



令和5年度 すみだ安心・安全居住セミナー

第2回

高齢期の住まい

住み続ける？
住み替える？

早めに備える
どうする実家・自宅

連続セミナー





今日も90分間お付き合いください



10分休憩



 一般財団法人 住まいづくりナビセンター

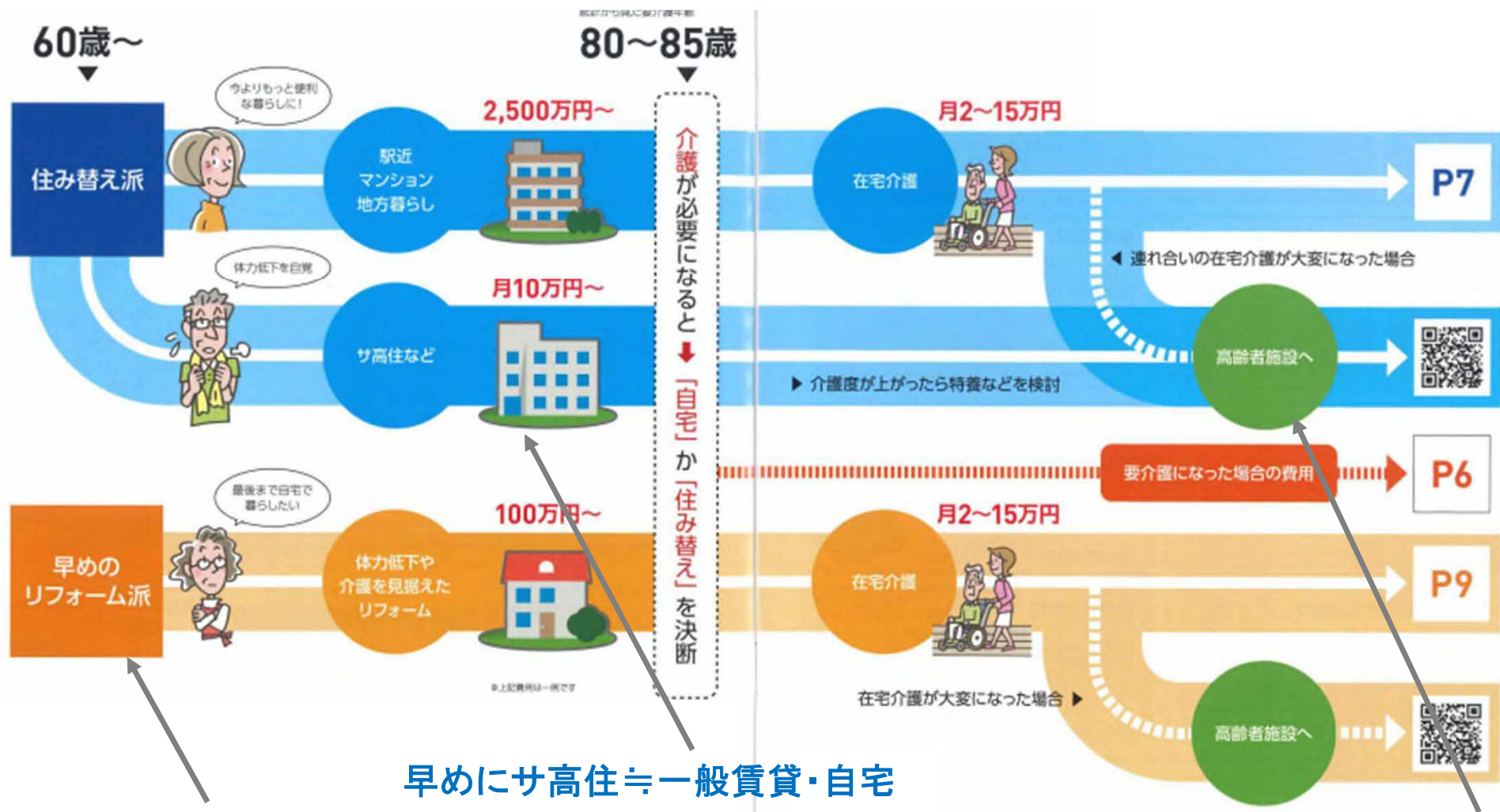
 一般社団法人 高齢者住宅協会

<40分>
住み続けるための改修のポイント

<30分>
住み替える場合の選択肢と実現のポイント



第1回のおさらい 将来はどんな暮らしをイメージしますか？



早めのリフォーム派

介護が必要となっても住み慣れた自宅に住み続けたい人が7割

早めにサ高住≒一般賃貸・自宅

介護が必要となる前から住み替え。介護が必要になったら、地域の介護サービスを利用しながら住み続ける。都市部に多い。

介護になってからサ高住≒有料老人ホーム、有料老人ホーム

介護が必要となってから、住み替える。

成り行き任せは避けましょう！



第1回のおさらい

現状維持バイアスにとらわれず、早めに住まいの備えを！

- 今のままの方がいい と思いがち
- 変化をすることはリスクがある と思いがち

もしかしたらより良いのかもしれないが、失敗のリスクを考えて、現状を変えたくない、今のままでいいと判断してしまいます。

でも・・・ 家が原因で要介護となる高齢者もいる
家が原因で介護の負担が増える家族もいる

★誰もが高齢期を迎え、心身機能が変化する。

★×遠い未来 ○今備えるべきこと = 自分事として考えるのは、早ければ早いほど良い。

今日をきっかけに 早めに住まいの備えを！





早めの住まいの備えをするための実現方策を考えていきます

- 住まいのことを考えるにしても、先立つものが心配なものです



ここからは、こちらの冊子を使ってご説明いたします。



ライフビジョンシートを書いてみましょう！



■『住まいと住まい方』ビジョン表（記入例）

名前	性別	2019	21	22	23	24	29
ご主人	太郎	55	56	57	58	59	60
パートナー	花子	52	53	54	55	56	57
家族（両親・子供）	桃子 長女	22	23	24	25	26	27
	純一 長男	15	16	17	18	19	20

- 1. 年表、家族の名前を記入**
 - 西暦の欄のはじまりに、現時点の年を入れる。（あとは5年、10年など節目だけでもOK）
 - ここに家族の名前を記入。
- 2. イベントを記入**
 - 家族それぞれの年齢とイベントを記入。やりたいことやイベントの時期が重なる時は、優先順位を決める、タイミングをずらすなどして調整する。
- 3. 予定が変わればすぐに書き直す**
 - 計画やイベントが実現できるように、予定が変わったら書き直す。常に目標をはっきりさせておきます。

イベントの例：子供が巣立つ、子供の結婚、定年、退職、趣味活動、旅行、ボランティア、子供と同居、孫の誕生、親の介護、病気 など

● 今の暮らしと、**将来**のビジョンが見える化

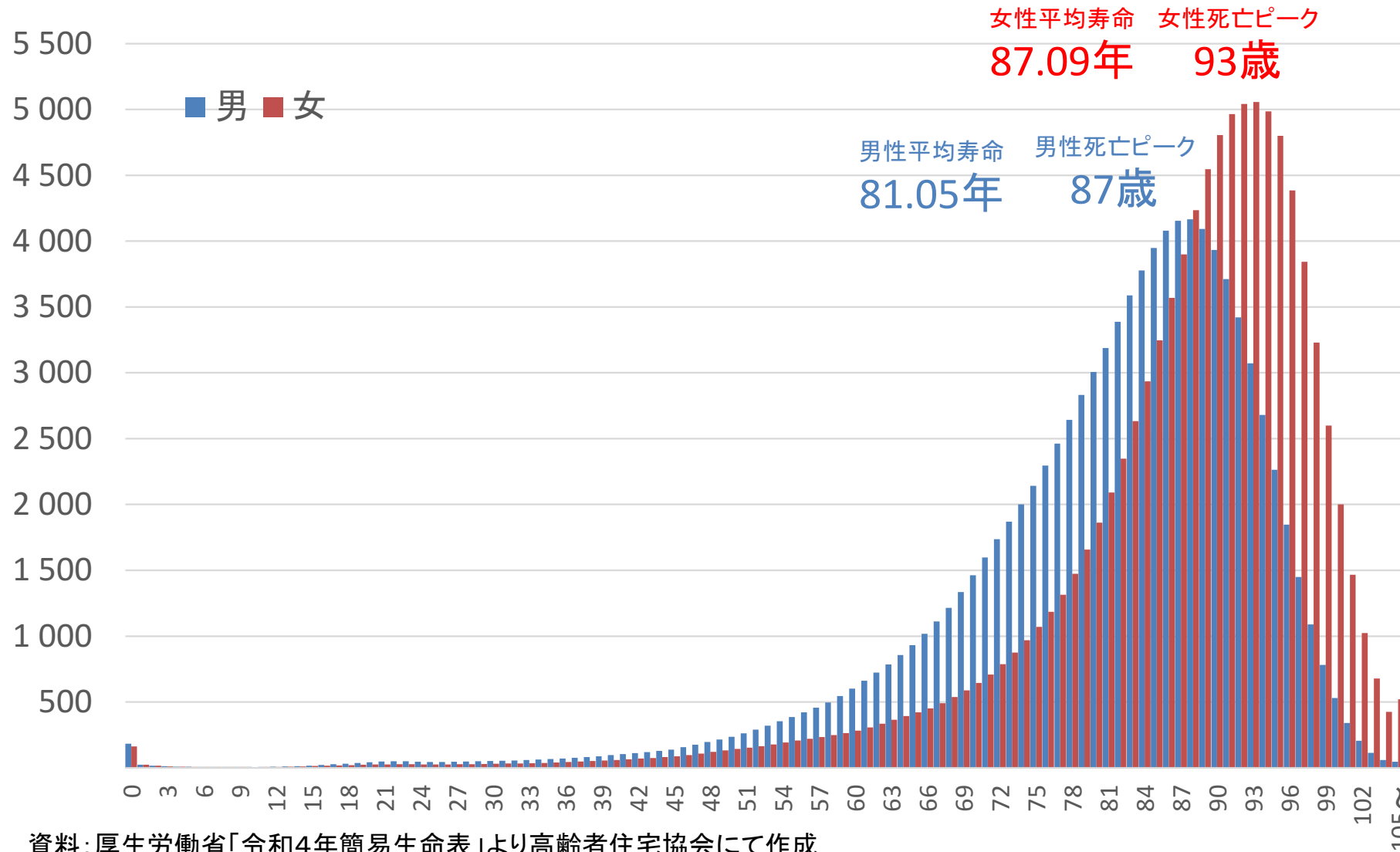
- ①ご自身のお名前を記入
- ②ご自身のご年齢を記入
- ③10年後の年齢を記入
- ④20年後、30年後、
- ⑤5年後の年齢を記入
- ⑥15年後、25年後、
- ⑦パートナー
ご家族（親、子、孫）
ペット等について、①～⑥を繰り返す
- ⑧おおむね5年単位で、分かっているできごとを記入
ライフイベント：退職、子の独立・結婚・孫育て

