



自宅を売却しよう



住み続けるには広いし、将来使う予定也没有ありません。
介護サービスが受けられる住宅に引っ越したいけれど、費用が負担できるか不安です。

こんな人には

自宅を売却することがおすすめ！

CHECK!

- ☒ 家が広すぎて維持が大変なので住み替えたい
- ☒ 資産を現金として持っておきたい
- ☒ 相続する(したい)人がいない

自宅を売却するメリット

まとまった収入を得ることができます

住み替え先への一時金や、将来的な生活費などに充てることができます。相続時の遺産分割もしやすくなります。

空き家の維持のためのコストや手間がかかりません

空き家の管理には、風通しや樹木剪定など費用や手間がかかります。利用予定がない場合には売却することもひとつの選択肢です。

コラム 売却による 税制優遇

居住用財産の場合、売却や買い替えの際に、税に関する様々な優遇があります。しかし、時限措置のためなくなるものや、売却などの手順が適用条件に合わず、優遇がなくなってしまう場合があります。どのような優遇が受けられるかを事前に調べておきましょう。税務の専門家である税理士に相談するのもよいでしょう。



売却を検討する時に 考えておきたいポイント

1 いくら程度で売れそうなのかを調べてみよう

いくら程度で売れそうかの目安を立てましょう。不動産屋さんに相談するなど、物件の相場を把握しましょう。

2 売却のタイミングを考えることが大切です

住み替えのために必要な費用と用意できる資金を考えながら、自宅の売却と住み替えるタイミングを考えましょう。

※元の住宅が一定期間売却できなかった場合の買取保証制度や、売却代金が入るまでの間の一時的な融資(つなぎ融資)を実施している事業者もあります。事業者に相談してみましょう。
※リ・バース60(p17)の活用も考えましょう。

<先に売却する場合>

売却価格を踏まえて、新居の購入、一時金の支払いを検討。資金計画が立てやすい。ただし、場合によっては仮住まいが必要。



売却



購入、一時金

<先に購入する場合>

仮住まいなく入居できる。ただし、手元の資金で購入等が可能か考慮が必要。



購入、一時金



売却

3 お金の使い道はライフプランの中で計画的に考えよう

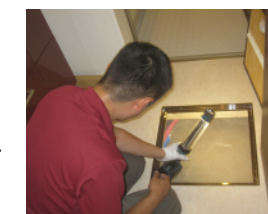
自宅を売却すると大きなお金が入るため、気づかないうちに無駄遣いをしてしまう可能性があります。ライフプランを考えておきましょう。



建物状況調査をしませんか？

建物状況調査とは住まいの健康診断です。専門家が建物を調査して劣化状況などを診断します。

売却前に調査することで、見えない欠陥や不具合などの買い手の不安を解消するとともに、売り手の心配もなくなります。



写真提供: NPO法人 日本ホームインスペクターズ協会



「自宅を売却した場合」の ライフプランのシミュレーション(例)

