

『令和5年度 浦安市 住まいの講習会 /浦安市文化会館 2024.2.07(水)』

～ 住まいの終活！ ～

『あなたは、成り行き任せ or 早めの住み替えか？』



一般社団法人 高齢者住宅協会
理事 吉田 肇
(ミサワホームグループ 株式会社マザアス 代表)

私の「自己紹介」

介護運営事業



マザアス南柏



マザアス札幌



西五反田



グループホーム
小規模多機能



在宅サービス

介護情報館



【高齢者住宅業界】

- ・(社)高齢者住宅協会 理事
- ・(公)全国有料老人ホーム協会/理事
- ・高齢者住宅経営者連絡協議会 副会長
- ・住宅生産団体連合会 成熟社会居住研究会 座長
- ・(社)全国介護事業者連盟 千葉県支部 幹事
- ・(社)全国定期巡回訪問介護看護協議会 理事
- ・医療法人なごみ会 理事 等

介護リフォーム



その他

人生100年時代を読み解くと！

～ 成り行き任せ or 早めの住み替え ～

一番多い質問 **ベスト3** とは？

今日からやる事 **ベスト3** とは？

事前のご質問と本日のまとめ

最近の大手書店のビジネス誌本棚

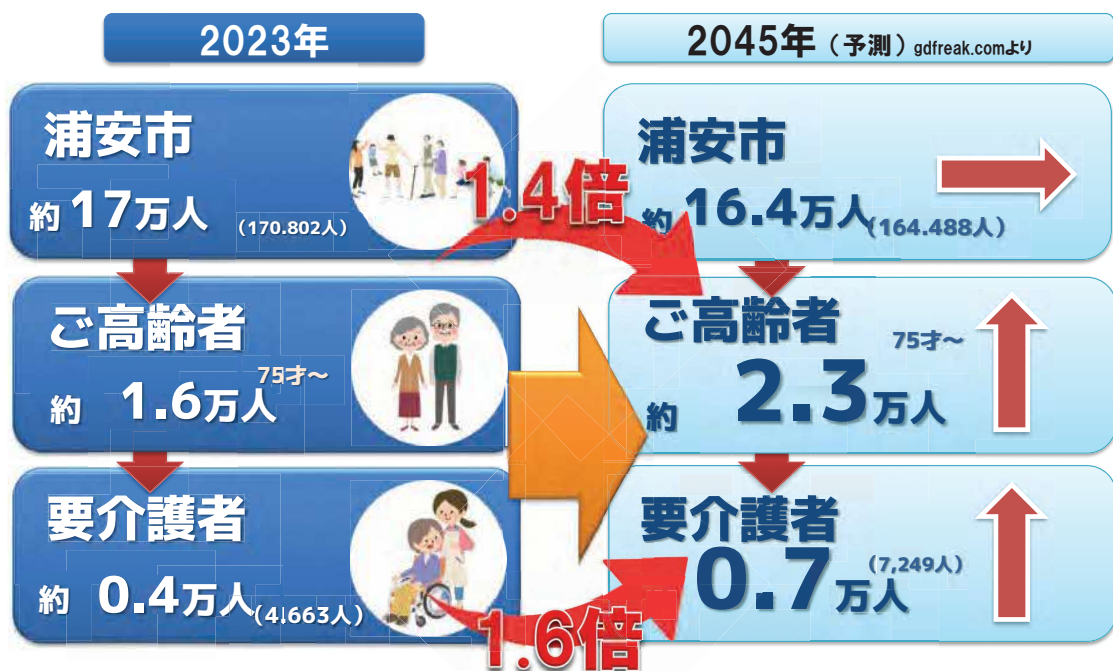


『老老介護』から『老老老介護（老孫介護）』の時代へ

老老老介護



浦安市の人口予測



千葉県54市町村：空き家増加率ベスト10（浦安市 第6位）

千葉県：空き家増加率トップ10 NHK

※2018年の空き家数が1,000戸以上を対象。売却用・賃貸用・別荘等の空き家は除く

| | 2018年 | 2030年 | 2040年 | 増加率(倍) (2018~2040年) | |
|-----|--------|-------|-------|------------------------|-----|
| 1位 | 八千代市 | 1,870 | 4,700 | 7,750 | 4.1 |
| 2位 | 鎌ヶ谷市 | 1,350 | 3,250 | 5,460 | 4.0 |
| 2位 | 我孫子市 | 1,860 | 4,470 | 7,470 | 4.0 |
| 4位 | 千葉市美浜区 | 1,290 | 2,820 | 5,040 | 3.9 |
| 5位 | 四街道市 | 1,470 | 3,320 | 5,420 | 3.7 |
| 6位 | 浦安市 | 1,170 | 2,220 | 4,220 | 3.6 |
| 7位 | 習志野市 | 1,730 | 3,510 | 5,660 | 3.3 |
| 8位 | 佐倉市 | 3,590 | 6,870 | 11,580 | 3.2 |
| 8位 | 流山市 | 2,710 | 5,410 | 8,680 | 3.2 |
| 10位 | 千葉市若葉区 | 2,450 | 5,250 | 7,450 | 3.0 |

2018年空き家数は、平成30年住宅土地統計調査の「その他の空き家数」、2030年、2040年空き家数は、国勢調査の町丁別データ(住宅タイプ、所有関係、世帯の状況等)や、「令和元年空き家所有者実態調査」(国土交通省)における今後の活用・解体意向等に関するデータを用いて、明治大学の野澤千絵教授が推計

出典：NHK あなたの町は大丈夫！？2040年 空き家数全国予測マップ

地域包括ケアシステムの概念図(厚生労働省)

Q. 「地域包括ケアシステムとは？」

概ね()分以内に必要な
サービスが()
を単位に提供される仕組み

『 国の方針 』って、ご存じですか～！

地域包括ケアシステムにおける「5つの構成要素」



8

© 2024 Senior Housing Association

第2次 浦安市住生活基本計画（令和2～11年）

住むほどに愛されるまち うらやす
～つなげよう「住まい」と「明るい暮らし」～

目標1 多世代共生

（高齢者、子育て世帯、障害者、住宅確保要配慮者）で暮らす

目標3 良質な住宅ストック

（省エネ、バリアフリー、維持管理で長寿命化）を目指す

目標2 多様な選択肢

（ニーズに応じた住まい、ストック活用）を用意する

目標4 安心・安全な"まちと住まい"

（災害防止から環境、安全配慮）を目指す

9

© 2024 Senior Housing Association

暮らし方の選択肢は **2** つ

・住み続ける

【成り行き任せ or 早めに～】



(健康寿命の延伸しながら、早めの準備を考える)

・住み替える



(介護が必要になる前に早めの住み替える)

10

© 2024 Senior Housing Association

最近のセミナー参加者のアンケート結果より ①

1. 『将来の暮らし方』へのご質問について

住み続けたい



70%

住み替えたい



30%

(2023年1-10月のマザアス関連セミナー参加者アンケート650名 調査結果)

11

© 2024 Senior Housing Association

2.

今のご自宅に
住み続ける
70%の中で、



なんで住み続けたいですか？

(複数回答)

自宅に愛着がある



50%

選択肢が浮かばない



80%

お金が不安



80%

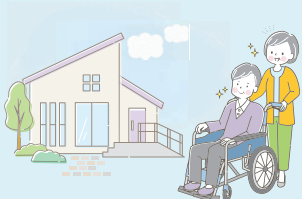
(2023年1-10月のマザアス関連セミナー参加者アンケート650名 調査結果)

12

© 2024 Senior Housing Association

3.

住み替えたい
30%の中で、



いつ頃 住み替え検討しますか？

直ぐに

10%

1-2年先

20%

3-5年先

70%

(2023年1-10月のマザアス関連セミナー参加者アンケート650名 調査結果)