将来の暮らし方をイメージ？



ライフビジョンといっても、何歳まで備えたらいいのでしょうか？

図 性・年齢別死亡数(人口10万人あたり)



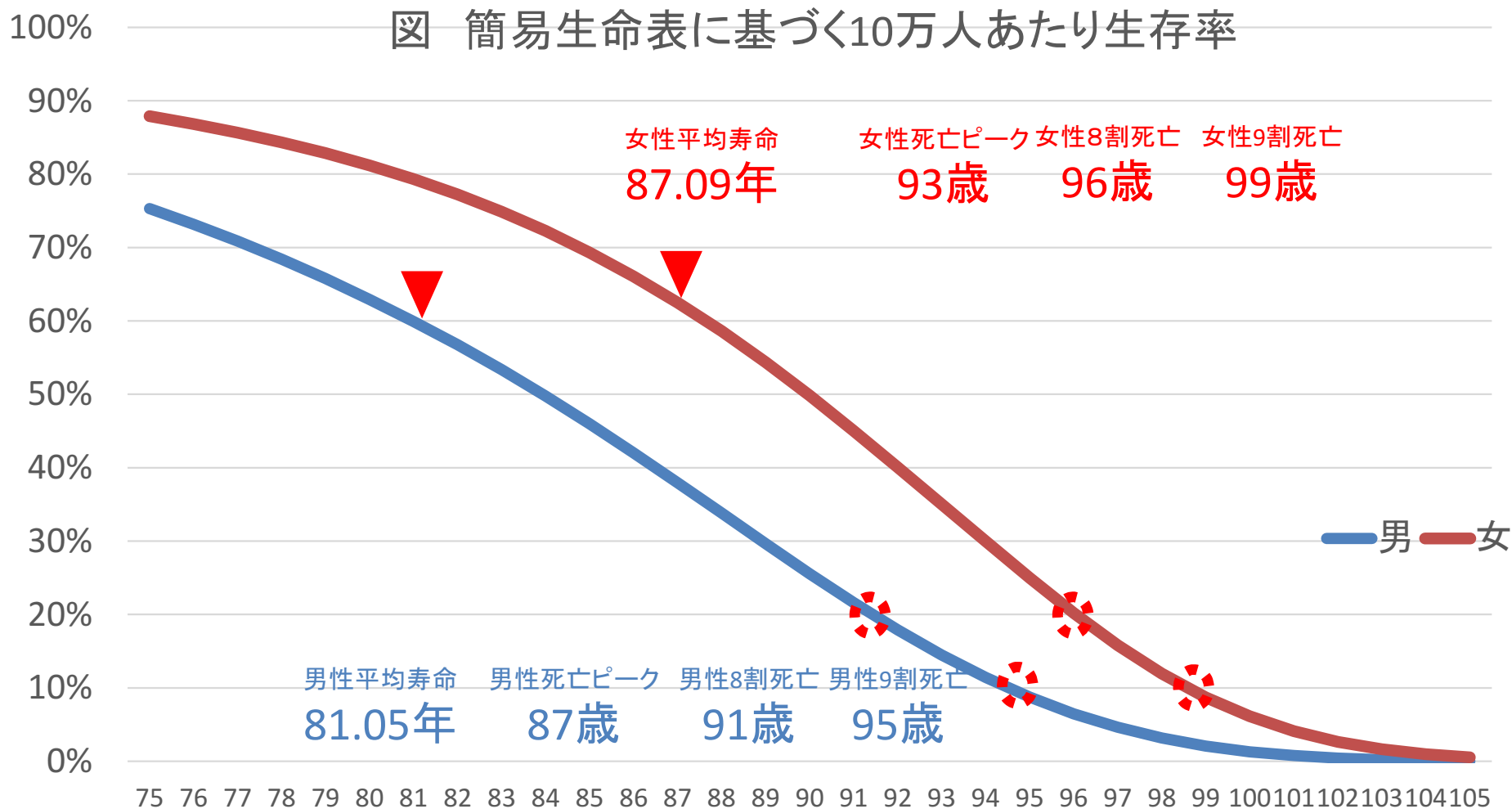
資料:厚生労働省「令和4年簡易生命表」より高齢者住宅協会にて作成

平均寿命を超えて生きる方が多いです



ライフビジョンといっても、何歳まで備えたらいいのでしょうか？

● 平均寿命を超えてお亡くなりになる方は6割以上



資料：厚生労働省「令和4年簡易生命表」より高齢者住宅協会にて作成

男性95歳、女性100歳までのビジョンを！

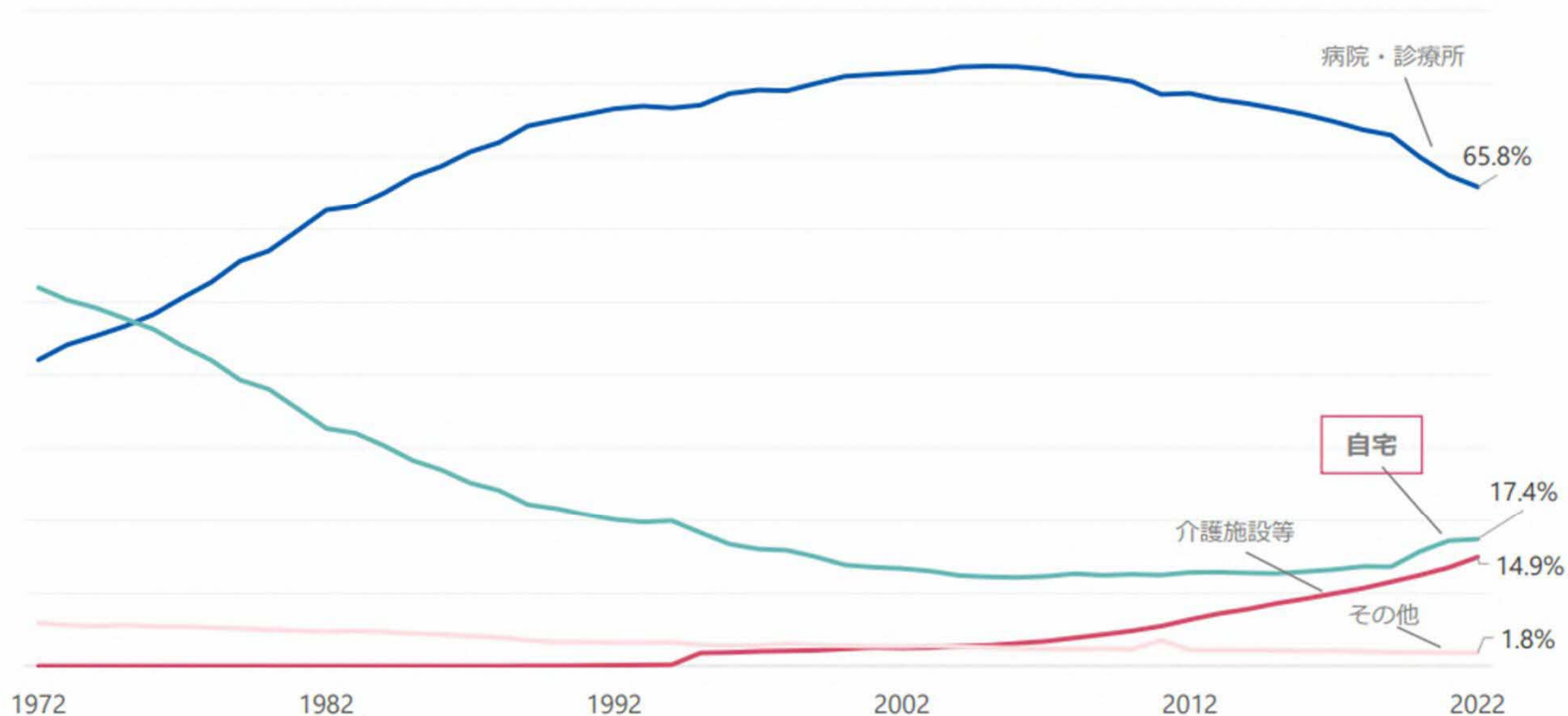




ライフビジョンといっても、何歳まで備えたらいいのでしょうか？

- お亡くなりになる場所も変化してきています。

死亡の場所の推移



【出典】厚生労働省「人口動態統計（令和4年）」

20

病院⇒ご自宅または施設へ

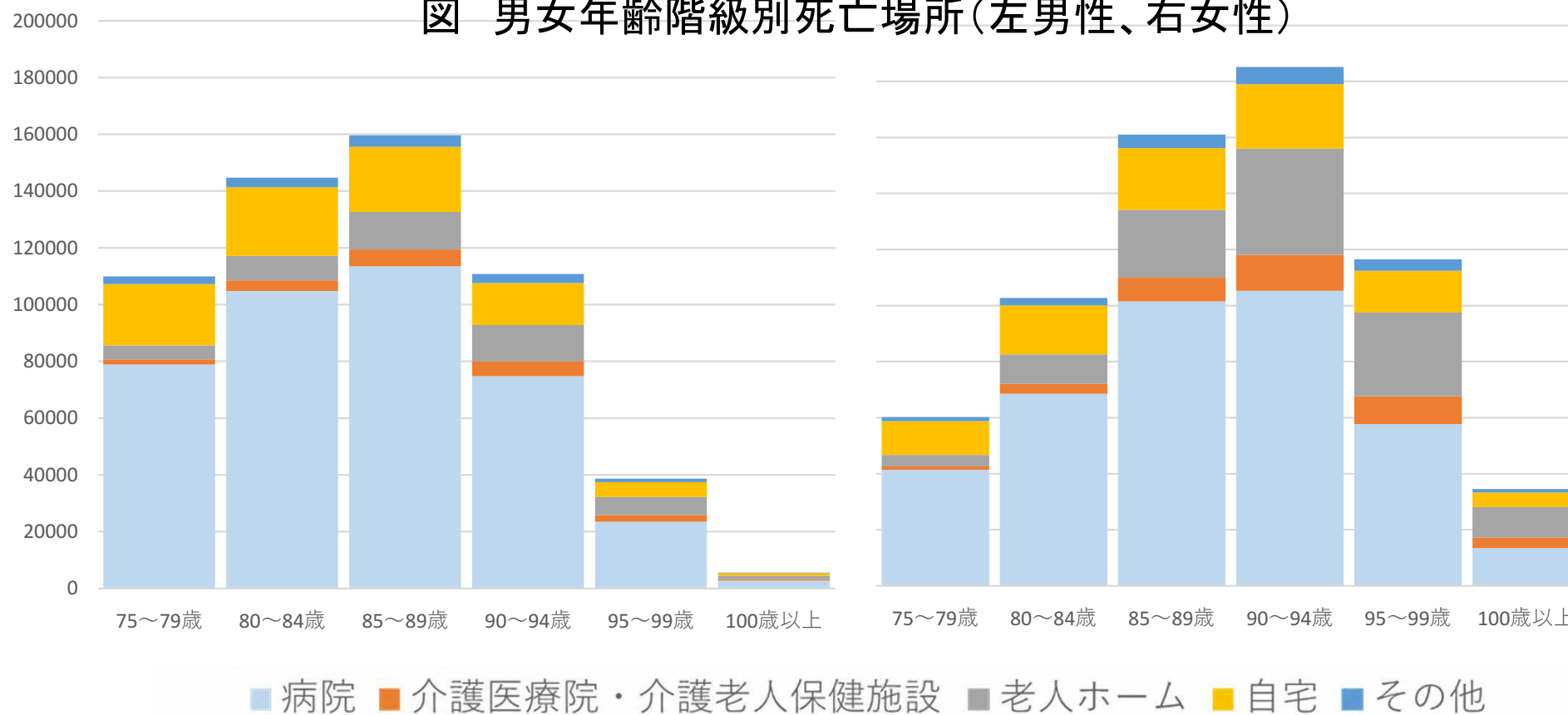




ライフビジョンといっても、何歳まで備えたらいいのでしょうか？

- 男女ともに90歳を超えると、施設で最期の傾向が

図 男女年齢階級別死亡場所(左男性、右女性)



資料:厚生労働省「令和4年人口動態調査 中巻 死亡 第8表 死亡数, 年齢(5歳階級)・性・死亡の場所別」より高齢者住宅協会にて作成



