

**SuMi TRUST**  
SUMITOMO MITSUI TRUST HOLDINGS

CSR REPORT

ダイジェスト版

# シニア世代 応援レポート

シニア世代の住まいを考える



# シニア世代の 住まいを考える



## 編集方針

2016年度のCSRレポートは、フルレポートおよび「気候変動」「自然資本」「責任投資」「環境不動産」「シニア世代応援レポート」の各特集冊子により構成致します。読者の方に、当グループが特に積極的に行っている取り組みについて、より理解を深めていただくため、各特集冊子を発行することと致しました。当グループのその他のCSRへの取り組みについては、ウェブサイトに掲載します。

## ウェブサイトURL

<http://www.smith.jp/csr/index.html>

※当冊子は、三井住友信託銀行を中心としたグループの取り組みを紹介しています。





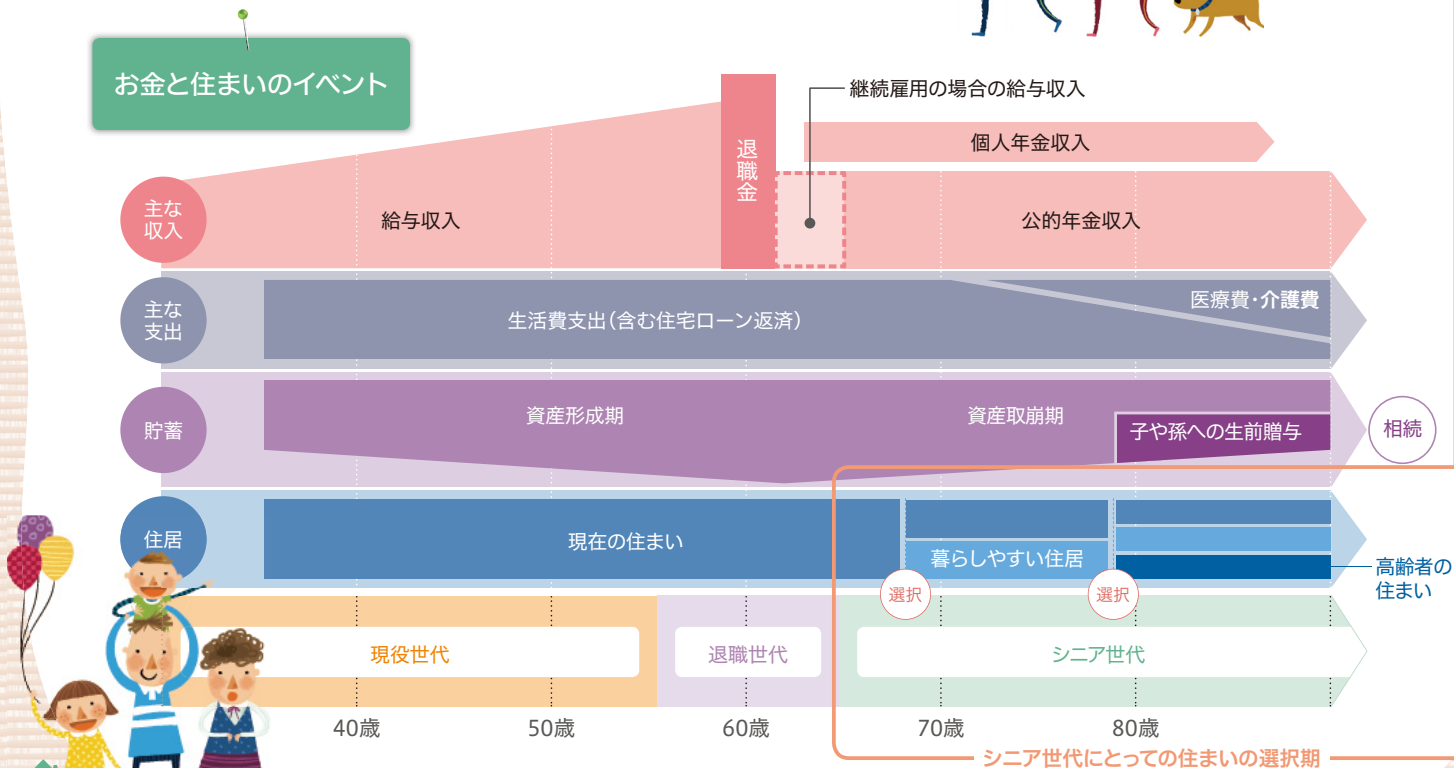


# シニア世代の住まいを考える

三井住友トラスト・グループは、シニア世代のお客さまの最適な住まい選びを手伝います。



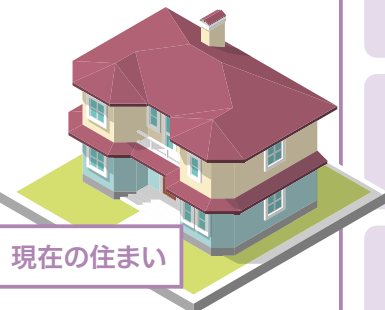
## お金と住まいのイベント





## シニア世代の住まいの選択肢

「住まい」を考える上での課題



現在の住まい



同居する  
家族がいるか



住居の  
維持管理が  
続けられるか



介護が必要に  
なったとき  
どうするか



人生の  
最期をどこで  
迎えたいか



住み続ける

住み替える

### 選択肢 1

現在の  
住居に  
住み続ける



P04

### 選択肢 2

暮らしやすい  
住居に  
住み替える



P10

住み替える

### 選択肢 3

高齢者の  