13

© 2024 Senior Housing Association

4. 成り行きに任せるにしても、住み替えるにしても！

選択肢が浮かばない



ちょっと、決めきれないなァ～

お金が不安



もし何か起きたら～

3-5年先



まァ今ではないんけど～！

5. 介護施設を選んだ方は、どなたですか？

家族等

90%



本人

10%



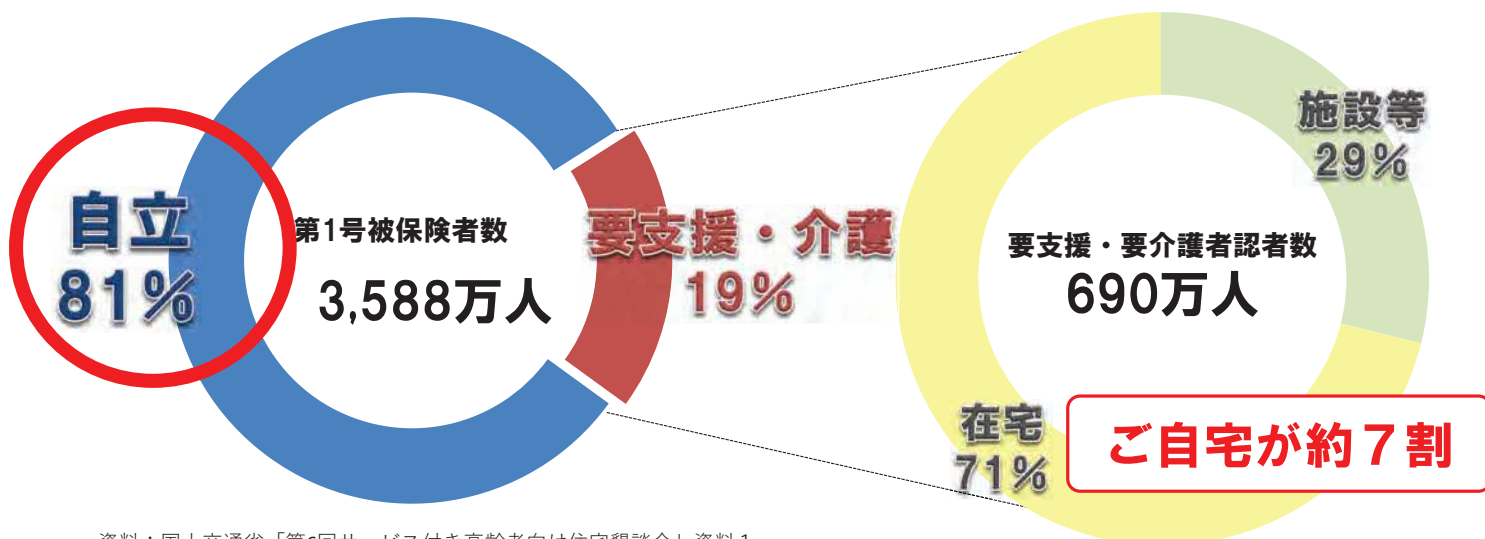
🏠 想いと現実の 7割を超えるギャップ



注: 「自宅等」には、子の家、高齢者向け住宅を含む

資料: 内閣府「高齢者の生活と意識に関する国際調査比較」(2020年)
厚生労働省「人口動態統計」(2019年)

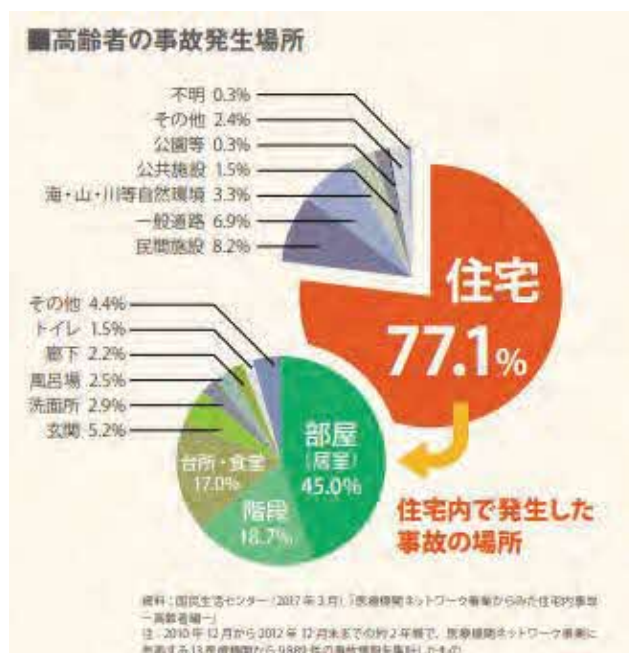
🏠 介護が必要になっても、ご自宅暮らしが約 7割



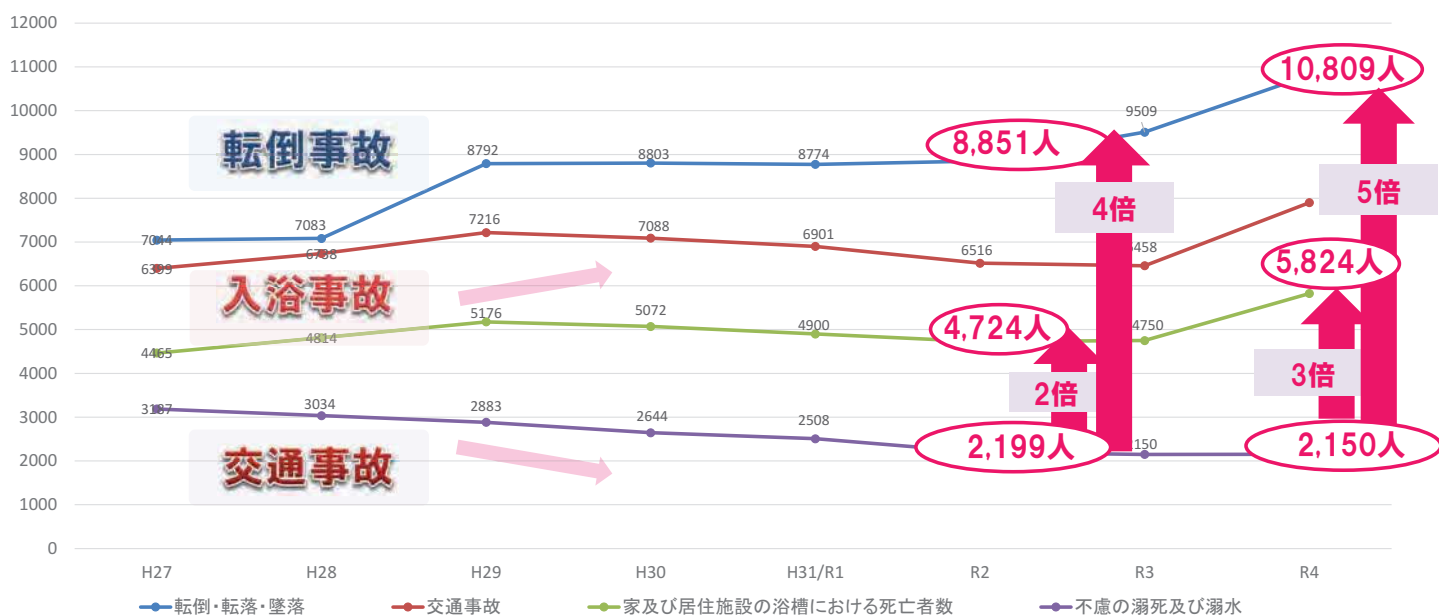
資料: 国土交通省「第6回サービス付き高齢者向け住宅懇談会」資料1

高齢者の事故は7割超が自宅の中で起きている！

高齢者の事故の
7割超が住宅内で
発生。
実は住み慣れた
自宅が危険



高齢者の交通事故は減少するが家庭内事故は5倍増加



出典：厚生労働省各年「人口動態調査」、消費者庁報道発表資料令和3年12月8日、「消費者庁HP「コラムVol.4 冬に増加する高齢者の事故に注意！～入浴中の溺水事故」
https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_safety/child/project_001/mail/20231211/(2023/12/15閲覧)」
注：家及び居住施設の浴槽における死亡者数は、「W65 浴槽内での溺死及び溺水」と「W66 浴槽への転落による溺死及び溺水」を基に消費者庁で作成

🏠 入浴中の事故は冬期に多く発生！！



図4. 高齢者の「不慮の溺死及び溺水」による発生月別死亡者数（令和元年）

資料：令和元年厚生労働省「人口動態調査」から「W65 浴槽内での溺死及び溺水」と「W66 浴槽への転落による溺死及び溺水」を基に消費者庁で作成

🏠 実はわが家が危険！

終の棲家の希望は7割が自宅！



介護になっても7割は自宅！



自宅内の事故が7割超！

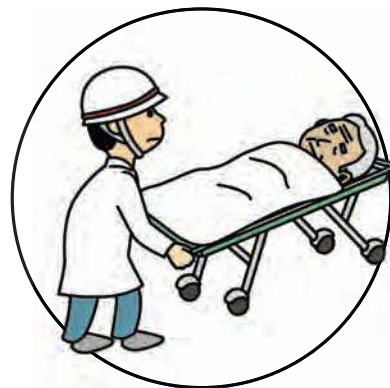


 『 早めの対策から事前相談が必要では～！ 』

ある日突然



脳梗塞やガンに…



 ご相談者から多い『 一番聞きたい**3**つの質問 』



🏠 一番多い質問ベスト3とは？



多い質問①

『いくらお金があれば大丈夫ですか？』



多い質問②

『住み替え先のホームが良いか悪いか？
決める前に見分けられますか？』



多い質問③

『倒産するケースを事前に予見できますか？』



🏠 ご夫婦の預金寿命は何年？

これが夫婦の預金寿命だ

預金寿命の
計算式

$$= \frac{\text{夫婦の預金総額} - \text{②の金額}}{\text{①の金額} \times 12\text{ヶ月}}$$

①

月の生活費 - 月の年金受給額

②

医療費 + 介護費

住宅改修、葬儀費、
お墓など +...