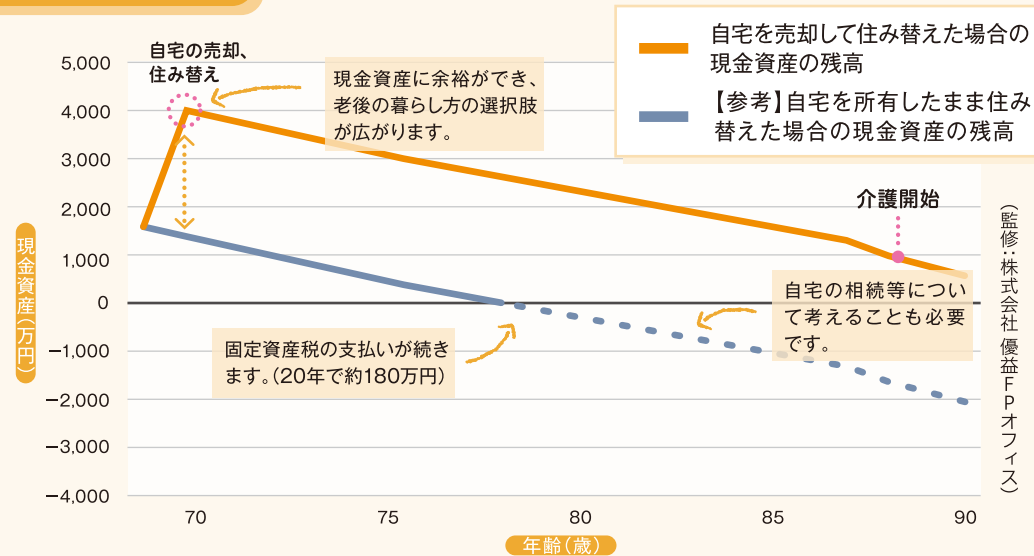
CASE 一人暮らしの70代女性が自宅を売却して
サービス付き高齢者向け住宅に住み替える場合



暮らしの変化



現金資産の推移



試算にあたっての設定

建物について	住宅の種類・所有	戸建持家・土地所有
	住宅の構造	木造・2階建て
	建てた時期	昭和40年
	建物の延べ床面積	120平米
生活について	敷地の面積	160平米
	70歳時点での現金資産	約1,600万円
	定期的な収入	年金など:約12万円/月
	一時的な収入	自宅の売却益:2,700万円
	定期的な支出	生活費:約9万円/月 サ高住入居費:約18万円/月 介護費用:約15万円/月(～79歳) 介護費用:約8万円/月(80歳～)
	一時的な支出	サ高住入居一時金:約83万円 介護に必要な一時的な費用:約70万円

住み替え先を考えよう

自身の健康状態や経済状況などを踏まえて住み替え先を考えることが大切です。
住み替えには一定の費用が必要です。自宅の活用を考えることで、住み替えの選択肢を広げることができます。

選択肢の例

検討のポイント

暮らしを
引き続き
自立的に
暮らしたい

- ・分譲マンション
- ・民間賃貸住宅
- ・UR賃貸住宅
- ・公営住宅

家賃や価格とともに買い物などの利便性や病院への近さなども考慮しましょう。

将来のことも考えて
サポートが受けられる
ようにしておきたい

- ・サービス付き高齢者向け住宅
- ・高齢者向け優良賃貸住宅
- ・シルバーハウジング
- ・住宅型有料老人ホーム
- ・ケアハウス
- ・グループリビング

※下図参照

住宅や施設によって受けられるサービスや入居の条件には違いがあります。

※すでに介護が必要な場合には、特別養護老人ホーム、介護型有料老人ホーム、グループホームなども、選択肢として考えられます。

サービス付き 高齢者向け住宅	バリアフリー構造で、ケアの専門家による生活相談、24時間の安否確認が提供される住宅。
高齢者向け 優良賃貸住宅	土地所有者等が建設した高齢者向けの良質な住宅を、川崎市住宅供給公社等が受託管理し、一定期間、公的賃貸住宅とするもの。単身・夫婦世帯の高齢者が安心して住めるよう、バリアフリー化され、緊急通報システム・生活相談サービスを備えている。
シルバーハウジング	段差の解消、手すり、エレベータの設置など、入居者の利便性や安心性に配慮したバリアフリーの低所得高齢者向けの市営住宅。団らん室の設置や、生活相談員による入居者の方の相談や安全確認、一時的な家事援助等の福祉サービスを行う。
住宅型 有料老人ホーム	入居者に食事の提供、選択、掃除等の家事及び健康管理などのサービスが提供される住まい。自立・要支援または軽度の要介護状態の方が多い傾向にある。
ケアハウス	比較的低額な料金で高齢者に住まいを提供し、食事等の日常生活に必要なサービスを提供する施設(軽費老人ホームのひとつ)。家族と同居できない方を対象に、食事や生活相談等のサービスを提供し、自立した生活が確保できるよう、原則、個室で必要な支援を行う。
グループリビング	10名程度の少人数で共同生活する住まい。住宅内では互いの自由を尊重しながら、家庭的な雰囲気です立した暮らしを営む。生活者が自らの意見を運営に反映できる自由度の高さが特徴。

