

Journal of

JULY 2011

7

Vol.13 No.138

FINANCIAL PLANNING®

<http://www.jafp.or.jp/>

● 特集

高齢期の新しい 住まい方を考える

● クローズアップ

“グリーン・リテラシー”を
高めよう(番外編)
家庭・スモールオフィスの節電

● 米国版記事

Summary

中流層向けリタイアメントプランニング

第1部 リスク管理

第2部 退職後の収入



ひとりひとりの夢をかたちに

日本FP協会



高齢者の住まい方「事例編」

要介護になったBさんが自宅を第三者に賃貸し、 高齢者専用賃貸住宅に入居 (サービス付き高齢者向け住宅)

CFP®認定者 中田実千代

■Bさんのプロフィール

■年 齢	70歳
■自宅評価額	1,500万円
■金融資産	1,000万円
■年 金	月20万円
■長 男	既婚、自宅近くに住む
■介 護 度	要支援1

■住み替えのプランを考える

Bさんは奥様を亡くされ一人で生活をしています。先日脳梗塞で入院し、退院後要支援1と認定されました。再び発症したらと健康が心配になりました。そこで今後のことを考えてこの機会に少しでも安心できる場所への住み替えを考えました。

住み替えのプランニングではBさんの希望の確認が必要です。また一人で決めず、長男など家族の理解を得て住み替えることが大切です。長男は自分の自宅を所有していますので、Bさんの自宅はBさんのために使うことを望んでいます。

ステップ1 Bさんの状況の判断

Bさんは自立心が旺盛です。入院前は地域のコミュニティに参加して毎日充実した日々を送っていました。住み替えてもそれは続けたいと思っています。しかし、今は要支援1ですが将来さらなる介護が必要になるかもしれません。元気なうちは自立型の住宅に住み、要介護度が上がったらい介護付きに住み替えるか、最初から介護付きに住むか2つの選択肢があります。

ステップ2 費用と収入源を考えます

住み替えを考えるときは資金計画が重要です。これから入院や、介護度が重くなると費用負担が増えるおそれがあります。不足するからといって若い頃のように働いて収入を増やすことはできません。

毎月の収入、資産をしっかりと把握し、何通りかのシミュレーションをして資金不足にならないようにしなければなりません。年金だけでは資金が不足するのでBさんは、自宅を賃貸した場合はいくらで貸せるか、売却する場合はいくらになるかも確認しておきます。リバースモーゲージを利用しながら自宅を賃貸する方法もあります。

ステップ3 1と2の条件をベースに次のようにまとめました

- ①地域のコミュニティに参加したいと思っているので現在の自宅の近くに住みたい。
- ②身の回りのことは自分でできるが、具合が悪いときには家事サービスを受けたい。
- ③住み替え後の生活費の不足分は自宅を賃貸することで得る。

Bさんは自宅近くの高齢者専用賃貸住宅(高専賃)への入居を検討することにしました。

②サービス付き高齢者向け住宅

高専賃は一定の条件を満たした高齢者専用の賃貸住宅で、「高齢者住まい法」により平成17年12月から登録制度が始まりました。介護は必要ないが、一人暮らしが不安な高齢者が入居できる民間住宅として年々建てられるようになりました。生活支援サービスは別契約になります。

平成22年の「高齢者住宅財団」の調査によると高専賃に住んでいる人の家賃の平均は6万円、首都圏はやはり高めで10万円程度になっています。生活支援サービスは2万円程度です。入居者は同一市町村、隣接市町村の人が8割以上となっています。また医療が必要になった場合、認知症になった場合は住み続けるのが困難と答える人が



Profile

(なかだ・みちよ)
 (株)東京プラン代表。会計事務所勤務中にFPの知識の必要性を感じCFP®資格を取得。さいたま市浦和区にある事務所です。またNPO法人らしさ、NPO法人いきいきらいふ・ネットに参加して、高齢者の生きがいのある暮らし方の提案、自分の想いを「ラストプランニングノート」に書き留めておく大切さを伝えている。

