

**女優とパンティ 黒下着の官能** 特別カラー 13ページ  
**高岡早紀 武田久美子 橋本マナミ 有森也実**  
**日本人ハリウッド女優 広瀬結香ヘアヌード** 袋とじ

現役プロゴルファー・野田すみれの初下着 涼森れむ 美少女ヘア

追悼 田中邦衛 熱討 夏目雅子 『鬼龍院花子の生涯』

あなたがワクチン接種できるのはこの日 AIが年齢別・地域別に予測

カラー研究  
**その「目の異変」**  
 失明と死のサインです

巻頭カラー  
**江戸の「藩邸跡」さんぽ**  
 昭和の怪物 大鵬

企業ドキュメント システム障害

**みずほと日立「泥沼の押し付け合い」全真相**

特別定価520円  
 Weekly Gendai  
 2021  
 April

三浦雄一郎 伊奈輝三 柳生博 小椋佳 山川静夫 杉本清 釜本邦茂  
**人生、最後は「回想を楽しむ力」**  
 輝いていたあの瞬間を、繰り返し味わう。幸せだった、よくぞ決心したものだ、あれが運命だった、なぜ勇気を出せなかったのか、うつろう時のなかで、記憶という「人生の財産」を楽しむ

**65歳すぎたら家を売ってはいけない**  
 高齢の夫婦が家を放手すと、必ず後悔する理由／マンションの大規模修繕費を最後まで払わずに済ませる方法／妻への家の残し方の正解／リースバックはここで間違える／リフォームはこれだけやればよい

**老人ホーム「2025年問題」への備え方**

**失けなしの老後資金を失ってしまった人たちが**  
 株価上昇に釣られて、投資信託を買った夫婦の地獄／外貨建て保険に夢を見たのに、なぜ子どもが家の頭金なんて出したのか

**伊集院静「松山英樹が勝った本当の理由」**  
 この持病の人「この薬を飲んでいる人」はワクチンをまだ打たないほうがいい

ルポ 日本の卵と牛乳が海外でここまで嫌われる理由

スクープ 母の元婚約者の手記「小室圭君の文書を読んで」

週刊現代 四月二十四日 第六十三巻第十七号 毎月三十一日発行 毎週月曜日から木曜日発行 2021年四月十六日発売 発行人 高橋明男 編集人 石井克尚 発行所 講談社 東京都文京区音羽1-13-11 電話 五二〇円 本誌四七三円 No.2054 17

大正製薬

**疲れを感じる、あなたの毎日に。**

「朝目覚めたら、なぜか疲れが残っている……」  
 「月曜日ののに、なんだかだるい……」  
 今日も感じる、その疲れ。  
 年齢のせいだと諦めていませんか？  
 リポビタンDXは、エネルギーを生み出すのを助ける「ビタミンB<sub>1</sub>・B<sub>2</sub>・B<sub>6</sub>」だけでなく、アミノ酸の一種である「タウリン」「グリシン」を配合。加齢に伴う腰りの衰さを改善することで、あなたの元気をサポートします。

さあ、あなたも！ リポビタンDXで、元気がつづく新しい毎日を始めませんか。

いつだって、元気。錠剤

**リポビタンDX**

錠剤

タウリン ビタミンB<sub>1</sub>・B<sub>2</sub>・B<sub>6</sub> グリシン ビタミンC カルニチン サナヤク ショカ カフェインゼロ

雑誌 20644-4/24 4910206440417 00473 ©講談社 2021 凸版印刷 Printed in Japan

## 巻頭 大特集

# 最後の「家じまい」で 間違える人が続出中

# 65歳すぎたら 自宅を売ってはいけない



1

戻る場所は、もうないのに

高齢の夫婦が

家を売ると、

必ず後悔します

なぜそこで焦った

東京・池袋から電車で40分、埼玉県西部に高野義男さん（76歳・仮名）の自宅があった。30戸ほどが集まったミニ・ニュータウンで、庭で家庭菜園を楽しむこともできた。ここで育った子どもたちも大学進学をきっかけに巣立って行った。

そして3年前、高野さん夫婦は、40年の思い出の詰まった家を手放す決断をした。移った先は、駅近の中古マンションである。

「この先、さらに歳をとれば車で買い物に行ったり、病院に通ったりするのも難しくなるかもしれない。利便性が高い駅近に移れば、最後まで安心して暮らせると思ったのですが」（高野さん）