市のホームページ等で「高齢期の住まいガイド」をご確認ください。
【担当課】健康福祉局長寿社会部高齢者事業推進課

川崎市「高齢期の
住まいガイド」
ホームページ



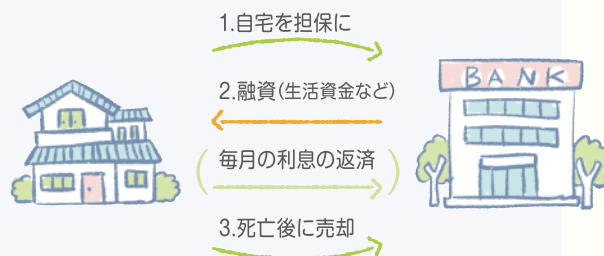
高齢者でも借りられるローンや 市の助成金を活用しよう



リフォーム資金や引越し
代、住宅の購入資金が確保
できるか不安です。

リバースモーゲージをご存知ですか？

リバースモーゲージとは、自宅（持ち家）を担保として、金融機関から融資を受け、契約者が亡くなった際に、不動産を処分するなどして、一括で返済する仕組みです。



リバースモーゲージの特徴

- 高齢者世帯向けのローンです。
- 毎月の元金返済がないため、返済のための負担が小さくなります。元本は、借入者が亡くなった際に貸し手（金融機関）が家（担保）を売却する等して返済します。（毎月利息の支払いがある場合もあります）
- リフォーム資金や住み替えのための一時金など、様々な使い道に利用できます。（使い道は商品によって異なる。）

※商品によって条件が異なります。金融機関に相談しましょう。

自分で診断
してみよう

ご自身でライフプランの シミュレーションをしてみませんか？

金融庁や日本FP（ファイナンシャルプランナー）協会のホームページでは、簡易なライフプラン診断を行うことができます。QRコードをご確認ください。

「金融庁」
ホームページ



「日本FP協会」
ホームページ



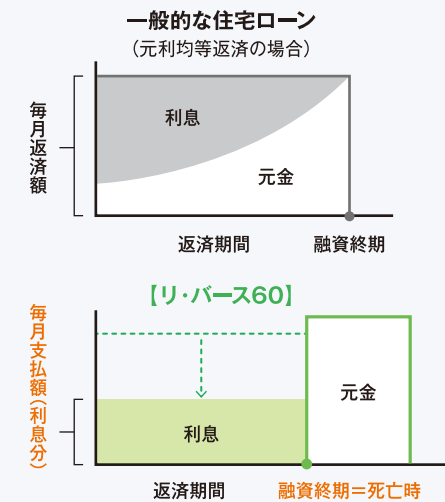
リ・バース60を活用しよう

リ・バース60とは、公的機関である「住宅金融支援機構」と民間金融機関が提携して提供するリバースモーゲージです。

リ・バース60の特徴

- 住宅金融支援機構と民間金融機関が提携して提供する住宅ローン
- 満60歳以上の方が対象。ゆとりある第二の人生を支援
- 毎月のお支払は利息のみなので、負担が少なく、年金収入の方も安心
- 元金は、利用者がお亡くなりになられたときに一括でご返済
- 住宅の建設、購入、リフォーム、借換えにご利用いただけます

