

## 耐震フォーラム

(2017冬耐震キャンペーン)

◆基調講演 15：30～16：15

「資金計画と税制のポイント～戸建て住宅の耐震化～」

成宮 正和氏

(ファイナンシャルプランナー (CFP 認定者、1級FP技能士)、株式会社エルピス・パートナーズ代表取締役)

開催日時：平成29年1月17日 (火)

開催場所：東京都議会議事堂 都民ホール

成宮様：

どうも皆さんこんにちは。

今ご紹介していただきました成宮と申します。これから戸建て住宅の資金化、資金計画と税制のポイントという内容でお話をさせていただきたいと思います。

簡単に自己紹介させていただきますと、私は商社でアメリカに駐在していた時にパーソナルファイナンス・ファイナンシャルプランニングの必要性、重要性というのを痛感しまして、今から11年前にアメリカから帰国して商社を辞め、独立しまして中立な立場のファイナンシャルプランナーとして、個人向けあるいは法人向けの不動産、あるいは不動産ローン、退職金、年金、相続、老後生活資金の相談あるいはコンサルタントの仕事をしております。又5年ぐらい前から東京都の防災建築まちづくりセンター、まちづくりの専門家、相談員として、住まいに関する資金計画だとか相続とか、税制だとかの相談を東京都内各地でやっております。今回は相談の経験も踏まえてお話させていただきたいと思います。

本日の内容は、ここに書いてあるように「住宅の耐震化を考える前に」と住宅の耐震化の総費用を確認しよう。助成金や優遇税制はどんなものがあるか、

それから耐震改修にかかるお金の例 新宿区の例を出しまして、説明させていただきます。家計収支と負債の状況はどうなっていますか。それから住宅の耐震化と資金計画のポイント。こういう順番で話しをさせていただきたいと思います。前の画面と皆さんのお手持ちの資料は全く同じですので、前を見て気軽に聞いていただけたらと思います。

最初に住宅の耐震化を考える前にということで、相談を受けると住宅メーカーさんか工務店の見積書を持ってきてこれでできるかという非常に単刀直入に質問される方、あるいはこれから建て替えしようか改修しようかどうか、どちらが良いですかという色々な相談。非常に漠然としてこれから色々考えなければいけないのだけれどもどうやってやったら良いですか、何か注意することはありますか、そんな相談が多いです。その時に私はいつも言うのですけれども、大変失礼ですけれどもお幾つでいらっしゃいますかと、ご家族はどういう状況ですか、という質問をいたします。日本は少子高齢化で非常に寿命が長くなったということで、皆さんもご承知のように平均寿命は男性が 80.79 歳、女性が 87.05 歳と先進国で一番長生きです。今日もたくさんの皆さん来られていますけれども、よく講演会などで言うのですが 90 歳の生存割合が何パーセン

トありますか？ 男性は 25 パーセント 4 人に 1 人なんです。女性は 49.1 パーセント、2 人に 1 人、女性は 95 歳まで生きる確率は 4 人に 1 人、皆さん思っている以上に老後は長いです。特に女性はものすごく長生きする。ただこの年齢は医療体制がどんどん進むことで、これから 10 年、20 年たったら更に伸びるだろうと、男性も後 10 年ぐらい経ったら 90 歳まで生きる確率が 50 パーセントとか、女性も 95 歳まで半分ぐらいの人が生きるとかそういう形になっているかもしれません。

人間が長生きをすると、配偶者の方も皆さんもお子さんも歳をとってきます。お子さんが 40 歳だと 30 年経ったら 70 際になっていますから長いです。もう一つ住宅の方もうまくメンテナンスすれば 50 年、60 年、70 年と使えます。ということとは住宅のことを考える時に 10 年、50 年の将来を見据えて考えましょうということです。よく、今はどこにどういう形でお住まいになっているのかと聞くと、もう子供は出てしまって私達老夫婦二人です、あるいは子供と一緒に住んでいますとか、あるいは子供から危ないからこの家売って小さいマンションでも買ったかどうかとか、あるいは将来誰が使用するのか、自分たちが使用するのか介護になったら老人ホームへ入るのか、あるいはお子さんと一緒に住むのかということがあります。そうすると、例えばずっと自宅でお住ま

