

[発行]  
株式会社 ライフアンドマネークリニック  
〒730-0802  
広島市中区本川町2丁目1-9 日宝本川町ビル4F  
TEL.082-532-1182 FAX.082-232-6727  
E-mail:info@lamc.jp http://www.lamc.jp

L M C  
Life & Money Clinic

2010年1月

LIFE & MONEY CLINIC COMMUNICATION LETTER

vol. 4

# ライフ アンド マネー

# 通信

## しあわせになれる。 お金とくらしの知恵袋

**新年明けまして  
おめでとーございます。**

今年も皆様のご多幸とご健勝を  
お祈り申し上げます。

### 今年の抱負

ライフアンドマネークリニック  
では、今年も皆様のお役に立つ多  
くの企画を考えております。

そのなかでも、今回は今年特に  
力を入れたい「シルバー世代の住  
宅事情」についておはなします。  
シルバー世代になると特に自宅で  
過ごす時間が長くなります。

しかし、子どもが小さい頃には  
ぎやかで手狭にさえ感じた郊外の  
庭付き一戸建ては、子どもが独立  
して夫婦二人になると、子ども部  
屋は物置となり、使わない部屋が  
増えて、居心地の良い狭い空間だ  
けを使って夫婦で暮らしている  
という方も少なくありません。

それでも、元気であれば庭の草  
むしりもできますが、体力の低下

により庭の管理もおろそかとなり  
住み続けることに不安を感じる方  
も少なくありません。メリットで  
あった自然あふれる環境も、車が  
なくては移動にも不便な環境にな  
っているかもしれません。

### マイホームを資産として活用!!

マイホームを資産として考える  
なら「売却する」か「賃貸にする」  
ことでセカンドライフの資産を充  
実させることができます。以前よ  
りも長生きになり、セカンドライ  
フを過ごす時間も増えてきました。  
その分資金も多く準備しなくては  
ならないからです。

退職後は「夫婦二人」「おひと  
り様」で自分たちが快適に過ごす  
空間を手に入れることも検討して  
みてください。

たとえば、市街地の中古マンシ  
ョンを過ごしやすくリフォームし  
て格安で自分たちの住まいを確保  
しながら、自宅を売却した資金を

セカンドライフ資金の一部として  
預貯金でストックしておくのも一  
つの考え方です。

### これからの住まいを考える

今住んでいる自宅をリフォーム  
して住み続けるのか、自分たちの  
ニーズに合わせた住まいに住み替  
えるのか、どちらにしろ体力があ  
り、意欲的に物事を考えられるう  
ちに早めの決断をお勧めします。

高齢になってからのリフォーム  
では、せつかく新しくなった設備  
等も慣れるのが難しく無駄になっ  
てしまうこともあります。

かといって、住み替えやリフォ  
ームの段取りは難しいからとか、  
面倒だからと放り出してしまわず、  
それなら私達のようなお金の専門  
家ファイナンシャル・プランナー  
などに相談をしてください。「人  
生90年時代!!」これからのセカ  
ンドライフには戦略が必要です。

### リタイア後の住まいの 選択肢

#### 【住み替えない】

リフォームする  
建て替える  
リバースモーゲージ

#### 【住み替える】

田舎へ 買う・借りる  
市内へ 買う・借りる  
海外へ 買う・借りる  
有料老人ホーム  
ケアハウス  
高齢者向け優良賃貸住宅

## 家を「買いたい人」と「売りたい人」への応援プラン

「住まい方の選択肢を増やす」「住み替え」で  
住宅費を抑えた、納得の新生活を始めましょう。

今回は、ライフアンドマネー  
クリニックで新たにスタートする  
住宅購入(売却)プラン事業につい  
て、お話を伺います。この事業  
を始めようと思ったきっかけは何  
でしょうか？

ご存知の通り、私たち「ファイナ  
ンシャルプランナー」は、みなさん  
のライフプランを実現するため、  
様々なお金についてのご相談に応  
じるのが主な仕事です。その中で  
は、教育費、住居費、老後資金など、  
一生の間に必要なお金についても、  
細かくお話していきます。そして  
最近、中でも「住まい」に関するお  
悩みをお持ちの方が多いと感じて  
いるのです。

