

三井住友信託銀行

不動産コンサルティングプラン

—— 住まい編 ——

- ライフステージにおける不動産のお悩み…………… P.1
- 「Aging in Place」の実現に向けて…………… P.2
- 住まいに関するお悩み…………… P.3
- 住まいえらびのポイント…………… P.4
- 住まいと暮らしのダウンサイジング…………… P.6
- 安心・快適な住まいとリフォーム…………… P.7
- バリアフリーリフォームのポイント…………… P.9
- 暖かい住まいへのリフォーム…………… P.10
- 人生100年時代の住まいについて考えておくべきポイント… P.11
- シニア施設という住まい…………… P.12
- 住まいを活用した老後資金の確保…………… P.13
- 認知症・相続への備え…………… P.14
- 資産管理・承継に関する制度…………… P.15
- 「空き家」について知っておくべきこと…………… P.16
- 住まいと税制…………… P.18
- 取扱い商品・サービス…………… P.19





ライフステージにおける不動産のお悩み

お客様のさまざまな不動産ニーズにお応えできるよう、三井住友信託銀行グループがサポートいたします。



Aging in Place...
 人生100年時代において、住み慣れた住宅や地域で、QOL(生活の質)を維持・改善しながら、できるだけ長く暮らし続けることを目的とします。いまのお住まいは快適で理想の暮らしができていますか？



現役世代のお悩み	退職世代のお悩み	シニア世代のお悩み
<ul style="list-style-type: none"> 結婚が決まり新居を購入したいが、なかなか決まらない 子どもが成長し、いまの家が手狭...より広い家に住み替えたい 住宅ローンの相談がしたい 	<ul style="list-style-type: none"> 子どもが独立したので、今後は夫婦2人の生活に合わせた住まいに住み替えたい 両親または子どもと一緒に住むことを考えているが、建て替えか住み替えか悩んでいる 両親から相続した実家が空き家になっており、今後どうするか悩んでいる 退職して社宅を退去するので、家を探している 自室内でケガや事故が起きないか不安がある 	<ul style="list-style-type: none"> 兄弟で共有の不動産を持っているけど、このままで大丈夫？ 相続対策をしておらず子どもへの負担が心配 駅から遠いので、駅近のマンションに住み替えたい 安心して暮らせる終の棲家としてどこで暮らすか悩んでいる



「Aging in Place」の実現に向けて



人生100年時代は、大切なお自身の住まい、住み慣れた地域で、豊かに自分らしく暮らしていくことを、第一の選択肢としてあげる時代とされています。住まいは生活の質を維持・向上させるための重要な基盤であり、お客さまのライフスタイルに合わせた住まいの選択と準備が必要となります。私たちは、計画づくりのご提案から実現に向けて、さまざまなお手伝いをさせていただきます。

将来に向けて確認しておくべき＜想い＞

- 現在の住まいに住み続けたい
- 住み替えを検討したい

健康な身体・暮らしの追求

・リノベーション、リフォームによる住宅性能の向上(バリアフリー、断熱、全館空調、省エネ、耐震等)

歳をとった時のことを想像して検討する

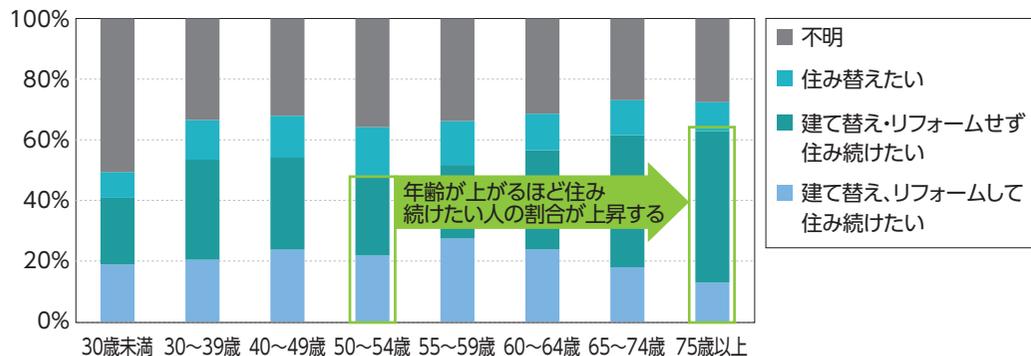
将来の介護に備えたシニア施設への入居

・子供がいない、頼らない
・介護、病気、認知症への備え

住まいと暮らしのダウンサイジング

・立地や生活利便性を優先した住まい(駅近マンション)への住み替え
・子供の住まいの近くへの住み替え、二世帯住宅の建築

家計主の年齢別の住み替え・改善意向

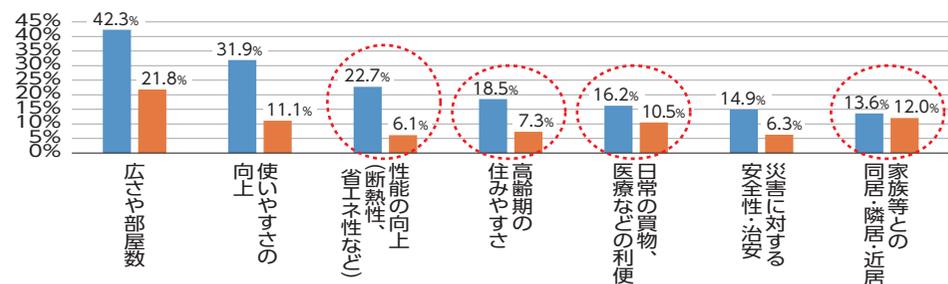


出所:国土交通省「平成30年住生活総合調査」をもとに当社作成

検討しておくべき住まいに関するチェックポイント

- 住まいの立地・環境**
 - 立地に問題はないか(駅からの距離、高低差、自然環境など)
 - 生活利便施設は十分か(スーパー、コンビニ、病院、役所、金融機関、レストラン、公園など)
- 建物の状況**
 - 耐久性に問題はないか(構造、築年数、耐震性能など)
 - 健康に暮らすためにリフォームは必要ないか(バリアフリー、断熱など)
- 介護等が必要になった場合**
 - 誰にどのように介護してもらいたいか(介護してもらえそうか)
 - どこに住むか(現在の住まい、シニア施設など)
 - 必要な施設が整っているか(病院、在宅診療、在宅介護、介護施設など)
- 家族関係**
 - お子さまと同居(現在の住まい、二世帯住宅)・近居する可能性はあるか
- 資金計画**
 - 資金の準備は大丈夫か(リフォーム、住み替え、建て替え、生活費など)
- 認知症・相続への備え**
 - 認知症や亡くなった場合の管理・承継への備えはできているか

住み替えの目的



出所:国土交通省「平成30年住生活総合調査」をもとに当社作成



住まいに関するお悩み



よくある住まいのお悩み

家族や環境の変化にあわせて自宅を購入(住み替え)したい	✓
購入や住み替えを考えているが、なかなか決められない	✓
ローンでいくら借りることができるのかわからない	✓
駅から遠くて買い物や通勤、通院などが不便	✓
一戸建てで庭の手入れや修繕が大変	✓
マンションの管理費・修繕積立金が値上げになった	✓
浸水想定区域や土砂災害警戒区域に指定されていて不安	✓
階段の上り下りがつらい、段差でつまずくことがある	✓
耐熱性や耐震性など機能面に不安・不満がある	✓
子供が独立して使っていない部屋が増えた	✓
外壁・屋根、水回りなどの傷みが心配	✓
このまま自宅に住み続けられるか(自宅の老朽化等)不安	✓
シニア施設への入居を考えている	✓
自宅はあるが、長い老後の生活資金が心配	✓
認知症や亡くなった場合に自宅がどうなるのか不安	✓
相続した(これから相続しそうな)空き家がある	✓
自宅を引き継いでくれそうな親族がいない	✓

購入・住み替え

P.4~

- 住まいえらびのポイント
- 戸建て・マンション、新築・中古
- 住み替えによるダウンサイジング

リフォーム・建て替え

P.6~

- 増改築によるダウンサイジング
- 安心・快適な住まいのポイント
- バリアフリー対策
- 断熱対策

長生きに備える

P.11~

- 人生100年時代の住まい
- シニア施設について
- 住まいを活用した老後資金の確保
- 認知症・相続への備え

空き家について

P.16~

- 「空き家問題」について
- 空き家にしないための準備・対策
- 空き家に関する法制度

お持ちの不動産について教えてください!

ご自宅

- 一戸建て ・ マンション
- 駅徒歩 _____ 分
- 築年数 _____ 年
- 取得経緯 購入・贈与・相続・その他
- 広さ _____ m²・坪
- 間取り _____
- 居住者数 _____ 人暮らし
- 名義 _____

空き家

- 空き家をお持ち? あり・なし・これから相続しそう
- 現在は? 未活用・賃貸中 _____
- 住む予定は? あり・なし・わからない _____



いまのお住まいについて
教えてください!
また、ご両親やお子さまの
お住まいはいかがでしょう?



