

# 「財産家」から「投資家」への変身

## 1. 古くて広すぎる自宅のリハビリ

夫婦で長生きを楽しむために必要なのは、保有コストがかさむばかりの「古くて広すぎる自宅」ではなく、安定した現金収入です。それを実現するには、「財産家」から「投資家」に転身する必要があります。ここでは思い切って自宅に稼いでもらいましょう。つまり、土地の有効活用です。



そのまんまだと...

固定資産税で、あい変わらず不安な日々を送る毎日...



海外リゾートも夢じゃない! リッチで安心、楽しい老後。



その他にも...

お正月は家族揃って、ホテルで豪華に...



- 財産家には収入がありません。
- 投資家には安定的な収入があります。
- 広すぎる自宅は稼ぐように変身させましょう。

収入があるから、正月に家族が集まるのは、ホテルのスペシャルスイートルームで豪華にネ!

## 2. 土地所有者における「財産家」と「投資家」の違い

### (1) 長生きが辛い財産家

本書で言う「財産家」とは、確かに売却すればそれ相当の現金になるであろう財産を所有されている方のことです。例えば、老夫婦だけで広すぎる自宅に住んでいたり、未利用の宅地をたくさん所有しているような方々です。実際には売却するわけではない、いわば「絵に描いたもち」のような財産を、現実には固定資産税等を払いながら、ひたすら維持している方々です。

このような土地は、90頁でも触れるつもりですが、①時価は上がらず、②固定資産税等の保有コストがかかり、③収入がないという性格を持っていますから、そのまま保有し続けると、手持ちの現預金を食い潰していくという非常に心細い老後を送らざるを得ません。年金から固定資産税を払ったら何も残らず、うっかり風邪をひいても医者にもいけないなんていう人生はやはり辛いものです。

### (2) 長生きが楽しい投資家

これに対して、同じ土地所有者でも「投資家」は、広すぎる自宅を今の家族の人数に合わせて小さく建て直し、残った部分に賃貸住宅等を建築して有効活用し、現金収入を生み出させているような方々です（併用型住宅の建築という手もあります）。「投資家」の場合は、毎月の現金収入があるわけですから、長生きも楽しくなるというものです。



### (3) 財産家から投資家への変身

例えば、広すぎる自宅は、家族が多かった頃の名残で、みんな独立して外へ出てしまっ  
て老夫婦だけなのに、家族が7人いた時のままなんてお宅をよく見かけます。  
しかも、こんなことをぼやきながら暮らしています。

この家は、

- ① 広くて……………掃除は大変だし、二人じゃ寂しいし
- ② 古くて……………部材は良いものを使ってるけど、相当ガタがきてて修繕にも結  
構お金がかかって、とにかく不便  
(88頁「増改築、かかったお金は新築以上!」参照)
- ③ 寒くて……………古い造りは想像以上に暑さ寒さが厳しいもの。断熱効果も無け  
れば、床暖房なんて夢のまた夢?
- ④ 危なくて……………家中にある段差で骨折なんて話もよく聞くし、寒い冬のトイレ  
までの廊下や風呂の脱衣場の温度差は命がけです。

だったら「財産家から投資家へ変身を」とお勧めすると、こんな返事が返ってきます。  
「そうは言っても、盆暮れ正月には子供や孫たちがあつまるのよ」。

はたして、お孫ちゃんは、おじいちゃんおばあちゃんに会いに来ているのでしょうか?  
もしかしたら、お年玉やお小遣いの集金が目的かもしれませんよ。

自宅を、今の人数に合わせて「こじんまり」としたものにすると、確かに大人数が集ま  
れないかもしれません。しかし、現金収入がありますから、年に一度はホテルのスイー  
トルームで顔合わせなんてこともできますね。ディズニーランドのそばのホテルなんてい  
ったら、普段来ないようなお孫さんも遊びに来るかもしれません。