医療や介護が必要になったときの暮らし方をイメージしてみる

- 以下のような病状となったときに医療・ケアはどこで受けていたいですか？
最期はどこで迎えていたいですか

- あなたの病状 -

末期がんと診断され、状態は悪化し、痛みはなく、呼吸が苦しいといった状態です。

今は食事や着替え、トイレなどの身の回りのことに手助けが必要です。

意識や判断力は健康な時と同様に保たれています。

- あなたの病状 -

認知症と診断され、状態は悪化し、自分の居場所や家族の顔が分からない状態です。

今は、食事や着替え、トイレなど身の回りのことに手助けが必要です。

- 暮らし方のイメージに、一般の人と専門職のギャップが！

出典：厚生労働省「令和4年度人生の最終段階における医療・ケアに関する意識調査」(報告)





医療や介護が必要になったときの暮らし方をイメージしてみる

問16：もしあなたが以下のような病状になった場合、どのような医療・ケアを希望しますか。

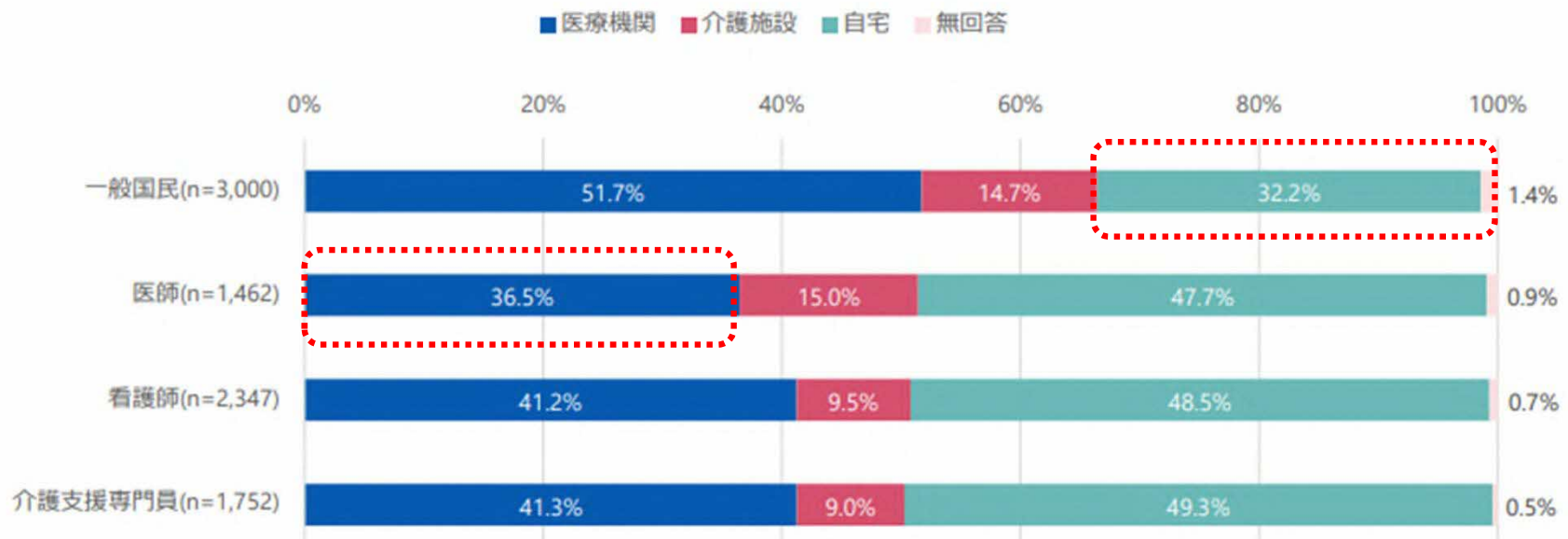
－あなたの病状－

末期がんと診断され、状態は悪化し、痛みはなく、呼吸が苦しいといった状態です。

今は食事や着替え、トイレなどの身の回りのことに手助けが必要です。

意識や判断力は健康な時と同様に保たれています。

問16-1：最期をどこで迎えたいですか。（○は1つ）



出典：厚生労働省「令和4年度人生の最終段階における医療・ケアに関する意識調査」(報告)