住まいえらびのポイント①



住まいの取得は、人生のなかでも大きな買い物。購入する物件の選定にあたっては、予算、住環境、利便性・・・気を付けたいポイントが多くあります。譲れない条件は何かなど、優先順位を明確にしておくことが重要です。また、将来的に住み替えを検討する場合も、早いうちから資金計画や希望条件を見据えておくとういでしょう。

● 住まい選びのポイント・留意点



理想の住まいを探すためには、優先順位をつけることが大事。あなたにとって、住まいに求める一番大事なものは？「○」「△」「×」で分類してみましょう。

優先順位



予算・資金計画



物件決定

	優先度	ポイント
予算		預貯金やローンで無理なく準備できる金額はいくらくらいか、上限額はどれくらいか
交通		駅からの道のりや、通勤・通学経路、交通機関に不便はないか
住環境		徒歩圏の商業・公共施設、病院などの充実度、日当たり、騒音や振動などに問題はないか
地盤		地震、水害、土砂災害などの心配はないか
建物種別		戸建てとマンション、どちらを希望するか
新築・中古		新築と中古のどちらにするか、中古の場合、築年数にこだわりはあるか
面積・間取り		家族構成やライフスタイルから、最低限欲しい広さはどれくらいか
住宅性能		耐震、省エネ、耐熱、耐火などの性能はどうか
期限		ライフイベントなどを考え、いつまでに取得したいか
資産性		将来の住み替えなどを考え、資産価値が維持できそうな物件であるか
老後への備え		終の棲家として考える場合、バリアフリー化は必要ないか
承継への備え		親族への承継を考え、高耐久・長寿命などを意識した物件選びは必要ないか

Memo (優先する内容の詳細、資金計画について 等)

物件や業者選びのお手伝い、ローンのご相談だけでなく、ご購入後の情報提供を含めサポートします

- 購入物件のご紹介
- ハウスメーカー・リフォーム業者のご紹介
- シニア施設運営会社のご紹介
- 住宅ローン・リフォームローンのご相談
- 火災保険、収入保障保険などのご紹介 (新規加入、見直し)



住まいえらびのポイント②



住まいを選ぶ際は、家族構成や保有資産、現在のライフスタイルや将来設計など、さまざまな観点から慎重に選択する必要があります。戸建て住宅とマンション、それぞれ新築(戸建ての場合は注文住宅や建売住宅も含む)または中古に分類されます。

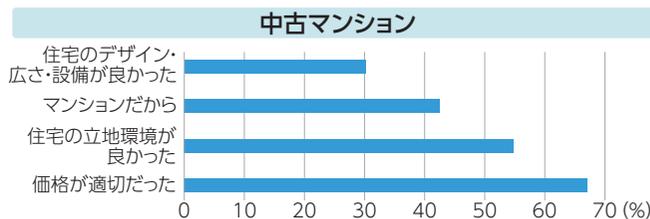
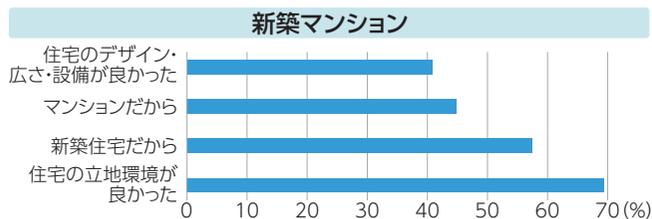
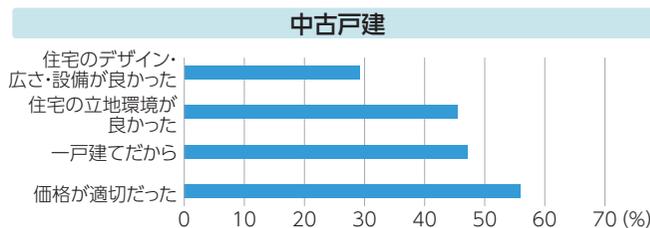
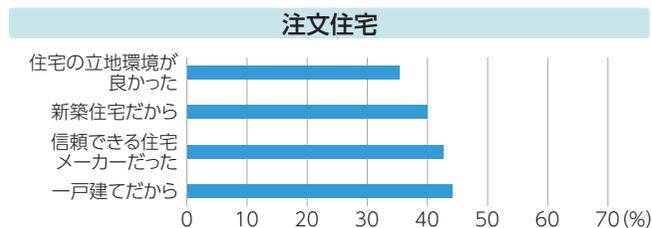
● 戸建て? マンション?

	メリット	デメリット
 戸建て	<ul style="list-style-type: none"> ・隣近所との関係が築ける ・管理費等の支払いがない ・管理規約による制限がない ・自由に設計できる(注文住宅) ・独立性が高い土地が資産になる 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の維持管理にまとまった費用がかかる ・建物の維持管理を自ら行う必要がある ・防犯面がやや脆弱 ・階段などの段差が多い
 マンション	<ul style="list-style-type: none"> ・セキュリティ面で安心 ・室内がフラット ・共用部の管理が不要 ・立地がよい(都心部・駅近) 	<ul style="list-style-type: none"> ・隣近所との関係が希薄 ・管理費や修繕積立金の負担 ・駐車場費用がかかる ・管理規約による制限がある

● 新築? 中古?

	メリット	デメリット
新築	<ul style="list-style-type: none"> ・最新設備が整っている ・耐震性、耐久性に優れている ・税制の優遇措置が手厚い ・再開発などにより利便性や資産価値の高いより良い物件が増えている 	<ul style="list-style-type: none"> ・価格が割高 ・青田売り(※)の場合は図面やモデルルームで決めなくてはならない(※)造成工事や建築工事の完了前に土地・建物を販売すること
中古	<ul style="list-style-type: none"> ・価格が新築と比べて割安 ・実物の住宅を確認したうえで購入できる ・同じ金額なら新築より広い物件が購入できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・築年数に応じてリフォーム・維持費用が多くかかる ・購入時に仲介手数料がかかる ・ローン審査が厳しい場合がある

■ 住宅選択の理由(複数回答/上位4項目)



出所:国土交通省「令和2年度住宅市場動向調査」をもとに当社作成

戸建ては、住宅地域ならではの環境の良さや自由設計できる点、マンションは、駅近や都心部に多いことによる立地の良さ、セキュリティ面など、それぞれの種別ならではの利点が、住まいを選ぶ際の決め手になっているようです。

また、中古物件は、「価格の適切さ」が最も多い回答となり、新築に比べ物件価格が割安な点がポイントのようです。





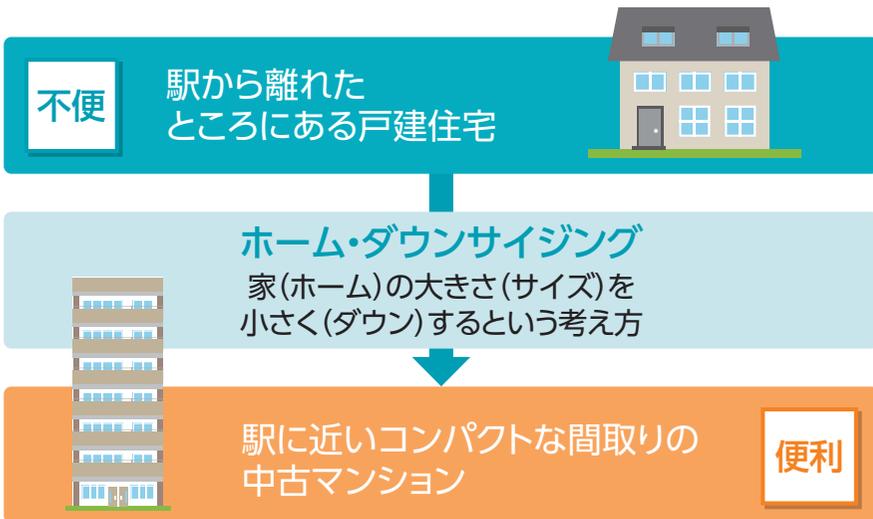
住まいと暮らしのダウンサイジング



● 住み替えによるダウンサイジング

交通や生活の利便性が低い戸建ての住宅から、利便性の高いマンションへの住み替えが典型的な例です。

例



住まいに関わるさまざまなメリット

居住性

- 掃除をはじめ住宅の管理の手間が減る
- バリアフリー、耐震、防災・防犯の機能が高まる

経済性

- 維持費、管理費等が減る可能性が高い
- (駅近の立地は)不動産の価値が落ちにくい

立地条件

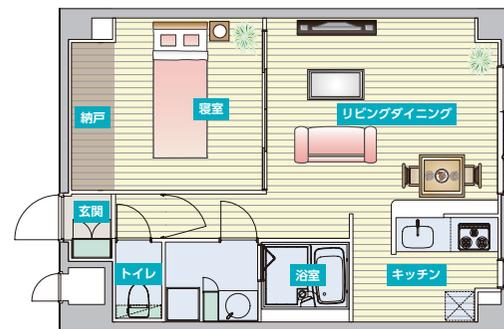
- 交通利便性、生活利便性が高くなる
- より気軽に外出して楽しむ環境が整う

住宅のサイズが小さくなり生活のダウンサイジングも合わせて行うことで、ライフスタイルもシンプル化。自立度が低下した場合の「シニア施設」への住み替えも容易になります。