多いとしています。高専賃に入居する場合は、再び住み替えをしなければならない場合があることを考えておく必要があります。

また平成23年高齢者住まい法の改正が可決されたことにより高円賃、高専賃の登録制度、高優賃の供給認定制度が段階的に廃止され、「サービス付き高齢者向け住宅」に一本化されます。

Bさんはサービス付き高齢者向け住宅の基準に合った高専賃への入居を考えており、サービス付き高齢者向け賃貸住宅に名称が変わってもそのまま住み続けられます。また平成24年の介護保険の改正では24時間対応の訪問介護・看護の定期的巡回を目指す地域包括ケアや、医療サービスとの連携が始まる予定です。介護度が重くなったときが心配なBさんですが、安心できる住まいが近づくと感じています。

③資金計画

自宅を賃貸 Bさんは自宅を賃貸して不足分を充当したいと考えています。賃貸収入で資金計画を考えるとき、最も心配なのは空室リスクです。安定した賃料を得る方法として「移住・住みかえ支援機構(JTI)」のマイホーム借上げ制度があります。

50歳以上の人を対象にマイホームを借り上げ、子育て世代に貸し出すシステムです。JTIが入居者の募集、契約、

図表■キャッシュフロー表

経過年数	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1941年生まれ	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
年齢	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82
状況	高専員に 住み替え 自炊						見直しに より家賃 が下がる	自炊から 食事サー ビスへ	要介護度 4になる	介護付き に住み替 え			
収入	Aさんの老齢年金 240 家賃収入 67 自宅売却	240 67	240 67	240 67	240 67	240 67	240 60	240 60	240 60	240 600	240 840	240 840	240 840
支出	家賃・共益費・管理費 216 食費 36 その他 36 一時的支出 250	216 36 36	216 36 36	216 36 36	216 36 36	216 36 36	216 36 36	216 36 36	216 48 36	216 48 84	168 48 84	168 48 84	168 48 84
支出計	538	288	288	288	288	288	288	300	348	400	300	300	300
年間収支	△231	19	19	19	19	19	12	0	△48	440	△60	△60	△60
貯蓄残高	1,000	769	788	807	826	845	864	876	876	828	1,268	1,208	1,148

(単位：万円)

17	18	19	20	21	22	23	24
2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
87	88	89	90	91	92	93	94
240	240	240	240	240	240	240	240
240	240	240	240	240	240	240	240
168	168	168	168	168	168	168	168
48	48	48	48	48	48	48	48
84	84	84	84	84	84	84	84
300	300	300	300	300	300	300	300
△60	△60	△60	△60	△60	△60	△60	△60
788	728	668	608	548	488	428	368

※筆者作成

家賃の徴収を行います。予定賃料は周辺相場の85～90%となり、その決まった家賃の15%を引いた金額が手取りとなります。例えば周辺相場が8万円、予定賃料85%とすると手取りは57,800円になります。申し込みと同時に賃料は支払われませんが最初の方が入居し、その後空室になっても引き続き賃料が支払われます。一般より手取りが少なくてもずっと安定した収入を望むBさんに向いている制度です。ただし、昭和56年6月以前の建物は耐震診断を受けなければならず、診断結果によっては200万～300万円程度の耐震工事費用がかかります。Bさんの自宅は診断が必要ですが市町村によって耐震診断に補助金が出る場合や、耐震工事を行った場合に固定資産税、所得税の控除を受けることができます。

家賃収入があったなら確定申告も忘れずにしなければなりません。収入か

ら必要経費である固定資産税、管理費、減価償却費、火災保険料等を引いて不動産所得を計算します。そして年金などの所得と合算して申告します。家賃収入があることで所得税のみならず、住民税、健康・介護保険料も増える可能性がありますので留意が必要です。

