

# Q 住宅ローン残高が約400万円、どうやって払う？

妻と2人暮らし。家のローン返済があと4年半、残高が400万円あり、預金も少なく生活が心配です。今は年金と不動産収入でやりくり。「エアコンは1台しか付けない」「夫の小遣いは、1日3本のタバコ、10日に1本の缶チューハイ、インスタントコーヒーの現物支給」「携帯電話の解約」など、できる限り節約。不動産はアパート1棟、空き家1軒、更地1筆を所有。アパートは全6室で、入居は1室。併設の駐車場に2台分借り手があり、月4万円の収入に。不動産をローン返済に充てるには、売却しかないでしょうか。自宅マンションの分を含め、固定資産税が年23万円かかるのも負担。不動産を売却して住宅ローンを一括で支払うか、不動産収入を得ながらあと4年半を乗り切るべきか、アドバイスをお願いします。

# A このまま払いながら 複数の不動産会社に査定依頼を

節約努力の結果、月間収支は黒字。でも、固定資産税など特別支出まではカバーできず、年間収支は約20万円の赤字です。自宅マンションのローン（月9万3333円）が終了する4年半後までこの状況が続くと、224万円の貯蓄が135万円に減る計算。ローン終了後は年92万円の黒字が想定されますが、試算通りにいく保証はなく、心配でしょう。

まず、老朽化したアパートの修理代の発生や、不動産収入が滞る可能性があります。自宅マンションも築25年を超えており、水回りの修理や交換などが発生するかもしれません。収支の悪化が懸念されます。そこで実家から相続した不動産の処分を考え始めたい。売却のほか、アパートを建て替えて賃貸収入を得る方法もあります。不動産活用は立地や土地の広さ、物件の状況などで適した方法が異なるため、入念な検討が必要。Hさんは「子どもに遺す気はない」というので、売却して現金化するの◎。とはいえ、完済まで4年半の住宅ローンを一括返済するメリットは低く、このまま払いましょう。

売却にはさまざまな費用がかかるので、資金繰りにも注意。建物の取り壊し費用や立退料なども調べましょう。査定は複数の不動産会社に依頼し、売却後にかかる税金や諸費用も教えてもらうこと。手元にいくら残るか分かったら、売却時期を含め今後の生活設計に着手してください。

# Hさんの家計簿(福岡県在住)

夫73歳(無職)、妻70歳(無職)

■収入		■特別収支(年間)	
夫	137,000円	[収入]	
妻	45,000円		なし
不動産収入	40,000円	[支出]	
計	222,000円	固定資産税	23万円
		孫へのお祝い金等	3万円
■支出		■貯蓄残高	
住宅ローン(管理・修繕費・地震保険含む)	115,000円	夫普通預金	39万円
食費	40,000円	妻普通預金(住宅ローン用)	50万円
光熱費	18,000円	夫定期預金	100万円
電話代(固定のみ)	3,000円	妻普通預金	35万円
日用品代	3,000円		
嗜好品代	2,500円		
医療費	7,000円		
NHK受信料	1,800円		
妻がん、医療保険	10,000円		
国民健康保険	11,000円		
住民税	5,500円		
合計	216,800円		
黒字	5,200円		



高橋 伸子 生活経済ジャーナリスト。消費者の声を国や企業に届ける活動にも注力  
このコーナーはリビングふくおか、リビング北九州、リビング熊本、リビングかこしまで作っています

# 高橋伸子の家計簿クリニック

## 30日まで、乳がん触診体験

募集代理店 保険プラザ(株)プロテック

ゆめあんしんプラザ  検索

【ゆめタウン内の各店】

- はません店(本館2階) ☎0120・020・400
- 光の森店(本館2階) ☎0120・035・117
- 八代店(本館2階) ☎0120・157・708

はません店では、乳がん触診モデルを展示中(11月30日まで、各日午後6時まで)。実際に触れて自己診断に活用を。また、通常の相談会も随時開催中。11月23日(祝・水)〜12月10日(土)。時間は午前10時、正午、午後2時、4時、6時、3店同時・毎日開催。※無料・要予約。

同社では、相談員が常駐。だから当日予約もOKです！お早め。

営業/午前10時〜午後8時

## リリビングく〜ぼん

保険プラザ(株)プロテック  
相談予約をして、クーポン提示で  
**久原本家 茅乃舎だし プレゼント!**

3店舗で利用可。初回のみ、1家族1枚  
R4.11.23〜12.17まで

## 内容充実、最新がん保険

募集代理店 (株)インシュアランス・クリエイト

インシュアランスクリエイト  検索

近年のがん保険は治療の変化に伴い大きく変わっています。一時金での受取、通院対応など現在のがん治療に即した保障内容になっており、以前加入してそのままという人はぜひ相談を。

同社では最新のがん保険について分かりやすく説明。最適な保険選びをサポートしてくれます。

営業/午前の9時〜午後6時、予約優先、Pあり

☎0120・030・466

同社で保険をオーダーメイド

- 相談無料、土日祝も営業。オンライン相談も実施中
- 生活状況に応じたベストな保険商品を提案
- 無理な勧誘は一切ありません!