住まいに  
住み替える



P14

Your  
ラストバンク

シニア世代の  
住まいを応援する  
三井住友トラスト・グループ



P18

人生の大きな決断を  
私たちは応援します

# 選択肢 1



## 現在の住居に 住み続ける

シニア世代の住まいは、「QOL  
(生活の質)の維持」の観点から、  
現在の住居の居住性を見つめ直  
すことが出発点になります。



# エイジング・イン・プレイス



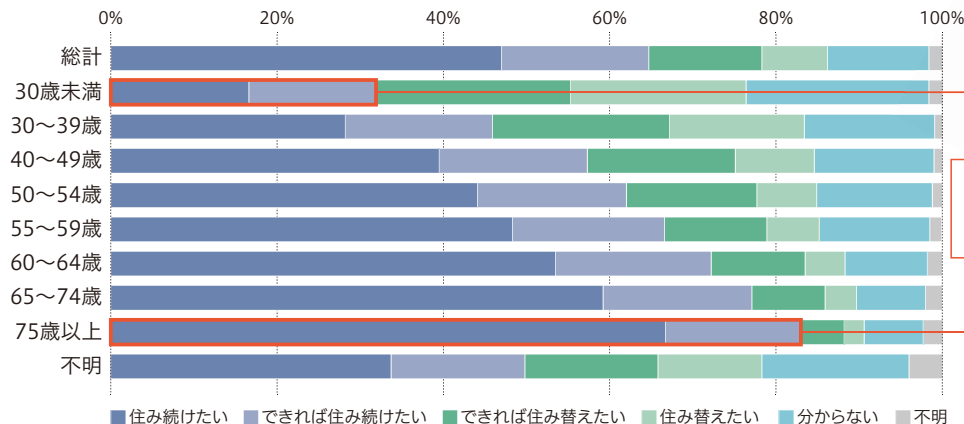
住まいの理想は、住み慣れた環境での生活なるべく長く継続する「エイジング・イン・プレイス」です。シニア世代の住まいは、条件の許す限り現在の住居に住み続けることが、まず第一の選択肢に挙げられます。

歳を重ねる

## Aging in Place

あるべき場所  
(住み慣れた  
地域)で

家計を主に支える者の年齢階級別に見た継続居住の意向調査



年齢が上がるほど  
住み続けたい人の  
割合が上昇する



資料：平成20年住生活総合調査(国土交通省)



# なぜ住まいは重要か



「年を重ねるに伴い、程度の差はあれ自立度は次第に低下します。ですから、適度な運動や積極的な社会参加を続けて健康を長く維持する意味でも、自分に合った暮らしやすい住居を早めに選択することは重要です。そしてまた、介護が必要になった際にも「住まい」はQOL (Quality of life; 生活の質) の維持のための重要な基盤です。何が必要かを知り、早めの「備え」が大切です。

生物学的寿命

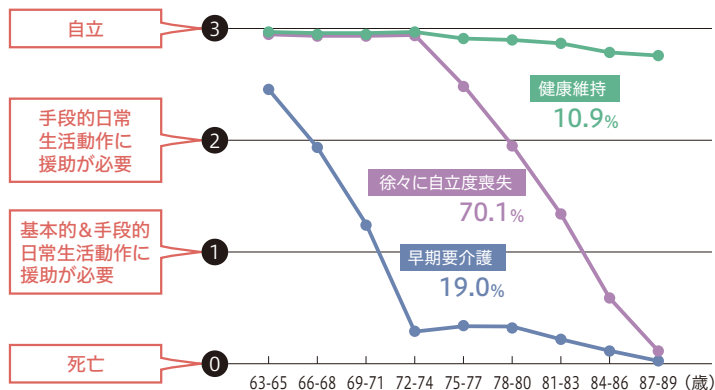
健康寿命



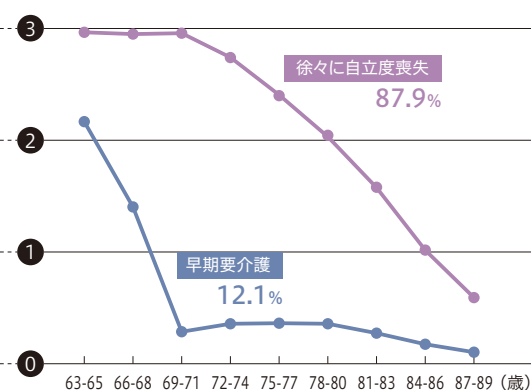
要支援・要介護期  
(男性: 9.13年、女性: 12.68年)



