

第4章

「いまから考える！」 定年後の住まい

定年後の住まいに悩んでいる方は多いことでしょう。

「郊外のマイホームはいまいち住みづらい」

「住宅ローンの返済が残っている」「元気なうちに移住したい」……。

住まいのプランを先取りして、新生活のスタートを切りましょう。



監修／加藤正昭

かとう・まさあき

不動産コンサルタント、ハウジングライフ（住生活）プランナー、住宅ローンアドバイザー。大学卒業後、大手ハウスメーカー、個人向け不動産コンサルティング会社などを経て、2010年からハウジングライフ・ラボ(株)代表取締役。実行支援型プライベート不動産コンサルティングサービスを展開する。共著に『住宅ローン相談Q&A』（銀行研修社）ほか。96～111頁

家計の最大資産、マイホームの有効活用を！

定年後の住まいの計画、

「ハウジングライフプラン」をいまから考える！

現在のシニア層は、戦後の高度成長期を支え、政府の積極的な持ち家政策のもと、その多くが「マイホーム」の取得を人生の一つの目標にしてきた世代です。バブル崩壊まで、地価は右肩上がりです。上昇していったから、不動産を所有すること自体が資産形成にもなっていました。こうしてマイホームの取得は促進され、日本におけるシニア層の持ち家比率は、8割を超えています。

ところが、この資産形成には大きな問題点がありました。生涯の所得の大部分をマイホームのローン返済に充ててしまった結果、シニアの家計は総資産の6割以上を住宅・宅地資産が占めるという、非常に偏った資産構成になってしまったのです。定年前後世代が含

まれる60歳代の家計資産の内訳を見ると、家計資産額4925万円のうち、じつに6割にあたる3004万円を、住宅・宅地資産が占めています（図表1）。

不動産という、簡単にはお金に換え難い資産を多く持つことにより、財産はあっても実感することにはできず、資産全体の4割にも満たない金融資産を使って、第2の人生を考えなければいけない、というハンデを背負ってしまっています。逆にいえば、最大の家計資産であるマイホームを資産としてうまく活用できるならば、定年後のマネープランにも余裕が生まれてくるのです。

一方で、「定年後の住まい」としてマイホームを考えたとき、検討しておくべき課題もたくさんあ

ります。30代〜40代で取得したマイホームも、住む人の高齢化とともに老朽化していきます。子育て期に取得したマイホームに老後も住み続ける場合は、建物の老朽化・劣化にかかわるメンテナンスに加え、高齢期に備えたりリフォームについても考える必要があります。

ライフプランの住まい版が「ハウジングライフプラン」

あるいは、いまのマイホームが定年後の住まいには適さないと考えるならば、いつ、どこに住むのか、いまの家をどうするのか、を考えなくてはなりません。

そこで、定年を機会にぜひ考えていただきたいのが、定年後から始まる第2の人生の「ハウジングライフ（住生活）プラン」です。

これは、いつ、どのような住まいでどんな生活を送りたいか、という住生活の将来計画と、その住まいの夢を実現するための資金計画や行動計画を一体にしたものなのです。いわゆる「ライフプラン」の住まい版といつていいでしょう。

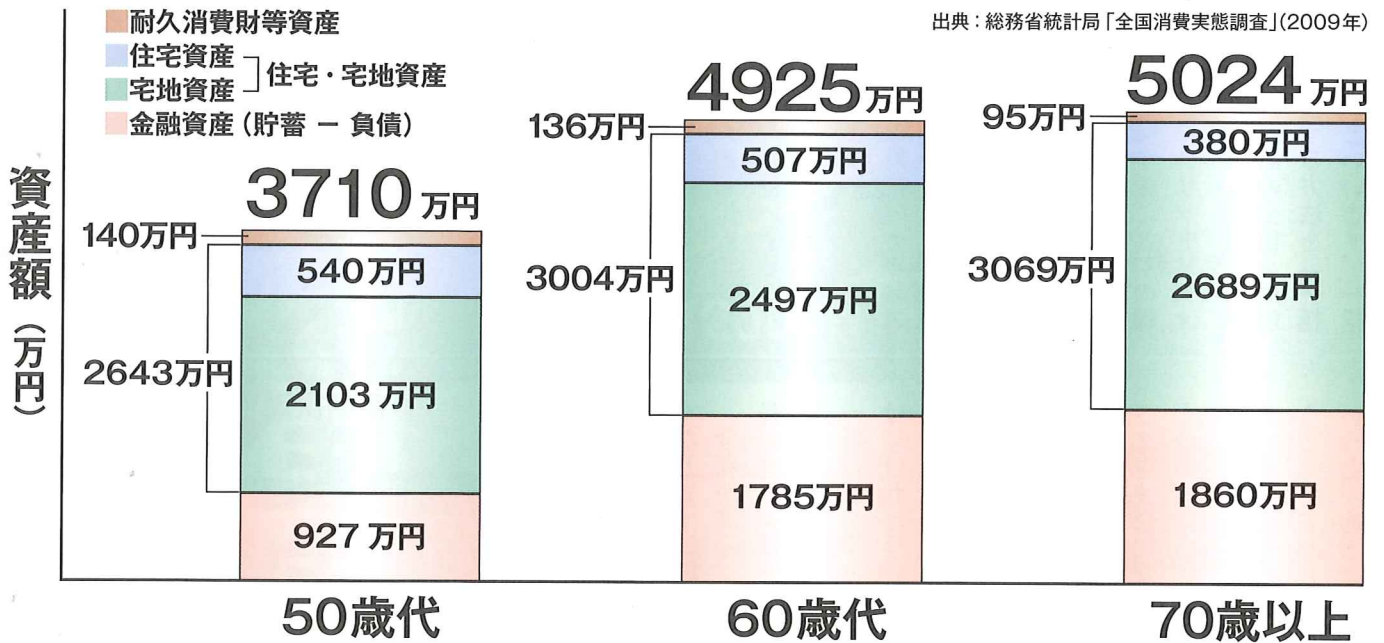
定年後の20年あまりの人生は、おおむね前半の「アクティブシニア期」と、後半の「エージドシニア期」に分けられます。

アクティブシニア期には「生き生きと生きるための住生活」が、健康や体力に不安が生じ始めるエージドシニア期には「安心して老後を過ごすための住生活」が求められるでしょう。それぞれのライフステージで、どのような住生活を送りたいかを具体的に考えていきます。

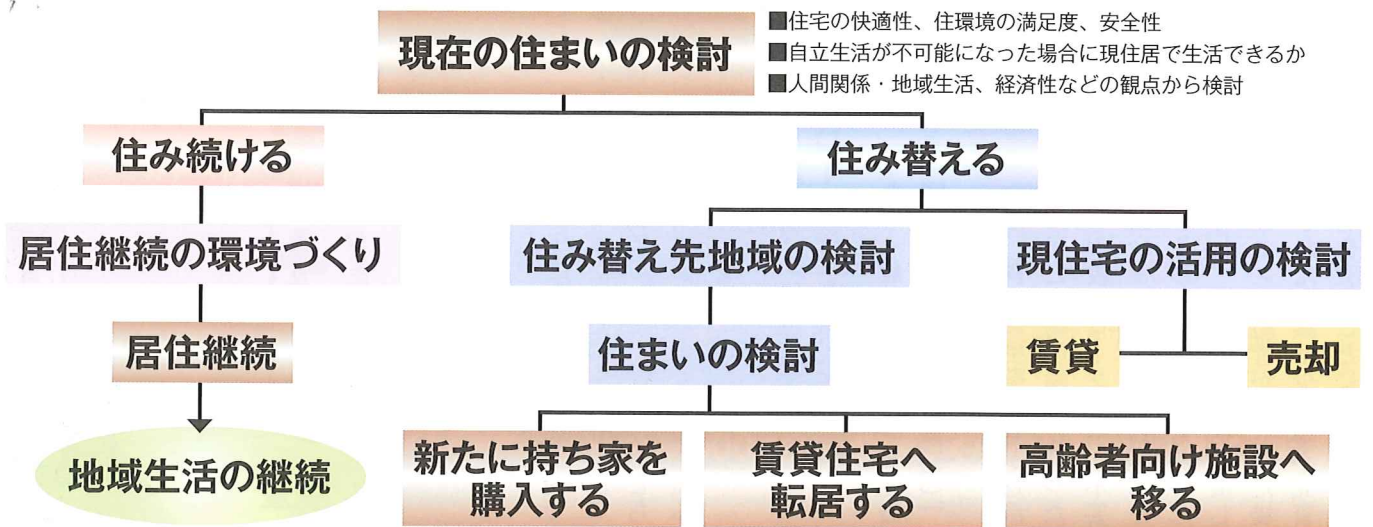


図表1 世帯主の年齢階級別1世帯あたり家計資産の内訳

出典：総務省統計局「全国消費実態調査」(2009年)