● 世帯構成の変化等に応じた増改築

1 平屋などへの減築によるダウンサイジング

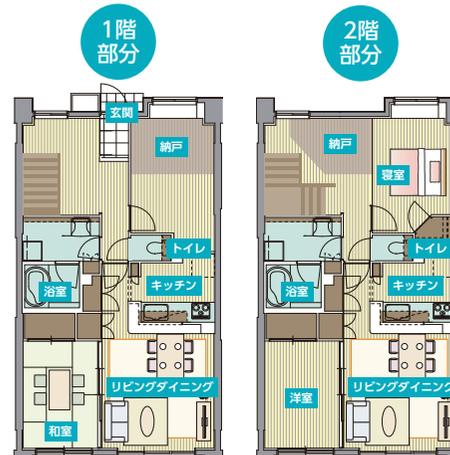
子供の独立などにより世帯人員が減少した場合など、大きすぎる住まいを世帯の大きさにふさわしい大きさにします。2階建ての住宅を平屋にする例などがあります。



2階部分を撤去

2 二世帯住宅へ改築してダウンサイジング

子供世帯との同居などに伴い、一世帯向けの住宅を二世帯が独立して生活できる住宅に分割します。



1階と2階で分割

～間取りへの配慮(例)～

- 寝室とトイレを近くに
- 水回りをひとまとめにして直線状に配置
- 各部屋はリビングに隣接し、広い開口部
- 片付けしやすい収納スペース



安心・快適な住まいとリフォーム①



現在の住まいに住み続けたい人の割合は年齢とともに高くなる一方、長く・健康に・快適に暮らすための手当てがなされている住宅は必ずしも多くありません。また、家庭内事故の多くは住まいの中で発生しており、住まいの健康性は身体の高齢性にも影響しています。段差の解消や手すりの設置を始めとした安全性の向上が、健康的な暮らしのためにも重要と言えるでしょう。

● 長く健康に快適に住み続けるためのポイント

☑ バリアフリー対策 P.9

- ☑ 段差でよくつまづく
- ☑ 階段の上り下りが辛い
- ☑ 浴室で転びそうになった
- ☑ 部屋の出入り口が狭い
- ☑ 手すりが欲しくなることが増えた
- ☑ 車いすや介護が必要になるかも

☑ 断熱(省エネ)対策 P.10

- ☑ 浴室、脱衣場、トイレが寒い
- ☑ 窓際や足元が寒い
- ☑ 結露が発生する
- ☑ 冷暖房の効きが悪い
- ☑ 寒気や熱気でよく眠れない
- ☑ 2階が特に暑い

☑ 災害(耐震)対策 P.8

- ☑ 1981年5月以前(旧耐震基準)に建築確認した建物
- ☑ 1階に車庫があり、柱や壁が少ない、1階の南側に大きな窓がある
- ☑ シロアリが発生している
- ☑ 増築を2回以上実施した

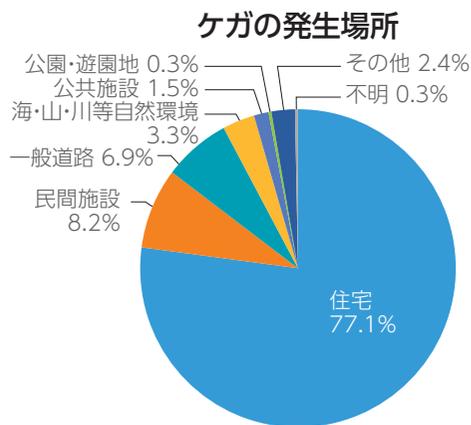
☑ 世帯構成の変化等に応じた増改築、間取りの変更 P.6

- ☑ 子供が独立したので、家が大き過ぎる、2階が不要
- ☑ 介護が必要になった時のために2世帯住宅を検討
- ☑ 寝室とトイレが離れている
- ☑ 水回りをひとまとめに配置

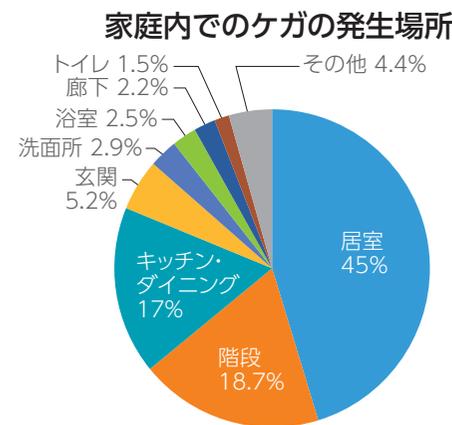
☑ 経年劣化対策 P.8

- ☑ 外壁・屋根、水回りなどの傷みが心配
- ☑ 設備が古くなり、機能面等に不満がある

● 家庭内での事故とリフォーム



出所:国民生活センター「平成25年医療機関ネットワーク事業からみた家庭内事故—高齢者編—」
「事故発生場所65歳以上の場合」をもとに当社作成

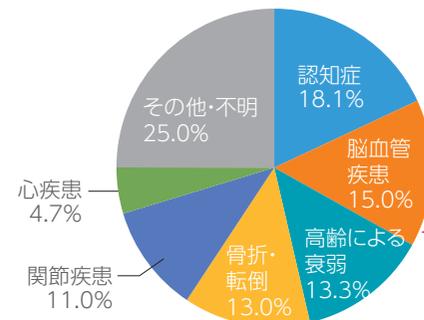


出所:国民生活センター「平成25年医療機関ネットワーク事業からみた家庭内事故—高齢者編—」
「事故発生場所65歳以上の場合」をもとに当社作成

現在のお住まいで長く健康に快適に暮らすために、気になっているポイントはありますか？



介護が必要となった理由(65歳以上)



●「骨折・ケガ」の約7割は自宅内で発生
●脳血管疾患や心疾患も自宅の健康性が影響

出所:内閣府「令和3年高齢社会白書」をもとに当社作成



安心・快適な住まいとリフォーム②



住み慣れた住まいで長く・健康に・快適に暮らすためには、適切なタイミングで点検・補修・リフォームを行う必要があります。また、家庭内事故の多くは住まいの中で起きており、特に段差の解消や手すりの設置、浴室などの水回りでの移動の安全性を高めることが、健康的な暮らしのために重要と言えるでしょう。

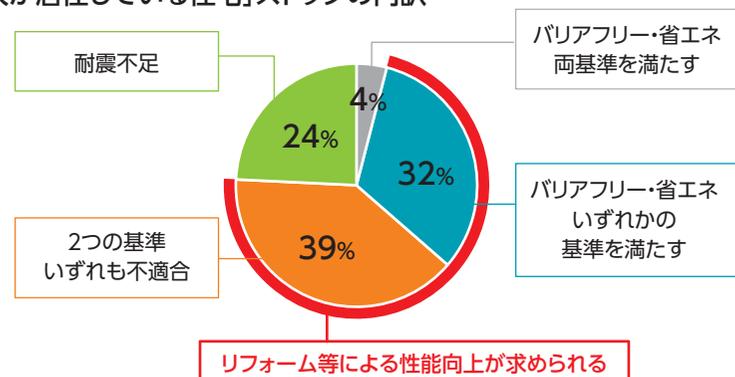
●一般的なリフォーム箇所とタイミング

部位	メンテナンススケジュール					
	5年	10年	15年	20年	25年	30年
構造体 	5年～10年ごとに再処理を繰り返し 費用 15～30万円/1回			経年変化確認(必要に応じて補修) 5年～10年ごとに再処理を繰り返し 費用 15～30万円/1回		
屋根 	表面塗装 費用 60～80万円			増貼り/葺替え 費用 140～180万円		
外壁 	表面塗装 費用 60～80万円			表面塗装/増貼り 費用 60～250万円		
	タイル洗浄/目地打替え 費用 60～80万円			タイル洗浄/目地打替え 費用 5～70万円		
	目地打替え/塗装 費用 60～80万円			目地打替え/塗装/増貼り/貼替え 費用 30～250万円		
バルコニー 	部品交換/シーリング 費用 60～80万円			本体交換 費用 40～50万円		
室内 	部分補修/貼替え 費用 1万円~/箇所	部分補修/貼替え 費用 1万円~/箇所	部分補修/貼替え 費用 1万円~/箇所	部分補修/貼替え 費用 1万円~/箇所	部分補修/貼替え 費用 1万円~/箇所	部分補修/貼替え 費用 1万円~/箇所
水回り(トイレ・浴室・キッチン)	部品交換 費用 1万円～	部品交換 費用 15万円～	部品交換 費用 1万円～	部品交換 費用 1万円～	部品交換 費用 1万円～	部品交換 費用 1万円～