自立度の変化パターン(男性)



自立度の変化パターン(女性)

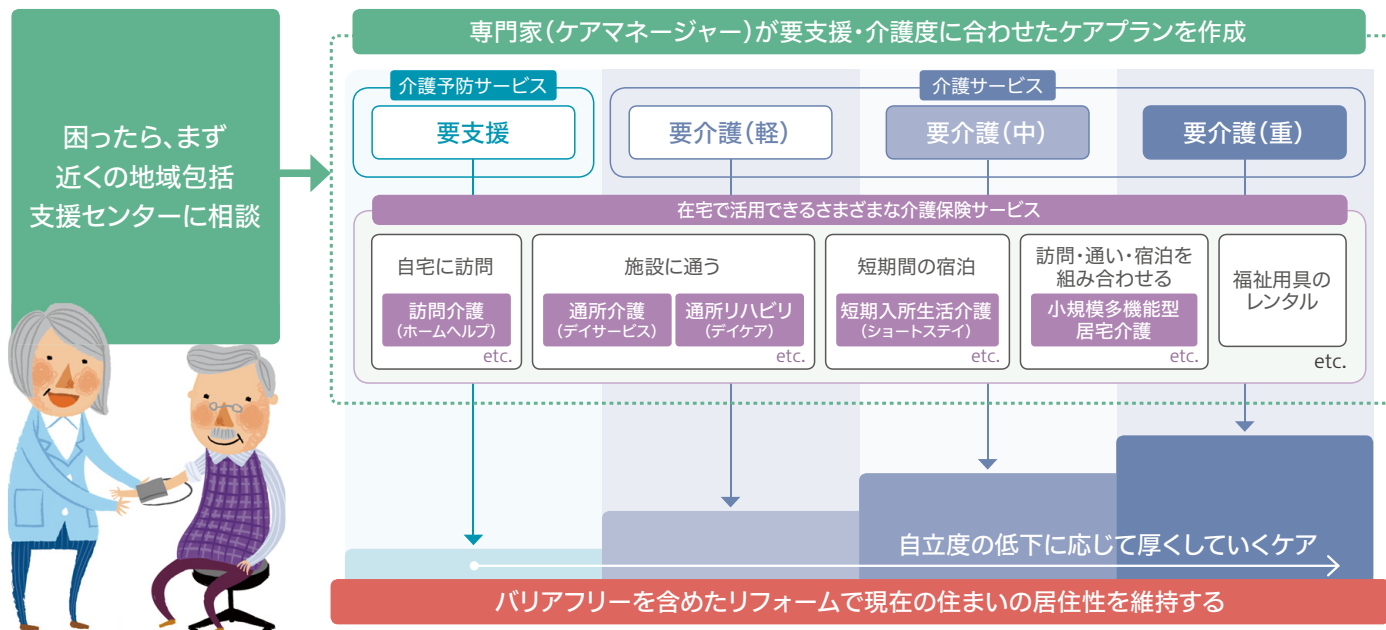


出所: 自立度の変化パターン 全国高齢者20年の追跡調査(秋山弘子 長寿時代の科学と社会の構想『科学』岩波書店、2010)

# 自立度の低下に対する備え



現在の住居に住み続けながらQOLを維持するためには、バリアフリーを含めたリフォームで現在の住まいの居住性をしっかりと維持した上で、介護保険制度を活用し、介護の専門家から自立度の低下に応じた適切なケアを受けることが必要です。国が全国に設置を進めている地域包括支援センターは、介護だけでなく福祉、健康、医療などさまざまな悩み事に対する地域の相談窓口になっています。困ったときは、まず相談されるとよいでしょう。