夫婦の預金寿命

例)夫75才妻70才 子供2人独立 自宅持家



(月々の生活費)

年金25万

I

生活費30万

II

▲5万/月

自宅(査定3,500万)



預金 2,500万

万が一に500万くらいは残さないかね～



預金寿命

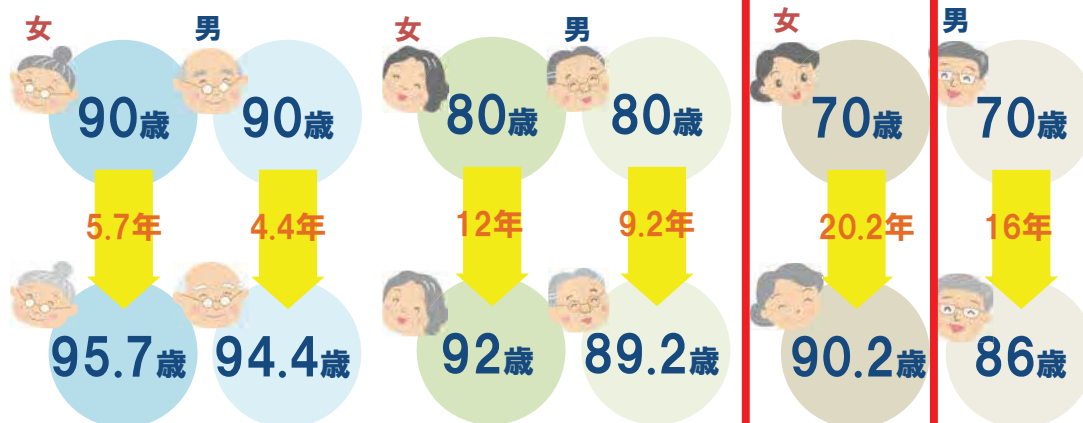
$$\frac{\begin{matrix} \text{(預金)} & \text{(リフォーム)} & \text{(葬儀)} \\ 2,500\text{万} - 500\text{万} - 500\text{万} = 1,500\text{万残す} \end{matrix}}{5\text{万} \times 12\text{か月}} = 25\text{年}$$

平均余命を理解しておこう

平均余命と平均寿命の違い

平均余命

とは・・・現在の年齢からあと何年生きるか



あなたはお金に困らない人生を送れる？

ライフプラン診断

9つの質問で診断したい内容を選ぶだけ。
10,000ケース以上のライフスタイルから
将来の家計を診断できます。
FPからのアドバイスコメントも合わせてチェック！

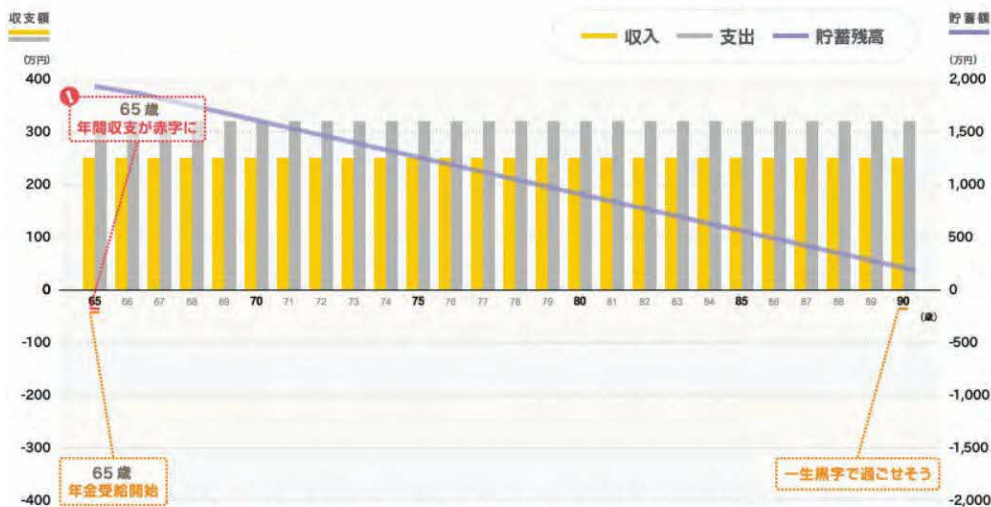
すぐに診断してみる

ライフプラン診断の使い方を見る



▲ライフプラン診断はこちらから

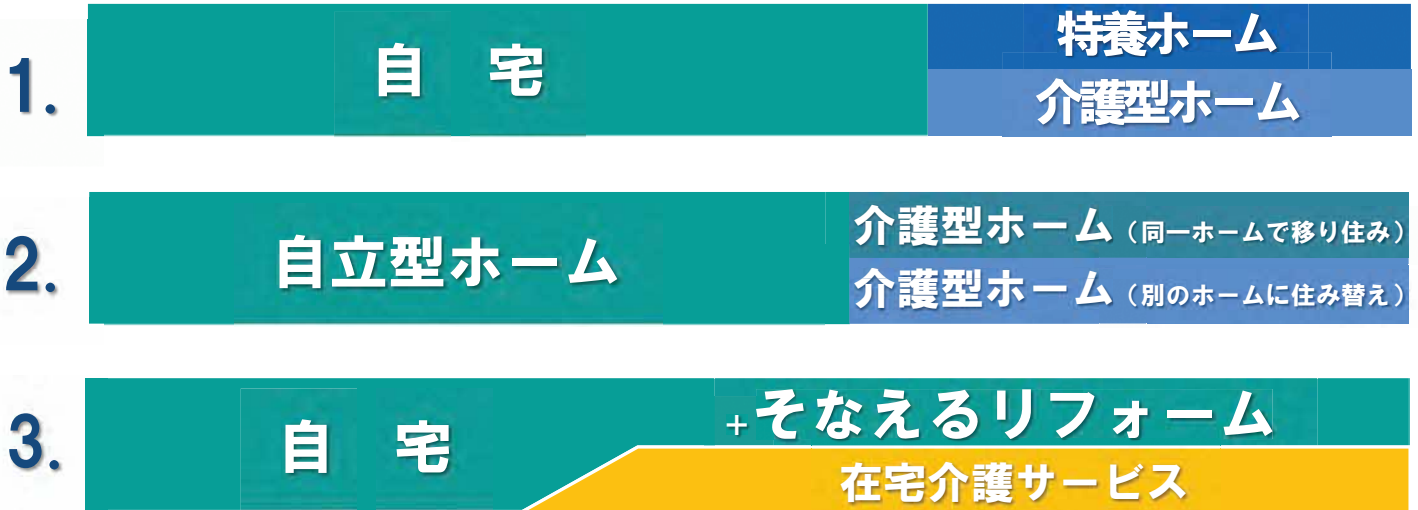
ライフプランの診断結果は？



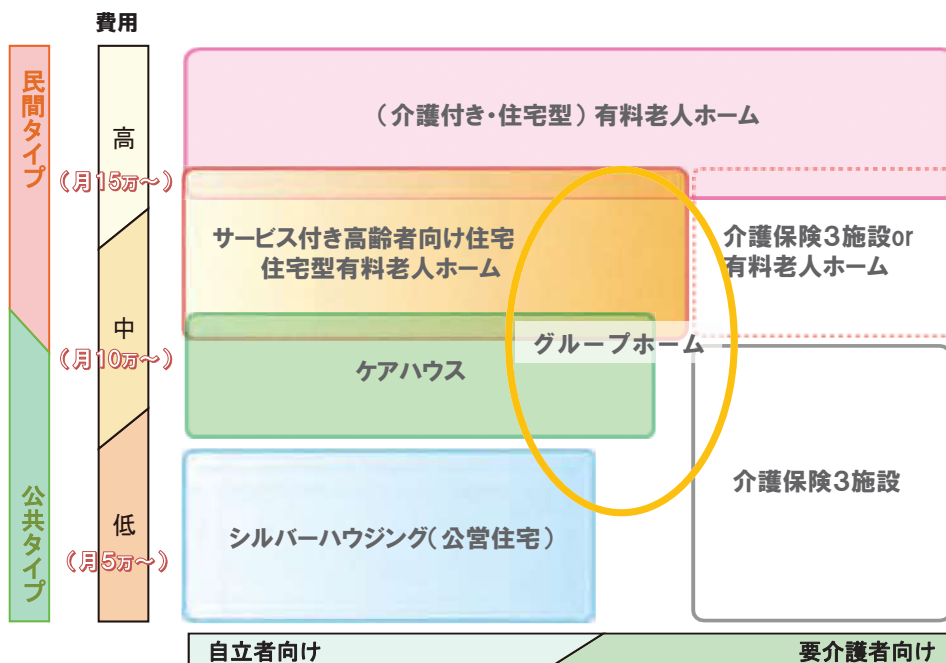
このままならずずっと安心して暮らせそう。でも油断は禁物。
定期的にチェック&見直しをしましょう。

「人生の中での住み替えパターン3つのケース」【時間軸】

自立 要支援1~2 要介護1 要介護2 要介護3 要介護4 要介護5



浦安市『高齢者住まい』分類とは？



住み替えの選択肢は3つ



3つの高齢者住宅 (①有料老人ホーム、②サービス付き高齢者向け住宅、③シニア分譲)

