

**「マンガでわかる 60歳からの快適リフォーム術」**  
**リーフレットをご活用ください！！**  
**～高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドラインの実施～**

一般社団法人高齢者住宅協会（東京都千代田区）は、昨年3月に国土交通省から発表された「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」（以下、「ガイドライン」という。）を踏まえ、「アクティブシニア」「プレシニア」といわれる世代を主な対象として、将来の暮らし方に備えたリフォームのための支援制度を解説する、マンガ等による分かりやすい冊子を作成しました。

（ガイドラインの詳細は、国土交通省のHPをご参照ください [https://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000202.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000202.html)）

この冊子は昨年10月に発行したガイドラインを解説した3種類の広報物である、①居住者向けリーフレット（A3 三つ折り）、②居住者向け冊子（A4 20頁冊子）、③事業者向け冊子（A4 28頁冊子）の続編として、早めの住まいの備えを普及するためにリフォームローン等を分かりやすく解説しています。消費者及びリフォーム事業者への配布等にご利用ください。

なお、一般社団法人高齢者住宅協会では、ガイドラインを広く周知し、高齢期の住まいについて考える契機としていただくための下記取組を行っております。

- ① ガイドラインを解説した居住者・事業者向け広報物の作成
- ② 地方公共団体等による住民や事業者向けセミナー等におけるツール提供・講師派遣（参考）
- ③ 高齢期の状態変化を踏まえて、高齢期に適切な住まい・住まい方を提案できる人材を育成するための研修（令和元年9月より実施）



リーフレット等は、ウェブサイト「高齢者住宅ジャーナル」からダウンロードが可能です。 <https://www.satsuki-jutaku.jp/journal/>

＜本件に関する問い合わせ先＞

一般社団法人高齢者住宅協会 住宅・住生活部会 事務局次長 塩崎、企画部長 永野  
 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町 1-21-1 ヒューリック神田橋ビル 4階  
 TEL：03-6867-8535 FAX：03-6867-8536 E-mail：[info@shpo.or.jp](mailto:info@shpo.or.jp)

## ご夫婦は第2の人生を楽しむために リフォームを 検討し始めました

登場人物  
ご紹介

リフォームはしたいけど  
使える予算がないし…

お風呂は寒いし  
トイレもキレイに  
したい

キッチンも古くなったし  
家の中の殺菌も  
気になってきたわ

将来のために貯金は  
残しておきたいね

ご主人 (64歳)  
退職後、将来に向けて「ライフビジョン  
シート」を書いてみた。老後に意外に  
お金がかかることを知る。

奥さま (62歳)  
収入は年金だけだが、退職後のおかげ  
で蓄えはあるが、リフォームに使ってい  
ないのが迷っている。

リフォームのことは  
わたくしに  
おまかせください!

私もお手伝いします

任居 改修係  
(リフォーム専科)

FP子  
(ファイナンシャルプランナー)

孫たち

※ライフプランシート  
退職後の暮らしで必要なお金のための住まい  
の確保や貯蓄計画など、人生設計としてこれら  
の項目に「希望する金額」を記入し、最新の  
電子PIFを参照。

### その 1 まず、奥さまの本音を 聞いてみました

リフォームはしたいけど  
費用はどのくらい  
必要なのかしら?

費用ですよ  
わかり

冬でも  
暖かいお風呂にしたいし  
キッチンも新しくしたいし…

したいですよ  
わかり

子供たちは  
独立しているので  
この家は私たちの  
自由にできるんだけど…

なるほど  
わかり

でも将来  
何があるかわからないから  
貯金には  
手をつけたくないし…

わかります  
わかり

実は、  
あるんです!!

貯留金を残したまま  
リフォームする方法って  
ないのかしら…?

あります  
ぜひ!

## こうしてご夫婦は 600万円の予算で リフォームを決めました!!

最新のキッチンに

水回り工事…約250万円  
断熱・バリアフリー工事…約350万円  
程ですから約600万円位で  
リフォームできますよ!

※上記費用は工事費のみです。設計費、材料費は別途見積りとなります。  
※リフォーム工事には保証制度があります。

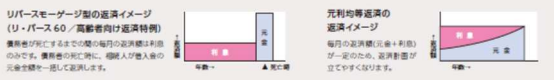
ご夫婦の悩み

バリアフリーと  
手すりのあるトイレに

自己資金100万円で  
500万円を借りたら  
返済額はどのくらい  
違うんだろうね?

この位の  
リフォームは  
したいわね!

リフォーム専科



### リフォームローンの商品比較

	リバースモーゲージ型の一例	住宅金融支援機構の 「高齢者向け返済特例」	一般銀行の一例
商品名	一般銀行の 「リ・バース60」 	住宅金融支援機構の 「高齢者向け返済特例」 	一般銀行 (A銀行：元利均等返済)
※各金融機関によって内容が異なります			
主な特徴	民間金融機関が住宅金融支援機構 の住宅融資保証制度を利用して提供 する。リバースモーゲージ型のリ フォームローン	住宅金融支援機構が直接融資する リフォームローン	一般銀行が融資する元利均等返済 によるリフォームローン
利用者 年齢	借入申込時満50歳以上 (連帯債務者も同様)	借入申込時満60歳以上(上限なし) (連帯債務者も同様)	借入申込時満50歳以上 (連帯債務者も同様)
資金使途	自ら居住(セカンドハウスを含む)、 3年以内の定期借家により賃貸する 住宅でのリフォーム(提携リフォーム 会社の工事に限る)	自ら居住する住宅に部分的バリアフ リー工事または耐震改修工事(併せ て実施する改修工事、増築工事、修 繕・模様替え)	ご本人または同居されているご家族 (3親等以内)が所有部分所有を含む する自宅の増改築、改装費用
金利	変動金利・年2回金利見直し	全期間固定金利	変動金利・年2回金利見直し
手数料等 (税込)	事務手数料：165,000円	保証審査鑑定料：33,000円 保証事務手数料：77,000円	取扱手数料：3,300円
保証料	不要	融資額×4.0%	不要
担保項目	評価額の50% (満60歳以上の高齢者居住は55%) (満50歳以上の歳末満は特例額の30%)	評価額の60% (戸建て住宅の場合)	担保不要
借入 上限額	100万円～1,500万円 (リフォーム専資金の100%)	10万円～1,000万円 (保証額が保証する限度額以内)	10万円以上1,000万円以内
死亡後 の対応	相続人による一括返済、不可の場合は土地・建物の処分による返済	借入額が借務を引き継ぎ返済	相続人による一括返済、不可の場合は土地・建物の処分による返済
毎月の 返済例	リフォームした場合 借入額：500万円 支払期間：終身 毎月支払額 (利息分) <b>7,916円</b> 金利：年1.90% (2020年3月現在)	バリアフリー工事を含む リフォームした場合 借入額：500万円 支払期間：終身 毎月支払額 (利息分) <b>3,416円</b> 金利：年0.82% (2020年3月現在)	リフォームした場合 借入額：500万円 10年返済の場合 毎月支払額 (元金均等返済) <b>47,134円</b> 金利：年2.50% (2020年3月現在)

こんなに違うのね!