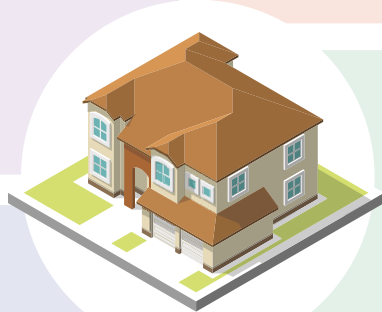
# 住まいの快適性を徹底的に追求する



**建** 築基準法の耐震基準が大幅に強化された1981年6月以前の建物は、耐震性が不足している可能性があります。耐震診断の結果を踏まえ、必要であれば補強のための耐震リフォームを実施することが望まれます。

耐震性

木造住宅の耐震リフォームの場合は、筋かい(右図)や構造用合板を使った補強や、柱や梁の接合部を金物で補強する方法が一般的です。



バリアフリー

バリアフリーについては次頁



**耐** 久性を向上させるリフォームは、地震や大雪による倒壊を防ぐだけでなく、メンテナンス費用が軽減するメリットがあります。



基礎や柱などの腐朽やシロアリ対策



屋根の再塗装や屋根のふき替え等



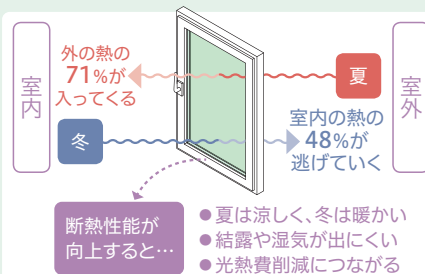
外壁のシーリング、ひび割れの補修、再塗装等

耐久性

省エネ

**省** エネリフォームは、窓、床、壁、天井、開口部など、熱が逃げる場所の断熱・気密改修が効果的です。

また、太陽熱利用システム、節水型トイレ、高断熱浴槽、高効率給湯機、節湯水栓などエコ住宅設備への取り替えも有効です。



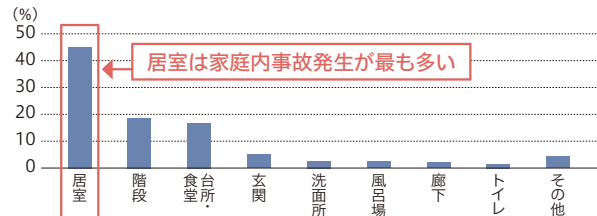


# バリアフリー・リフォームについて

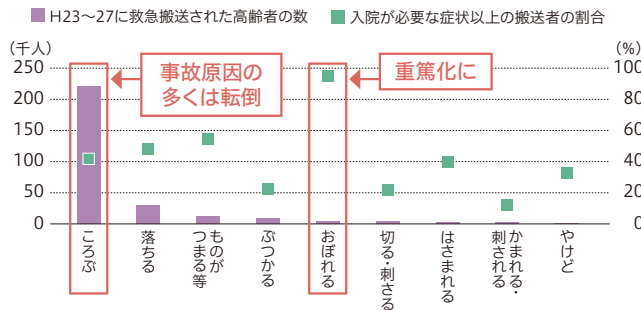


65歳以上の高齢者が事故に遭う場所は77%が家庭内です。家庭内の事故発生場所は居室が高く、階段、台所・食堂、玄関、洗面所と続きます。事故の種類ではほとんどが「転ぶ」ですが、起きたときに重篤化する最も危険な事故は「溺れる」です。なお、家具、階段、床・畳が事故を引き起こした設備のトップ3です。

## 高齢者の事故発生場所 出所：平成28年版高齢社会白書



## 高齢者の事故の原因 出所：東京消防庁



今の自宅を終の棲家とする場合、転倒予防を中心としたバリアフリー・リフォームを早めに行うことが望めます。また上手にリフォームするためには複数社に見積もりを取り、価格と工事内容に十分納得した上で決定することがコツです。介護保険の補助制度やリフォーム減税も有効に活用しましょう。

## 転倒防止のリフォーム

- 部屋の段差の解消→段差解消スロープなどの設置
- 家全体の段差の解消→床重ね張り(低い床に床材を貼り合わせて床の高さを揃える)
- 玄関や廊下、階段への手すりの取り付け
- すべりにくい床材への変更 等



リフォームを考えている方にはこんな制度や減税措置も

### ● 介護保険による資金補助

住宅改修費の8～9割相当額が給付されます。(支給限度基準額は16～18万円)

### ● バリアフリー・リフォームの減税措置

一定の要件を満たしていれば所得税控除の対象となります。(控除対象限度額を上限として工事費用の10%など) 固定資産税の軽減を受けられる場合も。

check!



### 入浴事故を防ぐために

- 39～41℃程度にして長湯しない
- 脱衣場や浴室は暖かくする
- 食事直後や深夜に入浴しない
- 寒い日は夜早めに入浴する
- 心肺の慢性疾患や高血圧症をもつ人は半身浴が望ましい

出所：東京都健康長寿医療センター 研究所Webサイト

## 選択肢2



# 暮らしやすい 住居に 住み替える

暮らしをコンパクトにするホーム・ダウンサイジング。

「人生の仮決算」の機会にもなり、関心が高まっています。



# 「住み続ける」を再考する



## 住宅に関する不安・不満

- 家が広すぎる、掃除や庭の手入れが大変
- (リフォームでも解消しない)段差、狭い廊下、階段
- 周辺環境(駅から遠い、坂が多い、車が多く通る等)
- 構造上、防犯・防災面で問題がある
- 高い家屋の維持コスト

## 一人住まいに起因する不安

- 介護状態になった時に見てくれる人がいない
- 事故や病気の時に気付いてくれる人がいない
- 地震などの災害の時に一緒に行動してくれる人がいない
- 防犯面で一人住まいは不安がある



