

**SuMi TRUST**  
SUMITOMO MITSUI TRUST HOLDINGS

ESG REPORT

# シニア世代 応援レポート

シニア世代の住まいを考える

2.0

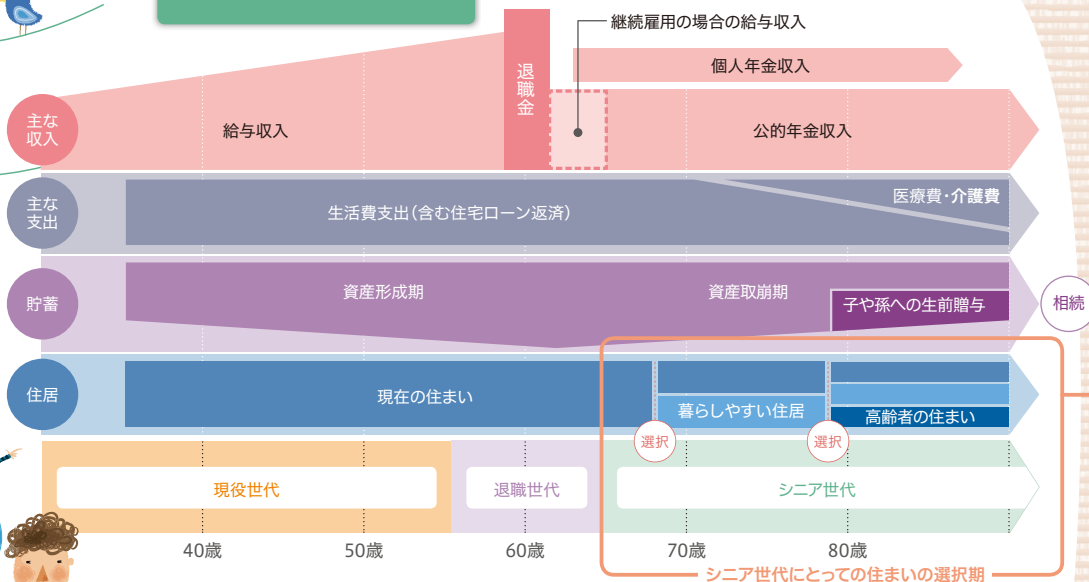


# シニア世代の 住まいを考える



## お金と住まいのイベント

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。



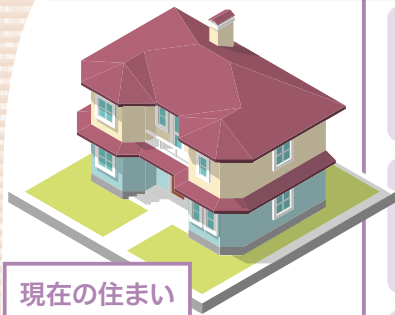
### 編集方針

シニア世代応援レポートは三井住友トラスト・グループが重視しているサステナビリティ(持続可能性)に関する取り組みをご紹介するESGLレポートの一部です。「シニア世代の住まいを考える」は2016年度のシニア世代応援レポートで取り上げたテーマで、本レポートは最新情報等も交えたその改訂版です。当グループのその他のサステナビリティの取り組みについては、ウェブサイトに掲載していますので、ぜひご覧ください。

ウェブサイトURL <https://www.smth.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の選択肢



「住まい」を考える上での課題

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



P02

## 選択肢 2

暮らしやすい  
住居に  
住み替える



P11

住み替える

## 選択肢 3

高齢者の  
住まいに  
住み替える



P18

人生の大きな決断を  
私たちは応援します

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



P25



# 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。





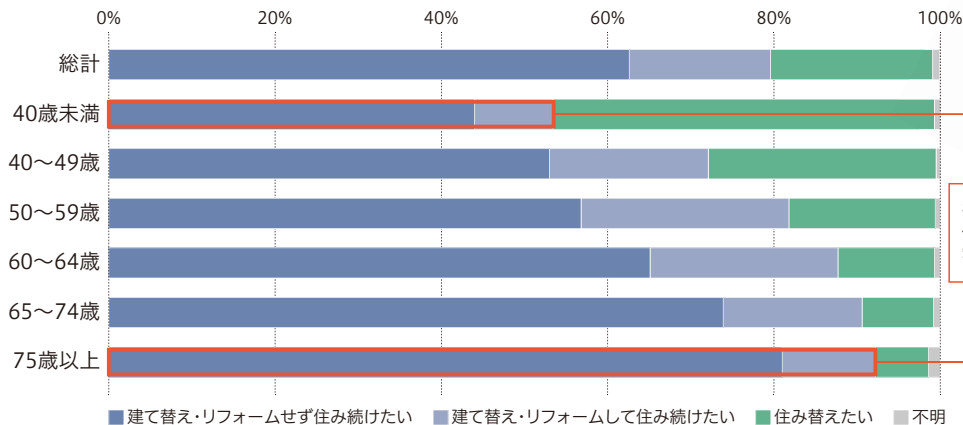
# エイジング・イン・プレイス



住まいの理想は、住み慣れた環境での生活を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。



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25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を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