専門職は、一般国民よりも、ご自宅を志向





医療や介護が必要になったときの暮らし方をイメージしてみる

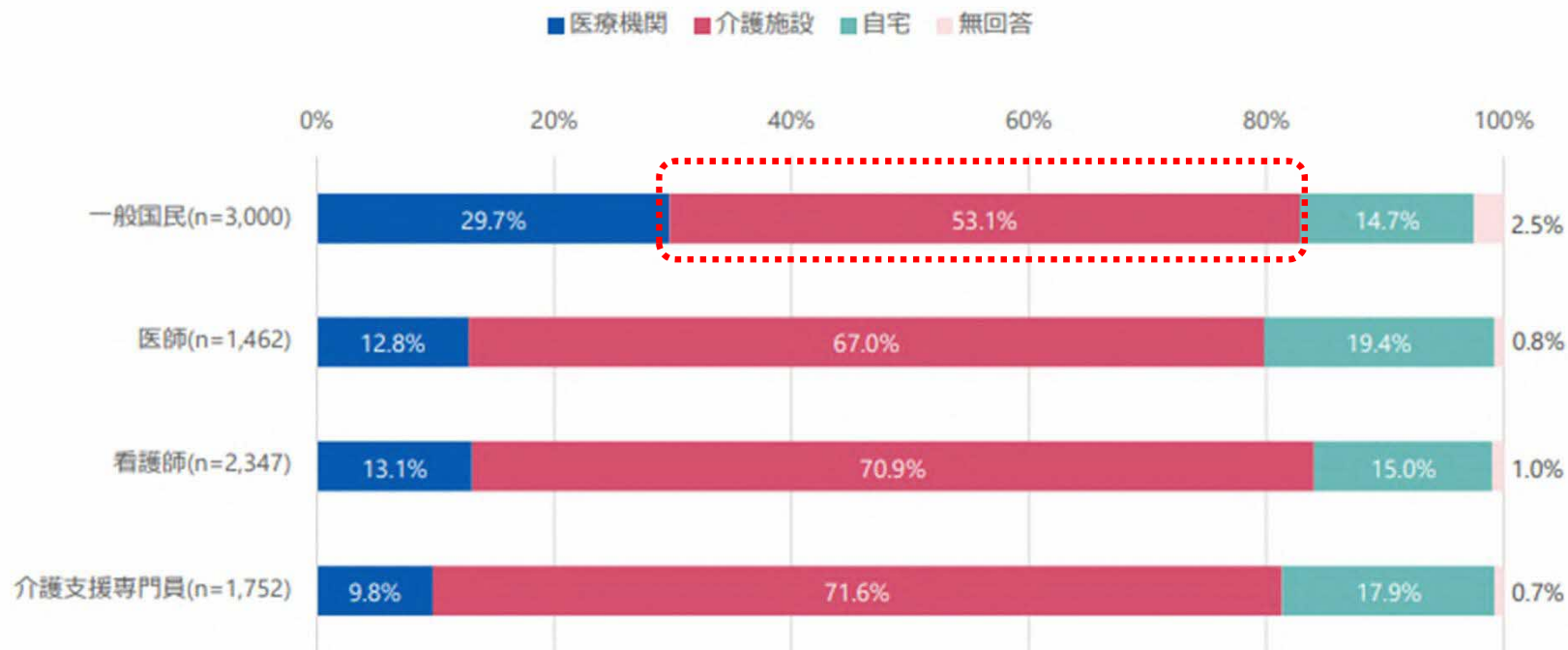
問18：もしあなたが以下のような病状になった場合、どのような医療・ケアを希望しますか。

－あなたの病状－

認知症と診断され、状態は悪化し、自分の居場所や家族の顔が分からない状態です。

今は、食事や着替え、トイレなど身の回りのことに手助けが必要です。

問18－1：最期をどこで迎えたいですか。（○は1つ）



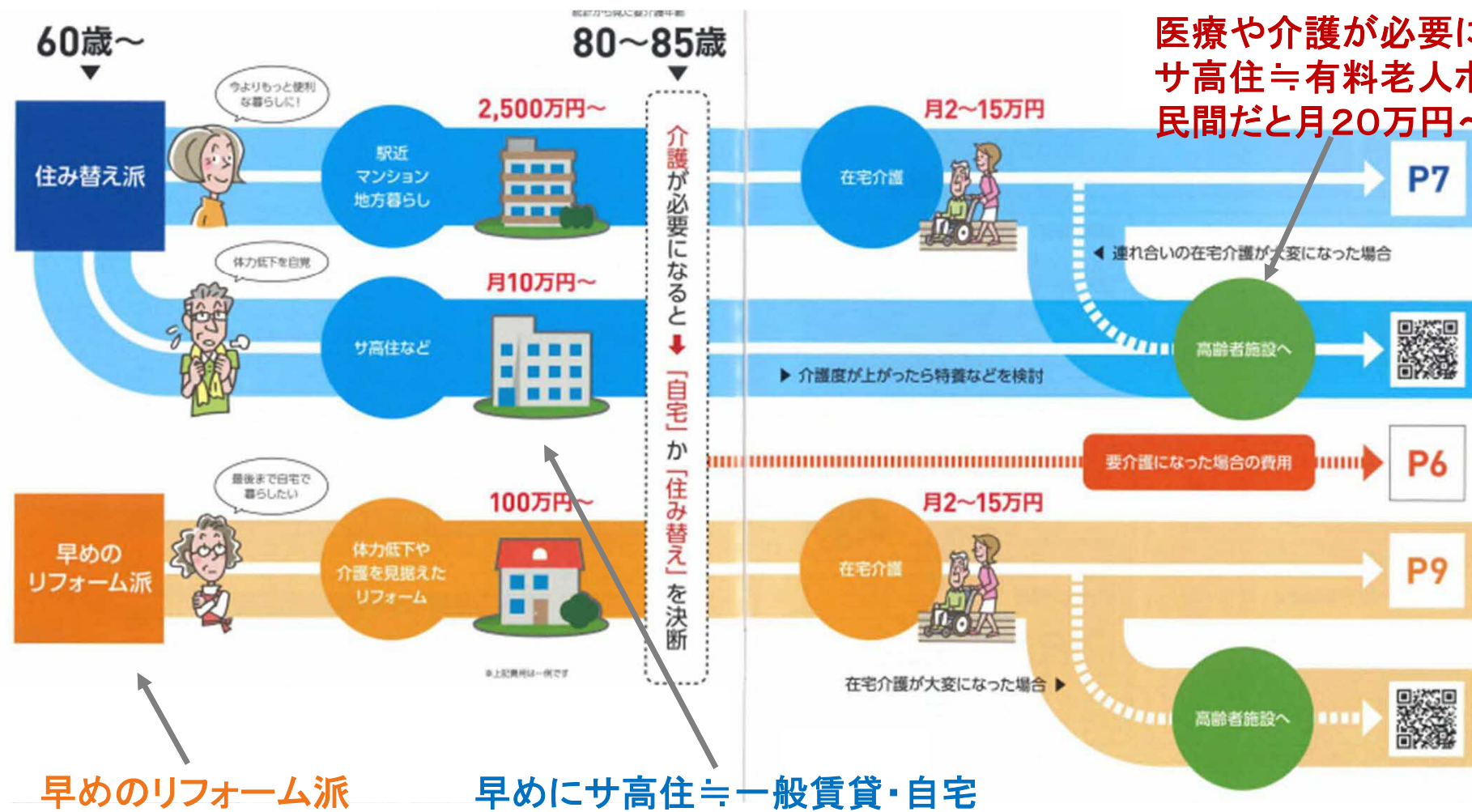
出典：厚生労働省「令和4年度人生の最終段階における医療・ケアに関する意識調査」(報告)

