



そこが知りたい

くらしの金融知識

どうする？ 高齢者にとっての住宅

安心して暮らし続けるために今できること

私たちの生活に「住まい」は欠かせない存在です。「終の棲家」という言葉があるように、高齢の人のなかには、住み慣れた自宅（持ち家）で最後まで暮らしたいと望む人も多いかもしれません。ただ、人生100年時代においては、老後の時間が長くなっており、住まいについても一世代前の人たちと同じように考えてはいただけません。安心できる老後の住まいを得るために、どのような考え方や方策があるのかを整理します。

希望する住まいと 介護への意識

人生100年時代といわれます。30代、40代のころに購入した自宅に、20〜30年と住み続けている皆さんは、これからの人生を過ごす住まいについて、思いをめぐらせたことはありませんか？このまま自宅で過ごしたいと思う人がいる一方で、今の自宅では住みづらいと思うようになってきたという人もいるかもしれません。いずれにしても考えるべきことはあります。自宅で過ごしたい人にとって、そのまま住み続けられるのか、リフォームなどの手を加えるべきなのか検討する必要があるでしょう。子どもが独立し今の自宅では広すぎる、庭の手入れが

大変だなと思うなら、どういった家に住み替えるのかを考えることになります。

老後の住まいを考える際に大切なのは、二つの視点です。一つは自分の正直な思い。何を優先して、どのような住まいを望むのかについて、まずはしがらみや制約を抜きにして思い浮かべましょう。イメージが具体的であればあるほど、実現のための道筋が見えてきます。もう一つは介護への意識です。いずれは自分や配偶者にも介護が必要になるかもしれません。自宅で介護を受けることを望むのか、それが可能なのか、将来の介護費用で困ることにならないかといったことについても考えておくべきでしょう。

高齢者にとって自宅は、保有する資産のなかで、かなりの割合を占めるもの。

場合によっては自宅という「資産」を有効活用することで介護費用を含めた老後の生活費を補いたいと思う人もいるかもしれませんが。

自宅に関して悩みを抱えている人はもちろんのこと、そうでない人にとっても、これからの生活を考える際に、「自宅」の扱いは切っても切れない大きなテーマです。一般的に考えられる悩みや希望に応じて、どのような解決策があり、どのようなメリットやデメリットがあるのかを解説していきましょう。これを参考に、ご自分について考えてみてください。

自宅に住み続ける

リフォームや建て替えが必要な状況が確認する

住み慣れた我が家そのまま住み続けたいと希望している場合でも、まずは住まいの劣化や居住環境について、確認してみましよう。昭和56年（1981年）の建築基準法の改正によって規定された耐震基準に適合していれば、基本的に地震6強から7程度の地震には耐えられることになっていますが、近年の大きな地震被害を目の当たりにすると、それなりの築年数を経た自宅では耐震性に不安を感じるかもしれません。

そうした場合には、自分の身体について定期的な健康診断を受けるのと同じように、住宅に精通した住宅診断士（ホームインスペクター）による住宅診断（ホームインスペクション）を受けてみるのもよいでしょう。第三者的な立場や専門的な見地から住宅の劣化状況や欠陥の有無、改修すべき箇所や時期についてアドバイスが得られます。