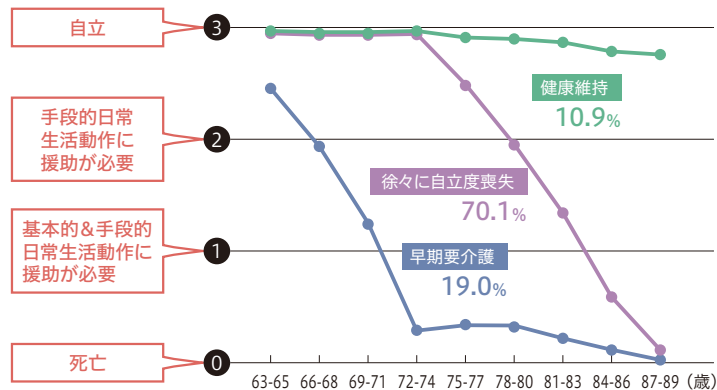
健康寿命



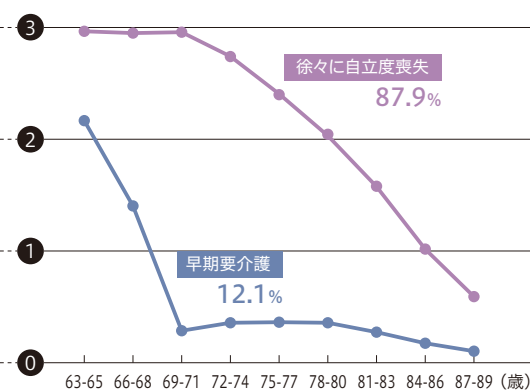
要支援・要介護期  
(男性: 9.13年、女性: 12.68年)



### 自立度の変化パターン(男性)



### 自立度の変化パターン(女性)

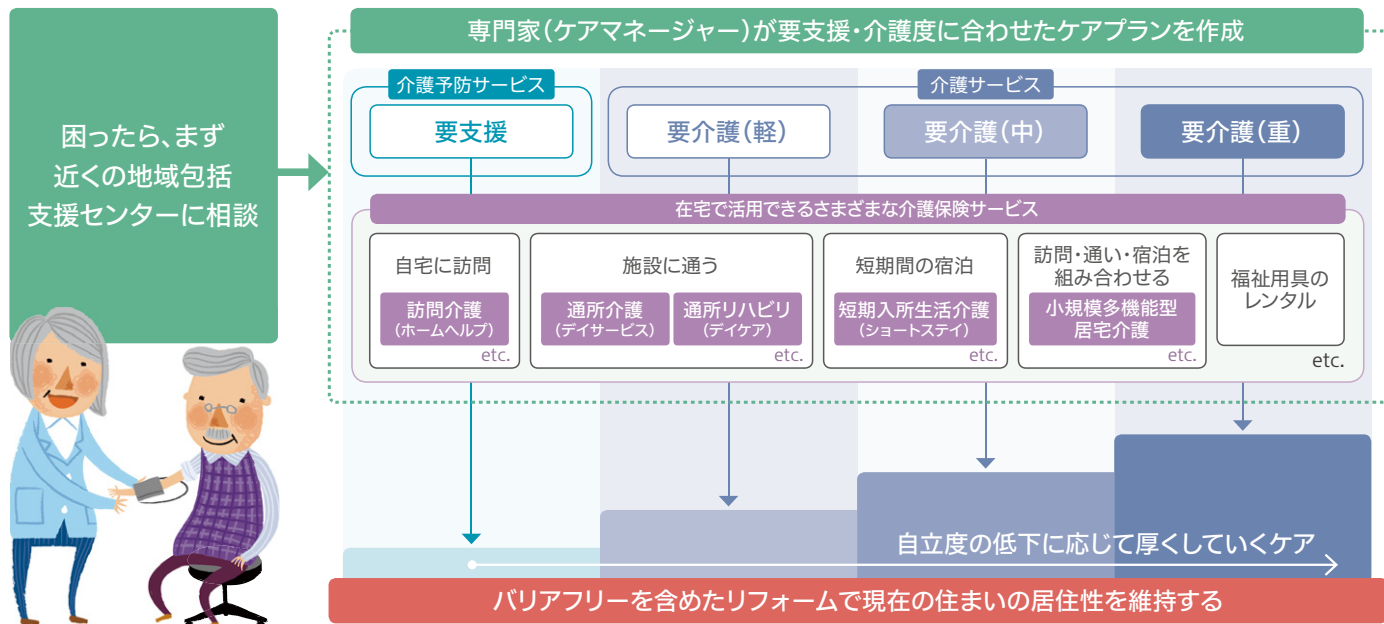


出所: 自立度の変化パターン 全国高齢者20年の追跡調査(秋山弘子 長寿時代の科学と社会の構想『科学』岩波書店、2010)