いになるということであれば、バリアフリーだとか耐震改修もしなければいけないだろうし、お子様が帰ってきて親と一緒に暮らすということであれば二世帯住宅ということも考えなければいけないし、もう一つ相続も考えないといけません。相続も誰に相続するのか、奥さんが相続して奥さんの後は子供なのか、あるいは子供がいないのか、そういうことを色々考えて住宅のことを考えましよう、相談に来られた方には3歩ぐらい引いてもう少し視野を広くして、どういう形がいいのかももう一度よく考えましようということで相談を始めます。

耐震化の費用を確認しようということで、今日は色々な耐震改修の話しを中澤先生などからもさせていただいて、確かに色々な例があって色々な方法があって、いくらかかるのか非常にわかりづらいところもあります。東京都の耐震改修の標準例では、耐震診断の予備調査、設計図書の有無の確認、違法建築の有無の確認、あるいは現地に行ってみる、先程どうやって耐震診断をするかという話を伺いましたが、それが10万円、20万円、設計図が無いとか、何にも無いという方もたくさんいらっしゃいますし、あるいは現在では建築基準法上違法建築で建て替えができないという人もいます。

補強設計としても耐震診断で非常に評点が悪くて、耐震設計をしなければい

けないということで、耐震設計図案を作成したり上部構造評点の計算、工事概算見積もりとして1棟当たり30万円と言いますが、本体工事に入りますと色々なケースがありますのでこれは一つの目安として聞いておいていただければと思います、あと、耐震改修工事について先程中澤先生から色々な話がありましたけれども、色々な方法があって150万円、あるいはもっと安くできるという話もありましたが150万円から200万円と、上記はあくまで標準例ですけれども実際にはどんな数字になるのか、もっと安くなるかもしれないしもっと高くなるかもしれないということになります。これも頭の中に入れておいていただいでください。

もう一つは建て替えるということでよく相談もあるのですが、建て替える時には建物本体費用の前に解体費用があります。今ある家を壊さないで新しい家が建たないので、壊す費用というのも建物によって違います。道が狭かったり、構造部によってはもう少し高い解体費用がかかります。それから建物の本体費用がかかります。外構工事が門とか壁とか駐車場とか、付帯工事費用として屋外の排給水、壊したら地盤が軟弱だったということで地盤改良をしなければならぬとか、道が狭い所だと近隣対策も必要です。新しい家となるとインテリ

アとか家具とかの費用がかかります。あと、暮らしの費用ということで例えば建て替えに6ヶ月かかったとして、6ヶ月間住めないので一回引っ越さないといけません。引っ越して、お子さんの家か近くのアパートかに引っ越してまた戻ってくる、往復の引っ越し、又家具などが入り切らなければ家具等を預ける費用、そういう費用がかかります。

3番目に登記、ローン関係です。建物逸失登記、所有権保存登記、不動産取得税等、ローン手数料、保険、保証金、生命保険、火災・地震保険、抵当権登記とかかかります。最後に入居後の費用として、固定資産税、都市計画税とか結構かかります。建て替えというと実際には新築以上にお金がかかります。私の所へ持ってくる見積書は建物本体費用の見積書を持って来られる方が多いです。住宅メーカーさんで一番標準仕様のもので、実際にはもっと仕様が良いものということで費用が高くなる場合も多く、実際にはざっくり言っているのですが、建物の費用は7割ぐらいで周辺の工事費用が2割ぐらい、それ以外で1割。7割、2割、1割ぐらいと多めに考えておかないといけません。住宅メーカーさんも安めから交渉を始める事もあり。安めの見積もりから始まってだんだん仕様変更等により高くなっていくこともありますので、そういう形で費用が増える

