

リフォーム？住み替え？今から考えておきたい定年後の住まい



現在生活しているマイホームにこれから先も住み続けるかどうか、考えていますか？
仮に30代で購入した家の場合、定年を迎える頃には築30年ほどになり、家のあちこちに傷みも出てくるでしょう。子供部屋がいらなくなったり間取りを変えたり、通勤圏に住む必要がなくなって環境のいい土地に引っ越したくなったりするかもしれません。このように定年前後になると、家をリフォームすべきか建て替えるべきか、もしくは住み替えるべきかという悩みに突き当たるが多くなります。

税理士の板倉京さんは、「定年後にどこでどんな家に住むかという問題は、老後の暮らしを大きく左右するため、人生設計において重要な要素といえます」と話します。だからこそ、定年後の住まいについてぜひ今のうちに考えてみてください。

1. マイホームをリフォームする場合

リフォームは小規模であれば費用を抑えることができ、工期も短くてすむ点がメリットです。しかし、大規模なリフォームになると1000万円を超える高額になることもあり、建て替えや住み替えのほうがかえって安くつく可能性もあります。また、リフォームをしても土台や柱、梁等は変わらないため、こうした躯体に不具合が出た場合は修繕費が発生することも考慮しなければなりません。リフォームにかかるコストと、リフォーム後の家には何年ぐらい住めるのか、それぞれを十分にシミュレーションしたうえでリフォームするかどうかを判断することが大切です。

2. マイホームを売って住み替える場合

マイホームを売却して得た金額の範囲内で新しい家を購入すれば、借金をすることなく住み替えができます。しかしその際、次のような住み替え時にかかるコストとランニングコストも予算に入れて新居を選ぶことが大切です。

(1) 住み替え時のコスト

マイホームを売るときと、新居を買うときのどちらにも、不動産会社への仲介手数料が発生します。仲介手数料は多くのケースで「売買価格×3%+6万円+消費税」という金額がかかってきます。例えばマイホームを4000万円で売った場合は約139万円、新居を3000万円で買った場合は約106万円かかります(手数料は交渉が可能)。そのほか、不動産の名義変更費用、引っ越し代、さらに不動産取得税等がかかる場合もあります。

(2) ランニングコスト

固定資産税、管理費、保険料、修繕費等が発生します。家屋や土地の評価が高い場合は固定資産税が高くなったり、戸建てからマンションへの住み替えで今までかからなかった管理費がかかるようになるため、新居の購入時はその点もふまえて検討するのがいいでしょう。

3. マイホームを貸して住み替える場合

マイホームを貸す場合は、利回りを計算して家賃設定をしましょう。

表面利回り=マイホームを貸した場合の年間家賃÷今マイホームを売った場合の金額

この数値が4~5%になることが、家賃設定の目安です。この家賃収入より安い賃料の賃貸物件に住み、差額を生活費に回すというのもひとつの選択肢です。

マイホームが購入時よりも評価が上がって売却益が出る場合、居住期間が5年超なら売却時に利益の20%の税金がかかります。しかし、「売却益が3000万円以内の場合、住まなくなってから3年目の年末までの自宅の売却には税金がかからない」という特例が設けられているため、これを利用して3年間だけマイホームを貸すことも手です。3年分の家賃収入を得たうえで売却しても、無税になります。

定年後にどこでどんな家に住むかによって、老後の経済面や生活面が大きく変わってきます。現在のマイホームを将来どうするのか、ぜひ家族で話し合ってみてください。

監修 板倉 京さん

シニアマネーコンサルタント、税理士、IFA。保険会社勤務の後、いったん専業主婦になるも、一念発起して税理士資格を取得。大手会計事務所、財産コンサルティング会社勤務を経て、2005年に税理士事務所を開業。女性税理士の組織、株式会社ウーマン・タックス代表、資産コンサルティング会社である株式会社WTパートナーズ代表を務める。相続や資産運用に詳しい税理士として、シニアのクライアントを多く抱え、年間100人以上の相談を受ける。また、一児の母でもあり、実生活に根差した視点とわかりやすい解説から、テレビや雑誌等でも人気。全国での講演も多い。著書に『知らないで大損する！ 定年前後のお金の正解』(ダイヤモンド社)等がある。

<https://wt-partners.jp/>