専門職は、一般国民よりも、介護施設を志向





将来はどんな暮らしをイメージしますか？



医療や介護が必要となるまでの期間、より長く健康でいることを考える！



キャッシュフロー表をつくと将来の不安が可視化されます



キャッシュフロー表 (CF表) を作成してみよう!
家族ごとのライフイベントや収入・支出を書き出して 90 歳までの家計の収支をチェックしましょう。

■キャッシュフロー表:600万円でリフォームした場合の一例

年	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2046	2049	2050	2051	2052	2053	
経過年数	現在	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後	6年後	7年後	8年後	9年後	10年後	11年後	12年後	26年後	29年後	30年後	31年後	32年後	33年後	
〇〇太郎の年齢	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	83	86	87	88	89	90	
〇〇花子の年齢	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	80	83	84	85	86	87	
桃子の年齢	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	50	53	54	55	56	57	
純一の年齢	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	43	46	47	48	49	50	
ライフイベント	リフォーム	長女結婚	妻正員からパート	夫定年再雇用		車購入	妻子育てサポート	長女出産・産休・育休・時短	長男就職家を 出る	夫年金受給	海外旅行	夫退職	妻パート退職	夫在宅介護始まる		妻・遺族年金	相続発生	自宅売却	妻老人ホーム入居	
〇〇太郎の収入	600	600	600	500	300	300	300	300	350	400	400	300	300	200	200					
〇〇花子の収入	400	400	300	100	100	100	100	100	100	100	100	130	130	130	130	170	170	170	170	
その他収入	500		100	2000													1500			
収入合計 (A)	1500	1000	1000	2600	400	400	400	400	450	500	500	430	430	330	330	170	1670	170	170	
基本生活費	400	400	400	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	240	240	180	36	36	36	
住居関連費	795	195	195	195	195	195	195	195	195	75	15	15	15	15	15	15	716	216	216	
車両費	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30							
教育費	50	80	120	100	100	100														
保険料	30	30	30	30	15	15	15	15	15	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
介護費用														20	50		24	36	36	
その他の支出	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	10	5	5	5	5	5	
一時的な支出		100	10	10	10	210	40	10	10	10	110	110				200	200			
支出合計 (B)	1325	855	805	745	730	930	660	630	630	500	540	540	430	290	315	405	986	298	298	
年間収支 (A - B)	175	145	195	1855	-330	-530	-260	-230	-180	0	-40	-110	0	40	15	-235	684	-128	-128	
貯蓄残高	600	745	940	2795	2465	1935	1675	1445	1265	1265	1225	1115	1115	1835	1910	1675	2359	2231	2103	

キャッシュフロー表を作成すると、将来の収支が明確になり、計画が実現できることがわかります

興味のある方はプロへご相談ください



※本来、キャッシュフロー表を作成するときは物価上昇や運用利回りを考慮した金額を記入しますが、ここでは記入しやすいように変動率をゼロとしています。
●住居関連費:住宅ローン返済額(年間120万円)・リフォームローン返済額(年間60万円)・固定資産税等維持費(年間15万円)
●リフォーム資金は600万円(頭金100万円とリフォームローン500万円) ●リフォームローンは10年返済 金利3%程度を想定 ●夫相続等費用200万円
●妻86歳で介護付有料老人ホームに入居:入居時:500万円 18万円/月 当初身の回り品など年間36万円 ●自宅売却 ●引越し代、自宅片付け・リフォーム:200万円



資産をリスト化：バランスシートを作ると家計の健康度が分かります

家計には貯蓄だけでなくマイホーム・保険など換金計算できる「資産」があります。マイホーム・保険などの資産も、今現金化したらいくらになるかの時価を計算してみましょう

■バランスシート（一例）

資産		負債	
現金	50万円	住宅ローン	1000万円
預貯金	500万円	カーローン	50万円
投資信託	100万円	負債の合計	1050万円
終身保険などの解約返戻金	150万円	純資産	2900万円
マイホーム	3000万円		
自動車	50万円		
その他資産	100万円		
資産の合計	3950万円	負債と純資産の合計	3950万円

なるほど!!
ウチの資産がよく分かるね。



資産と負債、純資産からなる参考例です。資産には、預金・株式・保険・不動産などが入ります。負債には、住宅ローンなど借金が入り、資産から負債を引いたものが純資産です。《資産の合計-負債の合計=純資産》



FP=ファイナンシャル・プランナー

ライフビジョンシートとCF表、バランスシートから現在と将来の資産を確認します。

興味のある方はプロへご相談ください

日本FP協会 CFP 認定者





7-8 ページ 住替えの費用はどう考えたらいいでしょうか

- 将来の収支の見通しをたててみましょう。長期でも、**累積収入**を増やして、**累積支出**を減らすことが基本。



60代の住替えの資金計画を考える

1 住宅ローンが利用できるか

住宅ローンを利用して新居を購入する場合は、安定収入があるうちの決断が有利です。

2 自宅の売却価格はいくらか

自宅をできるだけ高く売却できる不動産会社を選ぶこと。高く売るための方法を協議してくれる不動産会社を選びましょう。

3 貯蓄は計画的に残しておく

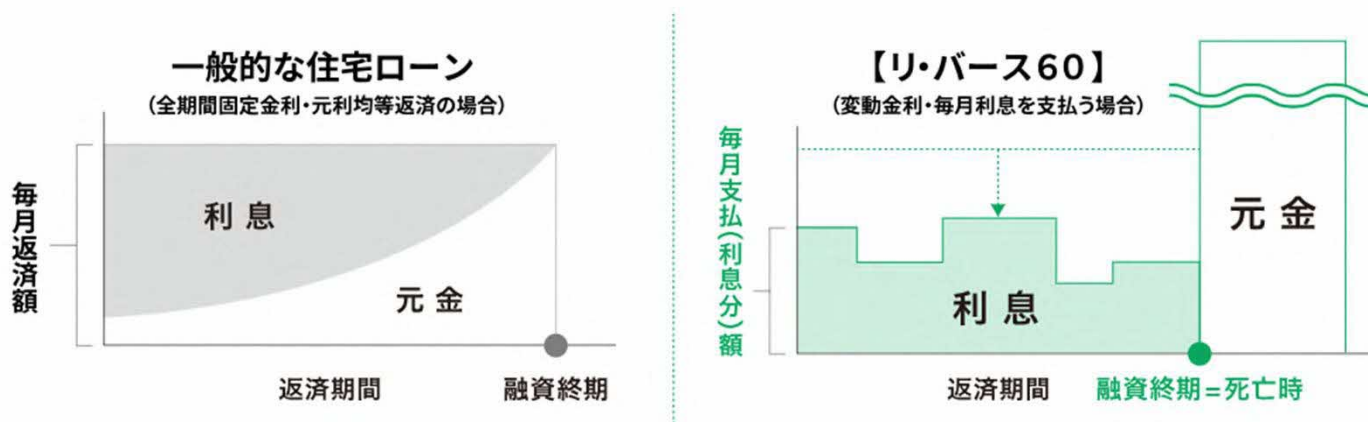
住み替えで預貯金を全部使わずに、将来の生活費や医療費などの予算を計画的に残しておきましょう。

預貯金を残しつつ住み替え資金を捻出する方法も！





リバースモーゲージ型住宅ローンってご存知ですか？



毎月のお支払は利息のみで、元金は、ご契約者さまが亡くなられたとき(※)に、相続人の方から一括してご返済いただくか、担保物件(住宅および土地)の売却によりご返済

⇒
一般の住宅ローンよりも毎月の支払の負担が少なく、
例えば、年金収入の方にもご利用いただいています。

ご利用例 ② 新築マンションへの住替え

試算条件 新築マンション販売価格3,000万円、担保評価額3,000万円(住宅・土地)、手持ち金1,500万円、変動金利年3.0%で、担保評価額の50%を上限とした場合

融資額 **1,500万円**

毎月のローン支払額 [利息のみ]
約 3.8万円/月

一般的な住宅ローンの場合の参考例
融資額1,500万円、返済期間20年、変動金利年1.0%、元利均等返済の場合
毎月のローン返済額 **約 6.9万円/月**

都市部では、
新築マンションの購入や
既存住宅ローン借換えの用途
に活用されています

約**99%**^{※3}のお客さまが選択!

ノンリコース型 ^{※4}_{※5}
相続人の方は残った債務を返済する必要はありません

または

リコース型
相続人の方は残った債務を返済する必要があります

お客さまがご存命中に元金を繰上返済して完済された場合または相続人の方が一括返済された場合は、担保物件(住宅および土地)を売却する必要はありません。

取り扱う金融機関によって内容が異なります

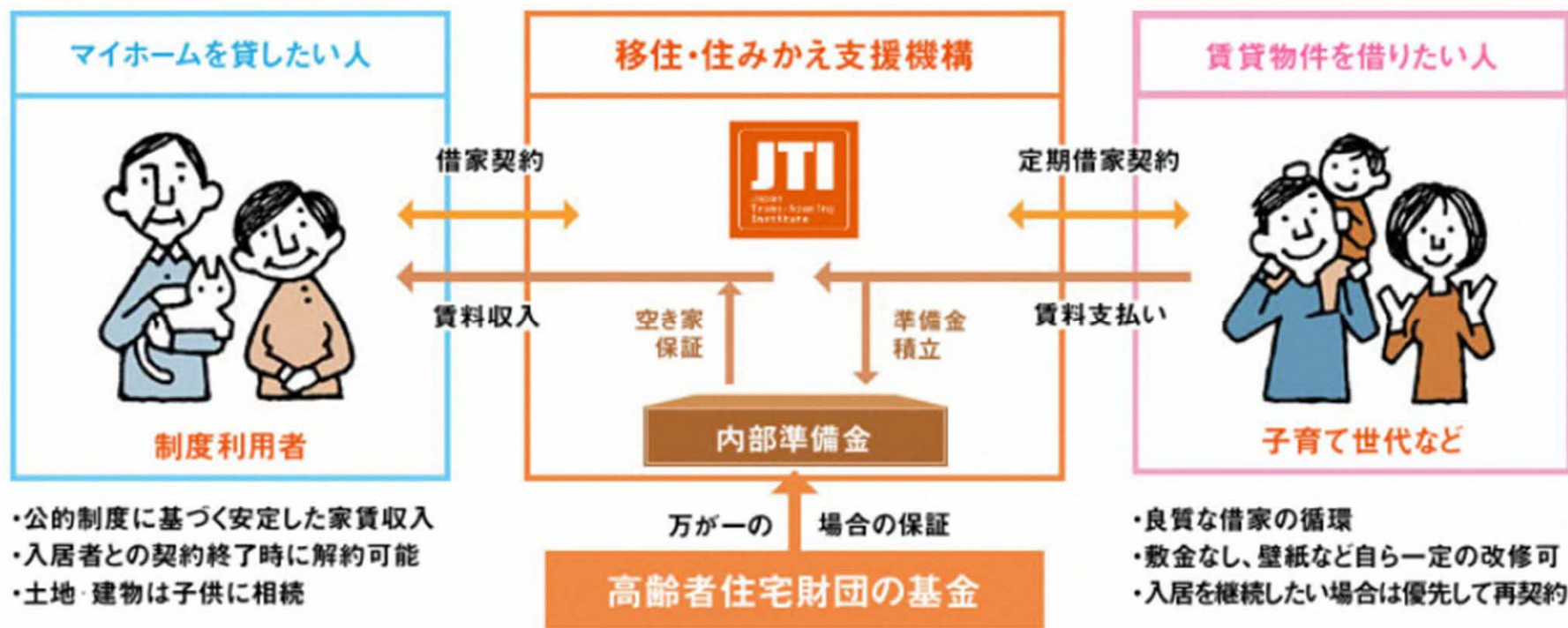
画像出典:住宅金融支援機構「リ・バース60」HP20231109閲覧
https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/yushihoken_revmo/