もともとは2200万円で購入した家だったの「住めば都」と笑えたのは若い頃だけ。歳をとってから家を手放した人から聞こえてくるのは、後悔の声ばかりだ。最後まで自宅で過ごすために、やるべきことを、やっつけてはいけないことを知っておこう。

で、マンションの購入資金も大方賄えるだろう。そんな皮算用のもと、駅近の物件を内見してまわり、駅近の中古マンションに決めた。

だが、この住み替え計画には、大きな誤算があった。「まず、家が高く売れなかったこと。築40年の建物自体の価値はほぼゼロで、土地の価格だけでは500万円にしかありませんでした。新しく買ったマンションは1700万円ですから、退職金から1200万円も持ち出すことになってしまいました」（高野さん）

悩みは、おカネのことだけではない。「部屋が狭いのもストレスになっています。もとの家なら妻はリビング、私は寝室とバラバラに過ごすこともできました。しかし新しい家では、どうしても顔を合わせる時間が長くなる。コロナ禍で外出が減ったこともあ

り、顔を合わせるたびに口喧嘩をしていますが。そもそも、高野さんの自宅はそれほど僻地にあつたわけではない。宅配スーパーや介護タクシーを活用すれば生活を続けることは十分可能だったはずだ。

だが、このまま家に住み続けられるかという「焦り」と、新しい住居に移りたいという「憧れ」が判断を狂わせた。そして売り払ってしまった以上、住み慣れた家を取り戻すことはできない。これは他人事ではない。定年後、どんな人であっても一度は「家じまい」が頭をよぎる。利便性の高い場所への引っ越しだけでなく、夢の田舎暮らしを叶えようとする人もいるだろう。

しかしここで選択を誤れば、取り返しがつかないことになる。数々の実例をもとに、同じ轍を踏まないために知恵をつけていこう。

引越し、マンション生活、田舎暮らし

こんなに辛かったなんて

都内在住の和田綾子さん（76歳・仮名）も、マンションに移った一人だ。もともと夫の実家に暮らしていたが、約3年前に古い家を手放し、夫婦で賃貸に移った。

ところが1年後、夫が亡くなった。和田さん一人の年金では家賃を払い続けるのは難しい。そこで賃料が安い物件を探すことにしたが、早々に壁にぶち当たってしまった。

「不動産屋で相談しようとしたところ、『高齢の方が入居できる物件は絞られます』と険しい顔で告げられたのです。提示されたのは家賃が高い高齢者向けの物件か、サービスパイ付き高齢者向け住宅ばかりです」（和田さん）



に住んでいた人の中には、「田舎暮らし」という夢を追いかける人もいます。

しかし、悠々自適の生活を送れるほど現実には甘くない。時事総研客員研究員の池瀧和秀氏は語る。「私自身は50歳のときに三重の山奥に移住しました。まだ若いので雑木の伐採や力仕事もできるし、人間関係を新たに築くこともできました。」

しかし65歳を超えて移住してくる人は、周囲に馴染めず引越す人も多いためです。隣人とトラブルになった挙げ句、家の隣に太陽光パネルを設置された人もいます。景観を台無しにされたことに憤り、結局、田舎暮らしを断念しました。

池瀧さんの暮らす集落では、同じ姓の人がかなりの人数を占める。「自分以外みな親戚」のような濃厚な田舎の人間関係に後から入っていくのは容易ではない。

3 数百万円単位でなくなっていく

マンションの大規模修繕費を

最後まで払わずに済ませる方法

「田舎の生活には車が必ずですが、いざれ運転はできなくなります。家庭菜園やアウトドア活動だって、身体機能が低下すればできなくなる。今はよくても、ゆくゆくは田舎暮らしが難しくなるでしょう」（株式会社社風代表・大久保恭子氏）

約12年に一度のペースで、外壁の補修やエレベーターの修理を行っているところが多い。ただそれは、住人の修繕積立金によって賄われると思いが今回は、マンションの構造部分の改修が入るため、積立金では足りないというのです（岩本さん）