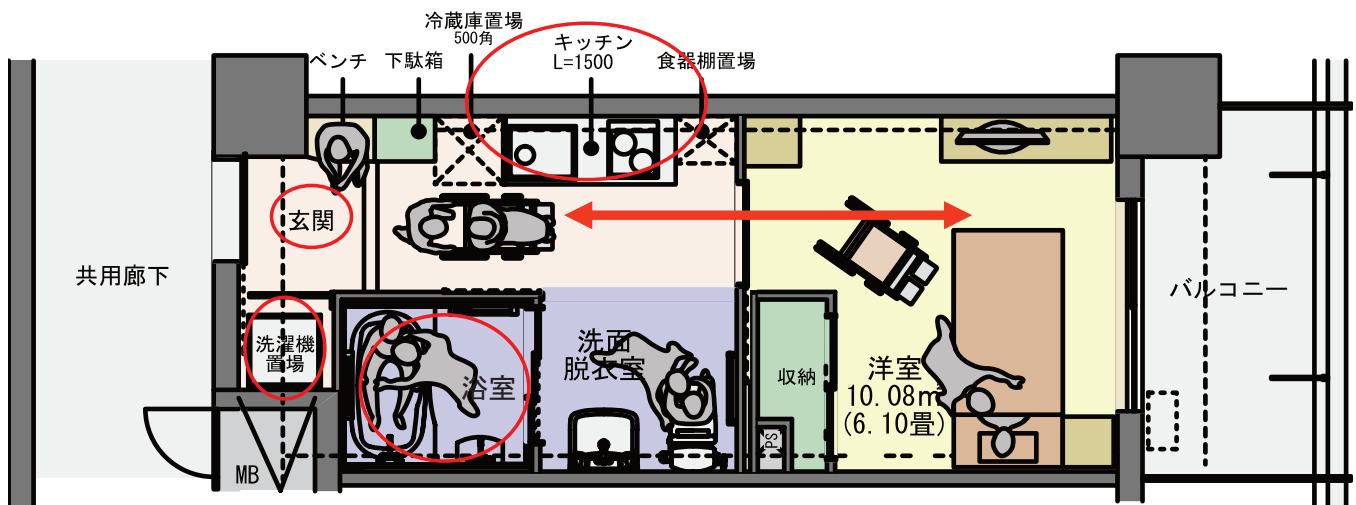


公的施設と民間施設(ホーム)の種類



自立型と介護型の違いは？

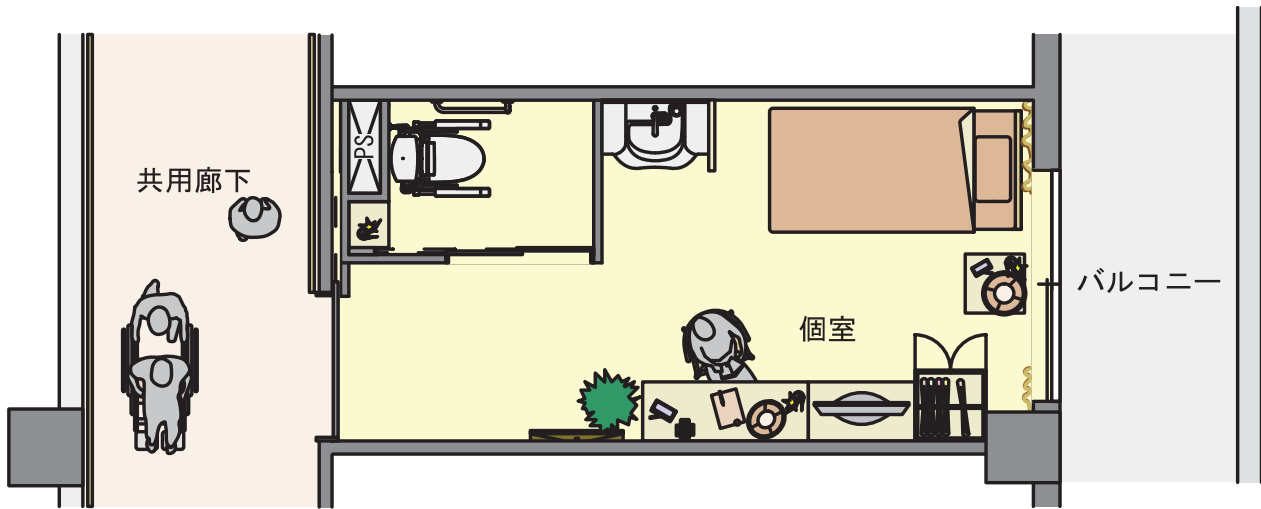
自立型の参考間取り 25~40m²



※自立型とは？…入居時に介助の必要のない方を受け入れる老人ホームのタイプを指す

自立型と介護型の違いは？

介護型の参考間取り 13~25㎡



介護施設（特養・老健・グループホーム）

- 介護老人福祉施設 7件**
- ① 浦安市特別養護老人ホーム
 - ② 浦安愛光園
 - ③ うらやす和楽苑
 - ④ 清風荘うらやす
 - ⑤ しずか荘
 - ⑥ わとなーる浦安
 - ⑦ 清風荘舞浜
- 7件**
- 認知症対応型共同生活介護 (グループホーム)**
- ① コミュニケア24 癒しの浦安ふじみ館
 - ② コミュニケア24 浦安いまがわ館
 - ③ グループホーム きらら 当代島
 - ④ グループホームしずか荘
 - ⑤ グループホームきらら浦安富士見
 - ⑥ グループホームきらら浦安海楽
 - ⑦ グループホームきらら新浦安





民間の高齢者住まい (有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅・シニア分譲マンション)

介護付き有料老人ホーム 7件

- 1 コンシェル舞浜
- 2 舞浜倶楽部 富士見サンヴァーク
- 3 グッドタイムリビング新浦安
- 4 介護付有料老人ホーム 浦安エデンの園
- 5 舞浜倶楽部・新浦安フォーラム
- 6 うらら新浦安
- 7 あいらの杜 浦安富岡

住宅型有料老人ホーム 4件

- 1 ハートケア舞浜
- 2 イリーゼ浦安
- 3 清風荘舞浜
- 4 カイト浦安

サービス付き高齢者向け住宅 1件

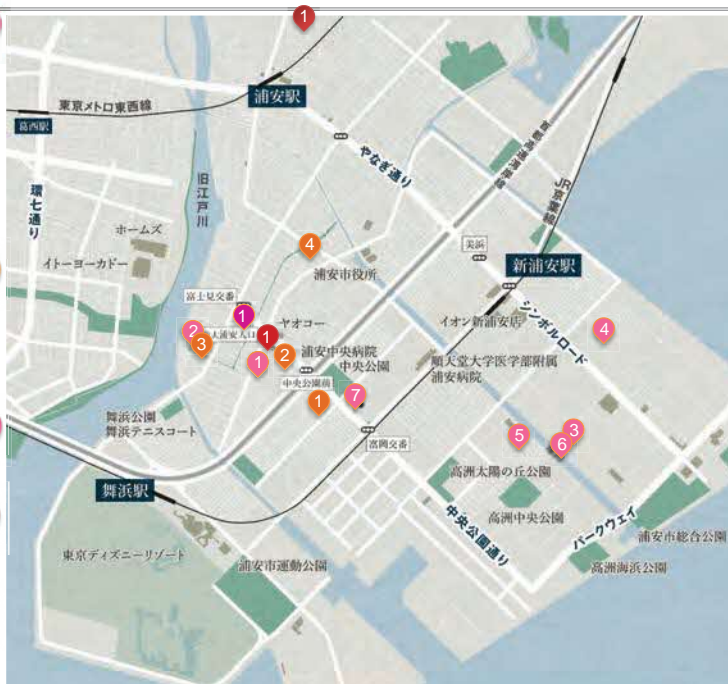
- 1 銀木犀

シニア賃貸マンション 1件

- 1 ライフサポートレジデンス ゆらら北栄

シニア分譲マンション 1件

- 1 ルミシア浦安舞浜



住替え先事例① 自立から要介護まで「浦安市ケアハウス」

- 自宅での生活が困難な方が、食事や洗濯などの生活支援サービスを受けながら生活できる施設
- 60歳以上(夫婦で入居する場合はどちらか一方が60歳以上、もう一方が55歳以上)の方が入居できる
- 同一敷地内に100床の特別養護老人ホームと50床の短期入所、またケアハウス50室、高洲デイサービス、地域包括支援センターが併設されている。



建物外観



ポーチ

特別養護老人ホームに併設された建物外観

| | |
|------|-------------------------------|
| 物件名称 | 浦安市ケアハウス |
| 所在地 | 千葉県浦安市高洲九丁目3番1号 |
| アクセス | JR京葉線「新浦安駅」下車 ・タクシーで約10分 |
| 開設 | 1999年8月 |
| 住戸規模 | 48室・50名(単身室46部屋・二人室2部屋) |
| 建築規模 | 鉄骨鉄筋コンクリート造5階建 |
| 費用 | 入居時0円 月額8～13万円程度 光熱水費等別 |
| 事業者 | 設置者：浦安市 指定管理：社会福祉法人聖隷福祉事業団 |