詳しくは、、、 **リ・バース60**



自宅を賃貸化して住替え資金にすることもできます

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）の「**マイホーム借上げ制度**」は、シニアの皆さま（50歳以上）のマイホームを借上げて転貸し、安定した**賃料収入を保証**するものです。自宅を売却することなく、住替えや老後の資金として活用することができます。



条件が様々あります

出典: 移住・住みかえ支援機構HP(2021.4.1)
<https://www.jt-i.jp/>

詳しくは、**移住・住みかえ支援機構**





9-10ページ リフォームの費用はどう考えたらいいのでしょうか

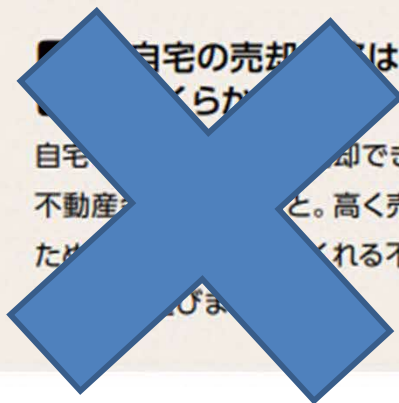
- リフォームする場合の資金はどうでしょう。
- 基本的な考え方は、住替えの資金計画と同じです。



60代の住替えの資金計画を考える

1 住宅ローンが利用できるか

住宅ローンを利用して新居を購入する場合は、安定収入があるうちの決断が有利です。



2 自宅の売却は

自宅を売却できる不動産と。高く売りたい不動産

3 貯蓄は計画的に残しておく

住み替えで預貯金を全部使わずに、将来の生活費や医療費などの予算を計画的に残しておきましょう。

預貯金を残しつつリフォーム資金を捻出する方法も！





リフォームローンを利用すれば、預貯金を残しながら今すぐリフォームができます

- 平成11年2月以降はほぼ一貫して低金利水準が続いています。

図 住宅ローン金利の長期推移



H3(1991)年
=30年前

金利が高かった時代に借りた住宅ローンの残債を、リフォームと合わせて**借り換え**たら、月々の返済額が安くなった事例もありました！



リフォーム会社に提携ローンがあるか確認してみてもいいかもしれません。





リフォームローンの主な商品



裏表紙をご覧ください

	リバースモーゲージ型の一例		一般銀行の一例
商品名	<p>「リ・バース60」</p>  <p>※金融機関によって内容が異なります</p>	<p>住宅金融支援機構の 『高齢者向け返済特例』</p> 	<p>一般銀行</p> <p>(A銀行：元利均等返済)</p>

- 60歳以上で、持家があって、その物件を誰かに相続させる必要がない人には、**リバースモーゲージ型リフォームローン**という選択肢があります。
- 今の家を担保にしてリフォーム工事費を借りて、元本は据え置きで利息のみ返済します。
- 月々の支払いは金利だけ。自宅に住み続けることができ、利用者が亡くなられた後に、元本を一括で返済するという仕組みです。
- 『高齢者向け返済特例』制度では、500万円の融資を受けても、月々1万円程度（2021年1月時点）の返済となる場合もあります。
- 固定費の見直し**や**「ラテ・マネー」**：一日1杯のカフェ・ラテ代の節約でリフォームが実現できて、高齢期に適した安心な住まいとすることができます





グリーンリフォームローンってご存じですか？

2022年10月よりスタート

リフォームに省エネという選択
【グリーンリフォームローン】





住み替えの選択肢：墨田区の住み替え先事例

■ 高齢者向け施設等(2023(令和5)年1月31日時点)

種別	住棟数	住戸数・定員	公的	民間	
サービス付き高齢者向け住宅	自立～要介護	5か所		民間	
認知症高齢者グループホーム	認知症のある方限定	16か所	定員	306人	民間
障害者グループホーム	障害のある方限定	27か所	定員	168人	民間
住宅型有料老人ホーム ¹⁰⁾	主に要介護	1か所	定員	25人	民間
介護付有料老人ホーム	主に要介護	10か所	定員	783人	民間
都市型軽費老人ホーム	自立～要支援	7か所	定員	140人	公的
ケアハウス	自立～要支援	1か所	定員	20人	公的
特別養護老人ホーム	要介護3以上限定	10か所	定員	888人	公的

出典：墨田区住宅マスタープラン2023

注：右列「公的」「民間」は高齢者住宅協会が下記により整理した

「公的」＝設置主体が主に社会福祉法人や医療法人で、利用料は事業者が自由に定められるものではなく、利用料に所得に応じた減免措置等がある施設等

「民間」＝設置主体が主に株式会社や社会福祉法人で、利用料は事業者が自由に定められる施設等



民間の高齢者向け住まい等 (有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅)

5件

サービス付き高齢者向け住宅

- 1 そんぽの家S東墨田ヒカリ
- 2 リリィパワーズレジデンスすみだ向島 別館
- 3 東向島サービス付き高齢者向け住宅 スマイル・メゾン曳舟
- 4 グランドマスト墨田文花
- 5 リリィパワーズレジデンスすみだ向島

1件

住宅型有料老人ホーム

- 1 ReHOPE 墨田

10件

介護付き有料老人ホーム

- 1 まどか押上
- 2 ライフ高石
- 3 ファミニューすみだ文花
- 4 ニチイホーム墨田
- 5 グランヴィ歳王
- 6 すみだ明生苑
- 7 向島明生苑
- 8 エスケアリビング墨田
- 9 介護付有料老人ホーム プレザンメゾン墨田立花
- 10 SOMPOケア ラヴィーレ錦糸町





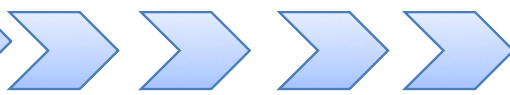
住み替え先の考え方

お元気なときから



住み
続け

ご自宅に住み続ける



駅近のマンションに
住替える



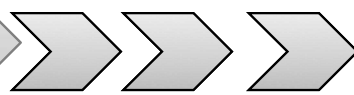
シニア向けの住宅に住替え
(介護サービスはナシ)



【事例①ヘーベルヴィレッジ京成八広】

【事例②グランドマスト墨田文化】

シニア向けの住宅に住替え
(介護サービスはアリ)



【事例④エデンの園(浦安)】・・・介護保険制度以前からあるタイプ



医療や介護が必要になってから

地域の介護サービスを利用
しながら
暮らし続ける

地域の介護サービスを利用
しながら
暮らし続ける

介護サービスの付いた老人
ホームや
サービス付き高齢者向け住
宅へ転居する

【事例③銀木犀西新井(足立区)】

住まいから提供される介護
サービスを受けながら暮らし
続ける

住み
替え





住替え先事例①元気なシニア向け「ヘーベルヴィレッジ京成八広」

- 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1700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。

物件名称	ヘーベルヴィレッジ京成八広
所在地	墨田区八広4-19-2
アクセス	京成押上線 八広(南出口)[徒歩5分]
開設	2021年10月
住戸規模	43.25㎡～59.36㎡
建築規模	鉄骨ALC造地上3階建て
費用	入居時 46万～62.8万円 月額 14.1万～18.3万円
事業者	旭化成ホームズ株式会社



1LDK43.94m²

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

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



<旭化成オリジナル>

家電置き場が一体となった調理をしやすいシニアキッチン



<旭化成オリジナル>

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>





住替え先事例②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で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。