築30年を超えるマンションだけに、この先も大規模な修繕が発生する可能性は高い。「地震や台風といった災

最後の「家じまい」で押入る人が続出中  
65歳すぎたら  
自宅を売ってはいけない

害に見舞われた際も、思わぬ修繕費を払わされる可能性もあります。たとえば東日本大震災の際、三鷹駅前のタワマンにほぼ新築だったにもかかわらず大規模な被害が出て、1億円を超える修繕費が発生しました。当然、積立金では足りず、1住戸あたり50万円を徴収されたのです（前出・楳氏）

どこまで修繕するか、そしてどんな保険で備えるかは、一軒家であれば自分で決められる。しかしマンションでは一連托生、管理組合の道連れとなってしまう。

「修繕費を払わずに逃げようとしても、最悪、住戸を競売にかけられる危険があります。むしろ積極的に管理組合にかかわることが、余計なおカネを払わずに済む最大の近道です」（楳氏）

4 みんな誤解しています

どうすれば、死ぬまで自宅に住み続けられる

家を買って住まいを移ることは、快適な暮らしと老後資金を失うかもしれない「博打」だ。ではこの先、どこに暮らせばいいのか。答えは簡単——自宅だ。

自分の家を想像して、厳しいと思った人もいるだろう。築30年を過ぎれば、壁のシミや床の軋みも気になる。風呂もキッチンも古くなり、子ども部屋を持て余しているかもしれない。30〜40代で家を建てた人からすれば、定年を迎え65歳を過ぎたあたりで、家を手放すタイミングが来た

とが一般的だが、最新の工法を採用すれば18年に一度に延ばせる。主體的に動くことで、払う修繕費は圧縮できるのだ。

思うのも無理はない。だが、ほとんどの人は誤解している。やり方次第では、死ぬまで自宅に住み続けることは難しくないので。『あなたの持ち家が危ない』著者の山下隆盛氏は語る。

「雨水から家を守れば、木造住宅でも最低50年はもちます。さらに構造のメンテナンスと点検すれば100年耐える家もざらにあります」

具体的に何をすればいいのか。絶対やるべきなのは外壁と屋根の修繕だ。『家に住めなくなる最大の原因は、雨や湿気によ

5 費用対効果がすべてです

リフォームは最低限

これだけやればよい

「15年に一度くらいのペースで外壁の塗装を塗り替えるのが一般的ですが、3回目を超えると塗装が重なり過ぎて剥けてしまします。さらに88年から2000年までに建てられた家では壁のサイディングボードが腐ってしまふことだからです。水分を防げずにいるとシロアリも発生しやすくなり、さらに基礎が弱ることになります」（山下氏）

表面を触ってみてほしい。手に白い粉が付くようであれば、防水のための塗料が剥がれ始めている。

リフォーム業者に依頼を出すとき、それ以外の場所も直すよう提案される。キッチンもトイレも、玄関も照明も、すべて

「瓦がずれてい」るといった場合には、雨水を防ぐ機能が落ちている。屋根の下地に貼られている防水紙も劣化するため、20年を目安に業者にチェックしてもらおう。

新調したくなるのが、人間の心理だ。「それこそ1500万円から1800万円の費用



をかけて家を全面改装すれば、新築同然になりま... 資金を考えるなら、そのリフォームでどんな効果があるのを見極めながら、必要なものだけやるべきです(ハウジングアソシエイツ代表・阿部友博氏)

前に建てられた古い建物に住んでいる場合は、古い耐震基準で建てられていたため、一度は耐震診断をしておくべきだ。「自治体の建築課などに相談すると、無料で専門技術者を派遣してもらえ...」

新市区なら、耐震改修工事にかかった費用の3/4(上限300万円)が補助される。金額や要件は自治体ごとに異なるが、基本的な工事を行う前に申請が必要だ。その他、上の表にあるように給湯器、トイレ、お風呂などは不具合が出てから設備の交換をしてい...」

業者が加入しているかを確認しましょう。後日、欠陥が見つかった際に保証が出るもので、これに登録していれば一定の信頼をおけます。訪問営業や「大幅値引きします」と謳う業者は避けたい。見積書に「○」

は、確実に元金を回収できる都市部の物件以外は歓迎されないからだ。だが、もし借入金を住居の改修に使うつもりなら、住宅金融支援機構の「リ・パス60」の活用をオススメしたい。「60歳以上向けのローンで、全国の物件が対象となっています。さらにマシソンであっても利用可能です」(橋本氏)

自宅のリフォームが必要になる箇所はどこだ

Table with 4 columns: 順位, 修繕箇所, 修繕した人, 修繕の内容, 修繕費平均. Rows include 外壁, 給湯器, トイレ, お風呂, 屋根, ベランダ, キッチン, 洗面台, 畳紙・内壁, 床, etc.