居室設備：
電磁調理器、ミニキッチン、ルームエアコン、シャワーブース、トイレ、洗面完備、緊急連絡装置、生活リズムセンサー設置等

出典：社会福祉法人聖隷福祉事業団HP
(<http://www.seirei.or.jp/urayasushitaku/elderly/carehouse/>)より

住替え先事例②シニア向け分譲マンションルミシア浦安舞浜

- 「所有権」分譲マンション
- 24時間友人サポート 生活支援サービス
- 医療・介護提携サービス
- 専属料理人付レストラン・大浴場 & プライベートスパ完備



外観



レストラン



プライベートスパ

| | |
|------|---|
| 物件名称 | シニア向け分譲マンション LUMISIA浦安舞浜 |
| 所在地 | 千葉県浦安市東野三丁目11番6 |
| アクセス | JR 京葉線 新浦安駅「新浦安駅北口」バス停よりバス10分「東海大学浦安高校前」バス停下車徒歩3分 |
| 開設 | 2020年3月31日 |
| 住戸規模 | 88戸 1LDK・2LDK (42.39㎡～90.76㎡) |
| 建築規模 | 地上4階・鉄筋コンクリート造 |
| 販売価格 | 3,580万円～10,000万円 |
| 事業者 | ミサワホーム株式会社 |

住替え先事例③元気なシニア向け「ヘーベルビレッジ市川」

- バリアフリーで「適度な生活支援」「暮らし見守りサービス」を備えた、元気なシニアのための賃貸住宅。運営戸数は首都圏で1200戸を超える。
- 健康長寿の秘訣「外出を楽しむ」「交流を楽しむ」「しっかり食べる」に配慮された住まい。
- 暮らしや健康をサポートする「月1回の生活・健康相談サービス」とALSOKによる「24時間365日の駆けつけサービス」が提供される。



**1LDK46.52㎡タイプ
間取り**
◇家の中でも活動しやすい広さ
◇寝室とリビングを分離できるので人を招きやすい

靴の着脱時の転倒リスクに備え、手すりとベンチ付きのシニア玄関収納

| | |
|------|---|
| 物件名称 | ヘーベルビレッジ市川 |
| 所在地 | 千葉県市川市市川南4-8-23 |
| アクセス | JR総武線快速・総武本線「市川」駅 [徒歩9分] |
| 開設 | 2022年1月 |
| 住戸規模 | 1LDK(46.52㎡) ～ 2LDK(65.29㎡) |
| 建築規模 | 鉄骨ALC造地上3階建て |
| 費用 | 入居時：70万円～84万円 月額：14万円～16万円程度 1LDKタイプの場合 |
| 事業者 | 旭化成ホームズ株式会社 |

家電置き場が一体となった収納をしやすいシニアキッチン

情報を一元管理してご家族と情報をシェアするシニアステーション



<旭化成オリジナル>



<旭化成オリジナル>



<旭化成オリジナル>

出典：同住宅HP (<https://www.asahi-kasei.co.jp/hebel-senior/bukken/ichikawa/>) より



住替え先事例④ 自立で入って最期まで「浦安エデンの園」

- 入居時自立の介護付き有料老人ホーム(特定施設)
- 医療介護分野で90年の実績がある聖隷福祉事業団が運営。医療支援環境に裏づけられた健康管理・介護支援体制を整えられている。
- 入居時自立のため、元気な高齢者が多く暮らし、行事やサークル活動が活発に行われている。介護が必要になったら、介護居室に移り住むことで、必要なサービスを受けることができる。



Eタイプ洋室(モデルルーム)
一般居室は36㎡～。台所・浴室・トイレ・洗面完備。緊急連絡装置、生活リズムセンサー設置



浦安エデンの園上空より撮影(2013年7月)

出典: 同住宅HP (<https://www.seirei.or.jp/eden/urayasu/>)と重要事項説明書より。

| | |
|------|---|
| 物件名称 | 介護付きホーム 浦安エデンの園 |
| 所在地 | 千葉県浦安市日の出1-2-1 |
| アクセス | JR京葉線 新浦安駅より徒歩14分 |
| 開設 | 2007年7月1日 |
| 住戸規模 | 224室 (一般室36.00㎡～76.04㎡、介護室23.83～28.97㎡) |
| 建築規模 | 鉄骨鉄筋コンクリート造(一部RC) 10階建 |
| 費用 | 入居時: 238.56万円～7,504万円 月額: 12.85万円～22.13万円 <利用権方式> |
| 事業者 | 社会福祉法人聖隷福祉事業団 |



喫茶「こもれび」



レストラン



住替え先事例⑤ 要介護になってから「銀木犀<浦安>」

- 駄菓子屋、食堂を併設し、地域の子供が自由に出入りする。入居者が店番を務め、住民との交流活動を積極的に実施する。
- 自立支援・重度化防止に取り組むとともに、医療機関と連携した看取りを実施



外観

出典: サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム
(https://www.satsuki-jutaku.jp/search/op_detail.php?house_id=31000)より

| | |
|------|------------------------------------|
| 物件名称 | 銀木犀<浦安> (サービス付き高齢者向け住宅) |
| 所在地 | 千葉県浦安市富士見4-3-1 |
| アクセス | JR京葉線新浦安駅からバス10分 徒歩3分 |
| 開設 | 2016年12月 |
| 住戸規模 | 42戸 / 18.15 ~ 20.18㎡ |
| 建築規模 | 薄板軽量形鋼造3階建 |
| 費用 | 入居時: 0円 月額: 16万円～24万円(食費5.9万円別) |
| 事業者 | 株式会社シルバーウッド |

併設介護事業所: 居宅介護支援事業所、訪問介護



食堂



共用リビング

住替え先事例⑥ 元気なシニア向け「グランドマスト墨田文花」

- 自立した生活を望むアクティブシニアの方々に、これからの暮らしがより安心して快適な毎日となるよう、魅力的なサービスが揃った賃貸住宅。
- バリアフリー・温熱環境など高齢者に適した設備をはじめ、緊急時対応、生活相談、食事サービス、交流イベントの企画・開催など、生活の質を高める環境を提供。
- 日中はリビングアテンダーが常駐、夜間は警備会社の駆けつけサービスが提供される。



1LDK46.43m²

出典：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムHP
(https://www.satsuki-jutaku.jp/search/op_detail.php?house_id=100362)より

| | |
|------|---------------------------------------|
| 物件名称 | グランドマスト墨田文花 |
| 所在地 | 墨田区文花2-9-13 |
| アクセス | 電 車：東武亀戸線 小村井駅 徒歩3分 |
| 開設 | 2019年2月 |
| 住戸規模 | 35.84㎡～61.60㎡、40戸 |
| 建築規模 | 鉄骨ALC造地上3階建て |
| 費用 | 入居時 10.8万円～22.6万円 月額 19.3万円～31.1万円 |
| 事業者 | 積水ハウス不動産東京株式会社 |



住替え先事例⑦ 自立から介護まで「ドーミー月島駅前」

- 新規開設ホームで1年目の入居率が稀にみる高さのホーム。抜群の立地、外出しやすなどの理由から軽度者の入居希望が多く、都心でまだまだ元気で暮らしたい、でも少しサポートが欲しいと考える高齢者、特に男性高齢者が好むホーム。
- スタッフ常駐の安心感＋最先端のAIセンサーにより安心なご生活安全プライベート空間を実現。ベッドからの離床やバイタル測定なども遠隔で確認でき、必要最低限の訪問が可能になります。



出典：同住宅HP (<https://www.dormy-senior.com/series/tsukishima/#>)と重要事項説明書より。

| | |
|------|-----------------------------------|
| 物件名称 | ドーミー月島駅前 |
| 所在地 | 東京都中央区月島1-2-9 |
| アクセス | 電 車：有楽町線 「月島駅」7番出口徒歩1分 |
| 開設 | 2022年9月 |
| 住戸規模 | 18㎡～19.85㎡、53室 |
| 建築規模 | 鉄筋コンクリート造(RC造) |
| 費用 | 入居時 0万円～1,560万円 月額 20万円～39.8万円 |
| 事業者 | 株式会社 共立メンテナンス |