※上記費用はおおまかな目安です。戸建とマンションの別、工事の範囲や部材・設備の仕様等によって異なります。詳しくは専門業者にご相談ください。

●住宅性能の現状

■日本の「人が居住している住宅」ストックの内訳



出所:国土交通省「多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着について」をもとに当社作成

1950年 建築基準法制定
旧耐震基準の住宅
震度5程度の地震に耐えうる
▶地震のための設計がほとんどなされていない

1981年(6月) 建築基準法改定
新耐震基準の住宅
震度6強の地震で倒れない
▶耐震壁量の大幅増量など

2000年(6月) 建築基準法改定
現行耐震基準の住宅
震度6強の地震で倒れない
▶基礎形状、壁配置のバランス、接合金物の指定など

リフォームにも、適用できる減税制度や補助金があります！
※詳しくは、専門業者、税務署、税理士等にご相談ください。





バリアフリーリフォームのポイント



高齢期になると、転倒等により骨折などの重傷を負い、それをきっかけに要介護状態となることもあります。家庭内での事故を未然に防止するためには、バリアフリーリフォームにより、年齢や身体状況に合った安全性の高い環境を整えることで危険を最小限に押さえ、住まいの安全性を高めることが求められます。

● バリアフリーリフォームのポイント、費用

～リフォームのポイント(例)～



転倒防止

- 床の段差の解消
- 手すりの設置
- すべりにくく、クッション性のある床材への変更



使いやすい住宅設備・機器の設置

- 開き戸を引き戸に交換
- 窓や扉の取っ手、錠前、水栓の更新
- キッチン、風呂(ユニットバス)の更新



間取りや動線の配慮

- 廊下や居室出入り口の幅の確保
- 寝室とトイレの隣接
- 家族とのふれあいが保ちやすい環境



外出しやすい環境の確保

- 庭や外構の歩行環境整備、道路との段差軽減など

例1

20～100万円前後
基本的なバリアフリー化

手すりの設置

- 玄関、廊下、階段、浴室、トイレ等

動作の補助

- 段差解消器具の設置
- 畳(和室)のフローリング化 等

すべりにくい床材への変更

- 使いやすい器具への変更
- 照明スイッチ、ドアノブ、クレセント錠の変更 等

トイレの更新

- 洋式化、ウォシュレット設置



和室のフローリング化

例2

300～500万円前後
(例1に加え)キッチン、浴室
など設備の更新

住戸内の寒暖差の緩和 (温熱環境、バリアフリー)

- 浴室、脱衣室等への空調設置

浴室の更新(断熱、浴槽、浴室)

- バリアフリー仕様のユニットバス設置
- リフトの設置

キッチン、洗面台の更新

- 車椅子利用にも配慮

建具の変更

- 開き戸から引戸、折れ戸への変更

緊急通報装置設置

- コールボタン設置、配線工事



浴室の更新

例3

500～1,000万円以上
(例1、例2に加え)動線・間取り
変更、車椅子利用の配慮等

車椅子の利用に配慮した仕様変更

- 廊下、建具の幅員拡幅
- 回転スペースの確保

ホームエレベーターの設置

動線の変更

- 寝室の近くにトイレ、浴室等を移動

段差の徹底的な解消

- 床下工事等大規模改修を含む

上がり框、外構部の段差解消

- スロープ、リフトの設置



寝室の近くにトイレを設置

※上記費用はおおまかな目安です。戸建とマンションの別、工事の範囲や部材・設備の仕様等によって異なります。詳しくは専門業者にご相談ください。

※バリアフリーリフォームに関しては、介護保険による給付や減税措置があります。詳しくは、専門業者、税務署、税理士等にご相談ください。



暖かい住まいへのリフォーム



● 暖かい住まいへのリフォーム

人と住まいの温度との関係は、健康や活動量にも影響すると言われてしていますが、日本の住まいの防寒性能については、高齢社会先進国の中でも遅れをとっている現状です。ヒートショック(急激な温度差による体への悪影響)を防ぐためにも、住まいのリフォームによる「温度のバリアフリー化」をおすすめします。

断熱性を改善した住宅と未改善の住宅を比較すると… 国土交通省「スマートウェルネス住宅等推進調査事業」(2014年度～)より

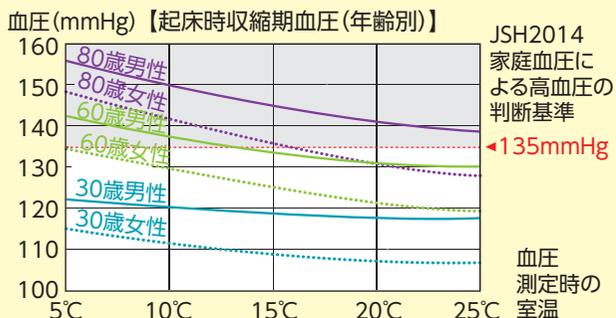
▶ 改善後の住宅では血圧が低下する

室温が低下すると血圧が上がる。高齢になるほど影響が大きい。

【例】冬季の起床時
室温が20℃から10℃に下がった場合
最高血圧はそれぞれ上昇。

80歳	女性の場合	11.6mmHg 上昇
	男性の場合	10.2mmHg 上昇
30歳	女性の場合	5.3mmHg 上昇

省エネルギー後、起床時の最高血圧が平均3.5mmHg低下。



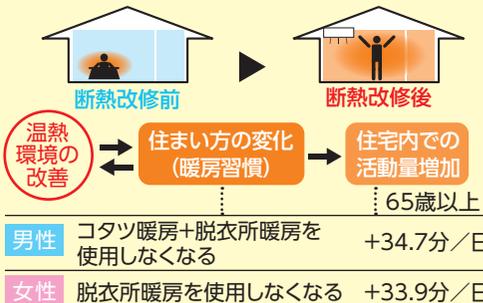
▶ 健康診断結果にも影響が

室温が低い住宅に住む人は、心電図や総コレステロール値に好ましくない所見がある場合が多い。



▶ 改善後の住宅に住むと住宅内の活動量が増える

改善後の住宅では住宅内の身体活動時間が約30分増加。



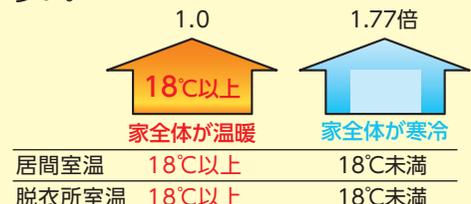
▶ 疾病の発症リスクにも影響が

床の室温が低い住宅に住む人は、部屋全体が暖かい住宅に住む人と比べて高血圧症や糖尿病の発症リスクが高くなる。



▶ 改善前の住宅では“熱め入浴”になりがち

室温が低い住宅に住む人は入浴事故リスクが高い熱め入浴(42℃以上)をする人が多い。



高断熱・高气密化のポイント

- 居間の室温の確保(冬は暖かく、夏は涼しく)
- 各部屋内の室内温度の均一化
- 部屋間での温度差の縮小
- 適切な換気

- ◎健康寿命の延伸
- ◎住宅内の事故の防止
- ◎水道光熱費の低減

リフォームにかかる費用は、長い目で見ると、健康維持、介護等にかかる費用や光熱費の削減により回収可能。

住まいの断熱性能向上により、重要な社会課題である「脱炭素化」にも貢献することができます。

このほか、改善後の住宅では夜間の頻尿リスクが低くなり、睡眠障害の改善の可能性が高まります。



人生100年時代の住まいについて考えておくべきポイント

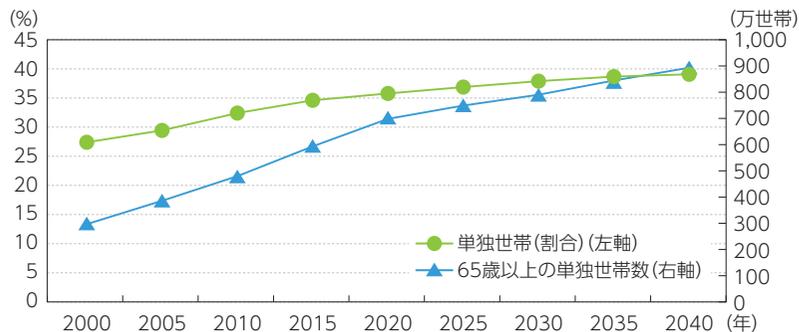


人生100年時代を迎え、核家族化の進展や単身世帯の増加など、お客さまを取り巻く環境は大きく変化しています。豊かに自分らしく暮らしていくために、住まいについて考え、さまざまな準備を行っていく必要があります。