図表2 定年後の住まい・住まいかたの選択肢



最初に「住み替える」を選ばなければ、いつ、どこで、どのような住まいに住み替えるかを、購入か賃貸も含めて検討します。同時に、現在の住まいをどう活用するか、賃貸に出すか売却するか、についても検討します。現在の住まいの賃貸価値や売却価値を把握したうえで、最も効果的な活用方法を判断してください。

将来も「住み続ける」という選択をするならば、安心して住み続けられる住環境を整えるための具体的なプランや資金計画を考えていきます。

「住み替える」を選ばなければ、いつ、どこで、どのような住まいに住み替えるかを、購入か賃貸も含めて検討します。同時に、現在の住まいをどう活用するか、賃貸に出すか売却するか、についても検討します。現在の住まいの賃貸価値や売却価値を把握したうえで、最も効果的な活用方法を判断してください。

ハウジングライフプランを立てる際のポイントをとまとめたのが、図表2のチャートです。
現在の住まいを検討し、住生活プランを考える

退職金を 住宅ローン返済 にどう使う

一括返済する VS. そのまま払い続ける

決断
ポイント

- 1 定年後の家計状況をきちんと予測・把握する
- 2 毎月のローン返済額を「住居費」としてとらえなおす
- 3 手元資金と利息軽減効果のバランスを考える

定年までに住宅ローンを完済していない場合、心配になるのが、リタイア後も毎月続くローンの返済です。退職金を利用して残りのローンを一括返済してしまうのがよいのか、悩む人も多いでしょう。ローンを完済してしまえば精神的にも楽になりますが、まとまったお金を手にする最後のチャンスである退職金をローンの完済に使うことが、すべての人にとってベストな選択肢とはいきれません。ここでは、繰り上げ返済（ローンの支払い期間中に先々の返済予定分を前倒して返済すること）の種類と、それぞれのメリット・デメリットについてみていきましょう。

返済を行えば、住宅ローンから解放されますし、残元金に将来かかるはずだった利息を払う必要がなくなり（**図表3-1**）。金利が高く、残りの返済期間が長いローンほど、この利息軽減効果が大きくなります。したがって、一括返済をするならば、その時期は早ければ早いほどいいのです。ただし、当然ながら、一括返済をすると手元からまとまった資金が出ていきます。老後には月々の生活費以外にも、自宅のリフォーム・修繕費用や、医療・介護など、さまざまな出費が想定されます。十分な額の老後資金が確保できている人以外は、退職金をすべて住宅ローンの一括返済に充ててしまうのは不安が残ります。先の例でいうと、約1200万円の現金を

いま支払うことと、今後10年間で支払うはずだった約190万円の利息を支払わずに済むことのどちらが得なのかを、よくよく考える必要があります。

一部繰り上げ返済でローン負担を軽くする

また、一般に住宅ローンを組むと「**団体信用生命保険（団信）**」に加入します。これは、ローン主契約者が返済期間中に死亡・高度障害となった場合、その後のローン返済が不要となる生命保険です。一括返済をすれば、その時点で団信も終了します。もし、退職金で一括返済した後にローン契約者が死亡した場合、残された家族は少ない手元資金で生活を送ることになります。

無理をして一括返済をしないほうがよかった、ということにもなりかねません。

手元にある程度の資金を残しつつ、ローンの返済負担も軽くしておきたいという人には、「**一部繰り上げ返済**」という方法もあります。やり方は次の2種類です。

【A】期間短縮型

毎月の返済額は変わらないが、返済期間が短縮される。「返済額軽減型」に比べ、利息の軽減効果は大きい（**図表3-2**）。

【B】返済額軽減型

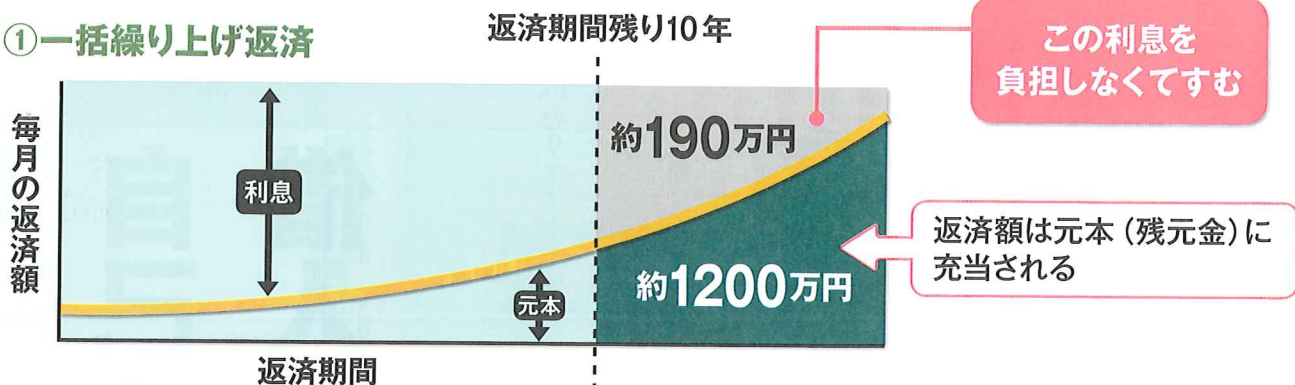
返済期間は変わらないが、毎月の返済額を減額できる。「期間短縮型」に比べ、利息の軽減効果は小さい（**図表3-3**）。

現役世代の人が一部繰り上げ返済を行う場合は、どうしても月々

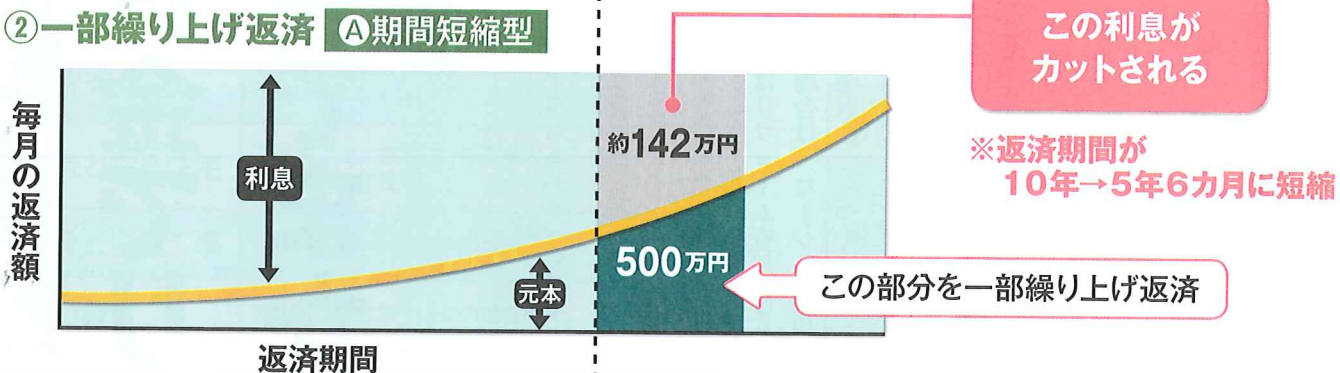
図表3 住宅ローンの繰り上げ返済でどのくらいトクする？

【前提条件】住宅ローン残高1200万円、退職後の返済期間10年、金利3%（固定金利）、毎月返済額11万5455円（ボーナス返済なし）

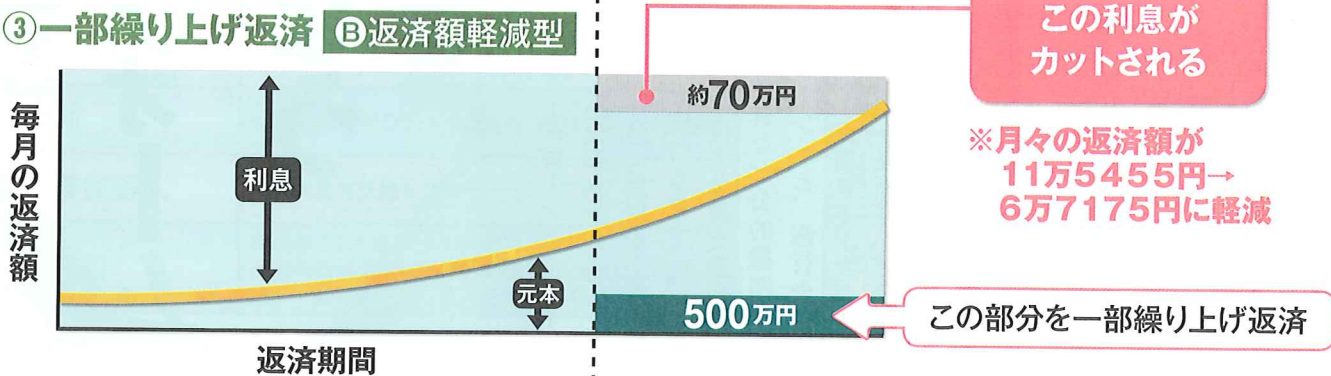
①一括繰り上げ返済



②一部繰り上げ返済 A 期間短縮型



③一部繰り上げ返済 B 返済額軽減型



の返済額を減らしたいといった理由がない限り、利息軽減効果の低い「返済額軽減型」を選ぶメリットはあまりありません。しかしながら、定年後の人の場合は、年金など定期収入が限られているなか、月々の住居費の負担を軽くできる「返済額軽減型」を選ぶメリットは大いにあるでしょう。