食堂



浴室

 多い質問②『ホーム見学をただでいいホームを見分けられますか？』

『挨拶』の力！



『おそうじ』の力！



『責任者』の力！

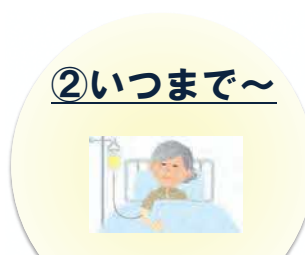


 『現地見学時』に見る4つの力





研修体制



運営方針



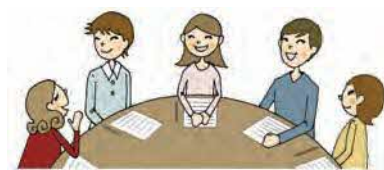
職員意識



経営姿勢

多い質問③『倒産するケースを事前に予見できますか？』

『運営懇談会』の力！



『開業年数』の信用！

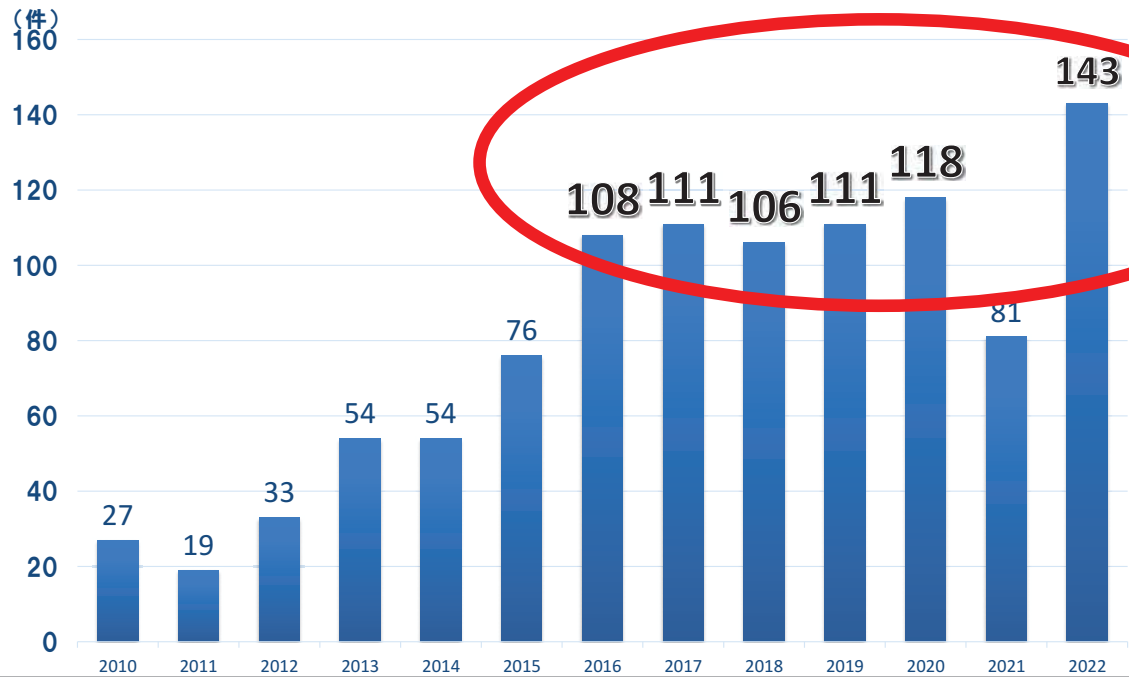


『会社規模』の力！





介護事業者の倒産件数の推移 ～東京商工リサーチ調べ2022～



50

© 2024 Senior Housing Association



『 運営懇談会 』ってこんな感じで開かれます！



マザアス南柏運営懇談会



西五反田高齢者等複合施設
運営懇談会

51

© 2024 Senior Housing Association

『 運営懇談会 』を一言で言うと！

「運営懇談会」とは、住まい事業者が開催し、
住まい事業者、入居者や家族等と一緒に、
住まいの運営について話し合いを行う場です。



高齢者住まい事業者団体連合「高齢者向け住まい事業所の運営懇談会の開催・運営のガイドブックより

『 創業年数・会社規模 』を計る力

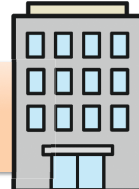
～2000年前に創業！



2000～2012年



2012年以降に～



🏠 きょうからやるべき事 ベスト3とは？



やるべき事①

『100人100通り、ご自分の課題は？』



やるべき事②

『お金の話して、まずは調べておこう！』

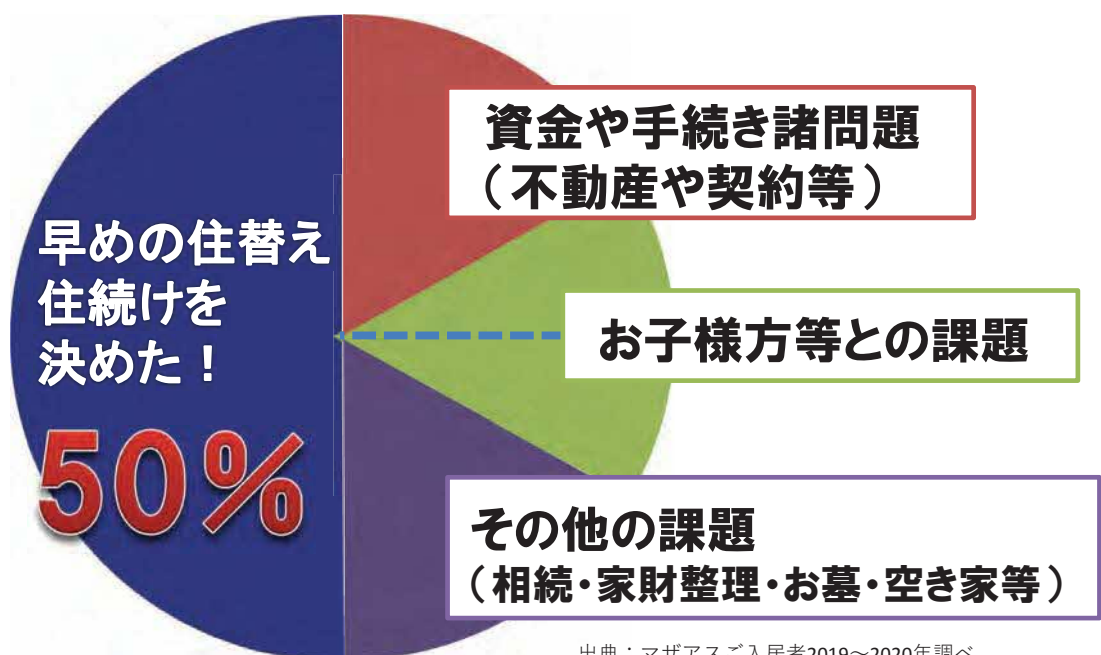


やるべき事③

『課題を整理して書き留めておこう！』



🏠 住み替え・住み続けを検討してもいろいろ起こる！！



出典：マザアスご入居者2019～2020年調べ

『 100人100通り 課題を整理する10のメニュー 』



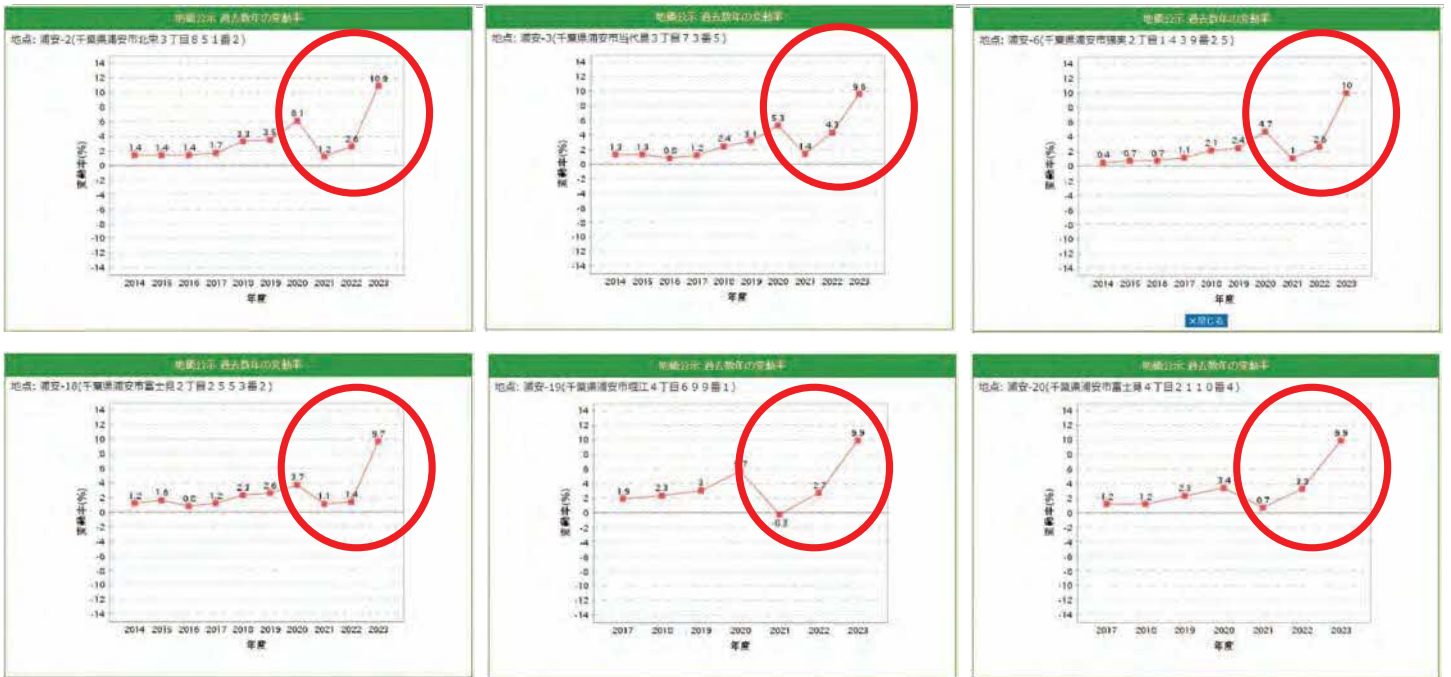
住み続け

住み替え

浦安市 公示価格



浦安市 公示価格推移グラフ



国土交通省【土地総合情報システム・公示価格推移】より抜粋 令和5年1月1日現在

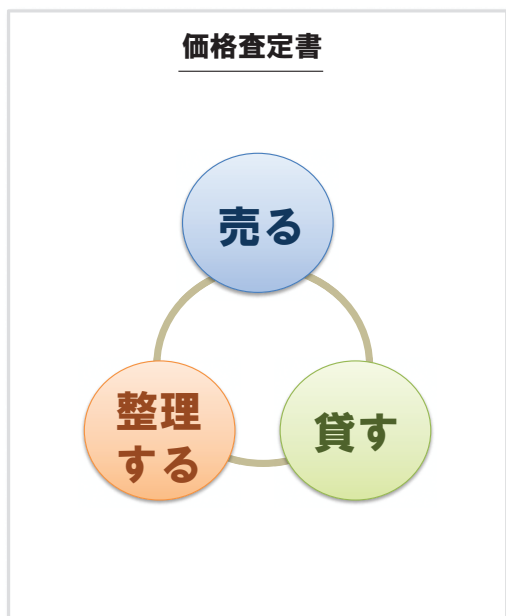
浦安市 公示価格最高値・最低値

| 国土交通省地価公示(標準地) | |
|---------------------|--|
| <最高値:100> | |
| 標準地番号 | 浦安-4 |
| 調査基準日 | 令和5年1月1日 |
| 所在及び地番 | 千葉県浦安市北栄3丁目996番2 |
| 住居表示 | 北栄3-36-9 |
| 用途区分 | 住宅地 |
| 交通施設、距離 | 浦安、750m |
| 価格 | 400,000(円/m ²) 1,324,000(円/坪) |
| 対前年変動率(%) | 10.8(%) |
| 地積(m ²) | 165(m ²) |
| 形状(開口:奥行) | (1.0:2.5) |
| 利用区分、構造 | 建物などの敷地、LS(軽量鉄骨造)2F |
| 利用現況 | 住宅 |
| 給排水等状況 | ガス・水道・下水 |
| 周辺の土地の利用現況 | 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ混成住宅地域 |
| 前面道路の状況 | 南西 12.0m 市道 |
| その他の後面道路 | |
| 都市計画区域区分 | 市街化区域 |
| 用途区分、高度地区、防火・準防火 | 第一種住居地域 |
| 建ぺい率(%),容積率(%) | 60(%) 200(%) |
| 森林法、公園法、自然環境等 | |

| 国土交通省地価公示(標準地) | |
|---------------------|--|
| <最低値:66.7> | |
| 標準地番号 | 浦安-7 |
| 調査基準日 | 令和5年1月1日 |
| 所在及び地番 | 千葉県浦安市東野2丁目97番 |
| 住居表示 | 東野2-7-5 |
| 用途区分 | 住宅地 |
| 交通施設、距離 | 新浦安、1,900m |