# 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。



バリアフリーについては次頁

バリアフリー



**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



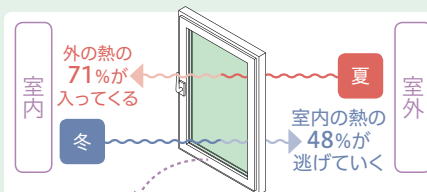
外壁のシーリング、ひび割れの補修、再塗装等

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、高効率給湯器、節湯水栓などエコ住宅設備への取り替えも有効です。

省エネ



断熱性能が向上すると…

- 夏は涼しく、冬は暖かい
- 結露や湿気が出にくい
- 光熱費削減につながる

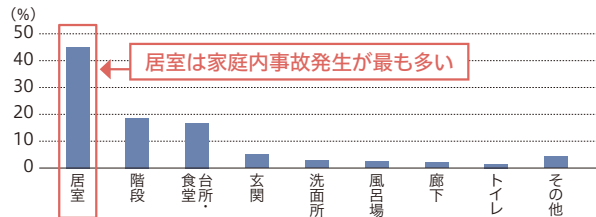
# バリアフリー・リフォームについて



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「おぼれる」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。

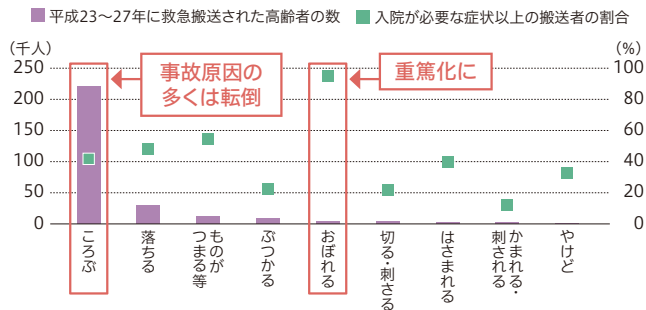
今の自宅を終の棲家とする場合、転倒予防を中心としたバリアフリー・リフォームを早めに行うことが望めます。また上手にリフォームするためには複数社に見積もりを取り、価格と工事内容に十分納得した上で決定することがコツです。介護保険の補助制度やリフォーム減税も有効に活用しましょう。

高齢者の事故発生場所 出所：平成28年版高齢社会白書



居室は家庭内事故発生が最も多い

高齢者の事故の原因 出所：東京消防庁



事故原因の多くは転倒

重篤化に

## 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

- 介護保険による給付  
住宅改修費の7~9割が給付されます。(支給額の上限は14~18万円)
- 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。



## 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

# バリアフリー・リフォームにかかる費用



住宅のバリアフリー化にあたっては、介護保険の適用範囲内で必要最小限のリフォームを行うケースもありますが、せっかくの機会により多くの費用をかけて、キッチンや浴室などの設備について新しく使いやすいものに変更したり、間取り変更を伴う大規模な工事を行うなど、さまざまなケースがあります。費用は戸建とマンションの別、工事の範囲や部材・設備の仕様等によって異なります。以下はおおまかな目安です。※詳しくは専門のリフォーム会社や建設会社等にご確認ください。