※アットホーム調べ「新築一戸建てを購入後30年以上住んでいる人に関する一戸建て修繕の実態」調査

「リフォームを検討している人もいるかもしれない。だが、これもやりすぎてはいけない。「介護が必要になってから、必要な部分だけを取り直さなければならない。」「リフォームを検討している人もいるかもしれない。だが、これもやりすぎてはいけない。」「リフォームを検討している人もいるかもしれない。だが、これもやりすぎてはいけない。」

「リ・パス60」の活用をオススメしたい。「60歳以上向けのローンで、全国の物件が対象となっています。さらにマシソンであっても利用可能です」(橋本氏)

は、確実に元金を回収できる都市部の物件以外は歓迎されないからだ。だが、もし借入金を住居の改修に使うつもりなら、住宅金融支援機構の「リ・パス60」の活用をオススメしたい。「60歳以上向けのローンで、全国の物件が対象となっています。さらにマシソンであっても利用可能です」(橋本氏)

400万円が必要になり、リ・パス60を利用した。自宅の評価額は800万円... 毎月支払いは利息分の8000円程度で済む。自宅に最後まで住み続けたいが、介護費用や生活費が足りない。かといって金融機関のリバースモーゲージの審査は通らない。こうした夫婦は「リースバック」の活用を検討してみよう。

を払いながら住み続ける方法です。ただし年間のリース料は売却価格の80%... 想定外に長生きすると家賃が売却額を上回ってしまう損をする可能性もあるうえに、家賃を払えないと最悪、追い出されるケースもある。

ある。「妻と子ども1人が相続する場合、子どもには最低限の遺産(遺留分)として、財産の4分の1をもらう権利があるからです。もし遺留分を請求されれば、妻は子どもに現金で遺留分を渡さなければなりません」(税理士・板倉京氏)

00万円を相続し、子どもが自宅の所有権600万円分を相続するといった分け方が可能になったのです」(板倉氏)

住権をわざわざ用意する必要はない。「子どもには「母さんに家と預金を相続させるから」とあらかじめ伝えておきましょう。そのうえで、遺言書の付言事項に「母さんを支えてあげてほしい」という内容を書いておけば子ども納得してくれるのではないでしょうか」(板倉氏)

7 配偶者居住権は本当に得か 自分の死後、妻にはどうやって

家を残してあげる

ほとんどの夫は妻に、家と十分な老後資金を残したいと考えている。そのための第一歩は、遺言書に「妻に全財産を相続させる」と書くことだ。



だがいくら完壁な遺言書を残しても、子どもが異議を唱えれば思い通りにならない可能性がある。

「家の権利を、所有権と居住権に分けることができるようになります。先ほどのケースなら、たとえば妻が自宅の居住権1400万円分と預金400万円を用意できなければ、家を売って現金に換えるしかなかった。」

原野商法で購入した山奥の土地、使っていないまま荒れ果てた農地、収益が赤字の賃貸物件... こうした不動産を放置すれば、子どもに迷惑がかかることは明白だろう。だが、あなたが住んでいる家だって、子どもを

困らせる火種になるかもしれない。あなたは自宅が誰の名義になっているかを正確に把握しているだろうか。家が夫婦どちらかの名義ではなく、祖父のままになっていることは珍しくない。登記の変更は

8 その自宅の名義、大丈夫ですか 遺産相続で子どもが

揉める不動産、嫌がる不動産

原野商法で購入した山奥の土地、使っていないまま荒れ果てた農地、収益が赤字の賃貸物件... こうした不動産を放置すれば、子どもに迷惑がかかることは明白だろう。だが、あなたが住んでいる家だって、子どもを

困らせる火種になるかもしれない。あなたは自宅が誰の名義になっているかを正確に把握しているだろうか。家が夫婦どちらかの名義ではなく、祖父のままになっていることは珍しくない。登記の変更は