| 価格 | 267,000(円/m ²) 883,770(円/坪) |
| 対前年変動率(%) | 8.5(%) |
| 地積(m ²) | 141(m ²) |
| 形状(開口:奥行) | (1.2:1.0) |
| 利用区分、構造 | 建物などの敷地、W(木造)2F |
| 利用現況 | 住宅 |
| 給排水等状況 | ガス・水道・下水 |
| 周辺の土地の利用現況 | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 |
| 前面道路の状況 | 北東 6.0m 市道 |
| その他の後面道路 | |
| 都市計画区域区分 | 市街化区域 |
| 用途区分、高度地区、防火・準防火 | 第一種低層住居専用地域 |
| 建ぺい率(%),容積率(%) | 60(%) 150(%) |
| 森林法、公園法、自然環境等 | |

国土交通省【土地総合情報システム・公示価格推移】より抜粋 令和5年1月1日現在

 まずは『調べておきましょう～！』



自宅を売却して

査定費用 万円

自宅を貸して

査定費用 万円/月

家財整理をして

見積もり 万円

 コロナ4年 → 実際に起きている「3つの覚悟！」

ご本人自身の覚悟～



ご家族.ご親族の覚悟～



何ができるかの覚悟と決断～





リフォームのタイミングは？
リフォーム補助金は？

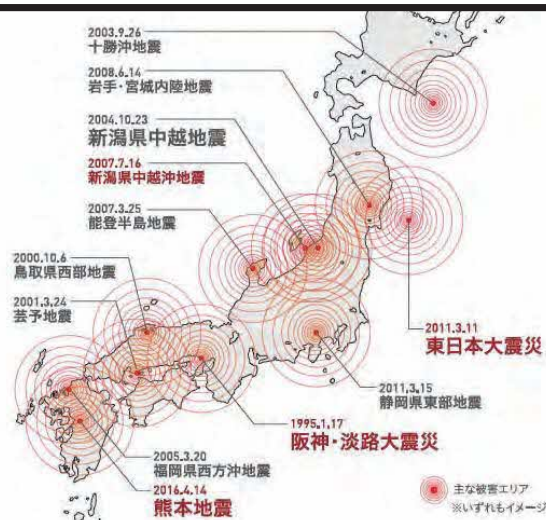


- ・ 災害リスク大丈夫！ (危険度想定)
- ・ 日本の家って寒い！ (健康志向)
- ・ 国もそれを応援～！ (住宅省エネ)



過去の経験からも耐震性能の確保が必要！(耐震等級3程度)

現地を見た人からは、築年が新しい住宅は全壊被害は少なく、
築年が古い住宅で全壊半壊の家が多いという報告がありました



■日本付近で発生した近年の主な被害地震

| 発生日月/ 地震名・震央地名 | M | 最大 震度 | 住家 全壊 | 住家 半壊 |
|----------------------|-----|----------|----------|----------|
| 1995年1月 阪神・淡路大震災 | 7.3 | 7 | 104,906棟 | 144,274棟 |
| 2000年10月 鳥取県西部地震 | 7.3 | 6強 | 435棟 | 3,101棟 |
| 2001年3月 茨予地震 | 6.7 | 6弱 | 70棟 | 774棟 |
| 2003年9月 十勝沖地震 | 8.0 | 6弱 | 116棟 | 368棟 |
| 2004年10月 新潟県中越地震 | 6.8 | 7 | 3,175棟 | 13,810棟 |
| 2005年3月 福岡県西方沖地震 | 7.0 | 6弱 | 144棟 | 353棟 |
| 2007年3月 能登半島地震 | 6.9 | 6強 | 686棟 | 1,740棟 |
| 2007年7月 新潟県中越沖地震 | 6.8 | 6強 | 1,331棟 | 5,710棟 |
| 2008年6月 岩手・宮城内陸地震 | 7.2 | 6強 | 30棟 | 146棟 |
| 2011年3月 東日本大震災 | 9.0 | 7 | 121,809棟 | 278,496棟 |
| 2011年3月 静岡県東部 | 6.4 | 6強 | 103棟 | 984棟 |
| 2016年4月 熊本地震 | 7.3 | 7 | 8,257棟 | 30,957棟 |

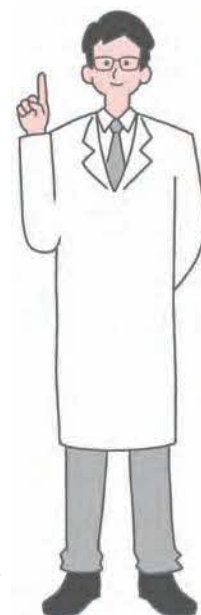
1995年～2016年10月 ※気象庁ホームページを元に作成(2016年10月14日現在)

●熊本地震を教訓に。耐震等級3ノスメ 一般社団法人くまもと型住宅生産者連合会より

🏠 室温18度問題！（最近のテレビ報道より）



WHO（世界保健機関）
『住まいと健康ガイドライン』
各国に強く勧告
「冬は室温18度以上」



64

© 2024 Senior Housing Association

🏠 冬場の室温！（最近のテレビ報道より）

冬期の室温

慶応義塾大学
伊香賀俊治教授らの研究によると



リビング

平均16.8℃

約6割 達せず



寝室

平均12.8℃

約9割 達せず



脱衣所

平均13.0℃

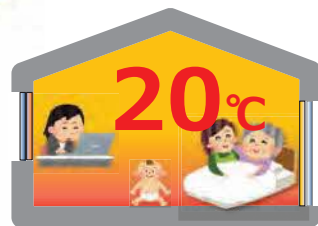
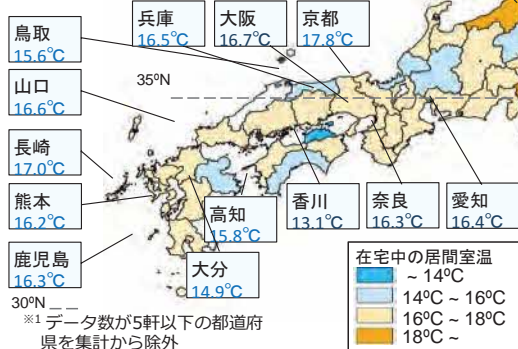
65