④キャッシュフロー表を見ましょう

入居一時金：50万円
月額費用：家賃12万円+共益費2万円+管理費4万円、食費3万円、個別費用3万円
耐震工事：200万円
JTIの家賃見直しは毎年行われます。6年後に家賃が下がったと仮定しました。自炊ができなくなったため食事サービスに代えることにより、収支は拮抗します。また介護度が重くなると支出が収入を上回ってしまいます。再度家賃が下がるリスクもあります。79歳で自宅を売却して売却資金を毎年60万

円の不足に充てることにしました。Bさんは自宅を活かすことで住み替えることができそうですが、自宅などの資産のない方は貯蓄、保険などで老後に備える必要があります。

*

団塊世代の高齢化に伴い高齢者の住まいは絶対的に不足します。平成23年5月に高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の改正が決定されました。「サービス付き高齢者向け住宅制度」として国交省、厚労省の両省が手をつなぎ横断的な制度の構築をしました。国は補助・税制優遇・融資を通じて高齢者住宅の供給を促進する予定です。

制度の詳細はこれから決まっていますが、FPとしてはこれらの流れを把握してクライアントのニーズを読み取り、資金面、精神面の安心した生活を送れるようなアドバイスが大切になるでしょう。

夫が要支援状態になり、戸建て住宅からの住み替えを考える

CFP®認定者 半田典久

Cさん(68歳)は、定年後数年働き、今は完全に退職されて一戸建ての自宅にて奥さん(66歳)とご夫婦で住んでいました。その後、Cさんが脳卒中で倒れられて、右腕と足にマヒが残り要支援状態になりました。家に戻っても家事や仕事にも不便で妻の手助けが必要です。以前は、車を運転して出かけたのですが、今はバスなどを利用する

必要があります。近くに高度成長期に分譲された団地がありますが、子どもは皆独立して高齢者世帯が多くなりました。バスの運行回数も減り、近所の商店街も年々寂れて、買い物も不便になりました。今は奥さんがお元気なので、家事・援助などすべてされていますが、健康の不安もあり、今後夫婦2人の暮らしでは、将来、老老介護や認



Profile
(はんだ・のりひさ)
岐阜県生まれ。名古屋工業大学工学部卒業。メーカーにて開発、品質管理、商品企画、営業企画、特許部門等を経験。その後勉学と経験を重ね独立。多摩プランニングオフィス代表。ファイナンシャル・プランナー、行政書士として生活設計、資産運用、相続、遺言、法律関連相談を中心に「総合相談と実行支援」をしている。

認介護にもなるのでは？ と考えると心細い状況です。近所では、空き巣や高齢者狙いの悪徳商法の話も聞いており、一戸建ての自宅は不安に感じる事が多くなりました。子どもが独立後、空き部屋も物置状態となり、掃除も大変で、庭や自宅の維持管理も重く感じられます。できれば自宅に最後まで住みたいものの、元気なうちに早めに便利な場所の小さいマンションに移ることも考え始めていました。

ご相談に来られたご夫婦には、2人の価値観を共有し、時間を追って将来を考えてもらうため、「住み替え」と「住み続け」の2つのパターンでメリット(可能なこと)と懸念事項を考えてもらいました。

自宅の場合、若い時期では子どもを考え大きい家を建てます。しかし20年以上経過すると、子どもが独立、周辺環境や生活インフラも変わり、自宅は古く不便になり、高齢者対応もできず、老後の住まいとして「ベスト」とは言い切れなくなります。改善・改修して住み続けるのも1つの方法ですが、早めの「住み替え」という方法も考えたいものです。

「住み続け」の場合は、建て替えやリフォーム、バリアフリー化で、住宅や設備のハードは改善できるものの、ソフト面の改善はできません。住生活環境の悪化(例：買い物、病院、交通などが不便)により、「老化」を早めることにもなりがちです。周辺が高齢者だけで不便になった地域では、活気がなくつい引きこもりがちになり、精神的にも体力的にも老化の進行や認知症などを早めます。また医療や介護も、良いタイミングで受けにくい可能性があります。このようなソフト面まで含めて改善したい場合には、早めの「住み替え」という選択肢も必要なのは？ というお話をしました。