金融機関によっては、「期間短縮型」と「返済額軽減型」のいずれかを自由に選択できるケースと、一つに定められているケースがあります。とくに、「返済額軽減型」の繰り上げ返済は、金融機関側がなかなか応じてくれないこともあるので、自分の住宅ローンが「返済額軽減型」を選ぶかどうか、契約内容を確認しておきましょう。

定年後の住宅ローン返済は、利息軽減効果だけで損得を計れません。まず定年後の家計状況をしっかりと予測・把握し、月々のローン返済を、毎月かかる「住居費」としてとらえなおすこと。そのうえで、手元資金と利息軽減効果のバランスをみながら、繰り上げ返済にいくら充てるかを考えます。

いまの毎月の返済額が将来的にきつくなりそうであれば、定年前にローンの借り換えをして、無理なく返済できるプランに変えておくことも必要でしょう。

リフォームや バリアフリー改修の 費用を どう捻出する？

自己資金でリフォーム VS. 借入金でまかなう

定年後の住まいのリフォームは、築年数の経過に応じたメンテナンスと、住む人の高齢化に対応したバリアフリー化を効率的に行えるよう、中長期的な視野をもって計画的に実施することが重要です。まず、建物の基本構造や住宅設備の耐用年数などを知り、何年後にどんな工事が必要になりそうかを把握しておくこと。その工事と組み合わせながら、高齢期に適した住環境を整えていく「計画リフォーム」を考えましょう。

とくに、水回り関係は配管などを共有しているため、同時に工事をしたほうが安くなるケースが多いです。浴室を改修するならば、浴室暖房の設置やまたぎ幅の低い浴槽への交換なども同時に行い、トイレやキッチンの設備交換やバ

リアフリー工事もあわせて行うと、一度の工事ですみます。「計画リフォーム」の中長期的なプランを立てたら、次は資金計画です。工事の規模が大きく、手持ちの資金ではリフォーム費用がまかなえない場合は、ローンを利用することも選択肢の一つです。国土交通省の調べによると、2010年にリフォームをした人の費用の総額は平均270万円。7割以上は預貯金や退職金などの自己資金でまかない、ローンの利用率はとても低い状況です。手持ちの資金で対応できる範囲でリフォームを行った人も多いのでしようが、利用者にとってリフォームローンが「わかりにくい商品」であることも、ローンの利用率が低い一因と思われます(図表4)。

リフォームローンは、まず「有担保型(担保が必要なローン)」と「無担保型(担保が不要のローン)」に大別できます。貸出先で分けると、住宅金融支援機構や財形住宅融資など公的機関が行う「公的ローン」と、銀行や信販会社などの「民間ローン」があります。有担保が無担保かで金利や返済期間などが異なり、融資条件や手続き方法も貸出機関によって異なります。たとえば、大手銀行の商品を比較しただけでも、借入れ限度額の上限が500万円のところもあれば1億円のところもあり、返済期間も最長10年から35年と、さまざまです。一般的には、公的ローンのほうが金利は安く設定されていますが、手軽さでは民間ローンが有利。有

- 1 建物の基本構造を把握し、「計画リフォーム」を考える
- 2 リフォームローンは業者まかせにせず、自分で選ぶ
- 3 利用可能な公的融資や補助制度は有効に利用する

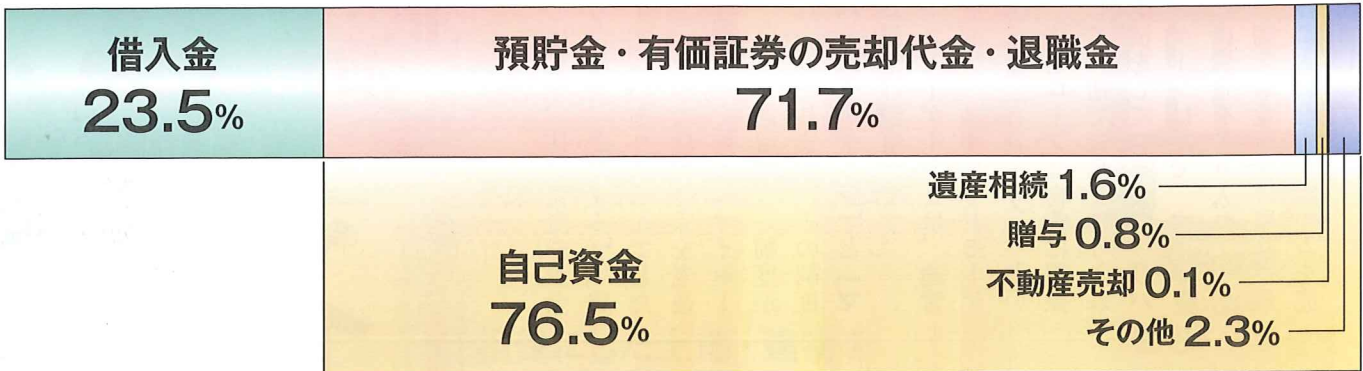
決断
ポイント

バリアフリー改修に関しては公的な融資や補助制度も充実

一般のリフォームローン以外にも、高齢者のリフォームに関しては、それを支援する公的な融資や補助制度も用意されています。たとえば、国の「生活福祉資金貸付制度」があります(図表5)。

図表4 リフォーム費用の資金調達方法

出典：国土交通省「住宅市場動向調査報告書」（2010年）



図表6 高齢者向け返済特例制度

対象者	申込時に満60歳以上で、自分が居住する住宅をリフォームする人
対象となる住宅	工事完了後、住宅部分の面積が50平方メートル以上の一戸建て住宅
対象となる工事	バリアフリーおよび耐震改修
抵当権	建物と土地に第1順位の抵当権
融資限度額	1000万円（工事代金の100%まで）
返済方法	毎月の支払いは利息のみで、死亡時に元金一括返済
金利	全期間固定 2.35～2.55%（2011年11月現在）
連帯保証人	高齢者居住支援センター
手数料	保証料（借入金額×1.5%） 事務手数料（借入金額が100万円以上は3万6750円、100万円未満は借入金額×3.5%）

図表5 生活福祉資金貸付制度（福祉資金福祉費）

対象者	65歳以上の高齢者の属する世帯、低所得者世帯、障害者世帯
対象となる用途	住宅の増改築・補修等および公営住宅の譲り受けに必要な経費、福祉用具等の購入に必要な経費など
貸し付け限度額	580万円以内（資金の用途に応じて上限目安額があり、住宅の増改築・補修等の場合は250万円が貸し付け上限額の目安）
据置期間	貸し付けの日から6カ月以内
償還期限	据置期間経過後20年以内
貸付利子	保証人ありの場合は無利子、保証人なしの場合は年1.5%
連帯保証人	原則必要だが、保証人なしでも貸し付け可能
問い合わせ	住まいの地域の市区町村社会福祉協議会

これは、高齢者の在宅福祉や低所得者世帯、障害者世帯の経済的自立を支援するために、厚生労働省が02年に創設した融資制度で、貸付資金は4種類あります。

このうちの福祉資金福祉費は、住宅の増改築、リフォームなども貸し付け対象に含まれており、無利子または年1.5%の低利子で貸し付けを受け、最長20年かけて返済していけばよいことになっています。

バリアフリーや耐震改修を目的としたリフォームに関しては、住宅金融支援機構の「高齢者向け返済特例制度」を利用できます（表6）。

これは、満60歳以上の人が、自宅のバリアフリー改修または耐震改修を含むリフォーム工事を行うときに利用できる融資制度です。借入金の返済期間は利用者が亡くなるまでとし、その間は利息のみを毎月支払います。借入金の元金部分は、利用者の死亡時に相続人が一括返済します。融資限度額が1000万円と高額なので、大規模なリフォームにも対応できるのが利点です（142ページ）。

そのほか、要介護認定を受けた高齢者が住む世帯では介護保険から補助を受けられるので、こちらにも活用しましょう（135ページ）。

持ち家を 収入源として 活用したい

リバースモーゲージ VS. マイホーム借上げ制度

日本では従来、住宅資産をお金に変える方法は、「売却する」か「賃貸に出す」しかありませんでした。けれども、近年では持ち家を老後の生活資金不足を補う「マイホーム年金」として活用できる制度が整備されつつあります。その制度が「リバースモーゲージ」と「マイホーム借上げ制度」です。