例えば、退職後のご相談に來ら  
れた方は、「子どもも独立してしま  
って、今は夫婦二人、広い家を持て  
余しているんですよ」と言われま

す。住宅資金のご相談に來られた  
若いご夫婦は、「家はとても高い買  
い物だし、今は不景気な世の中。こ  
の先、リストラなんてことがない  
とも限らないので、とても不安で  
す」と悩んでおられました。

そこで、そういう方々に、本当に  
住みやすい家を手に入れるための  
お手伝いできないかと考えたの  
です。例えば、子どもが独立したご  
夫婦は、今の家を売却し、その資金  
で便利な都心に住宅を買う。まだ  
若く、子育て中のご夫婦は、売りに  
出された中古一戸建てを購入し、  
リフォームして暮らす。住み替え  
することで、お互いが納得の住ま  
いを手に入れられるというわけ  
ですね。

住み慣れた家を手放したり、  
他人の住んだ家に住むことに抵抗  
のある方もいらっしゃるのでは？

住み替えは、海外では実はごく  
当たり前に行われているんですよ。  
でも、日本ではまだまだあまり行わ  
れていないのが実情。しかし、少し  
ずつ増えているのも事実なのです。

一戸建ては庭の手入れやメンテ  
ランスなど、すべて自分たちでや  
る必要があります。しかし、実際歳  
をとって足腰が弱くなってくると、  
それがなかなか難しいようなので  
す。ですから、まだ動けるうち、引  
越しても社会的でいられるうち  
にと、住み替えを考える方が多い  
ようです。また、最近はテレビ番組  
の影響もあり、「リフォーム」に対  
する抵抗が少なくなっているよう  
です。誰かが住んでいた家でも、適  
切に手を加えることで、まるで新  
築のような住み心地を得ることが  
できるのです。大掛かりでなくて  
も「美装」といって、壁紙や水回り

など、部分的なリフォームをする  
だけでも、見違えるようにキレイ  
にもなります。「誰かが住んでいた  
から」と気になることもなくなる  
はずですよ。

FP的に、お金の面からのメ  
リットもあるのでしょうか？

そうですね。住宅費は一生のお  
金の中でも大きなウエイトを占め  
ています。マイホームの購入をあ  
きらめていた方々も中古+リフォ  
ームで購入費用を抑えられれば、  
その分、教育資金や、旅行などの資  
金を増やすことができますよね。  
また、忘れがちなのが税金やメンテ  
ンス費用も、実は小額ではすま  
せん。蓄えも必要になりますから、  
当然、他の資金を圧迫することにも  
なります。それらを総合的に考えれ  
ば、住み替えによって一生涯にか  
かる住宅コストを下げることで



株式会社  
ライフアンド  
マネー  
クリニック

代表取締役社長  
高橋佳良子

1990年AFP、97年CFP取得。平成13年に  
会社を設立し、社長就任。広島県の金融広  
報アドバイザーなどの他、広島テレビの情報  
番組「旬感★テレビ派ッ!」のコメントター  
としても活躍中。平成19年には金融庁金融  
知識普及功労者賞受賞。

## 新たに住宅資金の援助で 500万円の非課税枠新設

21年1月から、家を買うための金銭の贈与に対し500万円まで非課税枠が新たに設けられました。(図①) 22年12月31日までの期限付きです。この500万円非課税の枠(控除)は従来の2つの制度と併用できます。500万円の非課税枠と「暦年課税」(図②)を併用する場合、新設の控除分500万円に従来の110万円を加えた610万円まで非課税となります。また「相続時精算課税制度」と併用した場合、住宅取得資金であれば500万円+3500万円(住宅取得の場合・累積)の4,000万円までは非課税です。

制度新設により、これまでの「暦年課税」を利用するには非課税枠が110万円と小さい、「相続時精算課税」を利用すると以降「暦年課税」が使えない、等が解消されることも。