## 不安・不満



## 暮らしやすい住まいに 住み替えるという選択肢

### 立地面での選択肢

- 現在の住まいに近い(同じ駅・同じ沿線)
- 観劇やレジャーに便利な都心部
- 閑静な郊外
- 地縁血縁のある地方都市
- 近所付き合いなどの交流がしやすい

### 望ましい周辺環境

- 最寄駅に近い
- 電車やバス等の交通の便が良い
- 治安が良い
- 坂道等がなく出歩きやすい
- スーパーなど買い物に便利
- 病院に近い
- 介護サービスを受けやすい

自立度の低下への備えは「住み続ける」場合と同様

▶選択肢1参照

住み替える



## バリアフリーでコンパクトな 間取りのマンション等





# 転居によるホーム・ダウンサイジング



例

不便



駅から遠い  
高台にある戸建住宅

## ホーム・ダウンサイジング

家(ホーム)の大きさ(サイズ)を  
小さく(ダウン)するという考え方

便利



駅に近い  
コンパクトな  
間取りの  
中古マンション

## 住まいに関わるさまざまなメリット

### 居住性

- 掃除が楽になるなど管理の手間が減る
- バリアフリーで家庭内の事故のリスクが低下する
- セキュリティがしっかりしており防犯性能が高くなる
- 耐震構造になっており防災性能が高くなる

### 経済性

- 維持費用や水光熱費が減る場合が多い
- (駅近の立地は)不動産の価値が落ちにくい
- 戸建住宅と比較して売却手続きが容易
- 居住用不動産の買換特例を受けることができる場合がある

### 立地条件

- 駅に近くなり、移動が便利になる(周辺に坂がなく歩き回りやすくなる)
- 商店街や病院などに近くなり、生活の利便性が増す(自立度が低下した場合でも在宅介護が受けやすい)



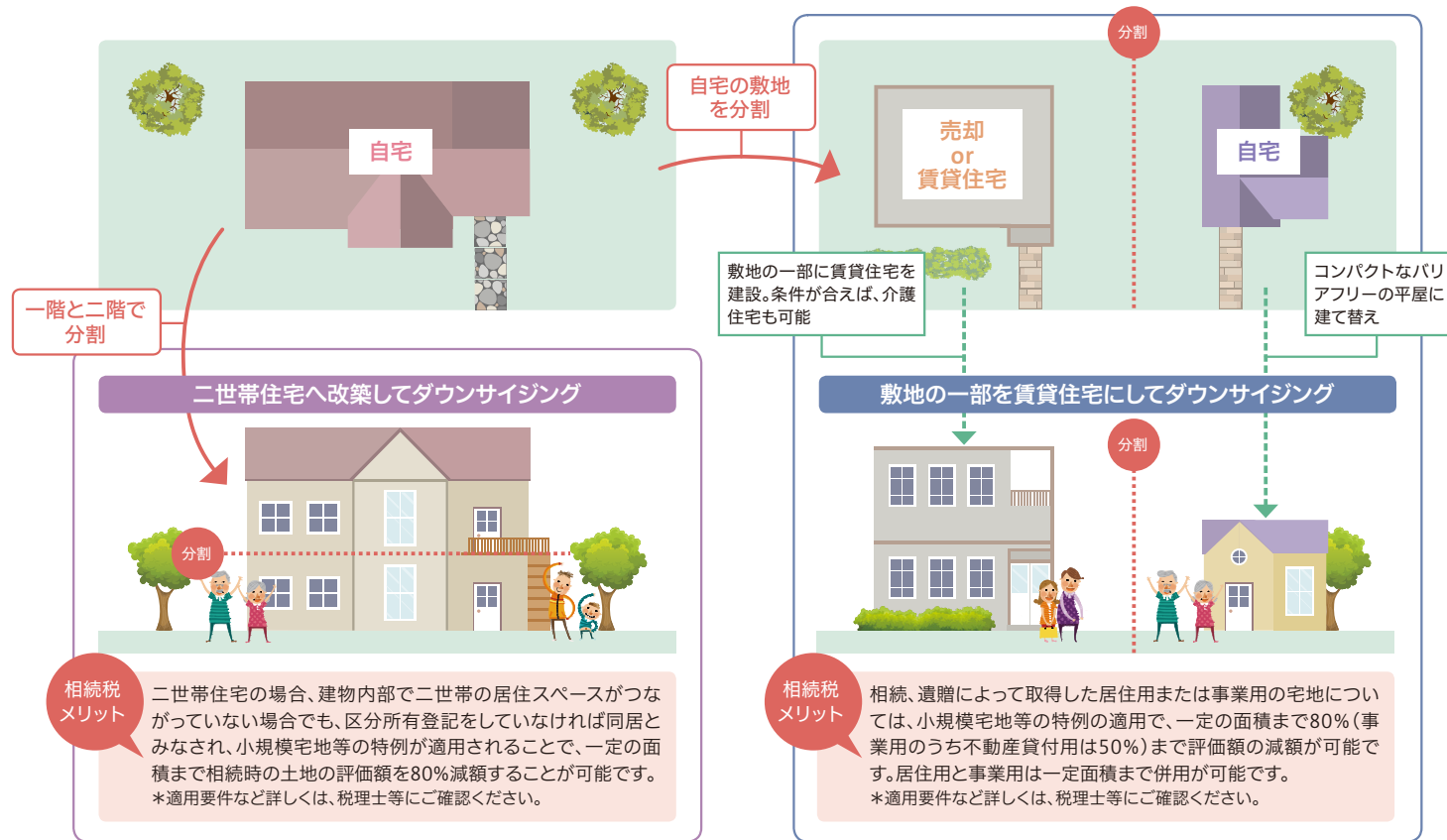
## 意外なメリット—「人生の仮決算」ができる!