リ・バース60ダイヤル
0120-9572-60（通話無料）



詳しくは「住宅金融支援機構」の
ホームページをご覧ください。



リ・バース60を利用した住み替え事例



自宅が駅から遠くて不便
だなあ。今後のこともある
し、駅に近いマンションに
住み替えられないだろうか。

【リ・バース60】を利用して、
駅の近くのマンションを
購入！周辺にスーパーなど
があるのでとても便利に
なった！



		お申込人	連帯責務者
お客さま 情報	年齢	60歳代	—
	年収	600万円台	—
	性別	男性	—
	職業	会社員	—
物件所在地		首都圏	
資金使途		新築マンション購入	
所要資金		3,500万円	
担保評価額【A】		3,500万円	
担保掛目【B】		50%	
融資限度額【A】×【B】		1,750万円	
借入額		1,000万円	
手持金		2,500万円	
毎月支払額（利息分）		1.8万円（金利が年2.2%の場合）	
利用タイプ		ノンリコース型	
商品を知ったきっかけ		お客さまが商品内容を調べた上で金融機関に相談	
その他のポイント		県内他市間での住み替え	

出典：住宅金融支援機構「リ・バース60お申込事例集」

部分的バリアフリー工事・耐震改修工事向け融資（高齢者向け返済特例）

住宅金融支援機構では、60歳以上の方が部分的バリアフリー工事または耐震改修工事を含むリフォームを行う場合に、「高齢者向け返済特例」による融資も提供しています。

「住宅金融支援機構」
ホームページ



リフォーム工事などで利用できる 助成制度もあります

川崎市にはリフォーム工事などで利用できる助成制度もありますので、活用を検討してみましょう。
制度の適用には条件がありますので、利用にあたっては、担当窓口まで必ず事前にご相談ください。

耐震

木造住宅耐震診断士派遣制度

概 要	木造住宅の所有者等が木造住宅の耐震診断を実施する際、市が川崎市木造住宅耐震診断士を無料で派遣し、耐震診断を実施
対 象 建築物	・昭和56年5月31日以前に建築工事に着手したもの ・木造2階建て以下のもの（一部鉄骨造等の混構造は対象外） ・一戸建て住宅、共同住宅、長屋、店舗併用住宅（店舗等が全体の2分の1以下） ・木造在来工法のもの（ツーバイフォー工法・パネル工法は対象外）
対象者	・対象建築物を所有する方 ・対象建築物を所有する方の配偶者若しくは1親等内の親族の方

木造住宅耐震改修助成制度

概 要	木造住宅の所有者等が耐震改修工事を実施する際、市が費用の一部を助成 市の主催する講習会を受講し、登録された建築士や施工者が計画や施工を行う
対 象 建築物	・昭和56年5月31日以前に建築工事に着手したもの ・木造2階建て以下のもの（一部鉄骨造等の混構造は対象外） ・一戸建て住宅、共同住宅、長屋、店舗併用住宅（店舗等が全体の2分の1以下） ・木造在来工法のもの（ツーバイフォー工法・パネル工法は対象外） ※建築基準法に明らかに適合しないものは対象外
対象者	・対象建築物を所有する方 ・対象建築物を所有する方の配偶者若しくは1親等内の親族の方
助成対象 工 事	基礎や壁、屋根工事等の耐震性を高めるために行う工事で、精密診断・補強計画・工事監理を含む
助成金額	建物全体の改修：100万円、部分改修：75万円 ※詳細は担当課にお問い合わせください

耐震シェルター・防災ベッド設置助成制度

概 要	市内の木造住宅の所有者等に対して、耐震シェルター・防災ベッドを設置するための費用の一部を助成
対 象 建築物	・昭和56年5月31日以前に建築工事に着手したもの ・木造で建築された一戸建て住宅、共同住宅、長屋、店舗併用住宅（店舗等が全体の2分の1以下） ※シェルターは戸建てに限る ・耐震診断の結果、地震に対して安全でないと確認されたもの ・住宅の1階に耐震シェルター・防災ベッドを設置できること
対象者	・対象建築物を所有する方 ・対象建築物を所有する方の配偶者若しくは1親等内の親族の方