以前は高齢者向けの賃貸住宅はわずかでしたが、現在は選択肢が増えていきます。きっかけは「高齢者住まい法(高齢者の居住の安定確保に関する法律)」ができたことです。高齢者に賃貸する側の懸念(賃料不払い、病气、死亡など)を解消して、高齢者を受け入れやすく

図表 ■ 住み替えと住み続けの比較

方策	住み替え	住み続け
メリット	便利で活動的な住環境が得られる。介護や医療の環境を改善できる。新しい人付き合いが始まる。自分に合った住宅を選択できる。	住宅・設備を改良できる。周辺環境も人間も良く知っている。
懸念事項	住まなくなった自宅の扱い 移転・新賃料など費用負担	医療・介護が不安 一人暮らしになった場合の不安 リフォーム・改修費用の問題

されたのが各種の「高齢者向け賃貸住宅」です。しかし、今回平成23年4月に法改正され「高円賃」、「高専賃」、「高優賃」などこれまで内容が多様で、種別も細分化していたものが廃止され、一本化してハードとサービスを一体的に考えて知事への登録基準を設けて「サービス付き高齢者向け住宅制度」として整理されました。今後高齢者が急速に増加し、中でも単身者と夫婦のみ世帯が増加する中では、医療や介護と連携してサービス提供する住宅の確保が重要と考えられます。ハードとしては、床面積25㎡以上、便所、洗面設備の設置、バリアフリー、サービスとしては、少なくとも「安否確認・生活相談サービス」を提供することが条件で、「定期巡回随時対応サービス」と組み合わせることが予定されています。

高齢者住宅は、「自宅」と「終のすみか」の中間と言えます。そこでご夫婦には、「住み替え」を考えることは、老後生活を考える良いタイミングになり「2つのメリット」があります、とお話をしました。

1つは、今後起こりうる状況変化と対策を、2人で想定しながら考えられる機会になることです。将来の事態(生活・医療・介護・1人暮らし等)をイメージしながら話し合い、お互い今何をしなければいけないかが考えられます。

2つ目のメリットは、住み替え時には、つい「住み続け」では億劫になりがちな「物や気持ちの整理」も併せてできることです。過去処分できない不要物も、思い切って処分し新生活に臨むことができます。さらに先も考え、元気なうちに財産の整理やチェックをして、「遺言書」「尊厳死の宣言書」「任

意後見契約書」「死後の事務委任契約」を検討したり、「相続対策」をすることもできます。

Cさんの感想として、高齢者住宅については、関心はあり、良さそうなことは理解できても、残った自宅はどうするか、新住宅の家賃を考えると、すぐ行動には踏み切れないとのことでした。そこで空いた自宅に対する1つの提案として、借りたい人と貸したい人をマッチングし、若者等希望する人に賃貸する制度「マイホーム借り上げ制度」があることをお話ししました(一般社団法人「移住・住みかえ支援機構」が運営)。

この制度の場合、安定した賃料が入り、万一空き家となっても、賃料保証があるので安定した収入となり(諸条件あり)、その賃料で高齢者住宅の賃料を補うこともできます。

また「グループリビング(ハウス)」といって、10人以下程度の高齢者が1つ屋根の下で家庭的な雰囲気助け合い共同生活をして、孤立感や疎外感を防ぎながら暮らすという方法があることもお話ししました。

しかし、まだ高齢者の住居、住まい方は、模索、発展段階であり、玉石混交状態なので、今後の法制度の改正や実情も見て、情報を集めながら、ご夫婦でじっくり話し合い検討されることになりました。単身や夫婦だけの高齢者世帯は、今後さらに増加していきます。自宅だけに固執せず、身体状況の変化や近未来の生活上のリスクを早めに想定し、快適で生き生きとした「充実した老後生活」を送れるように柔軟な発想で考えておきたいものです。