●「人生100年時代の住まい」についてチェックしたい4つのポイント

<p>ライフスタイルに合わせた住まいの選択</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 現在の住まいに住み続ける <input checked="" type="checkbox"/> 暮らしやすい住まいに住み替える P.4 <input checked="" type="checkbox"/> シニア向けの住まいに住み替える P.12
<p>健康に長生きできる住まいの準備</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 健康維持、建物の寿命を延ばすためのリフォームなど P.7~9 <input checked="" type="checkbox"/> バリアフリー・断熱対策、災害に備えるためのリフォームなど P.9,10
<p>住まいを活用した老後資金の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 暮らしやすい住まいの購入・建て替え・リフォームのためのお借り入れ P.13 <input checked="" type="checkbox"/> より良い暮らしのための生活資金のお借入れ P.13 <input checked="" type="checkbox"/> 住み替えを前提とした住まいの売却
<p>認知症・相続への備え</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 認知症に備えた民事(家族)信託、後見制度の活用 P.14,15 <input checked="" type="checkbox"/> 住まいを円滑に引き継ぐための遺言の活用 <input checked="" type="checkbox"/> 住まいを空き家にしないための計画的なリフォームなど P.16,17

■単身世帯率の推移と65歳以上の単身世帯数の推移



出所:総務省「平成30年版情報通信白書」をもとに当社作成

日本は長らくの間世界で長寿を実現している社会ですが、加齢により身体が弱化的ことを避けるのは難しいこと。住み慣れた住宅や地域で、自分らしく暮らしていくために、4つのポイントについて早いうちから考えておくことが大切です。





シニア施設という住まい



子どもがいない、もしくは子どもに頼らず暮らしたいシニア世代の方々が増加していますが、その選択肢の一つがシニア施設への住み替えです。その住み替え選びにもさまざまなポイントや課題があり、民間施設、公的施設、入居時の心身状態による条件など、さまざまな分類があります。



来たるときに備えて検討する場合も、以下のステップで十分に確認・検討しましょう。見落としがちなポイントとして、退去要件(※)も必ずチェックを。

(※)入居後、身体状態などの変化(重度の医療行為が必要になった場合、長期入院が必要になった場合など)によっては途中で退去しなければならない場合があります。

Step1

住み替える
タイミングを決める

自立で元気なうちに?
介護を必要としてから?
▶探す施設に影響します

Step2

住み替えの
条件を決める

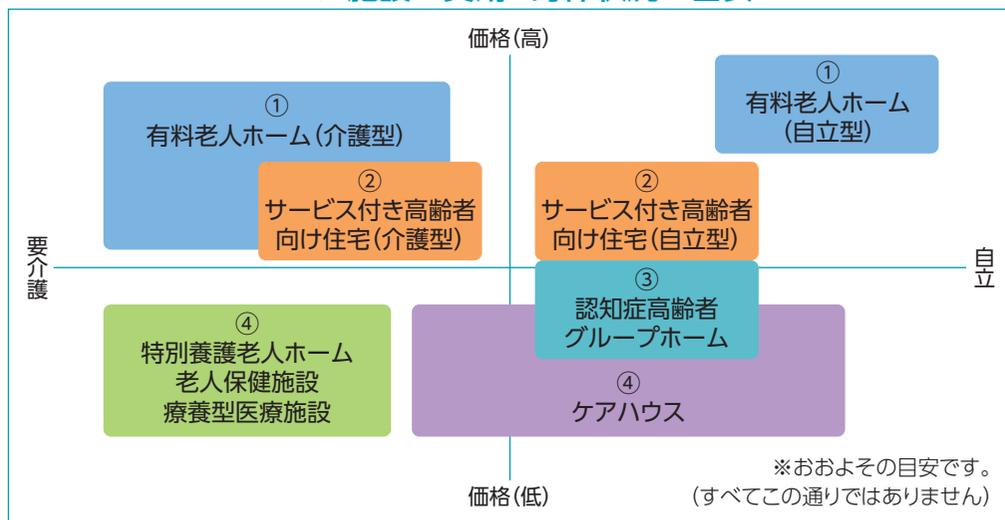
希望条件、譲れないポイント、諦めてもよいポイントなどの優先順位を決めましょう。

Step3

条件にあった
施設をさがす

各種施設の制度やサービス内容を理解。また、関心のある施設は必ず見学を。

シニア施設の費用×身体状況の目安



● シニア施設の種類・費用

民間施設	① 介護付き 有料老人ホーム	食事、清掃、身体介護、リハビリなど、幅広いサービスが受けられる施設。施設によって、自立、要支援、要介護などの入居要件あり。生活支援・介護費用は介護度に応じて固定。
	① 住宅型(自立型) 有料老人ホーム	サービス内容は概ね介護付き有料老人ホームと同様ながら、介護は外部サービスを利用し、その費用は利用分に応じて積算払い。
	② サービス付き 高齢者向け住宅	高齢者に適した設備をそなえたバリアフリー構造の賃貸住宅。安否確認と生活相談サービスがあり、食事や介護は別途契約。自宅と同様の自由な環境で生活できることが特長だが、介護度が高くなると住み続けるのが困難。
公的施設	③ 認知症高齢者 グループホーム	認知症と診断された要介護1または要支援2以上の人を対象。少人数のユニットで共同生活しながら、身体介護、機能訓練などが受けられる施設。
	④ 特別養護 老人ホーム	要介護3以上の介護度が高い人が入所対象。介護サービスはもとより、日常生活への支援も受けられる。安価なため待機者も多く、入所が難しい。
	④ 老人保健施設	要介護1以上の人を対象ながら、自宅に戻るためのリハビリ施設のため、原則3カ月程度が入所期間。
	④ 療養型医療施設	要介護1以上の人で常に医療対応が必要な人が対象。将来的には廃止の方向で施設数も減少。代替施設として「介護医療院」。
	④ ケアハウス	身の回りのことが自分で出来る人が対象。原則介護はついておらず必要になれば別途契約。



住まいを活用した老後資金の確保



「老後2,000万円問題」はまだ記憶に新しいと思いますが、人生100年時代を迎え、長い老後生活を豊かに暮らしていくためには、生活資金などを十分に確保しておく必要があります。預貯金や年金だけでは不安という方は、不動産(住まい)の活用も検討してみましょう。

● 不動産(自宅)から老後資金を拠出する



人生100年時代といわれる昨今、家計を支えるお金は少しでも多く準備しておきたい。自宅を利用した資金作りについて3つの方法をご紹介します。

売却



◆売却し、資金を一括で受け取る

住まいの立地・利便性、介護や相続のことなどを考え、住み替えを前提に住まいを売却し、売却資金の一部を老後資金に充てる。

- たとえばこんな方へ
- ・住まいのダウンサイジングをしたい方
 - ・老人ホームへの入居を考えている方

借入れ/60歳からの住宅応援ローン(ロクマル)

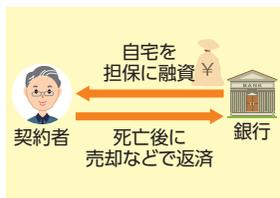


◆住宅購入や自宅のリフォーム資金を借入する

住み替えに伴う住宅の購入資金やリフォーム資金を借入る。毎月の支払いは利息のみのため、ゆとりある老後の暮らしの一助に。

- たとえばこんな方へ
- ・年金生活者で、住み替えを考えている方
 - ・建て替えやリフォームの資金繰りが不安な方

借入れ/リバースモーゲージ



◆自宅を担保にして、お金を借りる

持ち家に住み続けたまま、自宅を担保に生活資金等を借入れ、借入人が死亡した際に自宅を売却し、借入金を返済する。

- たとえばこんな方へ
- ・自宅の資産価値が高い方
 - ・シニア施設へ入居後も自宅を残したい方

● 活用のポイント



お客さまのご希望や状況に応じて、それぞれのメリット・デメリットを確認のうえ、最も良い方法をお選びください。

	メリット	デメリット
売却	<ul style="list-style-type: none"> ・まとまったお金を一括で受け取ることができる ・家族構成に応じた住み替えをすることで、維持コストが下がる 	<ul style="list-style-type: none"> ・買い手が現れない場合、資金化に時間がかかる ・住み慣れた環境を離れることになる ・仲介手数料など費用がかかる
借入れ/ 60歳からの 住宅応援ローン (ロクマル)	<ul style="list-style-type: none"> ・住み慣れた住まいに住み続けられる ・高齢者でも利用可能 ・月々の支払いは利息のみ 	<ul style="list-style-type: none"> ・資金使途は住宅の購入、リフォーム等に限定 ・毎月、利息を払う必要がある ・登記手続きなどの費用がかかる
借入れ/ リバース モーゲージ	<ul style="list-style-type: none"> ・住み慣れた住まいに住み続けられる ・高齢者でも利用可能 ・使い道は比較的自由 ・毎月、元本を返済する必要がない 	<ul style="list-style-type: none"> ・自宅の評価に基づき借入額が制限される(比較的制限が大きい) ・長生きした場合、借入限度額を使い切ってしまう可能性がある ・登記手続きなどの費用がかかる