## 例1 20～100万円前後 基本的なバリアフリー化

### 手すりの設置

- 玄関、廊下、階段、浴室、トイレ等

### 動作の補助

- 段差解消器具の設置
- 畳(和室)のフローリング化 等

### すべりにくい床材への変更

### 使いやすい器具への変更

- 照明スイッチ、ドアノブ、クレセント錠の変更 等

### トイレの更新

- 洋式化、ウォシュレット設置



和室のフローリング化

## 例2 300～500万円前後 (1)に加え)キッチン、浴室など設備の更新

### 住戸内の寒暖差の緩和(温熱環境、バリアフリー)

- 浴室、脱衣室等への空調設置

### 浴室の更新(断熱、浴槽、浴室)

- バリアフリー仕様のユニットバス設置

- リフトの設置

### キッチン、洗面台の更新

- 車椅子利用にも配慮

### 建具の変更

- 開き戸から引戸、折れ戸への変更

### 緊急通報装置設置

- コールボタン設置、配線工事



浴室の更新

## 例3 500～1,000万円以上 (1、2)に加え)動線・間取り変更、車椅子利用の配慮等

### 車椅子の利用に配慮した仕様変更

- 廊下、建具の幅員拡幅

- 回転スペースの確保

### ホームエレベーターの設置

### 動線の変更

- 寝室の近くにトイレ、浴室等を移動

### 段差の徹底的な解消

- 床下工事等大規模改修を含む

### 上がり框、外構部の段差解消

- スロープ、リフトの設置



寝室の近くにトイレを設置

## 例4 耐震化、省エネ化 バリアフリー以外のリフォーム(P6ご参照)

### 耐震工事

- 旧耐震制度時期に建築した

- 建物の耐震化

- 200～300万円

### 省エネ工事

- ダウンライトをLED化

- 1カ所2万円程度

- (工事費込み)

- 外壁・窓の断熱工事

- 200万円～



窓の断熱化、LED照明の設置



## 「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、自立した生活が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解放されます。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、一度見直してみたいはかがでしょうか。



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



# 「住み続ける」を再考する



「エイジング・イン・プレイス」の観点からは、住み慣れた我が家に「住み続ける」ことが最良の選択肢ですが、住宅のリフォームなどを行っても住みにくさを解消できず、その結果QOLの低下を招いてしまう場合もあります。その場合、住み替えを検討することになりますが、住居をコンパクトにするホーム・ダウンサイジングや高齢者住宅への住み替えなどが具体的な検討課題となります。



## 住宅、住環境に関する不安・不満

- 家が広すぎる、掃除や庭の手入れが大変
- 段差、狭い廊下、急な階段
- 住宅の維持コストが高い
- 駅から遠い、坂が多い、交通が激しい
- 防犯・防災面の不安
- 近所づきあいが億劫

## 身体状況の変化に起因する不安・不満

- 日常の家事が億劫
- 車が運転できなくなるなど移動手段の確保が困難

## 一人住まいに起因する不安

- いざというときに対応してくれる人がいない
- 要介護状態になったときにみてくれる人がいない

現在の住宅では不安・不満の解消が困難な場合  
あるいはより暮らしやすい住宅・住環境を求める場合

## 選択肢 2

暮らしやすい  
住居に  
住み替える



## 望ましい住宅・住環境

- バリアフリー化された住宅
- 耐震、耐火、防犯、省エネ性能の高い住宅
- 交通利便性、生活利便性が高い地域
- 世帯構成・暮らし方に合わせたダウンサイジング
  - ▶ 転居によるダウンサイジング (p12-13)
  - ▶ 住宅そのもののダウンサイジング (p14-15)

## 選択肢 3

高齢者の  
住まいに  
住み替える



## 一定のサービス等の付加

- みまもり、緊急時対応
- 日常生活、医療・介護サービスの利用等に係る相談対応
- 健康管理サービス、健康増進活動
- 同世代の入居者等との交流
- アクティビティや趣味活動を通じた生きがいづくり
- 食事、家事援助など日常生活支援
- 医療・介護サービスの提供体制確保 など

## 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。





# 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

- 維持費用や水道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

# 住み替えの好事例



ここでは、郊外の一戸建てから中心市街地のマンションへの住み替えを実現した事例を紹介します。

## ポイント

- やや不便な立地にある大型の一戸建てから、地下鉄の駅から近い便利なマンションに住み替え。
- ご子息との近居を実現。
- 身の回りの品を整理して身軽になることにより、コンパクトなマンションへの住み替え(住宅のダウンサイジング)を実現。
- 住み替え先としてリフォーム済みの快適な中古マンションを選択するとともに、自宅と住み替え先の引渡し時期を調整することにより、仮住まいの必要のないスムーズな住み替えを実現。

## お客さまの状況

- 70歳代の女性
- 昨年配偶者を亡くし、一人住まい



## 自宅の状況

- 主要都市N市郊外、鉄道の駅からやや遠い
- 敷地100坪、延床面積50坪の木造2階建



- 現在の住宅が広すぎ、庭の管理も大変なため、コンパクトで暮らしやすいマンションに住み替えたい。
- 気軽に外出できるよう、敬老パスの使える市営地下鉄の駅から近くがよい。
- ご子息の自宅の近隣に移り住みたい。



ご希望

住み替え活動の経緯



- 住み替え先を探し始めるのと同様に、自宅の売却活動を開始。
- 当グループの三井住友トラスト不動産が手配した専門業者に依頼し、身の回りの品を整理。費用は約50万円。
- 自宅と住み替え先の引渡し時期を調整し、仮住まいすることなくスムーズに住み替えを実現。