可能性もある事も考えておく必要があります。

もう一つ木造住宅の建て替えということになると 50 年、100 年と使うわけですから、その後誰が使うのか誰が相続するのか、そのことをよく考える必要があるのです。その辺を踏まえて考えなければいけない。2,500 万円から 5,000 万円までクエスチョンマークをつけましたけれども、これはどんな家を造るかによって全然違います。というのが建て替えの費用となります。

次に助成金優遇税制ということで、今回も東京都で耐震フォーラムということで、東京都も地震に強いまちづくりの為に色々な形で助成金を考えています。ですから税金で色々な形で助成をしようということです。その中でここに赤字で書いておきましたけれども市区町村によって助成金の有無、条件、内容が異なります。私も色々な所で相談しますが必ず行く区と市の助成金の内容を調べておきます。というのは全然違います。こんな良い区もあると思ったり、これはあまり良くないというところもあるのでどこの町、どこの区に住んでいくかによつて違います。これも本当は東京都の方にもよく言うのですがだいたい標準化した方が良いのではないかと考えていますがそれぐらい違います。今回は新宿区を例に説明しますが、実際皆さんのお住いの区市町村で確認ください。補助対象となる建物は昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した木造の 2 階建て



以下の住宅で、住居の部分が2分の1、所謂耐震基準の一番昔のものです。これ以前の建物というのが助成金の条件になります。その後平成12年の間に着工された家屋には助成金が適用されないということで、これも将来変えなければいけないのかもしれませんが、今現在はそうなっています。

その中で耐震診断は例えば新宿区の場合は、予備診断による技術者無料派遣ということで区への事前申請をして、区に登録している関連業者の方が行きます。ここで先程の評点ですが0.7未満だとか0.5だとか0.3とか先程お話されていたように調べ、診断していきます。上部構造評点が1以上であれば一応倒壊しないということになります。

次に補強設計の補助ということで耐震診断で問題があれば耐震改修しなければいけないという時には耐震予備診断で耐震補強が必要となり耐震詳細診断とか耐震補強計画を作成する場合には新宿区の場合15万円程度を限度に補助するということです。

この後耐震改修工事への補助ということでこれも新宿区の場合は一部補助ということで限度額25万円から300万円という形になっています。これは、例えば住民税が非課税の人だとか新宿区の重点地域で、ここは危ないから耐震化を

進めなければならないという所に住んでいる人には4分の3で300万円とか、あるいは、65歳以上の高齢者、身体障害者がいる時には4分の2で200万円以上とかいろいろな形になっています。建築基準法で基準道路が4mとありますので、そんな中で実際にはセットバックしなければいけないようなところとか、無接道、2m以上道に面していない場合には25万円から150万円とかいろいろな条件があります。ですから条件によって違いますけれども25万円から300万円が補助されます。事前に必ず新宿区に確認するようにしてください。

4番目に工事監理への補助ということで耐震設計、補強設計に基づいて区の耐震診断登録員による工事監理を行う場合は8万円の補助という形になっています。これは新宿区の例ですのでくれぐれもお住いの区市町村の内容を確認してください。

もう一つ優遇税制にはどんなのがあるかというと、住宅耐震改修特別控除という所得税よりの控除で、これも同じように昭和56年以前が対象になります。気をつけて頂きたいのは250万円となっていますが、250万円という金額は例えば200万円かかって区とか市が100万円助成してくれた場合、実質負担した分100万円の10%10万円が控除額になります。住宅借入金等の特別控除、住

宅ローンですが耐震改修に関して、100万円以上で10年以上の返済で耐震基準適合証が取れていれば住宅ローン減税もあります。ただ、これはいろんな要件がありますから、必ず事前に税理士なり税務署に確認してやるようにしてください。