どの制度を組み合わせるのが有利なのかは将来の相続税のかかり方などにより異なりますので弊社までお問い合わせ下さい。税金の専門家にお取次ぎします。

### 〈新設500万円非課税制度〉図①

区分	贈与税の軽減制度
贈与者・受贈者	父母や祖父母などの直系尊属から居住用家屋の取得等に充てるために金銭の贈与を受けた、20歳以上の子への贈与
課税時期	贈与時(その時点の時価で課税)
控除	500万円
期間	平成21年1月1日から22年12月31日まで

### 〈従来の贈与税の課税方式の比較〉図②

区分	暦年課税	*相続時精算課税 (相続税・贈与税の一体化措置)
贈与者・受贈者	親族間のほか、第三者からの贈与を含む。	65歳以上の親から20歳以上の子への贈与
選択	不要	必要(父母ごと、兄弟姉妹ごとに選択) →一度選択すれば、相続時まで継続適用
課税時期	贈与時(その時点の時価で課税)	同左
控除	基礎控除(毎年): 110万円	特別控除(限度額まで複数回使用可):2,500万円 →住宅取得資金の場合:3,500万円
税率	10%~50%(6段階)	一律20%
相続時	—	贈与財産を贈与時の時価で相続財産に合算(相続税額を超えて納付した贈与税は還付)

\*相続時精算課税制度は相続が発生したときに改めて税を精算する制度のため、相続税額を含めての事前の検討が必要です。

### 〈たとえば、親から500万円の援助をもらった場合〉図③

住宅購入費用2,000万円の場合  
住宅ローン金利:2.9%30年返済

銀行から借りたお金2,000万円	支払利息 約996万円
親からの援助500万円 銀行から借りたお金1,500万円	支払利息 約747万円
<b>500万円を援助してもらえると約249万円の利息が浮くことに!!</b>	

\*住宅資金の贈与非課税枠が拡大される見通しです。今後の動向にご注意下さい。

きるの、マネープランの上でも効果は非常に大きいと思います。——では、住まい探しを不動産会社に相談すると、御社にご相談するのと、異なるポイントがありますか？

はい。一番大きいのは、私たちはファイナンシャルプランナーであるということと、もちろん、他の不動産会社と同じように、物件についてのヒアリングや、実際のこ

案内、ご契約手続きなど、一連の流れは同じです。しかし、みなさんのライフプランに照らし、家計診断や保障の見直しなどのマネープランニングまで、トータルで相談しながら、家探しができることが、一番のメリットだと思います。たくさんローンの商品をご紹介します。すし、ローンを組む際の代行もできますので、何度も銀行に足を運ぶ面倒もありません。また、会員登録

録制を採りますので、すぐに買いたい、売りたいという場合でなくても、登録さえしておけば、様々な情報を入手したり、セミナーなどに参加することも可能です。もちろん登録は無料ですから、今後住まいについてじっくり考えたいとお考えの方は、まずはご登録をお勧めします。

——お金の相談をしながら、住まいについて勉強しながら、ゆっくり録制を採りますので、すぐに買いたい、売りたいという場合でなくても、登録さえしておけば、様々な情報を入手したり、セミナーなどに参加することも可能です。もちろん登録は無料ですから、今後住まいについてじっくり考えたいとお考えの方は、まずはご登録をお勧めします。

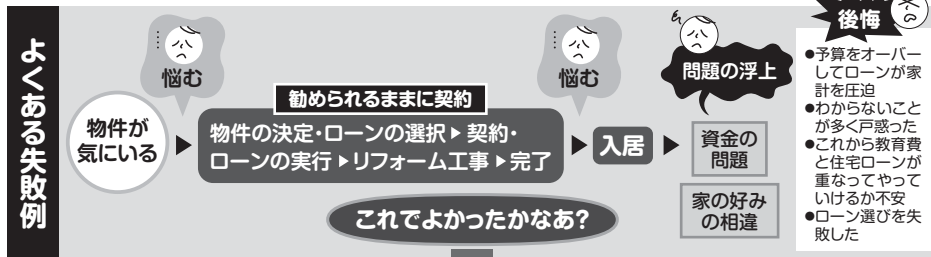
——家探しができるのはいいですね。住まいにはみんな愛着があるものです。売るにしても買うにしても、ある程度時間をかけて、ちゃんと納得して決めたいですね。そのためにも、今の住まいに固執するのではなく、より快適な暮らしに必要なのはどんな家なのか、選択肢を広げて、柔軟に考えてみて欲しいと思います。そのお手伝いができればうれしいですね。