リバースモーゲージとは、通常の住宅ローン（フォワードモーゲージ）の「逆（リバース）」という意味。住宅ローンは物件に担保を設定して一括で資金を借り入れ、分割で返済をしていきます。リバースモーゲージは逆で、マイホームを担保に資金を借り入れ、一括または分割でお金を受け取り、最後は担保に入れたマイホームを売却して清算します。

リバースモーゲージは、地方自治体などの公的機関や、民間の金融機関・住宅メーカーなどが実施していますが、基本的なしくみはほぼ同じです（**図表7**）。メリットは、自宅に住み続けながら、老後の生活資金を確保できること。デメリットは、商品のしくみ上、当然ながら、死亡時に家を手放すのが前提となっていることです。

リバースモーゲージの対象となる物件は、現状では原則として土地だけに限定されていることが多く、建物は築年数が経つと中古市場で評価されなくなることから、担保評価には加味されません。マンションは土地が共有で担保にできず、建物の耐用年数も限られていることから、原則的には取り扱えない対象外です。融資限度額は、担

保不動産の評価額の50～70%以内と定めているところが多いです。

民間金融機関でリバースモーゲージが始まった当初は、対象となる不動産の担保評価額が1億円以上などと高額でしたが、最近では3000万円程度に下げた商品や、条件付きでマンションも対象とする商品も出てきています。それでもまだまだ、地価の高い都市部に一戸建てを所有する人以外は利用しにくいのが現状です。

これに対して、都道府県の社会福祉協議会を窓口とする生活福祉資金貸付制度の「**不動産担保型生活資金**」は、担保不動産（土地）の評価額が1500万円程度と、ハードルが低くなっています。土地評価額の70%を貸し付け限度額とし、月額30万円を上限に貸付金

決断ポイント

- 1 リバースモーゲージは
いまの家に住みながら
現金化できる
- 2 マイホーム借上げ制度は
移住・住み替えが前提
- 3 死後も家を残したいなら
マイホーム借上げ制度

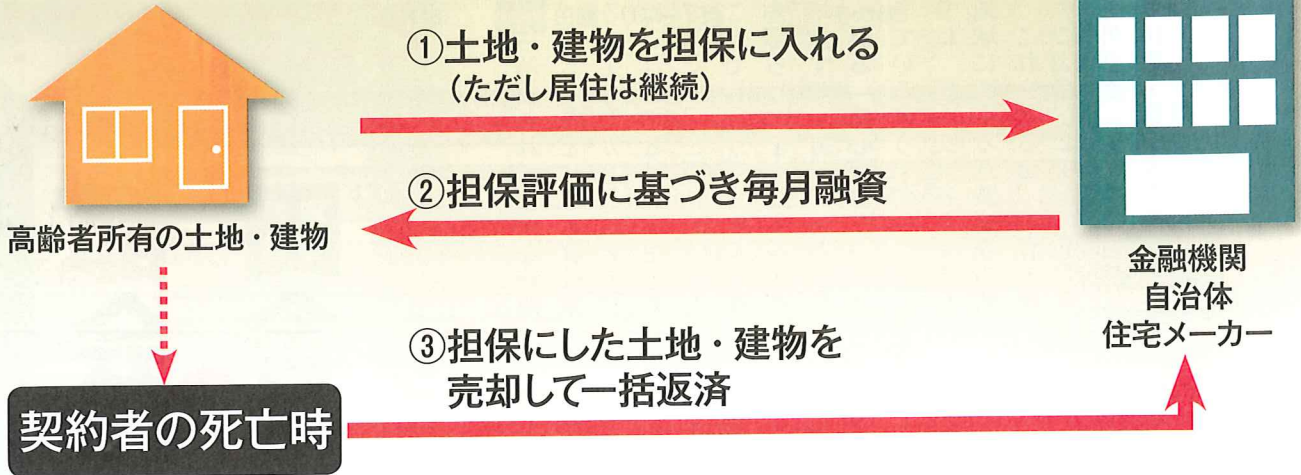
を受けられます。土地や住宅資産があっても現預金がなく、生活資金を得たいという人を中心に、利用者は増加傾向にあります。

なお、リバースモーゲージは、地価の下落などで物件の担保割れが生じた場合、その時点で融資が打ち切られます。融資の終了後も、死亡するまで自宅に住み続けることはできませんが、収入は年金だけになってしまいます。

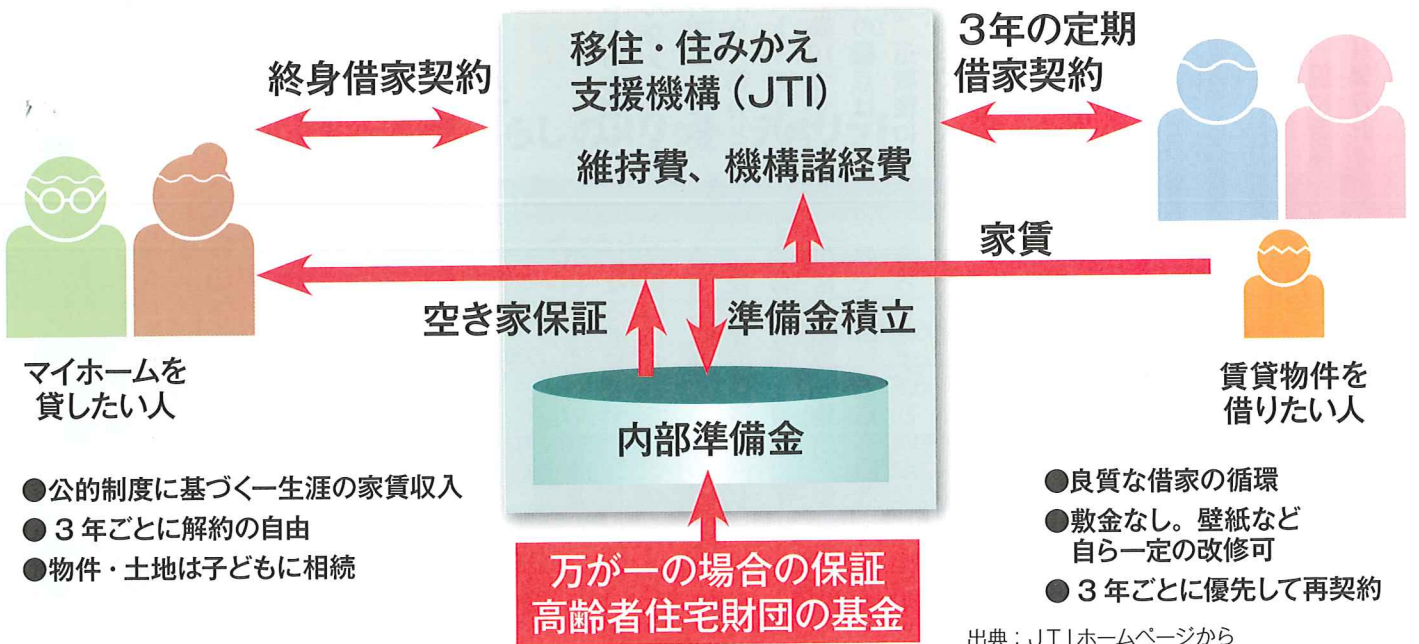
マイホーム借上げ制度は 月々の賃料収入を保証

「マイホーム借上げ制度」は、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）がマイホームを借り上げて第三者に転賃し、借り上げ賃料が支払われるしくみです（**図表8**）。

図表7 一般的なリバースモーゲージのしくみ



図表8 マイホーム借上げ制度のしくみ



- 公的制度に基づく一生涯の家賃収入
- 3年ごとに解約の自由
- 物件・土地は子どもに相続

- 良質な借家の循環
- 敷金なし。壁紙など自ら一定の改修可
- 3年ごとに優先して再契約

出典：JTIホームページから

借り上げ期間は最長で終身まで可能で、その間は入居者がいない期間でも、一定の賃料が保証されます。日本国内にある一戸建て、共同建て、マンションなどの共同住宅が対象ですが、耐震基準など一定の条件を満たしていることが必要です。

この制度を利用することで、自宅を売却することなく、月々の賃料収入を住み替えや老後の資金に活用することができます。

また、3年ごとに解約の自由があり、いったん賃貸に出した後、自宅に戻することも可能です。移住や住み替えを考えている人にとって、移住先が合わなければ帰れる家があるという安心感は、大きな魅力でしょう。

マイホーム借上げ制度の設定賃料は、周辺相場よりも10〜20%ほど低く設定されており、毎月の賃料に諸経費（JTI運営費と建物管理費など）が15%かかるので、少しでも多くの賃料収入を得たいという人には不向きかもしれません。