↑HP

お子さん連れもOK、キッズスペース完備

## トランペットやフルートなどの管楽器に、ピオラ、二胡といった弦楽器までが特価

# 12月2日〜5日、特典満載の管弦楽器フェア!

上通プレミアム商品券

大谷楽器 上通本店  検索

管弦楽器を検討中の人は必見! うれしいフェアが開催されます。ふだん並ばないレアな楽器も登場予定。見るだけでも価値あります。学生証提示で表示から5%オフ。さらに管弦楽器小物・ケースは通常から20%オフとお得だけ。

17日・18日は東京佼成ウインドオーケストラのフルート奏者、前田綾子さんが講習会&ミニコンサートを開催。

読者限定 COUPON

大谷楽器 上通本店 アンケートに答えると **来店記念品 プレゼント!**

R4.12.2〜12.5まで

大谷楽器の特典

12月5日(月)まで「OTANIカード」最大10回払い **金利手数料が無料!**

- ・年会費無料
- ・当日入会で利用OK
- ・入会で500ポイント進呈

期間中の展示は200本超え 全品試奏可能! 音色の違いを体感してください

営/10:00〜19:00(2日11:00〜5日〜17:00)、無休  
住/中央区上通町7-1 ☎096(355)2248

## マウスピース矯正、着脱が面倒 歯が動きにくい場合は?

医療ホットライン 矯正歯科

「見えない舌側矯正」3800症例以上(2022年11月現在)の同院。マウスピース矯正も日本に導入された初期(2006年頃)から施術。これからのマウスピース矯正の在り方をお聞きしました

「マウスピース矯正治療を行ってきました。技術が進歩したので、歯が必要な場合も治ると言われたが奥歯で噛めない」「最初に見せてもらった20〜30種類のマウスピース矯正が各医療メーカーから販売されています。私は日本に導入された2006年頃から16年以上マウスピース矯正治療を行ってきました。治療前より前歯が出た「装着時間を守っているのに歯が動かない」等で、セカンドオピニオンに來られる方が最近増えております。治療途中で装置の変更も可能です!

「マウスピース矯正の特長は?」

松下 マウスピース矯正の最大の利点は、取り外しが可能な事です。最大の利点が欠点になる場合もあります。使用時間22時間以上が守れない、着脱が面倒、食事や部活後にマウスピースの装着を忘れる。このような場合、歯は理想通りの動かないので、治療期間の延長や治療結果の低下につながります。

「必要な装着時間が守れるか不安になってきました。」

松下 そのような場合、当院では理想の噛み合わせに近づける為に、患者様自身では取り外しができない、従来のブラケットワイヤータイプの治療法に途中変更する事が可能です。

その逆にブラケットワイヤータイプで治療を開始したが、話にくい、違和感がある等の理由でマウスピース矯正に変更する事も可能です。

「それは安心ですね。では、マウスピース矯正から舌側矯正(歯の裏側に装置を付けるブラケットワイヤータイプ)に変更する事もできますか?」

松下 可能です。マウスピースの着脱が面倒、動きにくい場合、歯の裏側に装置を付ける舌側矯正(見えない矯正)に変更する事により、治療中の審美的問題もなく患者様も受け入れやすいと思います。またこの治療法により、これまで対応できなかった抜歯が必要な症例に、これまでも柔軟に対応できるようにになりました。

基本的には矯正装置で治療計画を大幅に変更することはありませんが、それぞれの矯正装置のメリットを活かしながら、その時のライフスタイルや、状況に合わせて矯正装置を選択して下さい。

上下舌側矯正(見えない矯正)で治療中のOさん・会社員(右)。衛生士も上下舌側矯正経験者

## お子さんの“未来”応援します!

# 国の教育ローン

ご融資額350万円以内(お子さま1人あたり)

ご入学前のまとまった費用の準備が可能! 固定金利・長期返済が可能! 40年以上の取扱実績!

【ご相談・お問い合わせは】  
教育ローンコールセンター ☎0570-008656 (または 03-5321-8656)

受付時間 月〜金曜日/9:00〜19:00 ※土曜日、日曜日、祝日、年末年始(12/31〜1/3)はご利用いただけません

ハローコール (または) 0570-008656 (03-5321-8656)

JFC 日本政策金融公庫 詳しくはWebで! 国の教育ローン  検索

見えない矯正を開始したみなさん。見えないから安心して治療に専念。

笑顔の秘密は見えない矯正

診察時間  
月・金 13:00〜19:00  
火・水・土 10:00〜13:00  
日 9:00〜16:30

休日  
木 1・3・5月曜  
第2・4日曜

月・金 13:00〜19:00  
火・水・土 10:00〜13:00  
日 9:00〜16:30

ホテルキャスル 長崎 書店

バス停24上通

アンピールパーク 上通

SF DAN矯正歯科クリニック

熊本市中央区上通町1番1号NK第一ビル5F  
TEL|096.288.0727

市役所 通町筋電停 下通り