もう一つ耐震化の固定資産税と都市計画税の減免、23区内となっていますが、都税事務所が23区内ということで、例えば多摩の方の市であれば市役所でやっています。耐震化のために改修した場合に、改修完了日の翌年度1月1日完了の場合はその年度1年分について住宅1戸当たり120平米の床面積相当分まで全額免除しますという条件です。その下に色々条件が細かく書いてありますが、この中で1つだけ特に注意していただきたいのは、50万円以上かかった場合と書いてあります。ただこの50万円も先程と同じで、実際にかかった金額から助成金を引いた金額が50万円以上ですから、実際例えば120万円で50万円助成金がきたなら70万円、ただ助成金を差引いたら50万円切ってしまったと言う場合にはこれはもらえません。もう一つ気をつけていただきたいのは完工3ヶ月以内ということです。3ヶ月以内に申告しないとこれはもらえません。例えば、150平米の床面積の固定資産評価額が500万円の家屋があってそれを50万円以

上かけて改修して、そうすると今、固定資産税が 1.4 パーセントで都市計画税は 0.3 パーセントですから 1.7%になります。150 平米で 500 万円ということは 120 平米までしか控除されないの、150 分の 120 で 80 パーセントです。ということは 500 万円の 8 割で 400 万円です。固定資産評価額が 400 万円の 1.7 パーセントで 6 万 8 千円が翌年の固定資産税から引かれます。ですから 50 万円ということと 3 ヶ月以内にやるということをよく覚えておいていただきたいと思えます。耐震化の建て替えをした場合には 3 年分持ちますということです。これは翌々年の 2 月ですから、十分時間はあります。1 番は 3 ヶ月しかないということです。これも色々な条件がありますから必ず事前に都税事務所だとか市に確認をしてください。

新宿区を例に耐震改修でお金がどれぐらいになるのか、例でやってみたいと思えますが、昭和 55 年建築の木造 2 階建てで 65 歳以上の人が住んでいて耐震改修をします。耐震診断したら耐震評点が 0.5 で耐震補強設計をして 0.5 から 1.2 に評点を上げるために耐震補強設計をしました。15 万円かかりました。新宿区の場合は補強設計の補助として 15 万円の助成金でただになった。もし 20 万円かかったら 5 万円かかります。

2 番目に耐震工事費が 160 万円かかると、先程耐震工事費の中に 65 歳以上の高齢者が住んでいたら 4 分の 2、200 万円というのが限度となっていましたから、この場合は 160 万円の半分 80 万円が助成金とし出ます。ということは、160 万円から 80 万円引いて実際には 80 万円持てば良いということになります。住宅改修特別控除、所得税の控除があります。これは実際には 160 万円工事費がかかったけれども 80 万円助成金が出て 80 万円の 10 パーセント 8 万円が翌年確定申告すると所得税が戻ってきます。

4 番目が耐震化のために伴う固定資産税、都市計画税の減税で 1 年分の固定資産税が免除になります。これも先程もし 150 平米で固定資産評価額が 500 万円であれば 120 平米分 8 割の 400 万円の 1.4 パーセントと 0.3 パーセントを足して 1.7 パーセント 6 万 8 千円が免除になります。そうすると一番下に書きましたがこの工事は設計費も入れて 160 万円と 15 万円で 175 万円かかっています。実際には設計費 15 万円と 160 万円の半分 80 万円が助成金出ますので 80 万円の負担で済みます。翌年 8 万円が所得税から戻ってきます。固定資産税、都市計画税で 6 万 8 千円を合わせて 14 万 8 千円になります。そうすると実際には 65 万 2 千円になります。175 万円で耐震改修しましたが実質的負担としては 65 万

2千円になります。ということは、これは助成金が使えるなら絶対使わないと損です。ですから必ずお住まいの市区町村に事前によく調べて・確認しながら助成金を有効活用してください。やる前に一つ一つちゃんとやらないといけません。そうすると思っていたよりお金がかからないということがわかっていただけたかと思います。