助成対象 工 事	対象製品の設置に係る工事
助成金額	耐震シェルター：30万円、防災ベッド（テーブル）：10万円

担 当 課 まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課 耐震化支援担当
電話：044-200-3017

バリアフリー

介護保険住宅改修費

概 要	住み慣れた自宅で生活が続けられるように、住宅を改修した際に、その費用の一部を給付
対象者	要支援1・2、要介護1以上の認定を受けた方
対象範囲	手すりの取付け、段差の解消等
費 用	住宅改修に要した費用（上限20万円）の1割から3割

●ご利用にあたっては、ケアマネジャー等に相談してください。

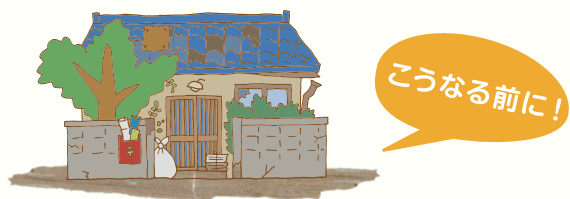
川崎市高齢者住宅改造費助成事業

概 要	身体機能の低下により支援・介護を必要とする高齢者が、住宅の改造を行うことにより、在宅で安全な生活が続けられるよう支援するとともに、介護者の身体的・精神的負担を軽減することを目的として、その改造費用を助成
対象者	要介護認定において要支援以上の認定を受けた65歳以上の高齢者であり、住宅の改造が必要と認められる方
改造箇所	浴室、手洗所、居室、玄関、食堂、廊下、階段等（介護保険制度の住宅改修以外の必要最小限の工事）※工事内容によって助成対象外となる場合もあります。
助成額	100万円（所得に応じて利用者負担額が異なります。）

担当窓口	電話番号	
（お住まいの区役所高齢・障害課 又は地区健康福祉ステーション）	介護保険住宅改修費	川崎市高齢者住宅 改造費助成事業
川崎区役所 高齢・障害課	044-201-3282	044-201-3080
大師地区健康福祉ステーション	044-271-0161	044-271-0157
田島地区健康福祉ステーション	044-322-1996	044-322-1986
幸区役所 高齢・障害課	044-556-6689	044-556-6619
中原区役所 高齢・障害課	044-744-3136	044-744-3217
高津区役所 高齢・障害課	044-861-3269	044-861-3255
宮前区役所 高齢・障害課	044-856-3238	044-856-3242
多摩区役所 高齢・障害課	044-935-3187	044-935-3266
麻生区役所 高齢・障害課	044-965-5146	044-965-5148

空き家のリスクを理解しよう

空き家の放置に メリットはありません！



ご近所に迷惑がかかります

庭木や雑草が生い茂る、動物が住みつく、害虫が発生するなど、ご近所の方とのトラブルにつながります。

地域の生活環境に悪影響を与えます

空き家への侵入被害、不審火などへの不安感が高まるなど、防災面、防犯面、衛生面、景観面などで地域の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。

お金がかかります

建物の悪化が進行すると、改修や修繕、雑草や病害虫の除去などの費用が大きくなります。

思わぬ損害への責任も

空き家を放置し、他人に被害を与えた場合は、所有者の責任となり、損害賠償を問われることもあります。

家族と自宅の将来について話し合おう

● 家族で相談しよう

住まいを将来どうするのか、ご家族で話し合ったことはありますか？ 将来どうするかを決めないまま、子どもに相続をしてしまうと、相続人同士で方針が決まりにくく、「とりあえず」と空き家のままにしてしまうこともあります。

自宅を資産として残すのであれば、管理を誰がするかなども整理しておきましょう。



● 遺言書でトラブルを防ごう

遺言書をつくっておくことで、相続時のトラブルを防ぐことができます。遺言書はルールに基づいて作成しないと、法的に有効とならないため、注意が必要です。必要であれば行政書士などの専門家に相談しましょう。