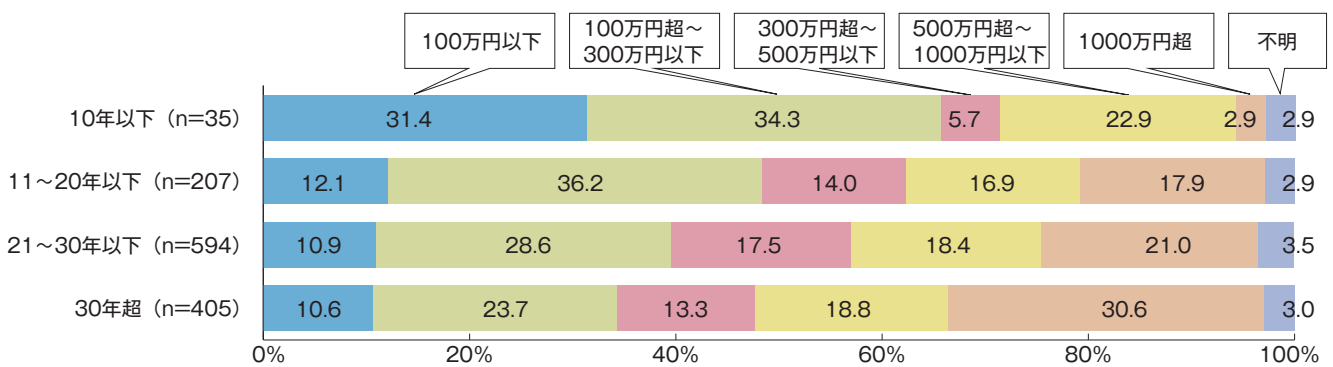
自宅の住宅診断の結果、腐食が進み大規模な修繕が必要であることが分かったときや、居住性という観点で手を入れたと思ったときには、「リフォームする」「建て替える」という二つの手段を検討することになるでしょう。自治体によっては、リフォームや建て替えの内容に応じて助成金などの支援策があります。

①リフォームする

今の持ち家に手を加えて、安全性や住みやすさを改善するリフォームは、高齢者の住まいにとって有効な手段です。

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会の「平成29年度 第15回住宅リフォーム実例調査報告書」によれば、世代によってリフォームの目的が異なり、50～60代は住宅・設備の老朽化対応、60～70代以上は住宅の老朽化や高齢化への対応を目的とするケースが目立ちます。住宅の築

■戸建て住宅のリフォーム契約金額（住宅の築年数別）



注) 表中の「n」は、各カテゴリーの回答者数。
一般社団法人住宅リフォーム推進協議会「平成29年度 第15回住宅リフォーム実例調査報告書」

年数では、戸建てで築後26年以上が5割以上を占めています。また、築年数が高くなるほどリフォーム金額も高くなる傾向にあり、築10年以下では500万円を超えるリフォームは全体の25・8%に過ぎないものが、築30年超になると49・4%になっています。

リフォームの内容は、規模の大小によってさまざまですが、まずは具体的に改善すべき点を挙げてみると決めやすくなります。例えば、建物の構造体に問題がなければ、「手すりを設置する」「浴槽を入りやすいものへ取り替える」「床や通路面の改造（段差解消、滑りにくい材質への取り替え、拡張など）」といったバリアフリー化が考えられます。

②建て替える

リフォームと異なり、建て替えるは、平屋やバリアフリー構造、断熱や自家発電といったエコ住宅仕様など自分の理想をゼロから自在に実現できるメリットがある反面、希望に応じて、それなりの支出を伴うため、資産に余裕のある人にも実際は限られる面があります。収入が限られるリタイヤ後にローンを設定するというのは、現実には相当なリスクを抱え込むことになるでしょう。ただ、下記のような条件を満たす場合には、検討の余地は

向け返済特例」があります。こちらも前述のリバースモーゲージの一種です。工事内容は段差の解消など部分的なバリアフリー工事と耐震改修や耐震補強工事に限定されます。融資限度額は1000万円までですが、年取による借入額の制限があります。月々の返済は利息のみとなるので負担を軽減できる融資ですが、申し込み全員が亡くなったときに一括で返済することになります。相続人が一括返済する方法は、融資を受けていた自宅を売却する、機構からの借り換え融資を受ける、自己資金のいづれかとなります。

自宅を売却して住み替える

どの程度の売却価格が見込めるのかを打診

今の自宅は、立地や環境の面からも、これから年齢を重ねる自分たちにとって不都合が生じないか……。このように、自宅の立地そのものから見直したいと考える人は、住み替えるという選択肢を考えてもよいでしょう。住み替えたいと希望する人にはさまざまな背景がありますので、その理由に応じた対応策を取りたいところです。

これから足腰が弱くなることを想定すると、今より交通の便のよい家に住みた

い……。社会の高齢化に伴い、急速に増えているのが、こうした住み替えニーズです。典型例としては、郊外の戸建て住宅を売却し、駅に近いマンションを購入するというもの。駅に近い物件は生活環境という点から考えると、医療機関や商業施設などは周辺に揃っていますし、電車やバスを利用した移動も楽になります。車を所持する必要もなくなり、年間20〜30万円以上掛かる自動車の維持費を節約できるほか、交通事故の加害者となるリスクも回避できます。