次は皆さんの家計収支と資産、負債を確認します。収支とは収入から支出を引いたものを言います。だいたいここで皆さんはよくわからなくなります。収入というと給与とか年金とかありますが、そこから税金、所得税と住民税と社会保険料を引いたものが可処分所得で、所謂手取りです。ですからこの手取り金額がいくらあるかということを確認してください。支出に関しては基本生活費、食費、交通費、通信費、住宅関連、教育費、交際費、車関係、住宅ローン、その他遊びに行ったり、旅行に行ったり、色々な費用がかかります。それがいくらかかっているのか収支を確認します。ただ、いつも相談していてこの収支が正確に分かる人は2割ぐらいしかいません。いくら収入があってもいくら支出しているかはだいたいみなさんざっくりです。実際にみても手取りの収入から支出を引くと合わないです。合わない部分は、私はよく言いますが用途不

明金と書いておいて、使途不明金は知らないうちにお金が出ている分です。使途不明金を良くみていただいた上で、住宅の資金計画を考える時に無駄な支出も見直しをして、お子さんが大きくなったら生命保険を見直してみるとか、自動車も歳をとってあまり乗らないのであれば自動車を売る、私も自動車売ってタクシー使っても全然そちらの方が安いです。あと、携帯電話とかも色々なプランがありますから一番自分に合うプランにすると安くなります。ただ絶対やってはいけないのは火災保険と地震保険はちゃんと入っておかないとだめです。地震の時に地震保険に入っていないくて悲惨な目にあっている人がたくさんいます。特に木造一戸建ての場合は必ず入ってください。収支というのは年金生活者だとほとんどトントンか赤字です。若い働きざかりの人は収入があって収支は黒字です。実際には65歳の無職夫妻だと、総務省の統計をみると収入より支出が多く赤字です。皆さんの収支がどうなっているか確認をしてください。

次に資産と負債の確認をします。私も12月末には毎年やっています。自分の持っている資産、現在所有しているすべての金融資産、例えば何々銀行の何々支店に定期預金がいくらあるとか、何々銀行何々支店に普通預金がいくらあるとかというものを全部書いて、あるいは株があるとか、投資信託があるか、あ

るいは終身年金だと解約返金がどれぐらいになっているか、所有不動産もどのぐらいで売れるか、時価です。親から相続した不動産があればそれも書きます。その他の資産として、金とか宝石とか骨董品とかゴルフの会員権、そういうものは時価で書きます。これは相続の時にも必ず必要ですから、絶対作っておいてください。

負債の方は借金、ローンです。住宅ローン、奨学金のローンとかがあります。資産から負債を引いたものが純資産となります。その中であまり使わないものでお金になるのなら、それを処分してお金にすることもあると思います。金融資産の中からリフォームに使う場合にはリフォーム資金の原資になります。これは、お年寄りには純資産金額が大きくて若い人は少ないか、40歳代で住宅ローンがあると逆にマイナスだとかになります。

最後に住宅の耐震化と資金計画のポイント。10年、50年の将来を見据えて住宅のことを考えます。将来の家族のライフプランを考え家族でよく相談することが重要です。一番最初に耐震化を考える前に考えましょうとお伝えしましたが、やはり皆さん長生きしますし家族もいますし、そういう中で相続の問題とか、誰が使うのかということや色々な考え方があります。一つの考え方として



は、無理のない金額で耐震改修をする。先のことはわからないので安全のために必要なので最低限の耐震改修をする。あるいは介護等を考えて耐震とバリアフリーの改修をする。あと住宅の建て替え、二世帯住宅を造るとかアパートにするとかも考える。二世帯住宅にも色々なリスクがありますから、本当に将来家族で使うのか確認しないといけません。アパートの場合も新築の時は良いですが段々老朽化してくると空室率が増えてきますから、2025年が東京も人口がピークアウトしますので、その辺も考えながら住宅の建て替えを考えてください。

