるサービスです。定期的、あるいは必要に応じて宿泊できるので安心感があります。「ただし、ほかのデイサービスなどとの併用はできません。現在、ケアマネジャーを利用している場合は、小規模多機能に所属するケアマネジャーに変更が必要です。所在地などわからないことがあれば、地元地域包括支援センターに相談しましょう」

家の住み替えにかかるお金の流れを知りたい!

施設に入るのではなく、今よりも小さな住宅に引っ越ししたり、都会を離れて地方に移住したりという選択肢もあります。家を手にするまでにどんな費用がかかるのかを知っておくと計画も立てやすくなります。ここでは住み替えの際にかかるお金について紹介します。

支出項目

購入契約時

収入印紙は、簡単にいえば税金。高額な取引を行うときには印紙税を納める必要があります。印紙を貼ることで納税の証明になります。不動産取得契約の印紙金額は50万～100万円以下/1000円、100万～500万円以下/2000円、500万～1000万円以下/1万円。以降、金額によって印紙代も上がります。

収入印紙	書類作成時に提出する印紙代(1万～6万円。物件の価格によって異なる)
手付金	契約時に一部を売主に払う
仲介手数料	物件購入時の仲介手数料の半金

.....
 契約は購入より先に売却をすることもありますが、決済は売却してお金をつくったあとに購入決済を行うのが一般的です。

売却契約時

現在の家を売却するときにも、上と同様に金額に応じた印紙代が必要です。手付金は、代金の1～3割が目安。手付金が予約金となり、これを受け取ったあとは、よほどのことがない限り、他の希望者に家を売ることはできません。また、相手都合のキャンセル時は、手付金を返さないことが一般的です。

収入印紙	書類作成時に提出する印紙代(1万～6万円。物件の価格によって異なる)
手付金	売却時に受け取る手付金
仲介手数料	物件売却時の仲介手数料の半金

売却決済時

通常は売却を担当する不動産会社が仲介し、その仲介手数料は物件の代金から引かれます。ローンが残っている場合は売却金額と残金を相殺します。たとえばローン残金が2000万円あり、売却金が1800万円だと、200万円を手出しすることになります。

物件残代金	売却代金
固定資産税精算金	1年間の支払い済みの分を年額日割り精算
登記抹消費用	司法書士に支払う(約5万円)
仲介手数料	物件売却時の仲介手数料の半金
住宅ローン返済	売却物件の残りローンを支払う

購入決済時

売却した金額から物件の代金を支払うのが普通です。安価な空き家は一括で購入することが多いですが、ローンを組む場合は現在の金融機関からスライドするのが便利。高齢になると、新しい金融機関では融資が下りにくくなります。税金などをすべて支払ったら、カギを受け取り、準備は完了です。

物件残代金	売却したお金を充てて残る物件の代金
管理費修繕積立精算金	売却した物件の固定資産税を精算
固定資産税精算金	1年間の支払い済みの分を年額日割り計算
登記費用	司法書士に支払う(報酬代金10万～15万円+登録免許税)
仲介手数料	物件購入時の仲介手数料の半金
住宅ローンの借り入れ	不動産購入のためのローン。一見入ってくるお金ですが、実際は借金となる
住宅ローン諸費用	住宅ローンの借り入れ実行時に支払う金額は借金となる
火災保険料	プランによって変動あり(物件の種類によって金額が異なる)

▶不動産会社を挟まないケースもある!?

自宅を売却するときには不動産業者の仲介が必要ですが、空き家を探していると持ち主からダイレクトに物件を購入するケースもあります。このときは、購入決済時に生ずる不動産業者への仲介手数料は必要ありません。ただ、口約束と現金のやりとりだけで売買

を完了するのは後々にトラブルを招くこともあります。きちんと売買契約書を作っておきましょう。また、自治体の支援制度ではなく、個人的に無料で家もらった場合は贈与契約書が必要で、土地と家屋の金額によっては贈与税がかかることもあります。

自分で計算してみよう! 家の購入にかかるお金の流れがわかるシミュレーション表

家を購入するときにかかるお金は物件代金だけではありません。最初に手付金を支払ったり、不動産会社を挟む場合は仲介手数料もかかってきます。また、売却するときにもただ代金をもらえるだけでなく、場合によっては費用が出て

いくケースも。住み替えを例に、いつどのタイミングでお金が入ったり出ていったりするのを一覧にまとめました。実際に書いて計算できるようになっていますので、ご自身の計画のお金のシミュレーションに役立ててください。

A 自己資金 ￥

自己資金がない場合は0円のままで計算できます。

金額を入力!

入るお金は黒、出ていくお金は赤 or 「-」をつけるとうわかりやすくなります

物件購入の契約時にかかるお金

収入印紙	￥	合計 ①
手付金	￥	
仲介手数料	￥	￥

物件の売却がない場合、購入契約時にかかるお金は自己資金での準備が基本的に必要です。

残り [A-①] B ￥

物件売却の契約時にかかるお金

収入印紙	￥	合計 ②
手付金	￥	
仲介手数料	￥	￥

残り [B-②] C ￥

物件売却の決済時にかかるお金

物件残代金	￥	合計 ③
固定資産税精算金	￥	
登記抹消費用	￥	￥
仲介手数料	￥	
住宅ローン返済	￥	

残り [C-③] D ￥

物件購入の決済時にかかるお金

物件残代金	￥	合計 ④
管理費修繕積立金精算金	￥	
固定資産税精算金	￥	￥
登記費用	￥	
仲介手数料	￥	
住宅ローンの借り入れ	￥	
住宅ローン諸費用	￥	
火災保険料	￥	

自己資金が0円の場合は、ここがマイナスになるケースも。その場合は、別途自己資金の準備をするか、ローンを検討しましょう。

残り [D-④] ￥