また、子どもが独立したために、部屋数がいらなくなった、掃除や庭木の手入れなどの手間が掛かるといったことから、家のダウンサイジングを望む人もいるでしょう。都心部のマンションはコンパクトな物件も多く、こうしたニーズにも対応できるため人気が高まっています。

このような住み替えをスムーズに実現するには、今の自宅を希望通りに売却できることが大前提になります。住宅不動産は値上がり物件と値下がり物件の二極化が進んでいるという傾向が強まっています。今の自宅を売却しての住み替えを検討する際は、まずは、どの程度の売却価格が見込めるのかを、複数の不動産業者に打診してみるとよいでしょう。希

望通りに売却できない場合には、住み替え先を中古物件にしたり、どこかで妥協したりといった見直しも必要になるかもしれません。なお、築年数が数十年経った戸建て住宅は、更地にした価格での売却となることが多く、取り壊し費用や新たな境界確定に必要な測量の費用など数百万円差し引いた価格となる場合もあるため、注意が必要です。

もし、今の持ち家が不動産としての価値が高く、キャッシュを生み出せる物件であれば、手放すのではなく、賃貸に回して家賃収入を得て、自分ももっと割安でライフスタイルにあった住宅に住み替えるという方法を取ることでもできるでしょう。

自宅を売却して 介護施設に住み替える

自立での生活から、 介護や看取りに対応するものまで

身体や認知機能が衰えても、身近な人に負担を掛けずに適切な介護を受けながら暮らしたいと考える人にとっては介護施設(住宅)への住み替えが選択肢になります。今や介護施設は、自立での生活に主眼を置いたものから、介護や看取りに対応するものまでさまざまです。健康状

■民間介護施設の類型

	サービス付き高齢者向け住宅	住宅型有料老人ホーム	介護付き有料老人ホーム
入居条件	原則60歳以上で自立している高齢者など。介護認定を受けていても入れる施設もある	自立または要介護度が軽度な60歳以上の高齢者など、施設による	原則65歳以上の高齢者。介護専用タイプでは要介護1以上
特徴	見守りサービスがあり生活支援相談員がいる賃貸住宅。食事、入浴、外出など生活の自由度が高い、介護に手厚い、といったさまざまなタイプの施設がある。ただし、居宅介護であるため緊急時の介護対応に難がある	介護サービスを自分で選べるため、これまで利用していた介護業者の継続が可能。ただし、居宅介護であるため緊急時の介護対応に難がある	施設の職員が24時間体制で介護サービスを行う。介護度が重くなっても看取り(自然死)まで行う
費用	入居時敷金、家賃、共益費、生活支援サービス費、介護・医療費など	入居金、賃料、管理費、介護・医療費、上乗せ介護サービス費がある施設も。入居金は入居期間によっては返還がある	ホームの月額利用料+要介護認定の段階別に介護保険の自己負担額
介護形態	居宅介護(自宅での介護と同じであるため、介護度が高くなると費用が高額になる)	居宅介護(サービス付き高齢者向け住宅と同様)	特別養護老人ホームと同じ特定施設介護が受けられる(介護度が高くなっても一定額に抑えられる)



態に応じて段階的に施設を住み替えるといった方策も取ることができます。自宅では暮らしのサポートを得るのは難しいと感じたら、検討してみてください

は如何でしょうか。

介護施設は大きく公的施設と民間施設に分けられます。公的施設は、公的介護保険制度が適用される点に加え、政府が所得に応じて負担限度額を定めているので、民間施設と比べて費用は安く抑えられます。原則要介護3以上の人が申し込める特別養護老人ホーム(特養)が代表的です。ただ、地域差はありますが待機者が多く希望通り入所できるわけではない点がネックです。

民間施設には、シニア向け分譲(賃貸)マンションやサービス付き高齢者住宅といった見守りを受けながら住めるだけでなく自立して生活するための住まいから、介護目的の有料老人ホームなどさまざまな種類があります。いずれも入居時にまとまった費用が発生する場合があります。