家の売却・賃貸ですが、老人ホームに入るとか小さいマンションで暮らすという方もおります。こういう中で、一回お金を使ってしまうと、次に何かをやるとした時にできなくなるとまずいので、どういう形がいいのか事前に良く考えなくてはなりません。

2番目に居住地の区市町村で耐震化の相談をしましょう。先程新宿区の例でしたが、非常に助成金が多いですので耐震化の助成制度は徹底的に活用しましょう。特に昭和56年5月31日以前に着工した木造2階建て以下の住宅にお住まいの方は、ぜひ耐震診断もしてどういう形で耐震改修をやるかを含め耐震の

助成制度等は事前に徹底的に調査して活用してください。

木造耐震補修の進め方という、流れとしては最初に耐震診断をして、耐震設計をして、見積もりをして耐震改修工事契約をして、耐震工事をして完成。

という流れになるかと思います。もし、助成金を使う場合には各段階で助成制度の申請要件を満たしているか、必ず市区町村の窓口事前に相談確認しながら進めてください。そうすると最初に、例えば耐震診断だったらそれぞれの区市町村に登録している業者のリスト等を紹介してくれますのでそこでやります。耐震診断の結果、耐震補修が必要だとなった場合には、補強設計の見積もりをとってください。できれば複数が良いですし、ここはすごく重要なのは助成金とか、税金の優遇がありますのでそういうことを良く知っている業者の方に頼んでください。こういうのを知らない人だと、手続き上で問題が出る可能性がありますし、良く知っている人にできれば複数が良いと思います。信用されてこの人にまかせるといふのなら1社でもよいです。助成金とかも考慮に入れて資金計画を確認して、いつお金を払って、助成金はいつもらえるのか、どうやってお金を払うのか、あるいは改修はどんな改修をするのか、その辺の内容を確認をしてください。ちょっとおかしいとか不安だと思ったら必ず相談してく

ださい。市区町村とか木耐協に登録されている方とか相談窓口がありますので、心配やおかしいなというときは、中には悪い人や業者もいないわけではないので、すぐ相談してください。

資金計画のポイントは現有資産より耐震化費用を出すのですが、ここに書いてある通り、将来の家族の状況、ライフプラン、老後資金等を考えどのような耐震改修、内容、金額が良いのか慎重にかつ包括的に検討することが重要です。長生きして家族がいて、その後誰が使用して誰が相続するのか、そういう意味では家族は一緒です。親のものとか子供のものとかではなく皆一緒なので家族で考えて、そのために金融資産、お年寄りはお金があるし若い人は収支が合うかもしれません。家族で相談をしてください。耐震改修に関わる贈与税は非課税です。（事前に必ず税理士、税務署に確認ください。）ローンの検討は、現在、将来の家計収支で無理なく返済できるかということで、借入金は借り入れできる金額ではなく、無理なく返済できる金額にする。良く言われるのは、お金を借りれますかという話です。すごく多いです。正直に言って年金暮らしの65歳、70歳の人はお金を借りる事は年齢・収入面で難しいです。ただ例外的に借りれるのはアパートローンです。アパートの収益が見込まれるものであれば

別に所得水準も年齢水準も重視されなくなります。その場合相続人が保証人になったりするケースがありますが、そういうアパートローンは借りられますが、居住用の一般住宅の場合はなかなか借りれなくなります。例えば、金融機関のリフォームローンの例を下に書きましたが年齢制限が20歳から70歳、完済時収入制限が年収200万以上、保証会社保証、融資金額が50万円から500万円、返済期間が6ヶ月から15年、担保なしとなります。(あくまで一般例)

これは、リフォームローンですから担保も無いし、基本的には500万を超えないと担保無しで貸してくれる場合が多いと思います。400万ぐらいであれば担保無しで、500万を超えてくると担保が必要になるケースが多いと思います。こういう条件であれば金利は住宅ローンより高いです。今だとだいたい2.5パーセントから5パーセントぐらいかと思います。メガバンクで4パーセントから4.5パーセントです。ただ、そんなにたくさんの金額を借りないのであればそれも検討可能と思います。