## 住み替え先

- 地下鉄駅から徒歩約5分の中古マンション
- ご子息の自宅からも徒歩3分
- 居室内はリフォーム済み(購入後に即入居可能)



# 住居そのものをダウンサイジングする例



住宅そのもののダウンサイジングには、以下のようなさまざまなケースが考えられます。

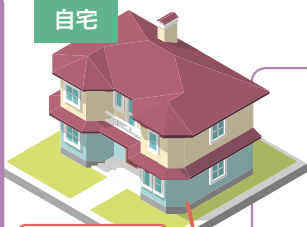
## ①二世帯住宅へ改築してダウンサイジング

今までの住まいの機能をコンパクトにまとめるとともに、子供世帯などもう1世帯の住まいを追加。

### タイプ

- 居室以外は設備を共用
- 台所・浴室・トイレを別にする
- 玄関を別にして完全に独立させる など

### 自宅



1階と2階で分割

1

## 二世帯住宅へ改築してダウンサイジング



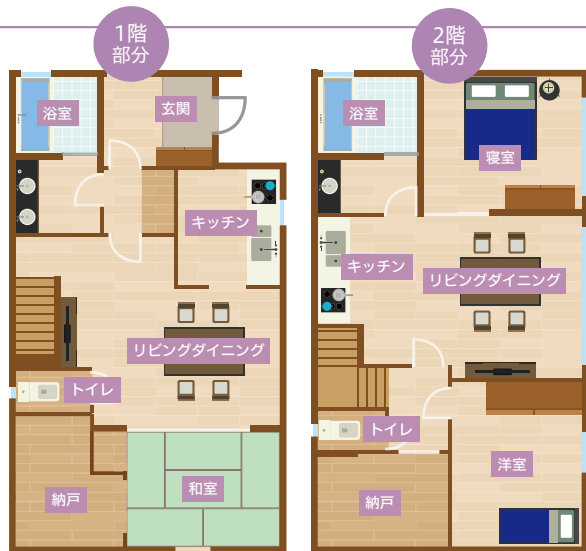
改築後の見取り図(例)

相続税  
メリット

二世帯住宅の場合、建物内部で二世帯の居住スペースがつながっていない場合でも、区分所有登記をしていなければ同居とみなされ、小規模宅地等の特例が適用されることで、一定の面積まで相続時の土地の評価額を80%減額することが可能です。  
※適用要件など詳しくは、税理士等にご確認ください。

改築の  
概要

子供世帯との同居を契機に、今までの住まいを機能性はそのままに1階部分にコンパクトにダウンサイジング。2階部分を増築し、リビングやキッチン、浴室、トイレ、寝室、子供部屋など子供世帯向けの独立した住まいを確保した例(全体では増築であるが、世帯ごとではダウンサイジングを実現)。



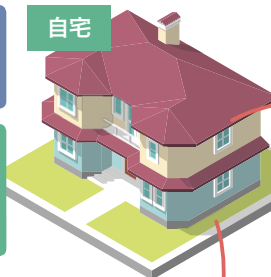




**②敷地の一部を賃貸住宅にしてダウンサイジング**  
敷地を分割してコンパクトな住宅に建て替え。残りの敷地に賃貸共同住宅等を建築。

**③平屋などへの減築によるダウンサイジング**  
大型の2階建住宅からコンパクトな平屋に改築(建て替えより費用が安価となる可能性が高い)。

自宅



3

平屋などへの減築によるダウンサイジング



2階部分を  
撤去

減築の  
概要

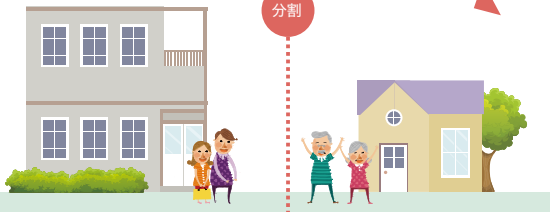
- 段差のないバリアフリー設計
- 寝室とトイレ、洗面室、浴室を近くし、直線上に配置
- 寝室とリビングを一体化できるようにし、ゆったりとした空間を確保
- 個室を2カ所設け、夫婦それぞれのプライバシーを確保

敷地を分割

減築後の見取り図(例)

2

敷地の一部を賃貸住宅にしてダウンサイジング



相続税  
メリット

相続、遺贈によって取得した居住用または事業用の宅地については、小規模宅地等の特例の適用で、一定の面積まで80%(事業用のうち不動産貸付用は50%まで)の評価額の減額が可能です。居住用と事業用は一定面積まで併用が可能です。  
※適用要件など詳しくは、税理士等にご確認ください。