© 2024 Senior Housing Association

室温18度問題！（最近のテレビ報道より）



香川県



北海道

冬季の在宅中平均居間室温

室内空気 2020年11月号掲載

冬季の室温格差

～日本のスマートウェルネス住宅全国調査～
海塩 渉^{*1}、伊香賀俊治^{*2}、藤野善久^{*3}、安藤真太郎^{*4}、

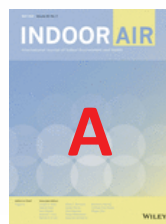
久保達彦^{*5}、中島侑江^{*6}、星 旦^{*7}、鈴木 昌^{*8}、
刈尾七臣^{*9}、吉村健清^{*10}、吉野 博^{*11}、村上周二^{*12}

^{*1}東京工業大学助教、^{*2}慶應義塾大学教授、^{*3}産業医科大学教授、

^{*4}北九州市立大学講師、^{*5}広島大学教授、^{*6}慶應義塾大学博士課程

^{*7}首都大学東京名誉教授、^{*8}東京歯科大学教授、^{*9}自治医科大学教授

^{*10}産業医科大学名誉教授、^{*11}東北大学名誉教授、^{*12}東京大学名誉教授



PubMed <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/32573794/>

国際室内空気環境学会 (ISIAQ) が監修する室内環境の質による公衆衛生の向上を扱う国際医学誌 (IF=6.6)

3年健康寿命伸びる！（最近のテレビ報道より）

要介護状態になった年齢

（在宅の要介護高齢者200人の調査結果）

平均
15°C



78歳

2°Cの差で健康寿命に3年の違い

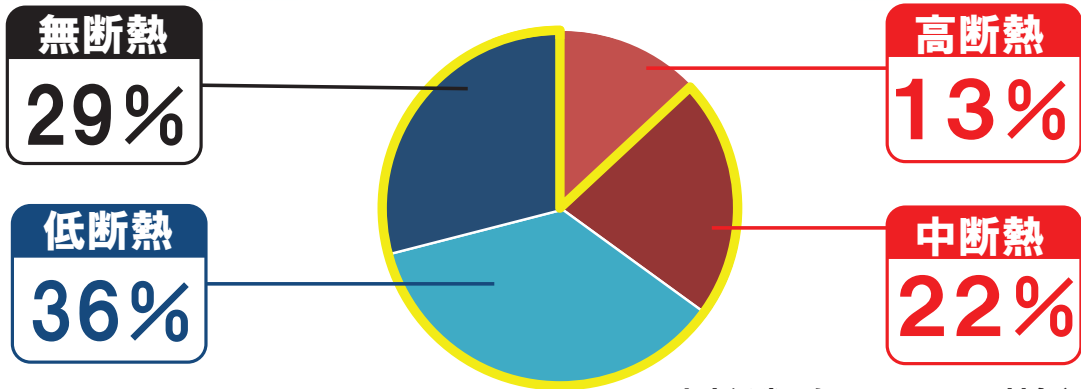
平均
17°C



81歳

 **高断熱住宅は1割のみ！**（最近のテレビ報道より）

日本の住宅は



国土交通省 全国5000万戸対象(2019年公表)

現行の断熱基準を満たす高断熱住宅が約1割のみ

 **住宅省エネ 2024キャンペーン**



LIXIL

超大型補助金で

リフォームチャンス到来!

※住宅エコポイント制度、復興支援-住宅エコポイント制度、省エネ住宅ポイント制度、次世代住宅ポイント制度、グリーン住宅ポイント制度、こどもみらい住宅支援事業、住宅省エネ2023キャンペーンとの比較で、予算規模が過去最大規模という確信です。

窓

最大 50%

相当還元 ※制度の適用には条件があります。



窓から省エネリフォーム

先進的窓リノベ2024事業&子育てエコホーム支援事業

※令和5年11月27日および12月7日に公表された情報を元に作成しています。ご活用の際は必ず最新の情報をご確認ください。

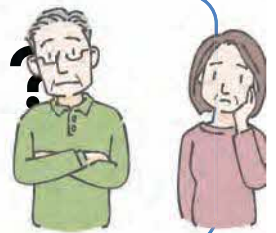


▲LIXIL | 内窓設置省エネ・補助金シミュレーションこちらから

事前にいただきましたご質問から～②



住まいは「所有」or「賃貸」子どもへ相続考えると～？



- ・ 第二の年金って何！ (借上制度)
- ・ 今からローンって！ (リバース60)
- ・ 民間もいろいろ～！ (民間信託)



🏠 「愛着の我が家」を第二の年金に～？

JTI (移住・住みかえ支援機構) の「マイホーム借上げ制度」とは、主に50歳以上の皆様のマイホームを最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。

これにより、自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

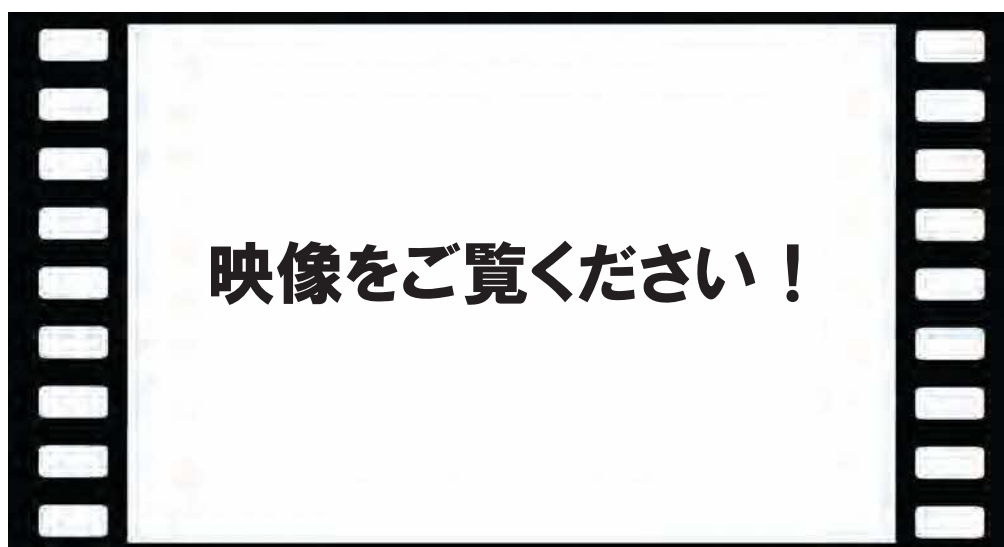


移住・住みかえ支援機構

03-5211-0757

受付時間:午前9時～午後5時(祝祭日・夏季休業・年末年始を除く)

🏠 最近話題の『リバース60』ご存じですか？



【リバース60】

**自宅（持ち家）を担保にして、住み続けながら
金融機関から融資を受けられる
主にシニア層向けの融資制度です。
死亡後は自宅を売却するなどして、
その代金を融資の一括返済に充てます。**



○民間信託系金融機関事例・・・たとえば

せっかく
準備した

「老人ホームの入居やリフォームのお金」が払えない



現代は、認知症が他人事ではない時代

年齢別認知症有病率（※1）



長寿化で
リスク急増

そこで

判断能力の低下によって、
預貯金から払い出せなくなることも…。



せっかく貯めてのに、使えなくなったら家族も困るわ

すぐに立て替え払いしてあげられる余裕もないわ



信託を活用し 家族でそなえる

人生100年応援信託〈100年パスポート〉なら、
もしものとき、あらかじめ定めたご家族などの
「手続代理人」が代わりに払い出すことができます。



詳しくは取り扱い金融機関へお問い合わせください

HP(100年パスポート): <https://www.smb.jp/personal/entrustment/passport>

※1 (出典) 地方独立行政法人東京都高齢者支援センター 平成24年度老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等推進事業「認知症の総合アセスメント」)

※2 本人の同意書、介護費、住費、税金、社会保険料として払い出しが可能です。人生100年応援信託〈100年パスポート〉には所定の信託報酬がかかります。設定時報酬：信託金額に対して1.10% (上限110万円)。管理報酬：管理信託報酬支払プランからご選択いただけます。その他、所定の運用報酬がかかります。(2023年7月21日現在/消費税等込み)。詳しくは三井住友信託銀行の窓口またはホームページにてご確認ください。



この話しは、いつ頃から
準備すればイイんですか？



とにかく、そう思われたら
今すぐ準備をはじめた方が
イイですよ～！



『令和5年度 浦安市 住まいの講習会 / 浦安市文化会館 2024.2.07(水)』

ご清聴ありがとうございました！

