

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*2022. 8. 24\*\*☆

60 歳からの人生を準備する  
【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

## 老後の生活に向けた 4 つのお金の基本 (中編)

発行者：牧野 F P 事務所合同会社代表社員 牧野寿和

牧野 F P 事務所公式サイト：<https://www.makino-fp.com>

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*通算第 510 号\*\*\*☆

### <目次>

- ◆ 今週のテーマ
- ◆ 今週のポイント
- ◆ 編集後記
- ◆ 「人生の添乗員 (R)」牧野寿和のプロフィール

\*:\*

- ◆ 今週のテーマ

## 老後の生活に向けた 4 つのお金の基本 (中編)

\*:\*

先週と今週の 2 回に渡り、  
老後の生活に向けたお金の基本について、  
4 つお話をする予定でした。

しかし、今回 3 つ目の「住まいの基本」には、  
大切な内容が多く、今回は中編として、  
次回に、残りの 1 項目を後編として、  
お話いたします。

今回お話しすることには、  
先回の金融商品、保険商品の基本と同様に、

このコラムや私のところに相談にみえる方に

常々お話ししている内容も含まれています。

なぜなら、人生の節目ごとに、  
何度も確認いただきたい、  
老後のお金と向き合うための、  
極めて重要かつ基本的な事柄だからです。

次の順番で話を進めていきます。

- ・ 3 つ目 住まいの基本
- ・ 3-1. 持ち家に住む場合
- ・ 3-1-1. 持ち家の戸建て住宅
- ・ 3-1-2. 持ち家のマンション
- ・ 3-2. 賃貸住宅に住む場合
- ・ 3-2-1. 年老いてから賃貸は借りられない
- ・ 3-3. 住まいの基本のまとめ

---

### 3 つ目 住まいの基本

---

ここでは、持ち家と賃貸とどちらに  
住んだ方がいいのか？

ご自身で結論を出したあとの、  
持ち家、賃貸どちらに住むにしても、  
老後に向けてのお話です。

持ち家、賃貸、  
戸建て住宅、マンションに住む時に分けて、  
話を進めていきます。

---

#### 3-1. 持ち家に住む場合

---

まず、戸建て、マンションに限らず、  
持ち家に住む場合は、

固定資産税と住むところによっては、  
都市計画税は、生涯、毎年納付する費用を、

家計から支出します。

そのための資金を、  
ねん出する計画が必要です。

また、将来、引越したり、建替えたり、  
する計画があれば、  
そのための費用の準備も必要です。

---

### 3-1-1. 持ち家の戸建て住宅

---

持ち家の戸建て住宅に住む場合には、

その住宅の築年数によっては、  
将来、修繕やリフォーム、  
持ち主の判断で、  
建て替えの費用の準備も必要になるでしょう。

水漏れなどの不具合が起きないように  
定期的な点検をする。  
また、不具合が起こってから  
修繕するのではなく、  
10 数年ごとに外壁を塗り替えるといった、  
メンテナンスをする。

といったことを、  
住宅を長持ちさせるためにも大切だと、  
推奨する専門の業者もいます。

しかし、ここは、費用の面もありますので、  
中立な専門家に相談してもいいところです。

---

### 3-1-2. 持ち家のマンション

---

持ち家のマンションに住む場合は、

修繕積立金などの毎月定額の家計からの支出や、自室の修繕やリフォームの費用が、必要になるでしょう。

また、将来、大規模修繕のための費用が、毎月の修繕積立金のほかに、必要になるかもしれません。

そのほかに、マンション自体の建替え。建物が築古になることにより、次第に住民が少なくなり、毎月の修繕積立金といった、集合住宅を維持するために必要な経費の、1世帯ごとの負担額が高くなる。