# 住み替えに関する税務上の特例

住まいの買換えにあたっては、税務上各種の特例があります。

## 自宅(自己居住用不動産)の譲渡に係る特例

### ①3,000万円特別控除

自宅やその敷地(借地権を含む)を譲渡した場合には、その不動産の譲渡所得から3,000万円を控除することができます。

この特例を受けるためには、住まなくなってから3年後の年末までに譲渡する必要があります。

### ②軽減税率の特例

譲渡した年の1月1日において所有期間が10年を超える自宅やその敷地(借地権を含む)を譲渡した場合には、他の所得とは分離して、以下の税率で所得税・住民税が課税されます。

3,000万円特別控除と、軽減税率の特例は重複して適用を受けることができます。

譲渡所得金額	所得税率	住民税率
6,000万円以下の部分	10.21%	4%
6,000万円超の部分	15.315%	5%

### ご案内

三井住友トラスト不動産では、住まいについての法律、税金や、売買の進め方のノウハウなどを詳しく記載した冊子「おさえておきたい住まいの知識」「しておきたい住まいの税金」を毎年発行しています。



### ③特定の居住用財産の買換え特例(2019年12月31日までの時限立法)

下記の要件を満たす「譲渡資産」を譲渡し、「買換え資産」を取得した場合に、譲渡所得の全部または一部について課税の繰り延べが受けられます。

#### 〈譲渡資産の要件〉

- 譲渡した年の1月1日において所有期間が10年を超え、かつ譲渡者の居住期間が10年以上。
- 譲渡価額が1億円以下。
- 2019年12月31日までに譲渡されること。

#### 〈買換え資産の要件〉

- 居住用部分の登記簿上の面積が50m<sup>2</sup>以上の個人の居住用不動産。
- 中古の耐火建築物の場合、原則として築後25年以内。
- 土地の面積が500m<sup>2</sup>以下。
- 譲渡年の年初から譲渡年の年末までに取得したものまたは譲渡年の翌年中に取得する見込みであること。
- 取得後一定の期間までに自ら居住すること。

### ④その他(いずれも2019年12月31日までの時限立法)

- 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除
- 特定居住用財産の買換え等の場合の損益通算及び繰越控除

注) 3,000万円特別控除と居住用財産の買換え、交換、取用等についての特例の併用はできません。

以下の場合には各種特例の適用を受けることができません。

- 配偶者や直系血族など特殊関係者に譲渡する場合。
- 前年または前々年に、各種特例を利用している場合。



適用要件など詳しくは税理士等にご確認ください。

## 自宅(自己居住用不動産)の取得時の特例

### 登録免許税

#### 住宅用家屋の登記に係る軽減措置

個人が自ら居住することを目的として、下記の条件を満たす住宅を取得した場合には、不動産の登記に係る税率が軽減されます。

#### 〈所有権保存・移転登記〉

- 取得または新築して1年以内に登記すること。
- 建物の専有面積50m<sup>2</sup>以上。
- 新築又は建築後20年(木造の場合、耐火建築物は25年)以内の登記であること。

#### 〈抵当権設定登記〉

- 住宅用家屋の所有権保存・移転登記の軽減措置の対象となる家屋であること。
- 新築又は取得後1年以内に受ける登記であること。

内容	税率	住宅の軽減税率
所有権保存	4/1,000	1.5/1,000
所有権移転	20/1,000	3/1,000
抵当権の設定	4/1,000	1/1,000

注) 課税標準

- 所有権保存・移転登記の課税標準は、原則として、固定資産税課税台帳に登録された価格となります。
- 抵当権の設定登記の課税標準は債権金額となります。



### 不動産取得税

#### ①土地及び住宅用家屋の税率

不動産取得税の税率は原則不動産の価格の4%ですが、2021年3月31日までに取得した土地及び家屋については、3%に軽減されます。

#### ②宅地評価の特例

2021年3月31日までに取得した宅地等については、課税標準が土地価格の2分の1となります。

#### ③住宅の課税標準の特例

個人が自ら居住することを目的に、新築住宅または一定の基準を満たす中古住宅を取得した場合には、課税標準から一定の金額が控除されます(新築の場合1,200万円、中古の場合は新築の時期により100~1,200万円)。

- 住宅の床面積が50m<sup>2</sup>(共同住宅の場合40m<sup>2</sup>)以上240m<sup>2</sup>以下。
- 中古住宅の場合、1982年1月1日以後に建築されたものあるいは一定の耐震基準があると証明されたもの。