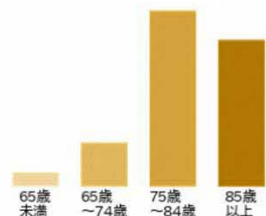
物件名称	グランドマスト墨田文花
所在地	墨田区文花2-9-13
アクセス	電車：東武亀戸線 小村井駅 徒歩3分
開設	2019年 2月
住戸規模	35.84㎡～61.60㎡、40戸
建築規模	鉄骨ALC造地上3階建て
費用	入居時 10.8万円～22.6万円 月額 19.3万円～31.1万円
事業者	積水ハウス不動産東京株式会社



1LDK46.43m²

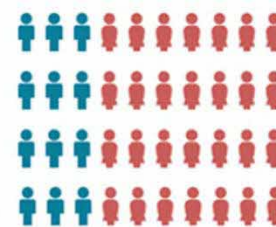
入居者情報 (2022年7月現在)

●年齢層別人数分布

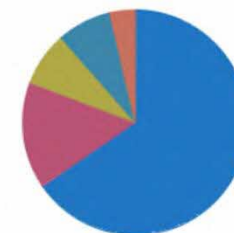


平均年齢：82.0歳

●男女別人数分布



●要介護度分布



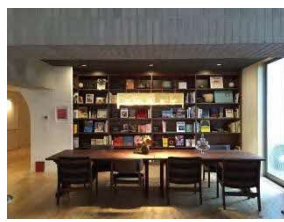
■ 自立	65.3%
■ 要支援 1・2	15.3%
■ 要介護1	7.6%
■ 要介護2	7.6%
■ 要介護3	3.8%
■ 要介護4	0.0%
■ 要介護5	0.0%
■ 不明	0.0%

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



住替え先事例③要介護になってから「銀木犀 <西新井大師>」

- 駄菓子屋を併設し、地域の子供が自由に出入りをする。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。

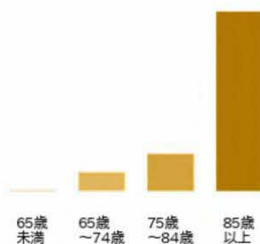


物件名称	銀木犀<西新井大師> (サービス付き高齢者向け住宅)
所在地	東京都足立区栗原4-13-15
アクセス	電 車: 東武大師線 大師前駅から徒歩10分
開設	2015年 4月
住戸規模	48戸 / 18.21m ² ~28.52m ² 築9年
建築規模	薄板軽量形鋼造3階建
費用	入居時: 0円 月 額: 10.8万円~18.3万円(食費5.8万円別)
事業者	株式会社シルバーウッド

併設介護事業所: 居宅介護支援事業所、訪問介護

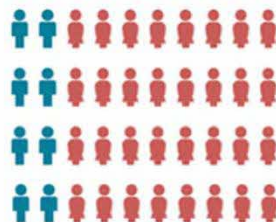
入居者情報 (2023年5月現在)

●年齢層別人数分布



平均年齢: 88.0歳

●男女別人数分布



●要介護度分布



■ 自立	9.8%
■ 要支援 1・2	7.8%
■ 要介護1	9.8%
■ 要介護2	19.6%
■ 要介護3	19.6%
■ 要介護4	11.7%
■ 要介護5	21.5%
■ 不明	0.0%

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=29274)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
- 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ており、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。

物件名称	介護付きホーム 浦安エデンの園 (特定施設入居者生活介護)
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 23.83~28.97m) 築16年
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



E type 42.82㎡
南東向き



浦安エデンの園上空より撮影(2013年7月)

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



喫茶「こもれび」



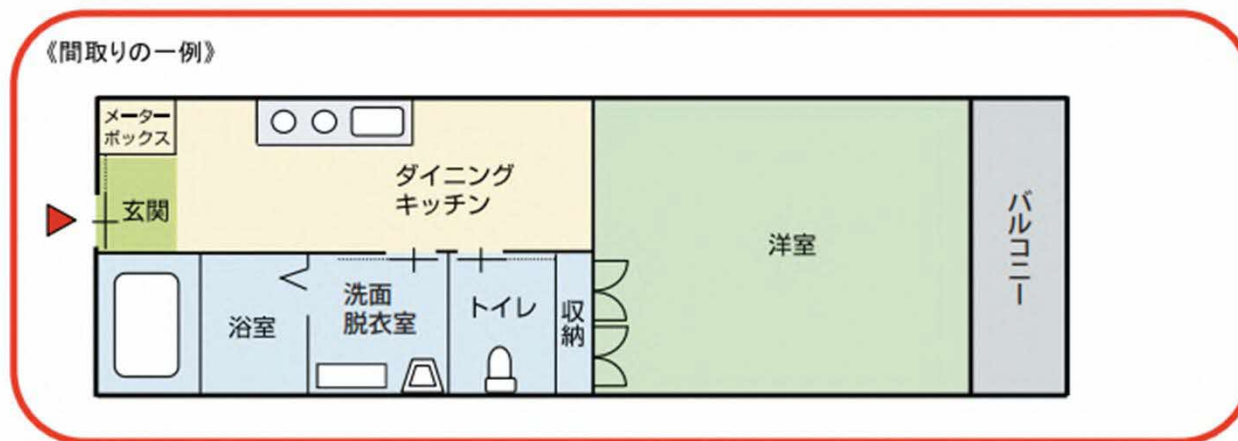
レストラン

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

一部の【サービス付き高齢者向け住宅】

専用部分に、トイレ・洗面
の他、キッチン、浴室、収
納設備等を備えている住宅

居室25㎡～

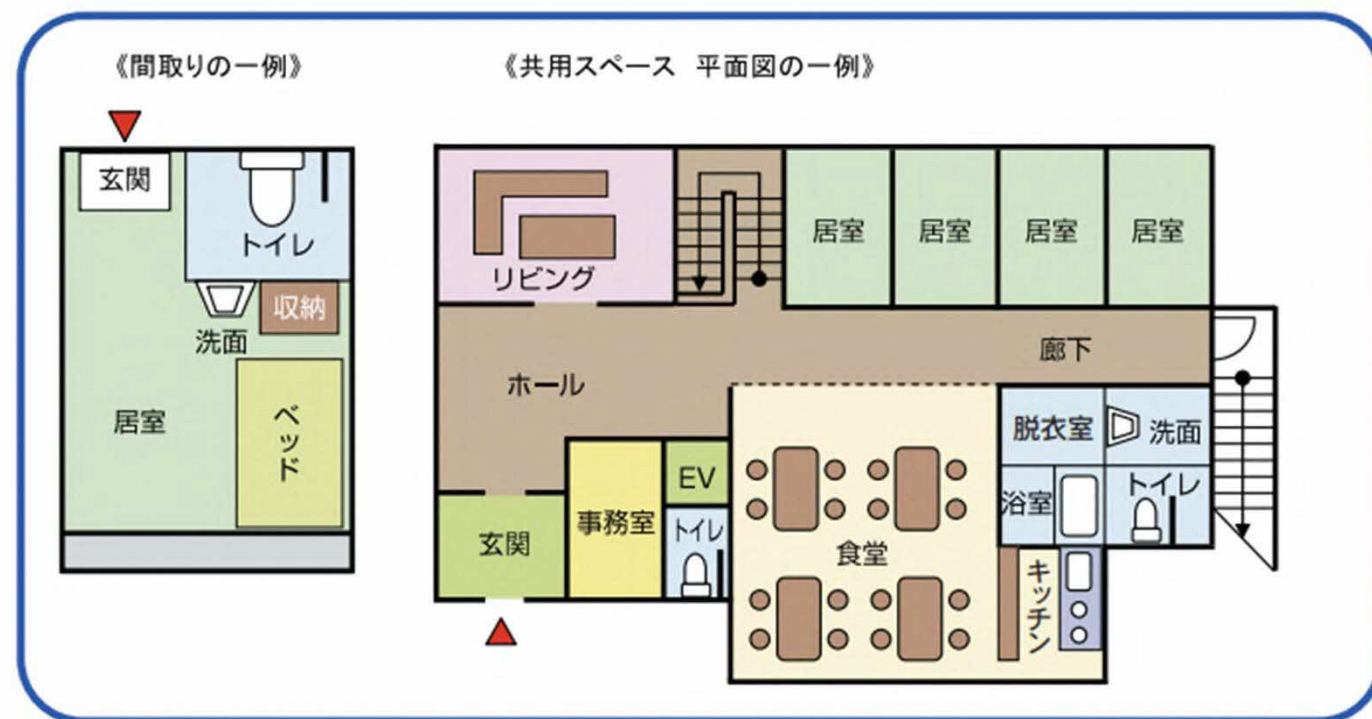


【有料老人ホーム】

一部の【サービス付き 高齢者向け住宅】

専用部分には、トイレ・洗
面。キッチン、浴室は共同
して利用している住宅

居室13～18㎡



図出典：東京都「あんしん なっとく 高齢者向け住宅の選び方」H31.3」

https://www.fukushihoken.metro.tokyo.lg.jp/kourei/koho/sumai_sasshi.html



サービス付き高齢者向け住宅28万戸の内訳

- ・専用部分の床面積は、25㎡以上は21.0%で、25㎡未満が79.0%である。
- ・専用部分の設備は、便所・洗面・収納はほぼすべてに設置されている。台所・浴室も含めて完備されているのは約2割である。