相続対策について

財産の多い少ないにかかわらず、相続対策は必要です。最近ではむしろ、財産規模の大きい方の相続で遺産分割に関する争いが数多く発生しています。

相続対策のポイント

- ① 分割対策…揉めないように資産をどう分けるか
- ② 納税対策…誰のどの資産で支払うか

住まいの悩みを 相談しよう

何から始めればよいか分からないという方は、専門家に相談しましょう。

下記連絡先は、住まいのことについて川崎市と連携している団体の連絡先となります。無料で相談できる内容や相談方法は各団体で異なりますので、各相談窓口にお問合せください。

【川崎市公社の相談窓口】

相談先	内 容	電話番号	受付時間
川崎市住宅供給公社 すまいの相談窓口	高齢者や障害のある方など、ご自身での住まい探しが難しい方などをサポートします。	044-244-7590	月～金(祝日除く) 8:30～17:00(12:00～13:00除く)
川崎市まちづくり公社 ハウジングサロン	住宅のリフォーム・バリアフリー・耐震・省エネなどに関する相談をお受けします。	044-822-9380	予約 受付 火～土(祝日除く) 9:00～16:00(12:00～13:00除く) 相談 火(祝日除く)・土 13:00～16:00

【各専門家団体相談窓口】

相談内容	各専門家団体相談窓口	電話番号	受付時間
賃貸・売却	神奈川県 宅地建物取引業協会 ※受付電話	川崎南支部 無料 044-211-0201 川崎中支部 無料 044-711-2672 川崎北支部 無料 044-934-8080	月～金(祝日除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く)
	全日本不動産協会 ※受付電話	川崎支部 無料 044-982-3017	月～金(水・祝日除く) 10:00～16:00(12:00～13:00除く)
	神奈川県弁護士会 ※受付電話	相続に関することは【遺言・相続お悩みダイヤル】 初回 無料 045-211-7719 住まいに関する問題は【川崎すまい相談】 有料 044-223-1149	月～金(祝日除く) 9:30～16:30(12:00～13:00除く) ① 月・金 9:30～20:00 ② 火・木・日・祝 9:30～17:00 ③ 水 9:30～19:30 ④ 土 13:00～17:00 (①②③の12:00～13:00除く)
土地・建物の相続 登記、成年後見	神奈川県司法書士会 ※直接相談	相続に関することは【相続ホットライン】 無料 050-5212-0627	月～金(祝日除く) 13:00～16:00
		一般的な相談は【一般相談専用】 無料 045-641-1348	
土地・建物の利活用、 家財等残置物の処分	神奈川県行政書士会 ※受付電話	川崎南支部 無料 044-400-2200	月～金(祝日除く) 10:00～16:00(12:00～13:00除く)
		川崎北支部 無料 044-400-1315	
土地・建物の評価	神奈川県 不動産鑑定士協会 ※受付電話	事務局 無料 045-661-0280	月～金(祝日除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く)
敷地境界、建物の表 題・変更・滅失登記	神奈川県 土地家屋調査士会 ※受付電話	登記に関することは【無料登記相談】 無料 045-312-1177	月～金(祝日除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く)
		土地の境界問題に関することは【境界問題相談センターかながわ】 有料 045-290-4505	月～木(祝日除く) 9:00～17:00(12:00～13:00除く)
改修、修繕、調査	川崎市 建築設計事務所協会 ※受付電話	事務局 無料 044-201-9201	月～金(祝日除く) 10:00～17:00(12:00～13:00除く)
害虫・害獣の駆除、 業者の紹介	神奈川県 ベストコントロール協会 ※直接相談	事務局 無料 045-681-8585	月～金(祝日除く) 9:00～17:00

※直接相談：相談員に直接つながります。 ※受付電話：ご相談は後日対応します。相談方法などの詳細は受付時にお伺いください。