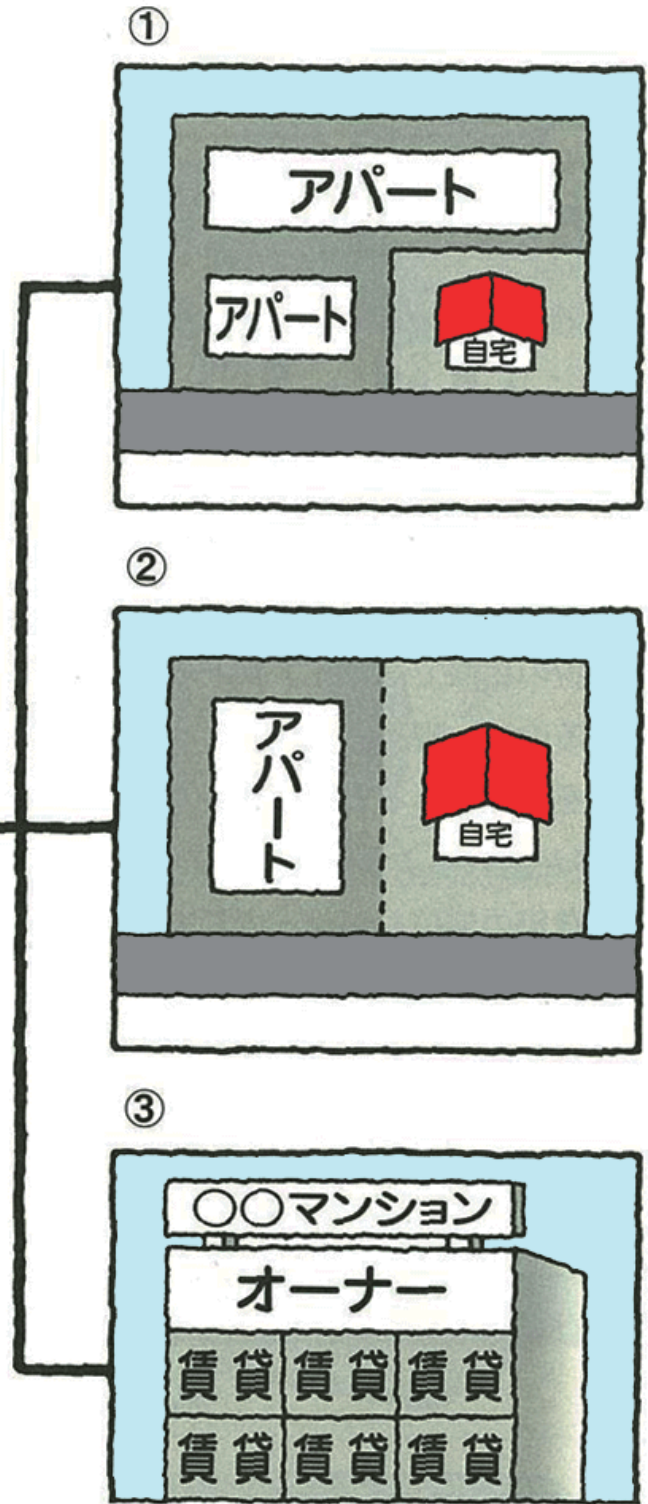
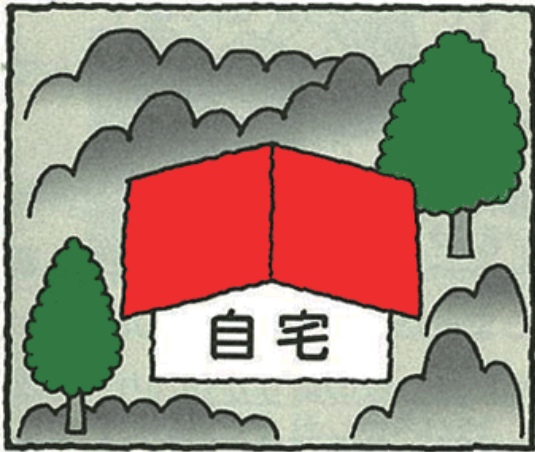
さあ、早く変身して、長生きが楽しい投資家人生を送りましょう。自宅の建て直しはあ  
まり高齢になるとつらいものです。

### 3. 広すぎる自宅の改造法

自宅土地は、「稼がない」のに「保有コストがかかり」、「値上りもしない」という性格をしていますので、建て替えをするときにはその建築費の捻出を考える必要があります。広すぎる自宅敷地を小さくして、他の部分にアパートなどの収益物件を建築し、その収入の一部が自宅建て替えの建築資金になると、だいぶ気が楽になります。

たとえば、[図-①②]のように、夫婦2人には広すぎる自宅を整理し、敷地の端に「こじんまり」した高齢者にやさしい住みやすい家を建て、空いたスペースに賃貸のアパートを建てると、もてあましていた土地が収益物件に変わります。

敷地一杯にマンションを建て、併用住宅として最上階をオーナーズルームにする方法もあります [図-③]。元気なうちは、そのオーナー用のスペースを定期借家権付きで賃貸に回し、自分たちは別の場所を借りて住むという選択肢もあり、憧れの田舎暮らしや外国でのロングステイも可能です。もちろん、人生の最後は自宅に帰ってくればいいわけで、こうしたライフスタイルは今後増えていくと予想しています。いわば「定期借家権を使った流動的自宅論」です。



あまり高齢になってから  
では「ツライ」ですよ!