長い老後の収支と金融資産の中で無理ない資金計画をご家族で考えて計算していただければと思います。もう一つリフォームローンというと住宅金融支援機構のリフォームローンに耐震改修工事用というのがあります。これは高齢者向

けの返済特例制度といって耐震改修、バリアフリー工事費用で満 60 歳以上限定です。どういう制度かという収入基準は年収に占める年間合計返済金額の割合基準が 400 万円未満が 30 パーセント、400 万円以上が 35 パーセントで、これは 400 万円のうち 30 パーセントの返済額が 120 万円以下にしてくださいという条件です。融資金額が 10 万円から 1,000 万円の金利分だけ返済をする。返済期間が申し込み全員がなくなるまで、例えば夫婦で借りたら申込者が亡くなるまで、抵当権は対象が住宅、金額が大きくなると土地も対象になります。ただし、これの大きな注意点は、相続人が元金の一括して返済する。所謂リバースモーゲッジです。これはやる時には本当に慎重に考えないと、簡単だなどとりあえず借りて 1 パーセント切るような金利で安いから良いなと思いますけど、よく考えると色々な問題になる可能性があります。

最後のところに住宅の建て替え、住み替えのための売却の可能性、相続の問題を考えてローン、資金計画の包括的検討が必要と書いてあります。例えば、一生住もうと思っても、将来介護状態になって老人ホームに行く為に家を売ろうと思っても、住居が担保に入っているとお金を返さないと売れません。あるいは相続人が、誰も相続しない場合があったり、こういうのは一見良さそうです

が、物事にはメリットとデメリットがありますからその辺も含めて考えてください。

2番目に高齢者向け特例制度を使用しない場合ということで、これは住宅ローンと同じです。ただしこれも同じように担保権が住宅だとか土地に付保されますから、そうするとそんなことをして、もし将来住居を売らなければいけないとかになった時、同じ問題がでるのでその辺も事前に良く考えておかないといけません。ローンの場合は非常に良い所もありますが、必ず短所もあります。覚えておいてください。絶対世の中は良いことだけというのはないです。必ず何か良いことがあったら、何か悪いことがありますから、物事を見る時には良いことがあれば悪いことがあるということを見ておいてください。

色々話しをさせていただきましたが、一番住宅で重要なのは人間は高齢化してきて長生きするようになりました。なおかつ住宅もメンテナンスすれば長く持ちます。そういう場合将来どういう形で、どういう風に生活するのが一番良いのかということを考えるということ。あと、耐震を考える時に助成金と優遇税制は重要ですから事前に徹底的に調べる。これは使わないと損ですから、絶対に使う。そして、家族でどうするのかよく相談してやらないと、中途半端な

形でやっていると必ず相続の時にもめます。お金とローンを使う場合も将来  
どういう形で誰が家を使用するのか家族で良く話し合ってください。

住宅も人生も安心が第一で、今日の耐震フォーラムで大地震が起きた時危ない  
な思ったと思いますが、ちょっと3歩ぐらい下がって将来の自分の人生と  
状況を考えて、家族でどういう方法が良いか考えてください。耐震改修も色々  
な方法がありますから、家を同じ大きさでなくて小さくするという方法もある  
だろうし、耐震改修とバリアフリーを一緒にするとかの改修もあるし、建て替  
えた方が良いというケースもあるだろうし、逆に早く売って小さい所で住むと  
いった、いろんなオプションがありますから自分にとってどれが良いのかとい  
うのを考えて、長い視野に立ってどういう形でやれば良いのかこれを機会に考  
えていただければと思います。本日の話が皆さんにとって少しでもお役に立  
てば大変うれしく思います。

本日はご清聴いただき本当にありがとうございました。