

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***2022. 10. 26**☆

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

住宅資産で相続を考える ～調査結果が教えてくれる現実～

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 519 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

住宅資産で相続を考える ～調査結果が教えてくれる現実～

:

今回は、
ある調査結果を参考に住宅の相続を考えます。

今回の記事の構成は次の通りです。

1. 住宅資産の老後での活用予定
2. 自分が亡くなった後の現在の住まいの見込み
3. 空き家数と空き家率の推移
4. 現実を直視しないと子どもが困る？

1. 住宅資産の老後での活用予定

最初のふたつは、

全国の60歳以上（2018年1月1日現在）の男女を対象に実施し、1870人から回答を得た、「高齢者の住宅と生活環境に関する調査」（2018年度・内閣府）の調査結果です。

この調査の中で、「土地や家屋などの住宅資産の老後での活用予定」との質問の結果です。

- ・子孫に残しておく：61.8%
- ・リバースモーゲージ（※）を利用して生活資金を得る：2.9%
- ・住み替えなどのため売却・賃貸する：9.1%
- ・その他：13.0%
- ・わからない：13.3%

と、子孫に残しておく人が、回答の半数以上を占めています。

また、その他やわからないといった回答も合わせて26%と全体の4分の1を占め、将来、自身での住宅資産の運用や、相続のことを決めてない方も、多数いるようです。

なお、リバースモーゲージ（※）とは、「土地や建物を担保に生活資金の貸し付け」とこの調査では定義しています。

2. 自分が亡くなった後の現在の住まいの見込み

次も上記の「高齢者の住宅と生活環境に関する調査」（2018年度・内閣府）の調査結果からです。

「自分が亡くなった後の現在の住まいの見込み」と質問した結果です。

- ・ 子供や配偶者（あるいはパートナー）等が住む：66.8%
- ・ 売却・賃貸等にされる：10.7%
- ・ 住む予定がなく空き家となる：2.7%
- ・ リバースモーゲージの返済にあてる：0.7%
- ・ その他：8.1%
- ・ わからない：11.0%

と、子供や配偶者（あるいはパートナー）等が住むが66.8%と、半数以上の方は、しかるべき人に相続をすることを考えているようです。

ただ、前項の結果で、リバースモーゲージを利用して生活資金を得るとの回答が、2.9%あったのに対して、この項の回答では、リバースモーゲージの返済にあてるとの回答は0.7%でした。

$2.9\% - 0.7\% = 2.2\%$ の人は、どのような返済を考えているのか、そのしわ寄せが、相続人の子どもに及ばないか、心配なところではあります。

また、住む予定がなく空き家となるが2.7%と、空き家になることが分かっているならば、

今から、対策が必要です。

3. 空き家数と空き家率の推移

その空き家については、
総務省が5年ごとに実施する
「住宅・土地統計調査」の結果のうち、
「空き家と空き家率の推移」を見てみます。

なお、この調査では「空き家」とは、
建築中や一時現在者のみの住宅を除いた、
居住世帯のない住宅のことと定義しています。
また、「空き家率」とは、
総住宅数に占める空き家数の割合と定義しています。

・この2018年の調査結果で、
全国の空き家は8489戸、空き家率は13.6%

・前年の2013年の調査では、
全国の空き家は8196戸、空き家率は13.5%

・1998年の調査では、
全国の空き家は5764戸、空き家率は11.5%

と、年々空き家の戸数が増加していることが
わかります。

私のところにも、持ち家や実家が
将来、空き家になることを心配して、
相談にみえる方でも、
空き家になる理由はいろいろとあります。

4. 現実を直視しないと子どもが困る？

上述の1.2.の回答者は、
60歳以上で全国に住んでいる1870人です。

回答者には 80 歳上の方もいます。

また、回答者の住まいは、

- ・持家（一戸建て）81.4%
- ・持家（分譲マンション等の集合住宅）6.8%

と、88.2%の人が住宅資産を持っている人です。

当然、年齢や住んでいる地域によって考え方に開きはあります。

しかし、上記の 3 つの調査結果から、親から子どもへの相続を考えたとき、

1. では、住宅資産の老後での活用予定では、子孫に残しておく：61.8%でした。

また、

2. では、自分が亡くなった後の現在の住まいの見込みでは、
・子供や配偶者（あるいはパートナー）等が住む：66.8%でした。

そして、3. では、空き家数と空き家率の推移では、2018 年の調査結果で、全国の空き家は 8489 戸、空き家率は 13.6% でした。

つまり、これらの結果から、親は、自分が持っている資産としての家を、子どもに相続する場合、

すでに子どもは、親が住んでいるところ以外に、家を持っていれば、

活用があるかも！？

:

◆「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。

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

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