このような集合住宅特有の問題が、高齢になっても起きる懸念もあります。

---

### 3-2. 賃貸住宅に住む場合

---

老後も賃貸住宅に住む場合は、生涯、家賃を支払う資金の確保が必要です。

現在の賃貸住宅市場の動向では、家賃が大幅に高くなることは、考えられません。

しかし、立地のいい場所では、将来、値が上がるかもしれません。そうなったら、ほかのところに引越す。といったような、そのための対策を考えておくことも必要です。

また、築古の住宅に住んでいれば、将来、取壊したり建替えたりする可能性もあります。

急にこのような話が賃貸住宅の所有者から、  
来ることがないように、  
所有者に、今後の動向について、  
聞くことが大切です。

---

### 3-2-1. 年老いてから賃貸は借りられない

---

賃貸住宅に、  
年配者の入居を嫌がる傾向があります。

その原因は、  
家賃の不払いや万が一の時の身元引受けなど、  
賃貸住宅所有者にとっては、  
厄介な問題を背負う可能性がある。  
といわれているからです。

老後の生活に入ってから  
賃貸住宅を新規に借りるのであれば、

賃貸住宅所有者の心配を払しょくするように、  
・生涯の家賃の支払いが可能な証明  
・確かな保証人、言い換えれば身元引受人  
少なくともこの2点を示すことが必要でしょう。

また、生涯賃貸住宅に住むのであれば、  
これからの生涯、  
解体や建て替える可能性は少ないであろう、  
築浅の住宅に入居することも、  
ひとつの対策です。

---

### 3-3. 住まいの基本のまとめ

---

住むところは、  
生活をしていく上の土台となるところです。



また、小手先の節約はできない

支出でもあるのです。

従って、老後生活でも

「一考要」の課題ですね！

\*:\*

◆「人生の添乗員（R）」牧野寿和のプロフィール

\*:\*\*

日本で唯一「人生の添乗員（R）」を名乗れる  
公正中立な独立系ファイナンシャルプランナー  
創業 19 年目

1958 年 名古屋市生まれ、大学（東海大学卒業）以外  
は、名古屋で居住。

1982 年～2001 年 旅行会社に勤務。

業務で世界各地を廻っていた時、日本の方と他国の方々の  
お金との付き合い方の違いを感じていた。

そんな時渡米した折に、初めてファイナンシャルプラン  
ナーの存在を知り、日本でもこの業務の必要性を認識す  
る。

2003 年 牧野 FP 事務所を創業。

2018 年から牧野 F P 事務所合同会社を設立。

これまでに、延べ 1100 件以上の様々な相談に対応。

現在は、相談者へのプランニングの助言と提案を主な業  
務とし、相談者に、安心できる生活が送れるように、丁  
寧な業務を心がけている。

<保有資格>

・ NPO 法人日本ファイナンシャルプランナーズ（FP）協  
会 CFP（R）認定者

・ 1 級ファイナンシャル・プランニング技能士（資産設  
計提案業務）

- ・福祉住環境コーディネーター
- ・総合旅行業務取扱管理者 など

<取材協力>

メ～テレ（名古屋テレビ）「UP！」

<執筆>

「銀行も不動産屋も絶対教えてくれない！  
頭金ゼロでムリなく家を買う方法」河出書房新社

<監修>

「空き家」に困ったら最初に読む本」河出書房新社

現在、相談は、名古屋市内はもとより愛知、岐阜、  
三重県、首都圏や関西にもリモートで  
お会いする機会が増えました。

「人生の添乗員（R）」は、  
他人を気にすることなく、相談者ご自身にとって  
有益な提案を心がけています。

---

◆ 【人生の添乗員(R)】からのワンポイントメッセージ

発行：牧野FP事務所合同会社 代表社員 牧野寿和  
〒467-0823 名古屋市瑞穂区津賀田町2-86

◆登録・解除は、ご自身でお願いいたします。  
こちらから出来ます。

<http://www.mag2.com/m/0001575058.html>

◆本メルマガに関するご意見・お問い合わせは  
こちらまでお願いいたします

E-MAIL : [makino.fp@beach.ocn.ne.jp](mailto:makino.fp@beach.ocn.ne.jp)

---

牧野FP事務所合同会社

公式サイト : <https://www.makino-fp.com>



◆記事内容に関してのトラブル等について当方では  
一切責任を負いかねます。  
ご自身の責任でご判断下さい。

「人生の添乗員」「人生の行程表」は、  
牧野寿和の登録商標です

---