

FP Topics = 老後の住まい方について = 2023年3月号

= One's impressions =

春めいてきました。日中は日差しも暖かく、桜の開花も今年は早いようです。随所でコロナ明けというワードを耳にしますが、まだコロナ過が明けたわけではないと思います。外国人観光客も随分増加しているようです。欧米諸国からの観光客は、電車内でもほぼマスクを着用していないようです。

ちょっと怖いなーと思うのは私だけでしょうか？

さて、今月は老後の住まい方について特集してみたいと思います。30代～40代の若い世代でも、頭の片隅に置いておくと良いと思います。

= 住まい方を再考するタイミング =

人生100年時代といわれる昨今、人生の各ライフステージでは、住まい方などについて検討する時期があるのではないのでしょうか。ご家庭の事情やそれぞれの生き方によってさまざまだと思いますが、下記のタイミングはそれにあたると思います。

◆ 現役世代

現役世代では、持ち家 or 賃貸の選択が大きなテーマになります。その際にも老後にある程度見据えた選択が必要なのではないのでしょうか。60代でも約12%の人が住宅ローンを抱えているという統計もあります。住宅ローンは可能な限りリタイア前に完済しておきたいものです。

◆ リタイア前後

国土交通省の統計によると、2021年度に住宅のリフォーム・建て替えを行った人の平均年齢はそれぞれ60.4歳・60.8歳となっています。ほぼ社員の定年にあたり、リフォームを行う住宅は平均で築27年・建て替えは平均42.5年となっているようです。



◆ 配偶者と死別したとき

長年連れ添った配偶者さんとの死別の際も、住まい方を見直すタイミングとなります。独居となるケースが多いため、自身で活力のある生活が継続できるかが重要なポイントとなります。また、自立した生活ができる間はケアハウス、サービス付き高齢者向け住宅等への住み替えも選択肢となります。

◆ 要介護認定を受けたとき

要介護認定を受けたときは、まず公的介護保険制度による援助を受けながら自宅居住が可能かどうかを検討します。また、介護保険の『居宅介護住宅改修費』を利用した住宅の改修も利用できます。

利用対象は『手すりの設置、段差の解消等』6種類あります。

= 自宅に住み続ける場合 =

★リフォーム★

自宅が抱える多くの問題を解決する方法として、リフォームがあげられます。主なリフォームとして、バリアフリー化・省エネ化・設備の更新・耐震改修などがあります。住宅における家庭内事故の年間死亡者数は1万3千人を超えており、交通事故死者数の約3.7倍に達しています。

住宅の構造に起因するものも多く、家庭内事故がきっかけで、要介護状態になるケースもあるようです。バリアフリー化や省エネ化に対しては国の助成制度もありますので、積極的に利用したいものです。

★建て替え・住み替え★

戸建ての場合、築年数が古くリフォームでは費用が高み、その支出が見合わない場合もあるようです。また、自宅が広すぎるケースなどでは、建て替えや住み替えも検討する必要があるようです。

建て替える場合、二世帯住宅や賃貸併用住宅などの選択肢もあります。住み替えの場合、より利便性の高い地域や子世帯との近居も考えられます。

= 既存住宅リフォーム対象の国の補助金 =

～今月の山便り～

補助金の名称	管轄省庁
長期優良住宅化リフォーム推進事業	国土交通省
こどもみらい住宅支援事業	国土交通省
次世代省エネ建材の実証支援事業	経済産業省
既存住宅における断熱リフォーム支援事業	環境省
介護保険による住宅改修	厚生労働省

※補助金の対象となる工事の内容については、管轄している各省庁のHP等で確認してください。

『バリアフリー・省エネ・耐震・設備・その他』
補助金の限度額も各補助金にそれぞれ設定されています。

= その他の資金調達について =

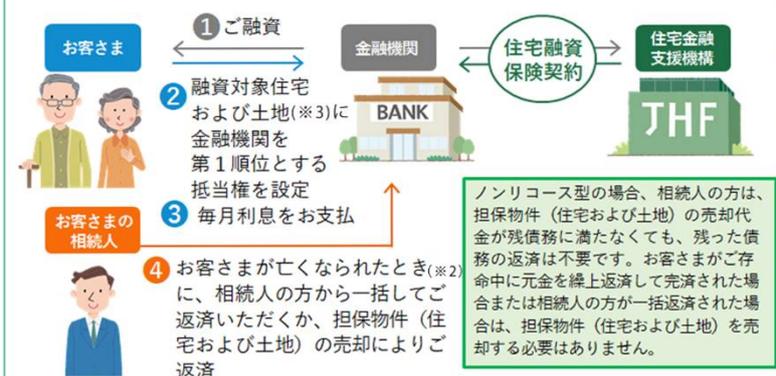
★リバースモーゲージ★

定年後、若しくは定年をまじかに控える年齢での建て替えやリフォームには、資金調達がネックとなることが多いようです。既存住宅の住宅ローンが終了していたとしても、金融機関は新たな住宅ローンの設定に乗り気ではありません。

そこで“リバースモーゲージ”という制度をご紹介します。リバースモーゲージは自宅に居住しながら、その自宅を担保に融資を受け、死亡後にその自宅を処分するなどの方法で元金を一括返済する仕組みです。生前は利息のみの返済となります。

この制度は、自宅の担保評価により借入金額が決定するなど、これまでは敷居の高い制度という印象であまり普及していませんでした。昨今では、住宅金融支援機構が取り扱うリ・バース60という仕組みができ、この制度の利用者は増加傾向にあります。一般的な年利率は4%前後となっているようです。

【リ・バース60】の仕組み



出典：住宅金融支援機構HP

少しずつ高度を上げていることもあり、山の木々たちは冬支度の気配です。昼下がりのやわらかな日差しが木々を抜け、いにしへの苔むす森はまるで絵画のようです。我を忘れてうっとりしてしまいます。そうこうしているうちに弥山小屋に到着です。大きめの山小屋に近づくと、たいてい発電機の音が聞こえてくるのです。

人の営みを感じることが嬉しくてワクワクします。たいていの山小屋は11月の初旬には小屋仕舞です。この日は平日で、小屋番さんは居なくてもおかしくなかったと思います。なぜならこの日の宿泊客は、わたし1人だけ、開店休業中といった様子です。

最近では、登山者の増加やマナーその他の問題で、山小屋も予約が必要になっているようです。コロナ過の事情もあり、現在の山小屋は予約が必須となっているのです。山岳部では山小屋は命を預かる場所と教え込まれていて、何があっても絶対に登山者を受け入れなければならないというルールがありました。山小屋は最後の砦なのです。

このときはもちろん、予約必須というルールはありませんでした。小屋番さんに宿泊の旨を伝え、昨日からの来し方を話しました。山上ヶ岳で裏行場へ迷い込んでしまったこと、行者還岳で緊急ビバークしたことなど、散々な目にあったことを一気に話しましたが、まったく反応がなかったのです???

小屋番さんは、まったく一言も言葉を発しませんでした。聞いてはいけないものを聞いてしまったのか、聞きたくなかったのか。身体はちょっと半身になって、早く話を切り上げたいといった風に見えたのを憶えています。