#### ④住宅用地を取得した場合の税額の軽減

土地を取得後3年以内に住宅を新築した場合、中古住宅を土地と同時に取得した場合、借地して住宅を取得・新築した後1年以内に土地を取得した場合などには、次のうちいずれか高いほうの金額が税額から軽減されます。

- 45,000円
- 土地1m<sup>2</sup>あたりの価格×住宅の床面積(1戸あたり200m<sup>2</sup>が限度)の2倍×3%

注) 課税標準

- 不動産取得税の課税標準となる不動産の価格は、原則として、固定資産税課税台帳に登録された価格とされています。



# 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。





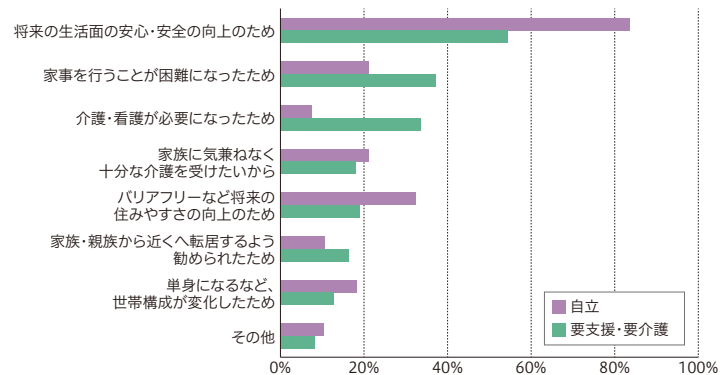
# 高齢者住宅への住み替えの理由



高齢者住宅への住み替えについては、「介護が必要となった」「家事をすることが困難となった」など、必要に迫られて検討する場合がありますが、それ以外では、「将来に備えて安心・安全を確保する」ことを目的として検討するケースが非常に多くなっています。バリアフリー化された安全な住宅を確保するとともに、「みまもり」や「相談対応」、「健康管理」などのサービスを利用することにより、日常生活の安心・安全の向上を図りつつ、将来に備え、介護・看護サービスを利用しやすい体制を整えることが、ほぼ共通した目的となっていると考えられます。その上で、「食事」や「入浴（大浴場など）」、「清掃その他の家事援助」等の家事からの解放や生活利便性の向上を図ったり、「アクティビティ」や「サークル・趣味活動」、入居者同士やスタッフとのふれあいを通じ生活上の楽しみ、潤いを求めるなど、個々のニーズに応じて住み替えを実現する人が増えています。

## 有料老人ホーム入居者へのアンケート結果

ホームへの入居を考えた契機（複数回答、身体状況別）



出所：全国有料老人ホーム協会「有料老人ホームにおける前払金の実態に関する調査研究」平成26年度

## 高齢者住宅への住み替えニーズ

共通のニーズ	<p><b>安全な住宅</b></p>	<p><b>いざという時にも安心な環境</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●みまもり、生活相談サービス</li> <li>●介護・看護サービス等の利用体制</li> </ul>
	<p><b>生活利便性の向上（家事からの解放）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●食事、入浴（大浴場）、各種取次、家事援助サービス等</li> </ul>	<p><b>楽しみ、潤いのある生活</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●アクティビティ、サークル・趣味活動</li> <li>●入居者同士、スタッフとのふれあい</li> </ul>



# 高齢者住宅とは～種類とサービス

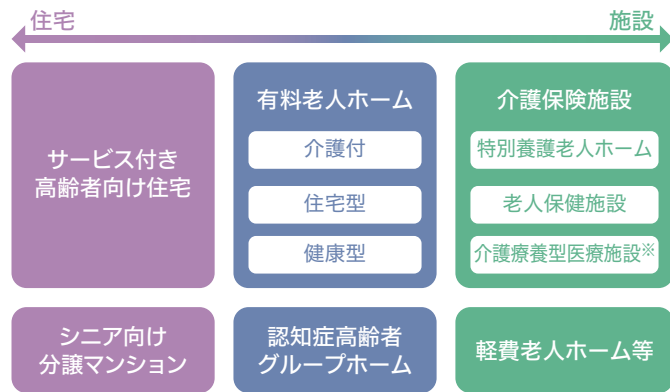


高齢者住宅には、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅、グループホームなど、さまざまな種類があります。特別養護老人ホームなどの介護保険施設も住まいの一種と考えられます。また、分譲マンションの中に、高齢者を対象とした物件も出てきています。