- 必要ないものを思い切って整理できる  
— 大きな家具、着ない服、使わない台所用品、興味をなくした小物類、読まない本…  
(いつか使うと思っていても「いつか」は来ない)
- ライフスタイルをシンプル化する良い機会となる



一度ダウンサイジングしておけば、自立度が低下した場合でも「高齢者の住まい」への住み替えが容易

# 住居そのものをダウンサイジングする例



# 選択肢3



## 高齢者の 住まいに 住み替える

多岐にわたる高齢者の住まい。  
入居後の暮らしがイメージできる  
かどうかポイントです。





# 高齢者住宅とは～種類とサービス

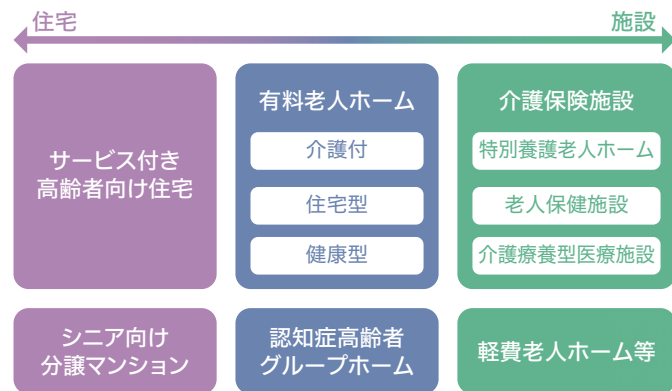


高齢者住宅には、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅、グループホームなど、さまざまな種類があります。特別養護老人ホームなどの介護保険施設も住まいの一種と考えられます。また、分譲マンションの中に、高齢者を対象とした物件も出てきています。

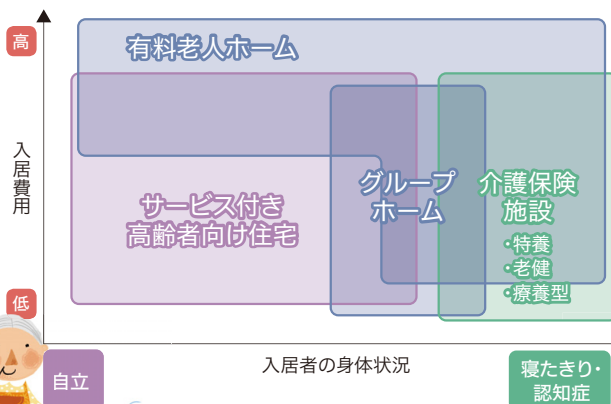
介護保険施設やグループホームは要介護認定を受けた方を対象としますが、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅はお元気な方から要介護認定を受けた方までが幅広く入居可能です。

以前は有料老人ホームというと高額な物件が多かったのですが、近年では要介護の方を主な対象とした物件を中心に、リーズナブルなものも増えており、サービス付き高齢者向け住宅を含め、入居費用の面から見ても選択肢が広がっています。

## 高齢者住宅の種類



## 高齢者住宅の入居対象



# 高齢者住宅の費用



高齢者住宅への入居に要する主な費用の内訳は以下の通りとなります。

1. 家賃・共益費(居室の家賃、共用部分の利用料・維持管理費など)
2. 基礎的サービス費(みまもり、相談対応)
3. その他のサービス費(生活支援サービス、アクティビティなど)
4. 介護サービス費(介護保険の上乗せ・横出し分)

※介護保険サービスを利用した場合、自己負担額を別途要します。

実際に支払う際の費用の名目は高齢者住宅の種類やそれぞれの物件によって異なります。例としては、以下のようなものがあります。

## 介護付き有料老人ホームの場合

- 入居一時金、管理費、食費、介護費 など

## サービス付き高齢者向け住宅の場合

- (敷金)、家賃、共益費、基礎サービス費、食費 など

## 高齢者住宅の費用の例

費用内訳	内容	〈有料老人ホームの例〉		〈サービス付き高齢者向け住宅の例〉	
		入居時に支払う	月々支払う	入居時に支払う	月々支払う
家賃・共益費	居室の家賃、共用部分の利用料・維持管理費など	入居一時金	※一時金なし全て月々支払う場合や、一時金と月払いを併用する場合もある。	※家賃の全部または一部を前払いする場合もある。	家賃 共益費
基礎的サービス費	「みまもり」「相談対応」などのサービス提供に係る人件費等の必要経費		管理費		基礎サービス費
その他のサービス費	生活支援サービス(大浴場での入浴、家事援助、アクティビティなど)に係る人件費、水道光熱費などの必要経費				
食費	食材費や、調理に係る人件費、水道光熱費、厨房設備の維持管理費などの必要経費		食費		食費
介護サービス費	介護保険の対象を超える(サービスメニューまたは量)サービスの提供に係る人件費等の必要経費		介護費		
その他	敷金・保証金等(退去時に原状回復費用を控除して返還される)			敷金	