マイホームに住み続けたいならばリバースモーゲージ、住み替えや移住が前提ならばマイホーム借上げ制度、という選択になります。が、双方の制度をよく理解したうえで検討しましょう。

定年後は どこで暮らす？

都会に住む VS. 田舎に住む



仕事から解放され、自由な時間

を得て、好きなことに思う存分挑戦できる人生のセカンドステージ。定年後はこれまでとは違う土地で暮らしてみたい、と夢見ている人も多いことでしょう。リタイア後に「田舎暮らし」を実践する人が各地で増加する一方、郊外から再び都心へ戻る「都心回帰」の動きも出てきているようです。

図表9は、国土交通省が実施した居住地域に関する意識調査の結果です。これを見ると、子育て期を過ごすには都心よりも育児環境のよい郊外部が、退職後は自然に恵まれた田園・リゾート地が「住むのにふさわしい地」と考える人が多いことがわかります。そして高齢期になると、まちなかや都市の中心部への支持が再び高くなっ

てくるのです。

では、都会暮らしと田舎暮らしには、それぞれどんなメリット・デメリットがあるのでしょうか。おもに経済的な面から、都会と田舎の暮らしのメリット・デメリットをまとめたのが**図表10**です。

都会暮らしの最大の難点は、住居費の経済負担です。退職後に都会暮らしをする場合、多くの人はマンションを購入または賃貸して住むことになるでしょうが、ほとんどのマンションは築年数を経るほど維持管理費が高くなっていきます。これは「段階増額積み立て方式」という方法でマンションの大規模修繕費を積み立てているため、おおむね10年ごとに1・5倍程度に増額されます。仮に新築時の管理費・修繕費が月額合計4

万円とすると、10年後には6万円になる計算です。毎月6万円が固定費として出ていくのは、年金生活者には厳しいものがあります。

住居費の経済負担を除けば、都会暮らしは交通の利便性が高く、生活に必要な施設が密集しているため、特に後期高齢者にとっては暮らしやすいといえるでしょう。

一方、田舎暮らしの最大の難点は、交通の不便さ。マイカーは生活必需品です。メリットは、住居費の経済負担が軽いことです。

とはいえ、「生活コストが安い」という理由だけで田舎暮らしを選ぶのは、要注意です。まず、その土地で何をして、どんな暮らしがしたいのか、という目的を持つこと。そして移住後は近隣住民や地域内のつきあいを大切にし、その

決断
ポイント

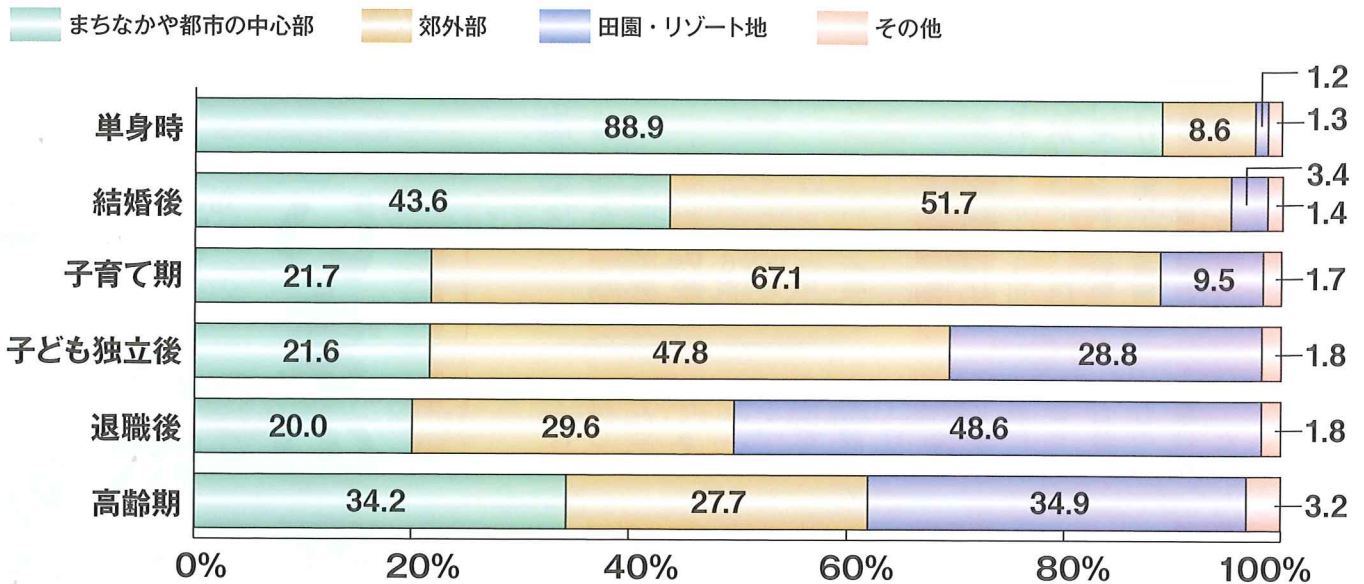
- 1 都会と田舎のメリットとデメリットを理解する
- 2 これまでの生活拠点からの距離感も重要
- 3 移住希望地を決めたら早めに「お試し移住」を

土地ならではの文化・風習になじんで、積極的にその土地の一員となる努力が必要です。そうやって地域に溶け込むことで、田舎暮らしならではの豊かさや楽しさを実感できるようになるはず。

ある程度の安心感を残して 移住できる距離感とは？

定年後の生活の地を選ぶうえで、もう一つ考慮したいポイントがあります。それは、実家や親族の家、子ども世帯が住む家、これまで住んでいた家のある場所など、移住後にたがびに行き来すると予想される場所との距離です。移住希望地に以前からある程度なじみがあったり、特別な思い入れがある場合は別ですが、高齢者では多くの場合、これまで拠点としていた地

図表9 各ライフステージにおいて、ふさわしいと思う居住地は？



出典：国土交通省「居住地域に関する意識調査」(2010)

図表10 経済的観点から見た 都会暮らしと田舎暮らしのメリット・デメリット

	都会暮らし	田舎暮らし
メリット	デパートやレストラン、銀行、総合病院などが近くにあり、経済的観点からも利便性が高い	同じ額でも、都会に比べて広い家が購入・賃貸できる
	公共交通機関が発達しているので、マイカーの必要性は低い	新鮮な食材が安く入手できる 自治体によっては、住宅の取得費などを支援する制度がある
デメリット	平均して野菜などの食料品の物価が高い	都会ほど公共交通機関が発達していないので、マイカーの必要性が高い
	広い家に住むには、高い購入費・賃料が必要	再就職先が限られる。または、賃金が都会よりも低い
	固定資産税が高い	

からあまりに離れた土地に移住してしまくと、何となく落ち着かず、新しい生活にうまくなじめないことがあるようです。

ある程度の安心感を残しながら移住できる適度な距離感の目安は、これまで住んでいた都市から100km圏内。交通のアクセスが良く、新幹線でも1時間ほどの距離の場所だと思えます。首都圏であれば、軽井沢、那須、熱海といったあたりです。これらの地域の賃料は、東京23区内のおおむね半額から3分の2で済みますから、そのぶん経済的に余裕ができます。現役時代の生活拠点から100km圏内の地域から、都市型生活ができる場所または田舎暮らしができる場所を選ぶのも一案です。

どんな人にもいえませんが、いきなり移住を決行するのは、失敗のもとです。「いずれは移住したい」と考えているならば、定年を待たずに、できるだけ早いうちに「お試し移住」を試みましょう。定年前であっても、賃貸で住まいを確保して週末だけ移住希望地に通う、あるいは新幹線通勤を試みる、といった形で「お試し移住」はできます。そうやって距離感をつかみ、春夏秋冬をひと通り体験したうえで、その土地で暮らしていけそうかを判断しましょう。

配偶者に先立たれたり、心身が弱ってきたらどこに住む

老人ホームに転居する VS. いまの家に住み続ける

決断ポイント

- 1 施設の種類や入居時期を事前に把握・検討する
- 2 「住み続ける」ために必要な対策やコストを知る
- 3 利用可能な支援制度や補助は確認しておく

将来、配偶者に先立たれて一人になったり、介護が必要になったり、どこに住むか。内閣府の調査によると、「現在の家に住み続けたい」と考える高齢者が約6割、老人ホームなど介護サービスの付いた施設・住宅に入居したいと考える高齢者が4割弱という結果になっています（図表11）。

どちらを選択するにせよ、まずは、高齢者向け住宅や施設にはどんなものがあるのか、正確な知識を得ておくことが必要です。国の制度がたびたび変更された影響もあり、高齢者向け住宅や介護施設は種類が非常に多く、複雑でわかりにくくなっています（図表12）。とくにチェックしなければいけないのが、「入居時の身体条件」です。高齢者向け住宅や施設の多