認知症・相続への備え



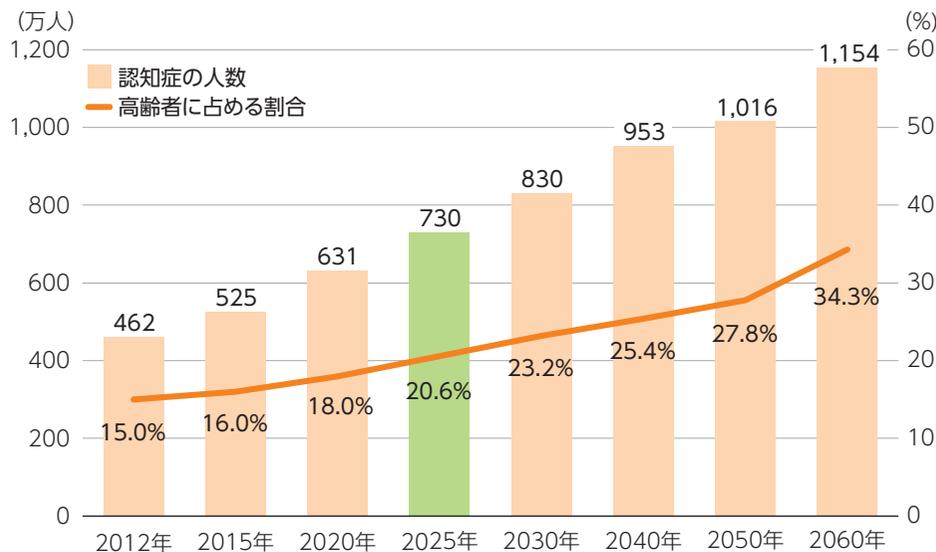
認知症は「意思・判断能力」が低下・喪失してしまう病気ですが、あらゆる契約や手続きは、当事者に意思・判断能力が備わっていないと有効に成立せず、万一認知症になった場合には、資産管理や相続に深刻な影響を及ぼす可能性があります。元気なうちに、さまざまな制度を理解し、必要な対策を講じておくことが重要です。

● 認知症700万人時代がすぐそこに



高齢化の進展とともに認知症患者の人数が急増し、2015年から2025年の10年間で約1.4倍に増加する見込み。高齢者の5人に1人が認知症に悩まされる時代が迫っています。

■ 認知症患者の将来推計(各年齢の認知症有病数が上昇する場合の推計)



出所:厚生労働省「認知症施策推進総合戦略(新オレンジプラン)の概要」をもとに当社作成



自宅とアパート1棟を保有しているが、認知症になったら子供に迷惑がかからないだろうか...

ケース① シニア施設への住み替え



高齢化に伴いシニア施設への住み替えを検討する方がふえています。その費用の捻出のために自宅を売却するケースが多くあります。しかし所有者が認知症の場合、所有者本人、あるいは子であっても、自由に売却することは困難になります。

ケース② 収益物件の管理



認知症になると意思能力がないと判断され、様々な社会行為・法律行為ができなくなります。つまり、賃貸不動産の経営では、入居者との賃貸借契約が締結できなくなったり、原状回復の工事の際などの意思確認ができなかったりと業務が滞り、経営の継続が困難となります。



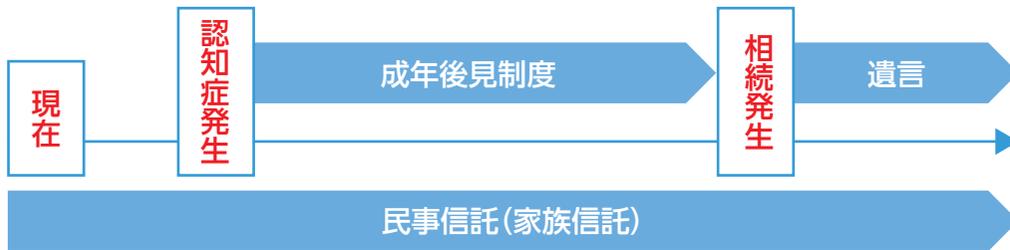
資産管理・承継に関する制度



● 資産管理・承継に関する制度概要



自分の大切な資産である不動産を、今後誰がどのように管理していくのか、相続発生時にどのように承継していくのか、ということをおあらかじめ考えるとともに、それらを確実に実現するために活用できる制度を十分に理解し、準備しておくことが重要です。



遺言

民法が定めている遺言の方式のうち、「自筆証書遺言」「公正証書遺言」の2つが一般的です。相続時のトラブルを防止し、確実に遺言の内容を実現するためには「公正証書遺言」をおすすめします。

【メリット】

相続発生時に、ご意思通りに相続人に引き継ぐことができ、相続人の負担軽減や争族を避けることができる。

【デメリット】

遺言者の死亡時に効力が生じるため、生前に認知症等により判断能力が低下した場合の財産管理には対応できない。



当社でもサポートいたします

- ◆遺言信託
- ◆スマートゆいごん
- ◆ハウジングウィル

成年後見制度

- 法定後見制度…判断力が低下している際に、申立てにより家庭裁判所によって選任された後見人等が、本人に代わって財産や権利を守り、本人を法的に支援する制度。
- 任意後見制度…将来、判断能力が低下したときに備えて、あらかじめご本人が支援してくれる人や内容を契約により定めておく制度

【メリット】

家庭裁判所の許可等を要する場合もあるが、本人に代わり全般的な権限をもつ。

【デメリット】

本人の保護が主な目的のため、贈与や借入、運用などはできず、柔軟な財産管理に不向き。

民事信託(家族信託)

判断能力がある間に信託契約を締結することで、信頼できる親族等に財産管理を託すことができる制度。



委託者兼受益者*
①わたしは

受託者
②長男に
信託財産

*受益者は他人でもよい

④財産を託します

【メリット】

柔軟に設計できるため、相続対策や財産の有効活用、将来の財産処分、余裕資金での運用等も可能

【デメリット】

管理の対象は信託財産のみに限られ、不動産は登記が必要

当社でもサポートいたします ◆民事信託サポート



「空き家」について知っておくべきこと①



人生100年時代における大きな社会課題の一つが「空き家問題」であり、年々増加し続けています。自分の住まいが空き家となる可能性も考え、自分事として捉えることが重要です。いま空き家を保有されている方もそうでない方も、空き家を保有することのリスクと将来発生し得る問題を理解し、早めに対策を検討しておきましょう。

“空き家”について どのようにお考えですか？

- A.決めていない、考えたことがない
- B.問題ない(なんとかなる)と思う
- C.弁護士・司法書士などに任せる
- D.保有していない

およそ
7件に1件が
空き家です!

■ 空き家数及び空き家率の推移—全国(昭和38年～平成30年)



出所:総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」をもとに当社作成

A・B・Cはいずれも将来問題となる可能性があります

＼ お持ちの空き家にお悩みはありませんか？ ＼

- 犯罪リスクの増加
 - ・不法侵入、不法投棄、放火などの懸念
- 景観の悪化
 - ・放置されることによる、周辺の街並みの調和を乱すおそれ
 - ・周辺地域、周辺住民への悪影響
- 建物劣化
 - ・居住しないことによる劣化の進行
 - ・資産価値の減少
- 損害賠償
 - ・第三者へ損害を与えた場合の賠償責任の発生
- 維持・管理負担
 - ・清掃や見回りなどの体力的負担
 - ・特定空き家指定による税負担の増加
- 機会損失
 - ・活用されないことによる利益を得られる機会の損失



Dの場合も将来「空き家問題」が生じる可能性があります

＼ 将来に向けてのお悩みはありませんか？ ＼

- 自身の住まいの承継方針が決まっていない
- 親族の相続が突然発生し“空き家”の承継・処分に困る
- 所有者の認知機能低下により処分できなくなるリスク
- メンテナンス不足による不動産価値の減少

P.17
空き家に
しないための
準備・対策へ



「空き家」について知っておくべきこと②



空き家を放置することによるリスクを正しく理解し速やかに対処することに加え、来たるライフイベント等に備え、できるだけ空き家にしないための準備・対策が重要です。当グループでは、「空き家」について今後どうしたらよいのか、皆さまのご事情に応じたアドバイスをさせていただきます。

● 空き家にしないための準備・対策

計画的なリフォーム

売却や賃貸を見据えて、手入れを行い資産価値を維持・向上する

遺言の作成

特定の相続人に不動産を託し、遺産分割協議の長期化や共有化を防ぐ

成年後見制度の活用

所有者本人が認知症等で意思判断ができない場合、成年後見人を立てて管理・処分を行う

民事信託(家族信託)の活用

万一の認知症の発症等に備え、元気なうちに管理・処分を信頼できる親族に託し、承継先も定めておく

■ 空き家の取得経緯



出所:国土交通省住宅局「令和元年空き家所有者実態調査」をもとに当社作成



● 空き家に関する法制度

空き家に係る譲渡所得の特別控除

空き家が放置され、周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大要因である「相続」により承継した古い空き家の有効活用を促進するため、空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が売却し、一定の条件を満たすときは、譲渡所得から最大3,000万円まで控除することができる特別控除の特例があります。



→本制度が利用できると、最大で約600万円の税金を軽減できる可能性があります◎

空き家対策特別措置法

空き家のうち、倒壊などの危険、衛生上の悪影響、景観を損なうなどのおそれがあり、放置することが不適切な状態にある土地建物を、自治体が「特定空き家」に指定できる。

→状況が改善されるまで、土地の住宅用地特例が適用されず、場合によっては固定資産税が4～6倍になるおそれがあります△

資料は2022年4月1日現在の法令をもとに作成したものです。その確実性・完全性に関して保証するものではありません。具体的なお取引にあたっては、お客さまの弁護士、会計士、税理士等と事前にご相談いただくようお願い申し上げます。

!相続登記の義務化!