# 高齢者住宅を選ぶ際のポイント



高齢者住宅を選ぶ際には、検討すべき数多くのポイントがありますが、まずはご自身のニーズ(住まい方、利用したいサービス、費用負担など)をきちんと把握することが必要です。

また、終の棲家としてふさわしいかどうかを検討することが重要です。そのためにも、入居後長年のパートナーとして、安心して身を委ねられる事業者の運営する高齢者住宅を選択することが大きなポイントです。



## 高齢者住宅の種類

### 入居時の身体状況 ～「自立型」と「介護型」

入居時にあたりご自身の状況を確認し、以下のどちらのタイプがご自身に適するか判断することが最初のステップとなります。

なお、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅は、種類に関わらず、「介護型」が大半(80～90%)を占めるため、特に「自立型」への入居を希望する場合には、注意が必要です。

**自立型** 身の回りのことが自らできる方

**介護型** 要支援・要介護認定を受けた方など支援を要する方

### 費用負担方式～「一時払い型」と「月払い型」

高齢者向け住宅の費用負担方式には、入居時に入居一時金などの多額の費用を要する「一時払い型」と、基本的に入居時の負担がなく(敷金・保証金等を除く)、月々負担する「月払い型」があります。

**一時払い方式** 手元の資産を活用し、一時的に一定の費用負担をすることで、月々の支払いを抑えられる

**月払い方式** 入居時に多額の費用を負担する必要がなく、比較的気軽に入居の検討ができる

### サービスの提供方式～「パッケージ型」と「オーダーメイド型」

高齢者向け住宅のサービス提供方式には、「パッケージ型」と「オーダーメイド型」があります。

**パッケージ型** 手厚いサービスを受けやすいが、不要なサービスが含まれていて費用が割高となることも

**オーダーメイド型** 必要なサービスが選択できるため、リーズナブル。ただし、外部サービス利用の際、必要なときに確実にサービスが利用できる体制なのか確認が必要

### 事業者の信頼性～「終の棲家」たりうるか

入居後に身体の状況が悪化し、重度の要介護状況や認知症となった場合にも、住み続けることができ、希望すれば最期を迎えられることが重要です。そのためには、高齢者住宅を選ぶ際、運営事業者について、以下の事項を確認しておくことがポイントです。

**経験・ノウハウ** 高齢者住宅を運営する経験・ノウハウが豊富

**理念・財務基盤** 長期にわたり事業を継続していくための確固たる経営理念を持ち、良好な財務基盤を有している



Your  
ラストバンク



# シニア世代の 住まいを応援する 三井住友トラスト・ グループ

最適な住まいの選択だけでなく、財産の管理・  
承継などを最後まで安心して任せられる金融  
機関－三井住友トラスト・グループはシニア世  
代にとっての「Your  
ラストバンク」です。



## 「サードライフ」に備えた住まい選択

現役引退後の暮らしを「セカンドライフ」と言いますが、「サードライフ」という言葉をご存知でしょうか？ サードライフとは、セカンドライフの先にある「何らかの形で支援・介助が必要な要介護生活」を指します。セカンドライフとは異なり、「サードライフ」はいつ、何がきっかけで始まるか、予想することができませんし、そのときにならないと、どういった形のどの程度の介護・介助が必要になるかも予想できません。高齢化や核家族化のいっそうの進展をにらみ、来るべき「サードライフ」に備えた対応力を付けておくことが大切になってきました。

また、立つ、歩く、入浴、料理食事といった日常動作をはじめ、身の回りのことをできるだけ自分自身で行うことは、ご自身の持てる能力の機能低下を防ぐことになります。尊厳のある、自立した生活をしてできるだけ長く続けるためには、それを支える「住まい」の選択がとても重要になってきています。

私がお客さまから老後の住まいについてご相談を受ける際には、サードライフに備えた「変化への対応力」を確保されることと、サードライフの訪れが極力遅くなるようにご自身の持てる能力をフルに活用できる（活用せざるを得ない）ような住まいの選択をお勧めしています。例えば、郊外の一軒家にお住まいの場合は、先々自動車の運転が難しくなって不自由されることを考え、駅から近くて買い物にも便利なマンションに移ることも選択肢になります。比較的新しいマンションであれば、はじめからバリアフリー機能やセキュリティが充実していますし、面倒な庭木の手入れからも開放されます。一軒家から老人ホーム等への入所が決まっても、長年蓄積された持ち物の整理ができず、途方に暮れるお客さまもおられます。早めの住み替えは、長年捨てられずに仕舞っていた多くの持ち物を選択別し、思い切って処分する良い機会にもなります。