くは、入居時の年齢や健康状態に關して条件が定められています。「自立」（身の回りのことが自分でできる健康状態）か、「要支援」や「要介護」の認定を受けているか、といった本人の健康状態によって、入居できる施設とできない施設があるのです。

「自立」のうち有料老人ホームや各種高齢者向け住宅へ転居するののか。「要支援」や「要介護」状態になり、自宅での生活が困難になつてから介護施設に入るのか。自分がどの時点での住み替えを望むのかによって、おのずと検討対象は絞られてきます。

ただし、「自立」のときから入居できる住宅や施設は多様ですが、現在のところ、重度介護まで対応可能な住まいは原則、介護付き有

料老人ホームのみです。介護付き有料老人ホームは介護保険の「特定施設」の認定を受けており、入居者には24時間態勢で包括的な介護サービスが提供されます。それ以外の住宅や施設の場合、生活全般にわたる介助が必要になれば、その段階で再度、特別養護老人ホームや介護付き有料老人ホームへの住み替えが必要となります。

「自宅に住み続ける」には高齢化対応リフォームが必要

有料老人ホームなどの施設に入居する最大のメリットは、自宅で暮らしているときに比べ、安心で安全な生活を送れることです。その反面、住み慣れた環境から離れて人間関係を一から構築していかなければならない、長生きした場

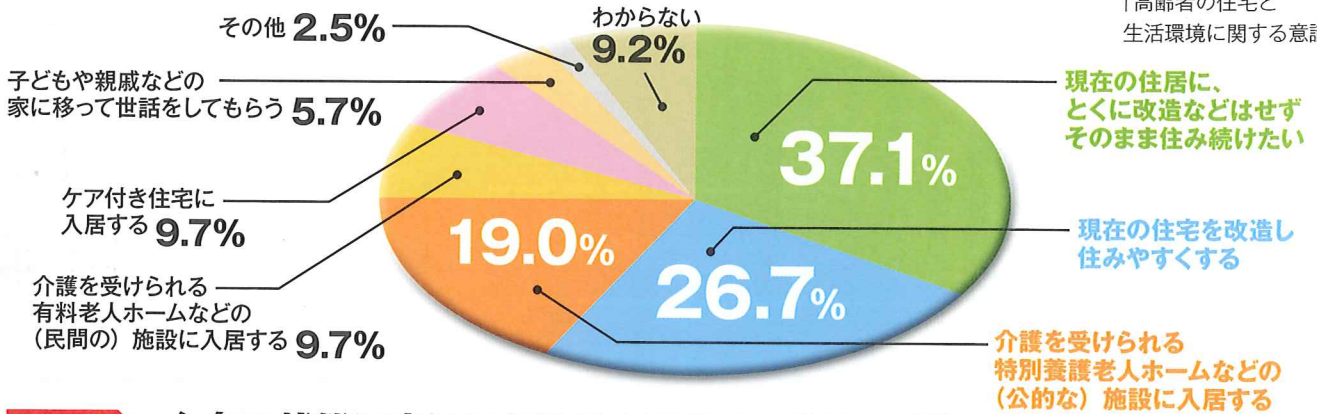
合、預貯金が少ないと月額利用料などの支払いが苦しくなる恐れがあるなどの不安要素があります。一方、いまの家に住み続ける場合、住み慣れた環境で地域生活を継続していけること、住み替えの手間や費用が省けることなどがメリットでしょう。

ただし、自宅には有料老人ホームのような生活支援サービスはありませんから、配偶者の死亡、自分や配偶者の病気、障害、介護など、老後に想定されるリスクすべてを自分で解決していかなければならないのです。

いまの家を「終のすみか」にしたいならば、安心して老後を暮らすために、高齢化対応リフォームは不可欠です。健康な人でも、高齢になると足が思うように上から

図表11 自分のからだが強ったとき、住まいをどのようにしたいか

出典：2010年度内閣府「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」



図表12 心身の状態に応じた高齢者向け住宅・施設の種類

住宅・施設名	概要	入居時の身体条件		
		自立	要支援	要介護
特別養護老人ホーム	常時介護が必要な人に対し、生活全般にわたり介護サービスが提供される。待機者が多く、入居まで時間がかかることもある	×	×	○
介護老人保健施設	病院と在宅療養の中間的な役割を担う施設で、病院での入院治療を終えた高齢者が、自宅復帰に向けたリハビリに重点を置いて一定期間(原則3カ月程度)入所する	×	×	○
介護療養型医療施設	長期の療養が必要な場合、介護も含めてサービスが受けられる。将来的には廃止の方向で、2008年に新設された「介護療養型老人保健施設」への転換が進められている	×	×	○
ケアハウス(一般型)	身の回りのことができる人の入居が基本。所得制限はなく、日常の基本的なサービス(食事・入浴など)を受けることができる。社会福祉施設の「経費老人ホーム」の一つ	○	△	△
ケアハウス(介護型)	介護保険の「特定施設」の指定を受けているケアハウスで、要介護認定を受けると、ケアハウス事業者が提供する介護サービスが受けられる	×	○	○
シルバーハウジング	住戸設備・仕様が高齢者向けに配慮された公的な賃貸住宅。生活援助員が安否確認や生活相談などに応じてくれる	○	△	△
軽費老人ホーム	家族との同居が困難な高齢者のために、食事・入浴・緊急対応のサービスがついた住宅。食事つきの「A型」と自炊の「B型」がある	○	△	△
※高齢者専用賃貸住宅	高齢者のみを入居対象とする賃貸住宅。一定の基準を満たした高専賃は特定施設の対象となり、介護サービスが提供される場合もある	○	△	△
※高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者の安全・安心な暮らしに配慮し、バリアフリー化され緊急時対応サービスの付いた賃貸住宅。収入に応じて家賃補助の制度もある	○	△	△
介護付き有料老人ホーム(入居時自立型)	自立のときから入居し、要介護状態になれば介護専用室に移り住んで介護サービスが受けられる。入居一時金など費用が高額なものが多く	○	×	×
介護付き有料老人ホーム(介護専用型)	入居時に要介護認定を受けていることが条件の場合が多い。居室は、ワンルームにトイレ付きが一般的で、費用は低価格から高額まで幅広い	△	○	○
住宅型有料老人ホーム	食事や見守りなどはつくが、介護は別契約で居宅サービスを利用する。訪問介護事業所を併設し、要介護者対応のものもある	○	○	○
認知症高齢者グループホーム	軽度~中度の認知症で要支援2以上の人が対象。少人数で家庭的な共同生活を送りながら、認知症の進行を遅らせる	×	△	○

※ 2011年10月19日で廃止され、「サービス付き高齢者住宅」に(114号も)

ずにつまづいたり、光に対する目の調節能力が落ちて照度を多く要するなど、加齢とともに次第に体の機能は低下していきます。したがって、健康な人でも、室内の段差解消、手すりや足元灯の設置、浴室やトイレを高齢者対応に改修する、といった対策が必要です。

また、いざというときに頼れる友人や知人を作っておくこと、自分が住む自治体で受けられる高齢者向け支援サービス(配食、安否確認・見守り、家事サポートなど)の内容をきちんと調べておくことも大切です。そして、もし介護が重度化して在宅生活が続けられなくなった場合はどうするか、ということも考えておきましょう。

老人ホームや介護施設に入居する場合も、いまの家に住み続ける場合も、安心と安全を得るにはコストがかかります。そのコストを老後資金からどう捻出するかも、考えておかななくてはなりません。施設に移る場合は、持ち家を売却したり賃貸に出すなどして、資金を捻出することもできます。自宅のリフォームやバリアフリー改修を行う場合は、100%で紹介したさまざまな公的融資や補助制度が役立ちます。自分が望む老後の住まいプランで利用可能な支援制度や補助を確認しておきましょう。

定年後の生活、 今の家でも 適当か？

賃貸住宅に転居する VS. いまの家に住み続ける

日本では30〜40代に住宅を取得するのが一般的です。郊外の戸建てで広さは120平方メートル程度、間取りは4LDKというのが、典型的な住まいです。ところが、定年を迎え夫婦2人だけの生活が始まると、自宅が意外と快適ではないことに、多くの人が気づきます。夫が家にいる前提で作られた家ではないため、夫の居場所がない。子ども部屋は荷物が置かれたまま、使えない。階段の上り下りがきつい。子育て期を過ごした家は、定年後の生活には不便なことが多いのです(図表13)。

定年後の暮らしには広すぎて持て余してしまう家をどうするか。まず、いまの家の耐久性と居住性を再検討しましょう。自分たちにとっては居住性がよくないが、家

自体はまだまだ現役という場合、一つの解決策は「貸して・借りる」です。現役時代に取得した家は、築20〜30年前後。ひと昔前であれば、「日本の家の寿命は30年」などといわれましたが、いまの家はまだまだ現役。賃貸に出せば、じゅうぶん借り手が見つきます。