## あらたに住宅購入プランを新設しました!

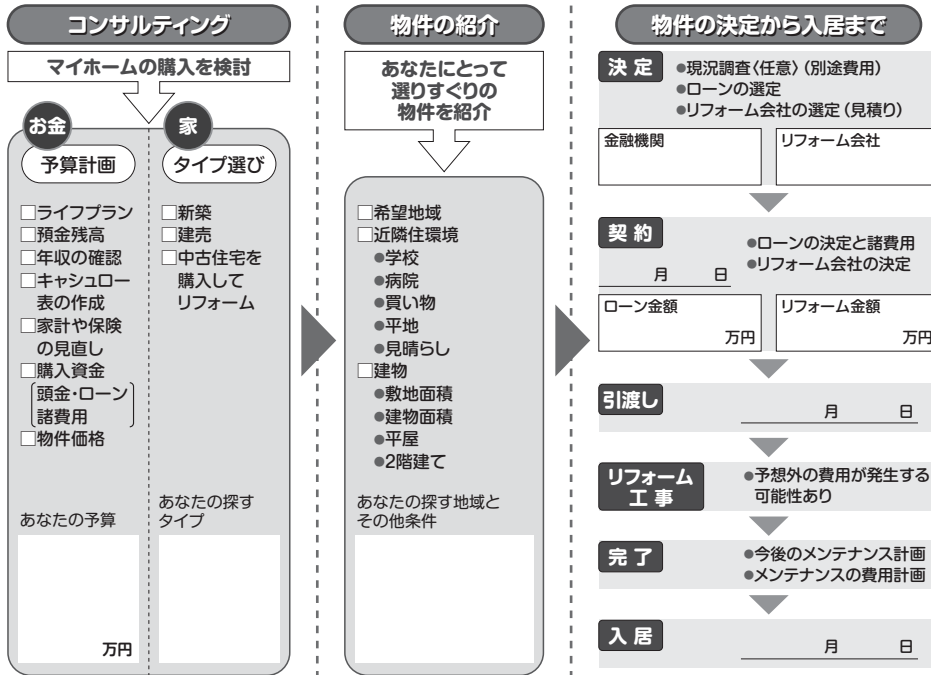
住宅の購入は、家族にとっての一大イベントで、考えなくてはいけないことが沢山あります。

気に入った物件の住宅の契約を済ませたものの、資金の準備が遅れて間に合わず、手付金を放棄して契約を解除するケースも決して少なくはありません。住宅の購入は、人生で何度も経験しないからこそ、失敗はしたくないものです。

そこで、下図の失敗例のように知識不足や準備不足で“後悔”しないために、弊社の住宅購入プランで安心なトータルサポートをお勧めします。



初めてでも大丈夫!  
**(株) ライフアンドマネークリニックの住宅購入応援プラン**  
 アドバイスを受けながらマイホーム選びができるため金額面や精神面でもメリットが大きい!!



●住宅購入希望の方へLMCより会員(無料)募集中(※) 更に各種優遇制度があります。

●住み替え(売却)プランも用意しております。詳細につきましてはご連絡ください。

※はじめてでも大丈夫「マイホーム購入(売却)プラン」へのお問い合わせは、電話またはHPのお問い合わせフォームよりご連絡ください。

ライフアンドマネークリニック  
 お役立ちサービス・商品情報

「ライフアンドマネークリニック」は、皆様の生活と家計を豊かにする会社です。