国は、年々増加傾向にある所有者不明の土地の解消に向けて、「発生予防」と「利用の円滑化」の観点から、法整備を進めています。所有者不明土地の増加は、利用価値の乏しい土地、不要な土地などについて相続しても登記を申請しないケースが多数あることに一因があるとして、2024年4月1日から、「相続の開始とその所有権の取得を知った日から3年以内」の相続登記が義務付けられました。





住まいと税制

● 住宅ローン減税制度

住宅ローン減税制度は、住宅ローンを借り入れて住宅を取得する場合に、取得者の金利負担の軽減を図るための制度で、利用には以下のような一定の条件があります(記載は一部)。

■ 自ら居住すること

取得から6カ月以内に居住し、原則として適用を受ける各年の12月31日まで引き続き居住していること。別荘や投資用物件、床面積の1/2超が非居住用の場合などは適用対象外となります。

■ 返済期間が10年以上であること

繰り上げ返済等により償還期間が10年未満となった場合は、その年以降は控除を受けることができません。

■ 所得制限

適用対象者の控除適用年分の所得が要件を超える年は、控除の対象外となります。

■ 住宅の床面積が所定以上

登記簿に記載されている床面積が基準となり、マンションの場合は専有部分の床面積となります。

■ 中古住宅は耐震性能を有すること

中古住宅の場合は、新耐震基準に適合している家屋である必要があります。新耐震基準とは、1981(昭和56)年6月1日以降の建築確認において適用されている基準で、この制度においては、登記事項証明書に1982(昭和57)年1月1日以降の建築であることが記載されていれば、この基準に該当するとされています。

● 住宅取得等資金贈与の特例

直系尊属(父母や祖父母など)から住宅資金として贈与を受けた場合に、一定の金額まで贈与税が非課税となる制度で、利用には以下のような一定の条件があります(記載は一部)。

■ 受贈者の条件

贈与を受けた年の1月1日時点で18歳以上かつ、所得が所定金額以下であること、また一定の期間の間に提供された資金で住宅を取得し、居住を開始する必要があります。

■ 建物の条件

床面積が所定の範囲内であること、またその半分以上が受贈者の居住用として利用されること、新耐震基準に適合した住宅用家屋であること、などが条件となります。

● 居住用財産の買換え特例

所有期間が10年を超え、居住期間10年以上お住まいになっている不動産を売却し、売却する住宅よりも高い住宅に買換えて住み替える場合に、元の住宅の譲渡益にかかる譲渡所得課税を住み替え先の売却時まで先送りできる制度です。利用には以下のような一定の条件があります(記載は一部)。

■ 売却する住宅の条件

住まなくなった日から3年以内に売却すること、売却代金が1億円以下であることなどが適用条件となります。

■ 購入する住宅の条件

建物の床面積が50㎡以上・土地が500㎡以下であること、取得の日以前25年以内に建築されたものであること、または、新耐震基準を満たすことなどが適用条件となります。

資料は2022年4月1日現在の法令をもとに作成したものです。その確実性・完全性に関して保証するものではありません。具体的なお取引にあたっては、お客さまの弁護士、会計士、税理士等と事前に十分にご相談いただくようお願い申し上げます。



取扱い商品・サービス〈不動産〉

● 不動産に関するご相談は私たちにお任せください

三井住友信託銀行を中核とするグループ各社との連携により、お客さまの資産を安心して託していただけるようサポート体制を確立しています。居住用不動産はもちろん、相続不動産、遊休不動産、収益用・事業用不動産のご売却や資産運用・有効活用をお手伝いいたします。

自宅売却	<ul style="list-style-type: none"> ● 住まいを売却したいが、どうしたらいいか迷っている。 ● 今は売り時なのか？ 売却のタイミングを知りたい。 ● 住み替えを検討しているが、どのような点に注意すればいいか知りたい。
自宅購入	<ul style="list-style-type: none"> ● 子ども夫婦の住まいの近くにマンションを購入したい。 ● そろそろマイホームを購入したい。
価格査定	<ul style="list-style-type: none"> ● 所有の不動産（戸建・土地・収益物件等）の価値を知りたい。
有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ● 遊休地を保有しているが、有効活用して収益を上げたい。 ● 古いアパートを所有しているが、今後の有効活用を検討したい。
投資用物件	<ul style="list-style-type: none"> ● 将来性のある地域で、投資用物件を購入したい。 ● 古いビルを所有しているが、新しい物件に組み替えをしたい。
相続対策	<ul style="list-style-type: none"> ● 自分の代で借地・貸家などを整理したい。 ● 共有名義の不動産があるが、将来のために整理にしておきたい。
火災保険	<ul style="list-style-type: none"> ● 火災や自然災害（台風・洪水・地震）で建物・家財が受ける被害に備えておきたい。

● お客さまのご依頼により三井住友トラスト不動産を紹介させていただきます

三井住友トラスト不動産は、三井住友トラスト・グループの不動産仲介会社で、当社とは業務提携を締結し、連携して不動産の仲介や有効活用のご相談を承っております。

■ 三井住友信託銀行グループの総力で信頼されるサポート体制を確立しています



「トラストプレミアムサービス」 不動産仲介手数料割引サービス 適用のお客さま向け

三井住友信託銀行、またはグループ会社である三井住友トラスト不動産株式会社に、不動産売買の仲介をご依頼いただいた場合、通常の手数料を割引いたします。

◆この割引サービスは、売買契約を締結いただいた月のステージに応じてご利用いただけます。

<p>プラチナステージのお客さま</p> <p>お取引残高が 3,000万円以上のお客さま</p> <p>20%割引</p>	<p>ゴールドステージのお客さま</p> <p>お取引残高が1,000万円以上 3,000万円未満のお客さま</p> <p>10%割引</p>
---	--

◎ただし、割引額の上限は売買契約ごとに1名義あたり110万円(税込)とさせていただきます。

●三井住友トラスト不動産株式会社の不動産手数料割引をご利用いただくためには、「三井住友トラスト不動産 紹介依頼書」にご署名いただき、三井住友信託銀行より三井住友トラスト不動産株式会社をご紹介することにご同意いただくことが条件となります。●トラストプレミアムサービスは、三井住友信託銀行がお取引残高に応じて提供するサービスです。詳しくは、当社本支店の窓口までお問い合わせください。



取扱い商品・サービス

〈ハウスメーカー・リフォーム業者紹介〉
〈有料老人ホームの運営会社紹介〉

建替・リフォームをお考えのお客さまへ

● ハウスメーカー・リフォーム業者をご紹介します

■ ご紹介可能なハウスメーカー

※2022年4月1日現在

大和ハウス工業(株)	積水ハウス(株)	旭化成ホームズ(株)
三井ホーム(株)	住友林業(株)	積水化学工業(株)
パナソニック ホームズ(株)	ミサワホーム(株)	高松建設(株)
ジューテックホーム(株)	スターツCAM(株)	東急建設(株)
住友不動産(株)	(株)スウェーデンハウス	

■ ご紹介可能なリフォーム業者

※2022年4月1日現在

大和ハウスリフォーム(株)	パナソニック リフォーム(株)
住友林業ホームテック(株)	新日本リフォーム(株)
ミサワリフォーム(株)	ジューテックホーム(株)
三井デザインテック(株)	旭化成リフォーム(株)
積水ハウスグループ	西部ガスリビング(株)

● 有料老人ホームの運営会社をご紹介します

シニア向け住宅への住み替えをご検討中のお客さまへ

元気なうちに、
住み慣れた地域で
終の棲家を
決めておきたい

子どもの自宅に
近い施設を
探しておきたい

将来、介護が
必要になった際も、
困らないように
しておきたい

■ ご紹介可能な運営会社例

※2022年4月1日現在

三井不動産レジデンシャルウェルネス(株)	(株)長谷工シニアウェルデザイン
東急ウェルネス(株)	関和グランドマスト(株)
	(株)チャーム・ケア・コーポレーション