そこで、持ち家を賃貸に出し、夫婦2人暮らしに合うコンパクトなマンションで、賃貸住まいをすればよいのです。

持ち家を賃貸に出すときは、民間の不動産会社に相談する以外に、「マイホーム借上げ制度」を利用するのもよい方法です(102頁)。一般のマイホーム賃貸では、入居者がいなければ賃料収入もゼロになる空室リスクがありますが、マイホーム借上げ制度の場合、最初

の入居者が退去した後、空き家になっても最低保証賃料が支払われます。賃料収入が途絶える心配がないのがメリットです。

高齢者向け賃貸住宅は設備やサービスが千差万別

定年後に賃貸住宅を探す際、選択肢に加えてたいのが、高齢者向け賃貸住宅です。近年では高齢者が安心して借りられる賃貸住宅の整備が進み、公営・民間ともかなり充実してきました。

高齢者向け公的賃貸住宅の例としては、地方公共団体や都市再生機構などが供給主体となって全国に展開する「シルバーハウジング・プロジェクト」があります。バリアフリーに対応した公営住宅に、生活援助員による日常の生活指導、

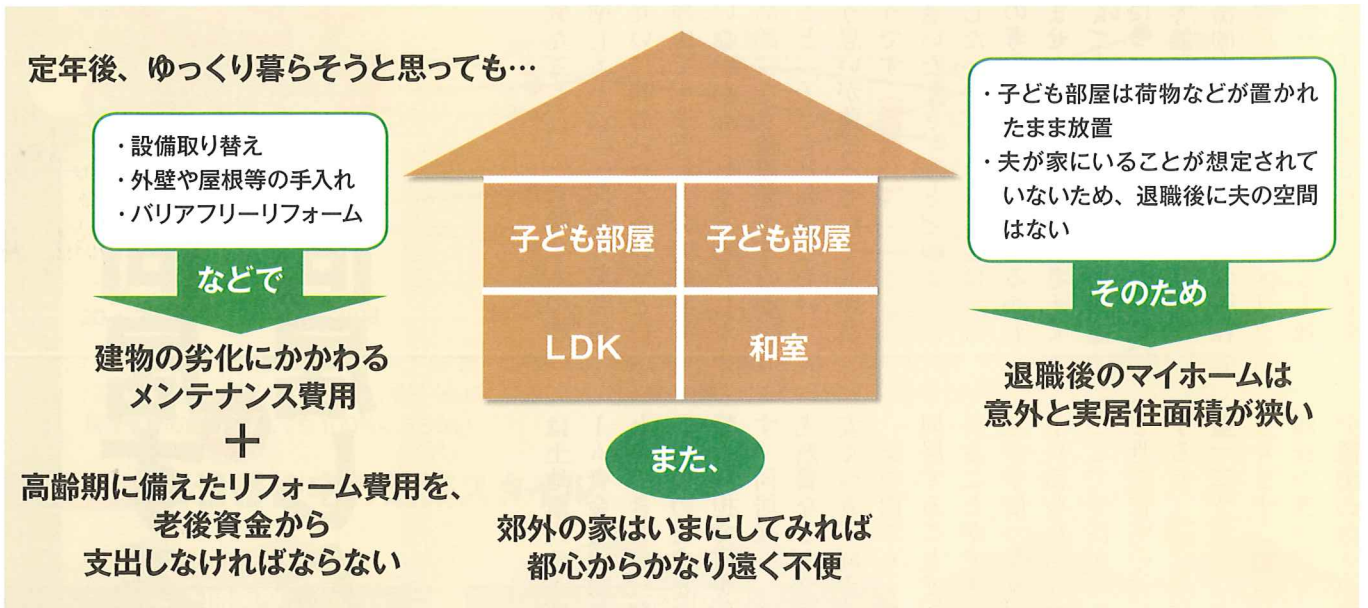
- 1 いまの家の耐久性と居住性を再検討する
- 2 高齢者向け賃貸住宅の種類を把握する
- 3 いまの家の居住価値、売却価値、賃貸価値を検討

決断
ポイント

安否確認などのサービスが付加されており、満60歳以上が入居対象です(図表14)。

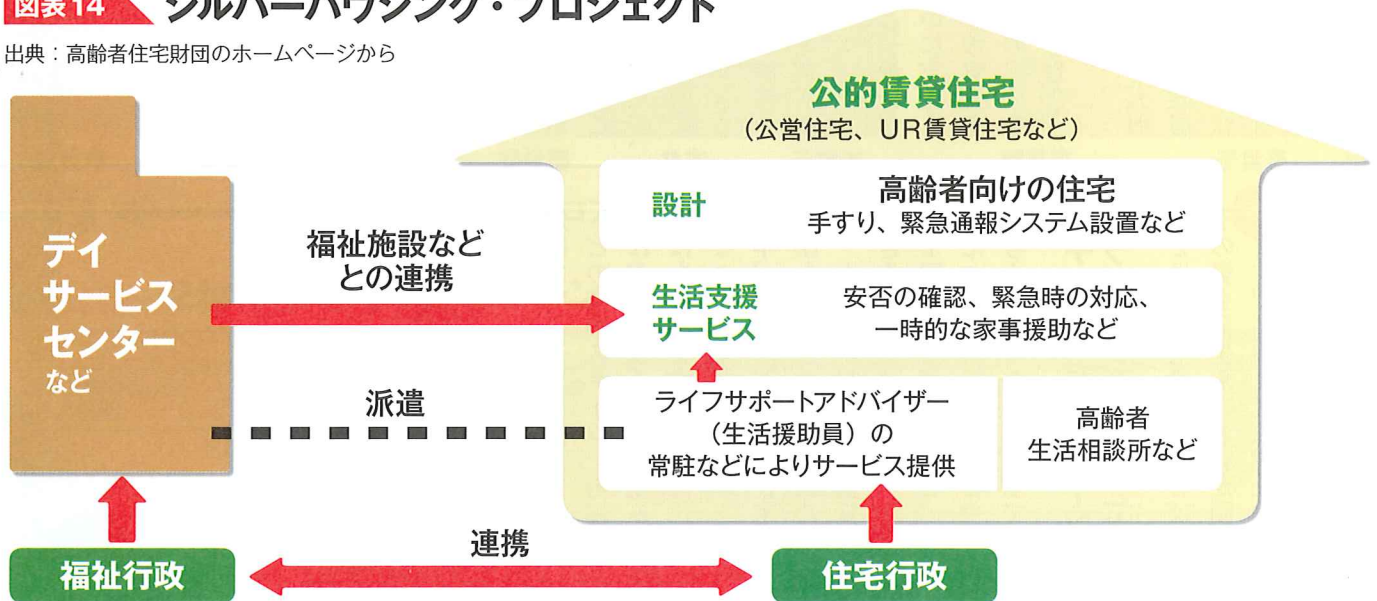
民間の高齢者向け賃貸住宅としては、2001年から登録が進められてきた「高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)」「高齢者専用賃貸住宅(高専賃)」「高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)」などがあります。これらも満60歳以上が入居対象で、簡単に説明すると、高円賃は高齢者の入居を拒まない賃貸住宅で、高専賃は高齢者だけが入居できる賃貸住宅。高優賃は、バリアフリー化され、緊急時の対応サービスがついた賃貸住宅です。なお、高専賃などの登録制度は2011年10月19日で廃止され、20日からは「サービス付き高齢者向け住宅」という新しい制度が始ま

図表13 退職後のマイホームは快適か？



図表14 シルバーハウジング・プロジェクト

出典：高齢者住宅財団のホームページから



りました(114号)。

このように、高齢者向け賃貸住宅は種類が非常に多く、また設備やサービス内容がまちまちなので、自分のライフスタイルに合った物件を探すのは、なかなか大変です。一般の賃貸住宅のように自由に過ごしたいか、食事や生活サポートサービスも希望するのか、賃貸住宅でどんな暮らしをしたいのか、あらかじめ決めておいてから物件選びをするとよいでしょう。

高齢者向け賃貸住宅のメリットは、賃貸ならではの気軽さがあることです。老人ホームなどの施設とは違い、入居時に高額の費用がかからず、入居後も自由に過ごせます。

一方、手厚い介護サービスや入居者同士の交流を求める人は、賃貸住宅よりも有料老人ホームのほうがいいかもしれません。

賃貸生活を始めて、当分は家に戻らないようであれば、自宅の居住価値、売却価値、賃貸価値をも一度検討します。売却価値が高いならば売って一時金に変える、賃貸価値が高ければ賃貸用を持つておく。居住価値が高いのであれば、リフォームをして家が長くもつようにするという具合に、家の価値が最大限生きるような活用を考えます。