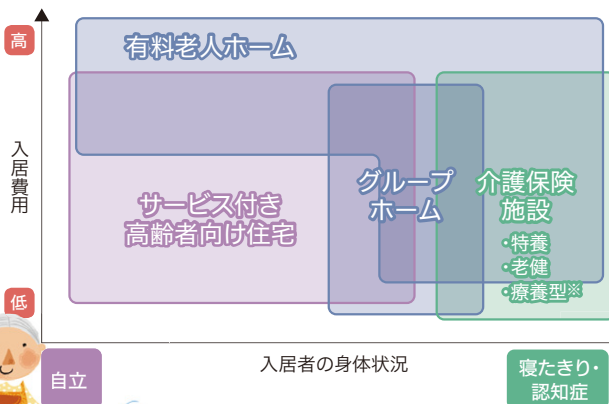
介護保険施設やグループホームは要介護認定を受けた方を対象としますが、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅はお元気な方から要介護認定を受けた方まで幅広く入居可能です。

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。

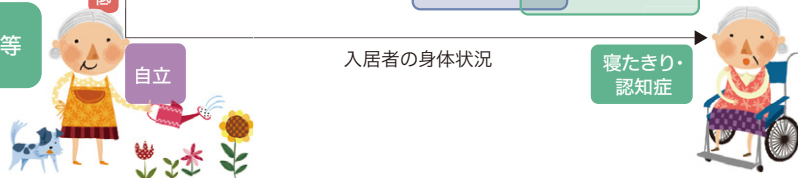
## 高齢者住宅の種類



## 高齢者住宅の入居対象



※2024年までに廃止されることとなっています。既存の施設については、新設された「介護医療院」への転用などが想定されています。



# 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、種類にかかわらず、「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。

**一時払い型** 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

**月払い型** 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

ポイント①

ポイント③

ポイント②

ポイント④

# 高齢者住宅の分類



高齢者住宅には、さまざまな制度に基づく多くの種類があり、大変分りにくくなっています。入居する際の身体状況を基に分類すると、身の回りのことが自らできる方を主な対象としたもの（ここでは「自立型」といいます）と、生活に介護などの一定の支援を必要とする方を主な対象としたもの（同じく「介護型」といいます）に大きく分けられます。さらに、「自立型」については「①安心と自由を両立させた住戸・共用部分をもつもの」、「②さらに付加価値の高い充実した共用部のあるもの」があります。②については一定の入居一時金等を要する物件が多く、一般的に①よりも価格が高い傾向があります。以前の「自立型」の高齢者住宅は②が中心でしたが、近年は①のタイプが増えてきています。「介護型」については、基本的な設備や機能に大きな差はありませんが、立地や建物の仕様、サービスの手厚さなどに応じ、さまざまな価格の物件があります。



身の回りのことが  
自らできる方

自立型 ① 安心と自由を両立させた住戸・共用部分をもつもの

自立型 ② さらに付加価値の高い充実した共用部のあるもの

生活に一定の支援を  
必要とする方

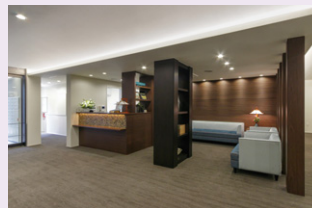


介護型

## 高齢者住宅の事例 自立型①



安全で暮らし  
やすい住戸



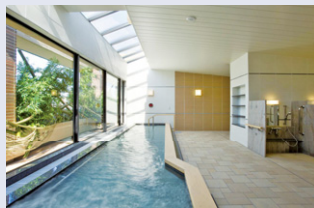
必要に応じて絞った共用部



高齢者住宅の事例  
自立型②



安全で暮らし  
やすい居室

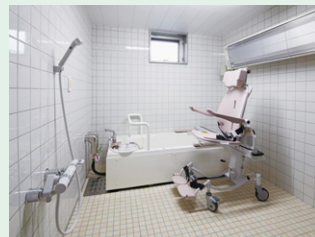
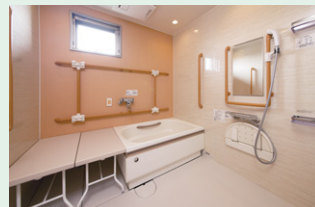


充実した共用部

高齢者住宅の事例  
介護型



要介護の方が  
暮らしやすい居室



専門的な介護サービスを利用するための共用部



# 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です。

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	※一時金なしで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	

# 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

## 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

<https://www.smbt.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。

## 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。

## 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。

**SuMi TRUST**  
SUMITOMO MITSUI TRUST HOLDINGS

 **三井住友トラスト・ホールディングス**

2018年8月発行

**三井住友トラスト・ホールディングス株式会社**  
**経営企画部サステナビリティ推進室**

〒100-8233 東京都千代田区丸の内1-4-1

電話 03-6256-6251

ウェブサイト <https://www.smth.jp/csr/index.html>