マイホームの
建築

ご自宅の
バリアフリー

二世帯
住宅への
建て替え

収益不動産の
建築

外壁・水回りの
メンテナンス

三井住友信託銀行でご検討いただくメリット

メリット1



一度に複数の
ハウスメーカーの
プランを比較
できます。

メリット2



銀行の窓口でも
ハウスメーカー
担当者の説明を
受けられます。

メリット3



資金計画を
含めてご検討
いただけます。

ご紹介の流れ

〈ご紹介可能な会社〉より
ご紹介を希望される会社
をお選びいただけます。

「紹介依頼書」への
ご記入・ご提出をお
願いたします。

お客さまからご紹介依頼をいた
だいた会社に対し、当社からお客
さまをご紹介させていただきます。

会社の担当者から、お客
さまへ直接お電話を入
れさせていただきます。



取扱い商品・サービス〈ローン〉

● ライフプランにあわせたローン商品をご用意しています

■ 住宅の新築や買い替え、リフォームに「住宅ローン」

ご自宅のご新築またはご購入の他、住宅ローンのお借り換えなどにもご利用いただけます。

また、「健康で快適な暮らしのために、バリアフリーや断熱対策をしたい」「子どもと同居するので増築したい」といった大規模な修繕や増改築など、ご自宅のリフォーム全般にも住宅ローンがご利用いただけます。

選べる金利	2つの金利コース「変動金利コース」と「固定金利コース」、2つの保証料のお支払方法「融資手数料型」と「保証料型」からお選びいただけます。
三井住友信託銀行ならではのうれしいサービス	<ul style="list-style-type: none"> ● インターネットバンキングなら、一部繰上返済は手数料無料 ● 住宅ローンと一緒に安心も充実「八大疾病保障特約」 ● 出産時、お子さまの成長時に金利優遇「子育てサポートサービス」 ● 万一のと看、ご自宅をスムーズに承継するための「ハウジングウィル」

■ 三井住友トラスト・パナソニックファイナンス「リフォームローン」

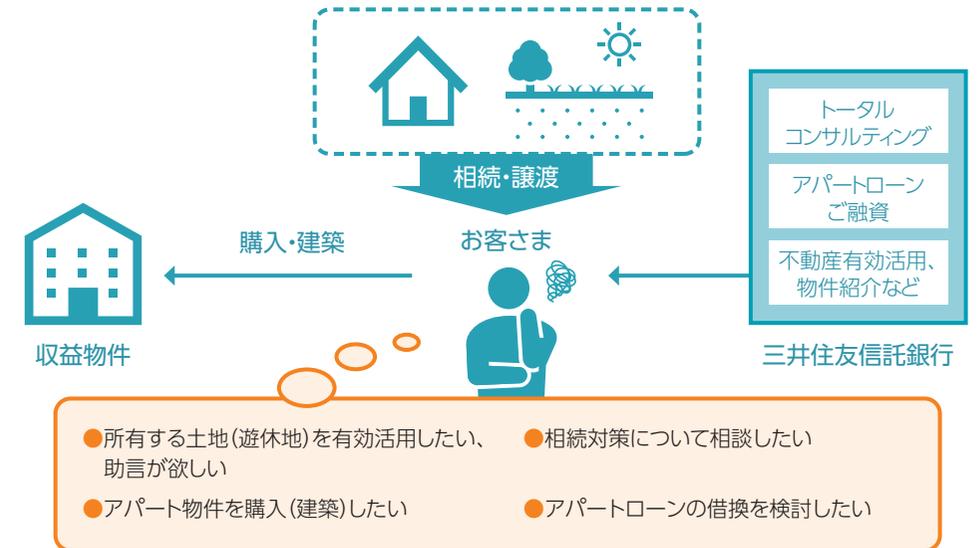
キッチンや寝室、サニタリーのリフォームや、比較的小規模なバリアフリー工事などの住環境を整える身近なリフォームには、お客さまのご希望により当社グループ会社をご紹介します。

お手軽	お手続きは簡単かつスピーディー。原則2,000万円まで無担保。
おトク	保証料・融資手数料なし
安心	団体信用生命保険つき*

* 団体信用生命保険の加入にあたっては一定の条件があります

■ 賃貸用不動産の建築・購入、遊休地の有効活用に「アパートローン」

賃貸用アパート・マンションなどの建築、購入、増改築、借換にご利用いただけます。遊休地の有効活用に、ご相談から承ります。



■ 住み替えに伴う住宅の購入やご自宅のリフォームなどに「60歳からの住宅応援ローン」(愛称:ロクマル)

「ロクマル」は60歳以上のお客さまにご利用いただけるノンリコース型*の住宅ローンです。担保評価額の60%まで借り入れ可能。毎月のお支払いは利息のみとなります。

*ご契約者さまがお亡くなりになりご契約が終了したとき、担保不動産の売却代金でご返済いただけます。売却代金でお借入金の全額返済ができなかった場合でも、ご相続人への支払請求はありません。

※「ロクマル」は住宅金融支援機構の「リバース60」を利用した商品です。

■ セカンドライフに必要な資金のお借り入れに「不動産活用ローン(リバースモーゲージ)」

ご自宅やご所有の不動産を担保にお借り入れができ、ご自宅の住み替えやリフォームなどのまとまった資金のほか、生活資金、レジャー資金、医療費・先進医療にかかる費用などご自由にお使いいただけます。お客さまがお亡くなりになったときや担保不動産の売却時にご返済いただけます。

※ご利用いただける地域には制限があります。

ご購入・ご売却・住み替えをご検討のお客さま

- お客さまのご依頼により三井住友トラスト不動産株式会社をご紹介させていただきます。
- 三井住友トラスト不動産株式会社は三井住友トラスト・グループの居住用不動産を中心とした不動産仲介会社で、当社とは業務提携を締結し、連携して不動産の仲介や有効活用のご相談を承っております。
- ご相談内容等によりましては、お取り扱いできない場合がございます。
- 本資料に掲載された税制に関しては、2022年4月1日現在の法令をもとに作成したものです。その確実性・完全性を保証するものではありません。具体的なお取引にあたっては、弁護士、会計士、税理士等と事前に十分ご相談いただくようお願い申し上げます。
- 価格査定は、不動産の鑑定評価に関する法律にもとづく不動産の鑑定評価ではありません。

建築・リフォームをご検討のお客さま

- ハウスメーカー・リフォーム業者のご紹介サービスは、当社にお取引のあるお客さまにご利用いただけるサービスです。ご利用の際は、お取引店までお問合せください。
- ご紹介にあたっては、「紹介依頼書」にご署名いただく必要がございます。
- 当社によるご紹介後、ハウスメーカー・リフォーム業者との契約はお客さまにご検討いただくものであり、当社は紹介に関する責任は一切負いかねます。
- 当社からのハウスメーカー・リフォーム業者のご紹介は、当社にて対象物件に関する融資をお約束するものではなく、また取引の成否が当社との今後の取引に影響することはありません。
- ご相談内容等によりましては、お取り扱いできない場合がございます。

シニア向け住宅の運営会社等のご紹介について

- 有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、およびサービス付賃貸住宅の運営会社(以下、「有料老人ホーム等運営会社」)のご紹介サービス(以下、「本サービス」)は、当社にお取引のあるお客さまにご利用いただけるサービスです。ご利用の際は、お取引店までお問い合わせください。
- 本サービスは、お客さまからのご依頼に基づき、当社が業務提携契約を締結している有料老人ホーム等運営会社をご紹介させていただくものです。当社が行うのは有料老人ホーム等運営会社のご紹介にとどまり、個別の施設に関する情報提供・入居相談等や、有料老人ホーム等運営会社の業務の一部の代理または媒介行為を行うことはできません。
- 本サービスは、ご紹介先の有料老人ホーム等運営会社とお客さまとのご入居契約等の成立を保証するものではありません。
- 当社がご紹介した有料老人ホーム等運営会社と実際に契約をするか否かは、お客さまご自身においてご検討のうえでご判断いただくものであり、当社は一切責任を負いません。
- ご紹介先の有料老人ホーム等運営会社の運営施設への入居がなされなかったとしても、当社とお客さまとの取引関係に何ら影響を与えるものではありません。

ローン商品について

- ローンをご利用いただける方は、当社本・支店所在地近隣にお住まいの方で所定の資格・要件を満たす方に限らせていただきます。

本資料は2022年4月1日現在の情報をもとに作成しております。作成時点における法令その他の情報に基づき作成しており、今後の改正等により、取扱いが変更になる可能性があります。本資料は情報提供の一環として作成するものであり、その確実性・完全性に関して保証するものではありません。個別の法務・税務の取扱い等については、弁護士、税理士等専門家や、最寄りの税務署にご確認・ご相談ください。本資料の無断複製、複写、転載はご遠慮ください。

各サービスについて、詳しくはお近くの窓口までお問い合わせいただくか、当社ホームページにてご確認ください。

なお、各サービスは予告なく終了する場合がございますので、あらかじめご了承ください。本資料は三井住友信託銀行が作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。



<https://www.smtb.jp>

詳しくは窓口または当社ホームページにてご確認ください。