ゆくゆくは
子どもと
暮らしたい

同居する VS. 同居しない

元気なうちは、「夫婦2人の時間を楽しみたい」「同居の気苦労をお互いに味わいたくない」といった理由で、子どもとの同居を考えていないかもしれません。しかし、高齢になり健康面で不安が出てくると「子どもと同居したい」という思いが強まっていく人が多いうです(図表15)。

年老いたとき、誰とどのように暮らしたいか、という考えは現時点での考えとは変わってくるかもしれません。いまは同居を考えていなくても、2世帯住宅という選択肢について検討しておくことは、決して無駄ではないでしょう。

経済的な面でいえば、2世帯住宅は親世帯、子世帯ともにメリットがあります。親が所有する土地に2世帯住宅を建てれば、子世帯

は土地購入の必要がなく、マイホーム資金を建物の建築費に回すことができます。親世帯にとっても、子世帯の資金と合わせて経済的に軽い負担で家を新築・改築できます。同居後も、共有部分の設備や光熱費などのランニングコストが安くつき、経済的です。

精神面でも、親世帯と子世帯が同居することで、お互いに支えを得ることができます。子の育児を親が手伝ったり、力仕事の応援を子に頼むなど、互いに協力し合うことで生活が楽になります。

2世帯住宅の建築スタイルを大別すると、「完全同居型」「一部同居型」「完全分離型」の3タイプになります(図表16)。通常、共有部分の多い完全同居型よりも完全分離型のほうが面積は広くなり、

建築コストもアップします。

どの建築スタイルを選ぶかは、それぞれの親子関係や住み方の希望にもよりますが、親世代がいなくなった後をどうするかも含め、10年、20年、30年後の住宅の利用方法も検討したうえで決めましょう。1戸分が空いたら賃貸に転用できる、リフォームをすれば全体を1戸として使えるなど、将来にわたって活用できる建物やプランを考えておくことが大切です。

親子で組んだ住宅ローンが トラブルの元になることも

2世帯住宅ではしばしば、親子の資金分担や、名義が問題になります。名義とは法律上の持ち主を表し、誰の名前で不動産登記をするかによって決まります。

決断 ポイント

- 1 2世帯同居は経済的メリットが大きい
- 2 名義の分け方や資金負担の判断が難しい
- 3 「あえて同居しない」のも一つの選択

2世帯住宅の登記方法は、以下の三つがあります。

① 単独登記

資金を負担した人が1人ならば、その人の名義のみで登記します。

② 共有登記

親子で資金を負担し合った場合、その出資比率に合わせて持ち分を登記します。

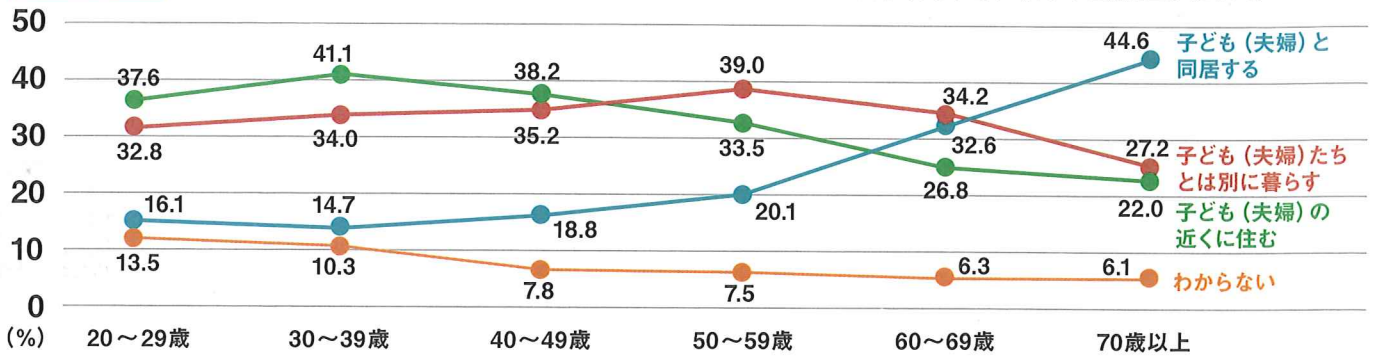
③ 区分登記

2世帯住宅を2戸として分け、それぞれの住宅ごとに投資者の名義で登記します。

区分登記は、2世帯住宅が機能や構造上、独立した二つの住宅と認められる場合に可能です。区分登記が認められると、1軒の住宅でも2戸扱いとなるため、別々に住宅ローンを組むことができます。条件によっては、登録免許税や不

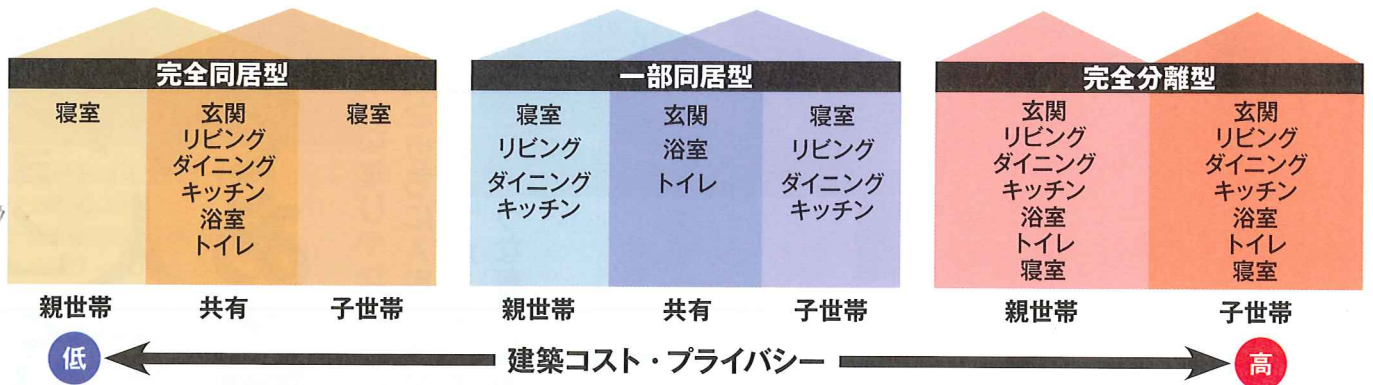
図表15 老後は誰とどのように暮らしたい？

出典：内閣府「国民生活に関する世論調査」(2010)



(注) 1. 「子ども(夫婦)と同居する」は、「息子(夫婦)と同居する」「娘(夫婦)と同居する」「どの子(夫婦)でもよいから同居する」の合計
 2. 「子ども(夫婦)の近くに住む」は「息子(夫婦)の近くに住む」「娘(夫婦)の近くに住む」「どの子(夫婦)でもよいから近くに住む」の合計
 3. 端数処理のため合計しても100%にならない

図表16 2世帯住宅の建築スタイル



図表17 2世帯住宅向け住宅ローン

種類	内容	説明
通常の住宅ローン(収入合算)	通常の夫婦間同様に、親子で収入合算をして住宅ローンを利用する	それぞれに持ち分が必要。連帯債務の場合は、住宅ローン控除が双方で利用可能。親が主導の場合や親子で協力して月々の返済をしていく場合などには有効
親子リレーローン	親が借り入れをして、親子2代で返済するローン	親が高齢でも子の年齢で借り入れでき、返済期間を長く設定できるので、借入可能額が増える。ただし、親と子で将来的なビジョンを共有し、十分な意思の確認をしておくことが必要
親子ペアローン	親子それぞれが住宅ローンを組む	一つの建物に対して親と子の2口の住宅ローンが存在する。住宅ローン控除は双方で利用可能。区分登記をする場合や、生計を完全に分離して考えるときには、将来的にも有効な選択肢

動産取得税、固定資産税などの税金が軽減されることもあります。最後に、2世帯住宅で利用できる住宅ローンについて見ておきましょう(図表17)。夫婦の場合と同様に、親と子が収入合算して住宅ローンを組む方法のほか、親子2代でローンを返済する「親子リレーローン」や、親子が各自ローンを組む「親子ペアローン」という方法があります。「親子リレーローン」は、親が高齢でもローンを組めるのがメリットですが、同居の前提がくずれた場合などには、トラブルになる場合もあります。親子で協力して新しい家を作る場合はとくに、将来的なビジョンをしっかりと共有していないと、なかなかうまくいきません。親子の持ち分をどうするのか、どのようにローンを支払っていくのかをさつちり話し合い、それぞれの希望や目的をよく確認したうえで資金計画を立てることが大切です。こうした2世帯住宅の難しさを踏まえたうえで、「あえて同居しない」という選択肢もあります。同居にこだわらなくても、子世帯と交流を続ける方法はいくらでもあります。子世帯の家の近くに賃貸で住むのも、一つの方法です。適度な距離感でつきあうのが、親子円満の秘訣かもしれませぬ。