※グラフの数値は、計算上割り切れないため小数点以下2桁で四捨五入しております。そのため、合計値に誤差が生じております。

R5.8月末時点

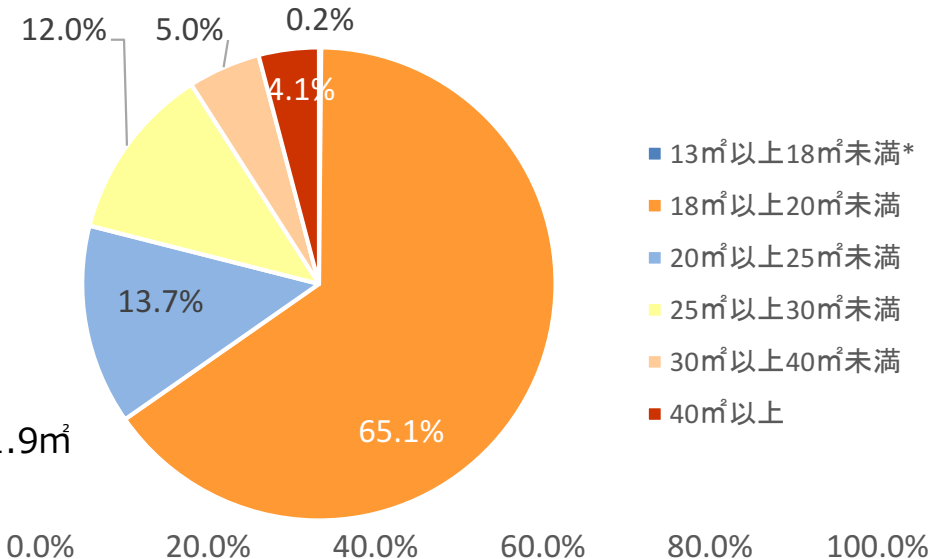
■専用部分の面積

(n=284,154)

	実数	割合
13㎡以上18㎡未満*	470	0.2%
18㎡以上20㎡未満	185,075	65.1%
20㎡以上25㎡未満	38,798	13.7%
25㎡以上30㎡未満	34,039	12.0%
30㎡以上40㎡未満	14,084	5.0%
40㎡以上	11,688	4.1%

※高齢者居住安定確保計画に基づき登録基準を緩和したもの。

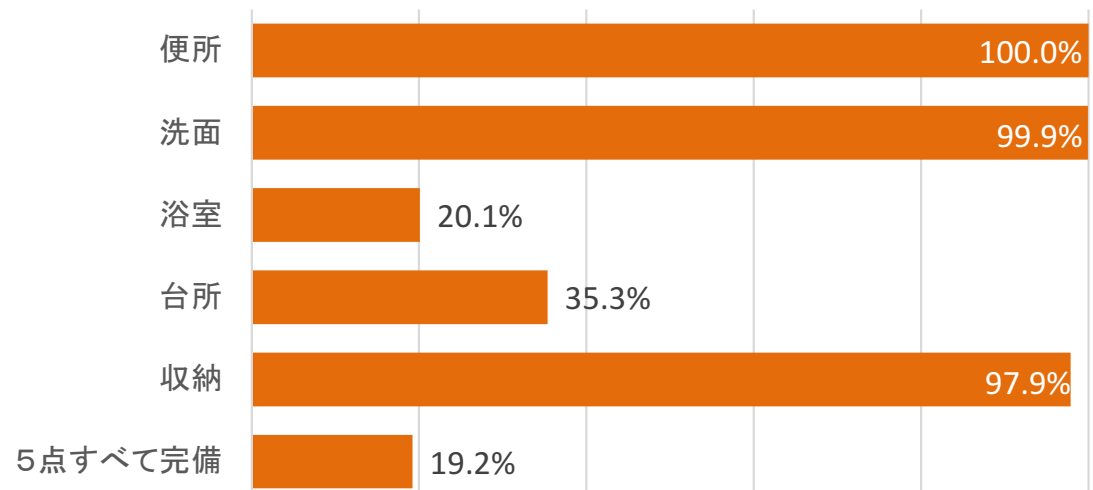
平均床面積21.9㎡



■専用部分の設備

(n=284,154)

	実数	割合
便所	284,154	100.0%
洗面	283,952	99.9%
浴室	57,143	20.1%
台所	100,440	35.3%
収納	278,084	97.9%
5点すべて完備	54,558	19.2%

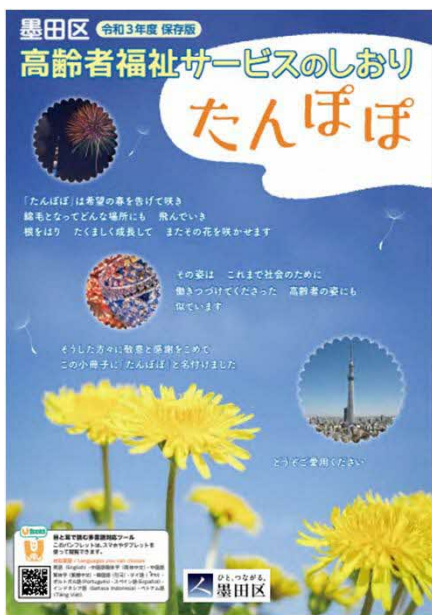




地域資源を調べたい～身近な相談窓口を活用してください

- 墨田区「どこに相談してよいかわからないときは、最寄りの高齢者支援総合センターへ」

12ページ



高齢者支援総合センターと高齢者みまもり相談室の案内図

開所時間
 高齢者支援総合センター 月曜日～土曜日 午前9時～午後6時
 高齢者みまもり相談室 月曜日～金曜日 午前9時～午後5時
 (ともに、日曜日、祝日、年末年始はお休みです)

- 墨田区が委託している事業所ですので、安心にご利用ください。
- ご相談は無料です。お気軽にお電話ください。
- 虐待などの緊急時は、24時間、高齢者支援総合センターで電話を受付けます。
- お住まいの地域ごとに担当の高齢者支援総合センターと高齢者みまもり相談室があります。



① うめわか
 高齢者支援総合センター ☎ 5630-6541
 高齢者みまもり相談室 ☎ 5630-6511
 墨田1-4-4 シルバープラザ梅若内

●担当区域
 堤通 墨田
 東向島四丁目

② むこうじま
 高齢者支援総合センター ☎ 3618-6541
 高齢者みまもり相談室 ☎ 6657-2731
 東向島2-36-11 ベレール向島内

●担当区域
 東向島一・二・三・五・六丁目
 京島

③ こうめ
 高齢者支援総合センター ☎ 3625-6541
 高齢者みまもり相談室 ☎ 5619-6511
 向島3-36-7 すみだ福祉保健センター内

●担当区域
 向島 押上

④ 同 愛
 高齢者支援総合センター ☎ 3624-6541
 高齢者みまもり相談室 ☎ 3625-6421
 電沢2-23-7 塚越ビル1階

●担当区域
 横網 電沢
 石原 本所
 東駒形 吾妻橋

⑥ 八広はなみずき
 高齢者支援総合センター ☎ 3610-6541
 高齢者みまもり相談室 ☎ 3614-1465
 八広5-18-23

●担当区域
 八広 東墨田

⑧ なりひら
 高齢者支援総合センター ☎ 5819-0541
 高齢者みまもり相談室 ☎ 5809-7400
 業平5-6-2 なりひらホーム内

●担当区域
 錦糸 太平
 横川 業平

⑤ みどり
 高齢者支援総合センター ☎ 5625-6541
 高齢者みまもり相談室 ☎ 5625-6551
 緑2-5-12 オウトピアみどり苑内

●担当区域
 両国 千歳
 緑 立川
 菊川 江東橋

⑦ ぶんか
 高齢者支援総合センター ☎ 3617-6511
 高齢者みまもり相談室 ☎ 3614-6511
 文花1-29-5 都営文花1丁目アパート5号棟1階

●担当区域
 文花 立花





いつから、住まいと暮らしを考えることが必要なのでしょう？

先延ばしして、今のまま住み続けると…。

**将来のリスクが
どんどん大きくなってきます！**

① 無駄な出費が増え続けます

まだ使えるからもったいないと思って、古い設備機器を使い続けた結果、ガス・水道・電気をムダに消費していることもあります。また、住宅内で事故が起こると、医療費やその後の介護費の負担が大きくなります。

② 加齢とともに家の中が危険に

室内の段差による転倒や温度差による体調不良など、住宅内事故のリスクが高まります。

③ 判断力があるうちに

リフォームは将来の暮らしを豊かにするための大切な工事です。施工業者を選んだり、工事内容や費用などを決められる正しい判断力が必要です。

情報収集や比較といったことが苦手になるかも、、、

例えば、
月20万円の
介護施設に5年
240万円×5年
＝1200万円

変化を好まない「今のままで大丈夫」
介護が必要になった時に考えればよいと思いがち。

**自己決定できる力を持っている今こそ、
住まい方の自己決定をすべき**

**より早く備え始めることで、
快適な環境で過ごす時間が長くなり、
より健康な高齢期に**