く、月々のコストが掛かります。将来的に資金に余裕があれば、シニア向け分譲(賃貸)マンションやサービス付き高齢者住宅、または自立型の有料老人ホームで自由な生活を送ったのち、同じ施設内の介護棟に住み替えられる老人ホームに入居する方法も考えられます。また、自立入居型介護付き有料老人ホームであれば自立から看取りまで過ごすことが可能です。ただし、入居費だけで数千万円掛かるなど高額な費用が掛かる場合が多いです。

介護施設へは、自宅を売却して住み替えるほか、高齢者向け介護施設に対応している「リバースモーゲージ」で融資を受けるかたちで入居資金を用意することも検討できます。もしも、今の自宅に戻る可能性も視野に入れながら、一時的に介護施設への住み替えを希望するのであれば、50歳以上の人の住宅を期間限定で借り上げて子育て世代などに貸し出す財団法人高齢者住宅財団の「マイホーム借上げ制度」を活用するといった方法もあります。

いずれにしても、こうした介護施設に住み替える際は、一時的な住み替え資金のみならず、日々の生活資金の資金繰りをあらかじめ想定しておくことが重要です。そのためには、お金の専門家と相談

しながら、月々の想定支出や公的年金などの収入をまとめたキャッシュフロー表を作って、計画に無理がないかを見極めることが大切になります。

「老後の住まいをどうするか」の答えは一つではない

人生100年時代といわれる昨今においては、いわゆる「老後」の時間がとても長くなりました。その時間の流れのなかで、住み慣れた持ち家は老朽化していきますし、家族構成が変わったり、働いて得られる収入がなくなったり、体の自由が利かなくなったりするなど、さまざまな変化が起こります。変化のスピードも態様も人それぞれ違うので、「老後の住まいをどうするか」という問題の答えは、決して一つではありません。

さて、最初に述べた「老後の住まいを考える際に大切な、二つの視点」を思い出してみてください。一つは、自分の正直な希望。自分自身がどうしたいのかを具体的にイメージすること。そしてもう一つは、介護への意識。自分や配偶者にも介護が必要となったらどう対処すべきかを想定しておくこと——これらを踏まえ、持ち家という資産をより有効かつ計画的に活用することによって、長い老後をより安心して暮らしていくことができます。

るようになるのです。もちろん、預貯金や有価証券、保険などの金融資産を洗い出して「住まいに対して掛けられるお金」を考え、介護や相続などについて子世代などと話し合うことも重要です。

そうしたことを総合的に考えたうえで、先に示したような「今の自宅に住み続ける(そのまま/リフォーム/建て替え)」「別の自宅に住み替える(立地の見直しやダウンサイジング)」「介護施設などに住み替える」といったいくつかの選択肢のなかから、それぞれのメリット・デメリットを検討し、自分にとっての「老後の住まいをどうするか」の答えを見つけていきましょう。

なお、住まいを考えるにあたってはお金や相続に関わる問題も多いことから、そうした分野の専門家への相談も肝要です。

そこが知りたい くらしの金融知識

監修/有田美津子(ありた・みつこ)

ファイナンシャル・プランナー(CFP®)、1級ファイナンシャル・プランニング技能士、住宅ローンアドバイザー、相続診断士。大学卒業後、地方銀行で融資業務担当。結婚、出産後7年間の専業主婦。その後、住宅販売、損保会社、都市銀行の住宅ローン窓口を経て金融商品を売らない第三者的な立場でコンサルティングを行うFPとして独立。講演、執筆、個別相談の実績を積み。得意分野は住宅購入の資金計画から引き渡しまでの総合的な実行支援。また体験に基づいた介護、自宅を活用した終の棲家選び、相続といった高齢期のお金について。「世代をつなぐ」がFPとしてのテーマ。有限会社ヒューマン・マエストロ取締役。

【お詫びと訂正】2018年春号の「お金という観点から考える60歳以降の人生設計」の記事の一部に誤りがありました。16頁掲載の図表2中、「請求時の年齢」の列に「69歳0か月～66歳11か月」とあるのは「69歳0か月～69歳11か月」の誤りです。訂正してお詫び申し上げます。