自立したセカンドライフをできるだけ長く頑張るため、そして、急なサードライフの訪れに柔軟に対応するため、住み替えを含めたこれからの住まいについて、一度見直してみてもはいかがでしょうか。

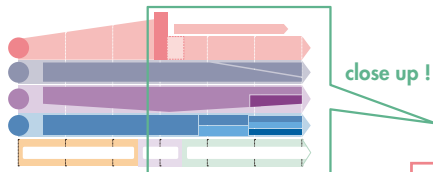


三井住友信託銀行  
本店営業部  
フェロー主管財務コンサルタント  
後藤 真二



全力を挙げて

# シニア世代の豊かな生活を応援します



収入・支出

## 年金・保険のご提案

公的年金を補完する個人年金や病気などによる不測の出費へ備える保険商品などをご提案し、お客様の充実したシニアライフ・プランの設計に貢献しています。

貯蓄

## 守りの財産運用をご支援

シニア世代の財産運用は、貯蓄を取り崩す状況を想定し、高い安定性が望めます。こうしたライフサイクルに合わせた「安心」を、コンサルティング業務を通じご提供します。

住居

## 住まいの選択をご支援

シニア世代の生活のカギを握るのは住まいです。住まいの選択肢についての情報提供とともに、グループのさまざまな機能を活用し、住まいの安定性の確保に貢献します。

主な収入

主な支出

貯蓄

住居

継続雇用の場合の給与収入

退職金

個人年金収入

公的年金収入

生活費支出(含む住宅ローン返済)

医療費・介護費

資産形成期

資産取崩期

子や孫への生前贈与

相続

現在の住まい

暮らしやすい住居

高齢者の  
住まい

60歳

70歳

80歳

退職世代

シニア世代

## 意思判断能力の低下に対応した財産管理

認知症で意思判断能力が低下した場合に対応し、財産の安全を確保するための各種信託商品をご用意しており、オーダーメイドで個別のニーズに対応します。

## ご家族の安心のために

まさかの時に当面の資金や葬儀費用をご家族にお支払いする信託、障がいを持つお子さまに将来にわたる生活資金を支給する信託などを用意し、ご家族・ご親族の生活の安定に貢献します。

## 次世代への確実な財産の継承

生前贈与のニーズに対応した信託や遺言信託、複雑な相続手続きを円滑に進めるためのサービスなど、お客様の財産の次世代への確実な財産の継承に貢献します。



# 最適な住まいの選択のための各種サービス



## 住まいの選択肢についての情報提供

三井住友信託銀行では、シニア世代のお客さまの住まいの選択に関するさまざまな情報をご提供しています。

- シルバー・カレッジの開催
- 季刊誌With Youでの情報提供
- ウェブサイトでの情報提供 等



シルバー・カレッジの様子



季刊誌With You



ウェブサイト

<http://www.smtb.jp/csr/withyou/successfulaging/>

## リフォームローン

三井住友トラスト・パナソニックファイナンスでは、「リフォームローン」にてバリアフリーなどに必要な資金をご融資し、お客さまが快適な老後の生活を送れるよう住まいづくりをサポートしています。



## 不動産に関わるサービス

三井住友トラスト不動産では、住み替えをご検討されているお客さまに、三井住友トラスト・グループならではの幅広い情報ネットワークとコンサルティング力を生かし、安全・確実な売却・購入の仲介サービスをご提供しています。また、居住用不動産はもちろん、相続不動産、遊休不動産、投資用・事業用不動産のご売却や資産活用・有効利用についてもお手伝い致します。

## 住まいに関する相続や税金などの相談

三井住友信託銀行の各支店は、不動産や税金、相続などに関して高い専門性と豊かな経験を持つ財務コンサルタントを配置しており、住まいの選択に関するさまざまな相談をお受けしています。

## 不動産売却つなぎローン

三井住友トラスト・ローン&ファイナンスでは、利便性の高いマンションや高齢者の住まいを検討されているお客さまに、お客さまが大切な不動産を売り急ぐことがないよう、不動産売却つなぎローンを通じて、老後の生活に合う住まい探しをサポートしています。

## リバースモーゲージ

三井住友信託銀行では、自宅を担保に老後のゆとり資金を融資する「リバースモーゲージ」をご提供しています。ご自宅のリフォームや老人ホームへ入居する際の入居一時金など、さまざまな用途に活用いただくことができます。



2017年2月発行

**三井住友トラスト・ホールディングス株式会社 経営企画部CSR推進室**

〒100-8233 東京都千代田区丸の内1-4-1

電話 03-6256-6251 ファクス 03-3286-8741

ホームページ <http://smth.jp/csr/index.html>

