

将来（高齢期）を見据えた住まい方



令和7年3月

宮城県土木部住宅課

将来（高齢期）を見据えた住まい方

- 1 高齢者の住まいの現状と住宅施策
- 2 住み慣れた自宅に住み続ける
- 3 状況に応じた住まいを選択する
- 4 次世代のために
- 5 住まいの確保に困ったとき

目次

1 高齢者の住まいの現状と住宅施策

- (1) 人口・世帯等の動向
- (2) 住まいの状況
- (3) 住まいの意識
- (4) 宮城県高齢者居住安定確保計画

2 住み慣れた自宅に住み続ける

- (1) 自分でできる住まい方の工夫
- (2) 自宅の改修
- (3) 自宅での生活を支えるサービス等

3 状況に応じた住まいを選択する

- (1) 宮城県高齢者居住安定確保計画への位置づけ
- (2) 賃貸住宅の種類
- (3) 高齢者向け住宅・施設の種類
- (4) 高齢者向け住宅・施設の数
- (5) 費用負担の目安

4 次世代のために

- (1) 空き家の状況
- (2) 空き家に関する制度
- (3) 自宅を空き家にしないために

5 住まいの確保に困ったとき

- (1) 住宅セーフティネット制度



地域包括ケアシステム

資料：厚生労働省・地域包括ケア研究会

「医療・看護」，「介護・リハビリテーション」，「保健・福祉」という専門的なサービスと，その前提としての「すまいとすまい方」と「介護予防・生活支援」が相互に関係し，連携しながら在宅の生活を支える。



1 高齢者の住まいの現状と住宅施策



(1) 人口・世帯等の動向

(2) 住まいの状況

(3) 住まいの意識

(4) 宮城県高齢者居住安定確保計画



(1) 人口・世帯等の動向

- ① 高齢者人口の推移
- ② 高齢者世帯数の推移
- ③ 要支援・要介護者数の推移
- ④ 不慮の事故による死者数
- ⑤ 家庭内の事故死の割合
- ⑥ 冬のお風呂の死亡事故
- ⑦ 冬の室温
- ⑧ 断熱改修等と健康

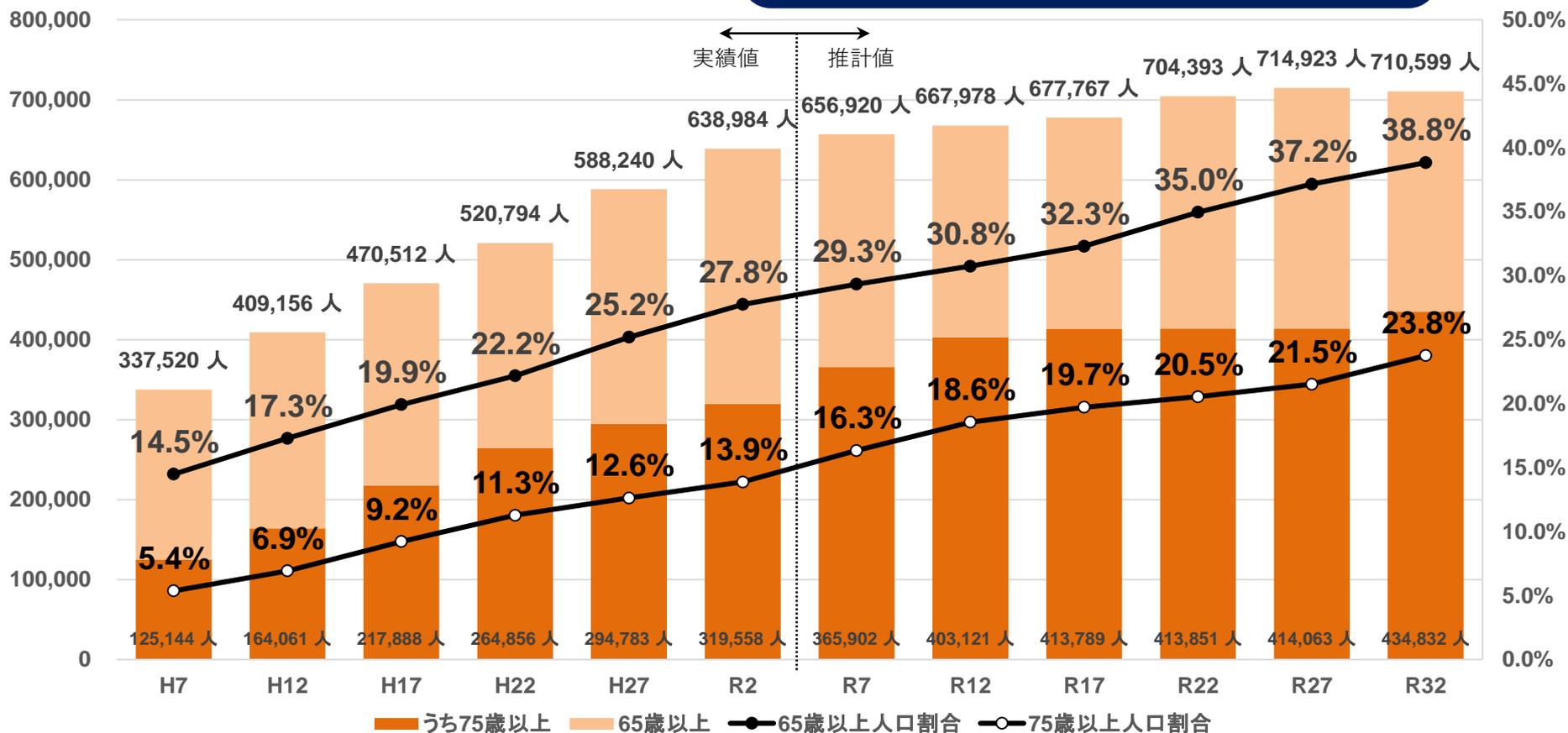
1 高齢者の住まいの現状と住宅施策



(1) 人口・世帯等の動向

① 高齢者人口の推移 (宮城県)

高齢者人口は増加を続け、
R17には1 / 3が高齢者



資料：令和2年以前：国勢調査、令和7年以降：国立社会保障・人口問題研究所（令和5年推計）

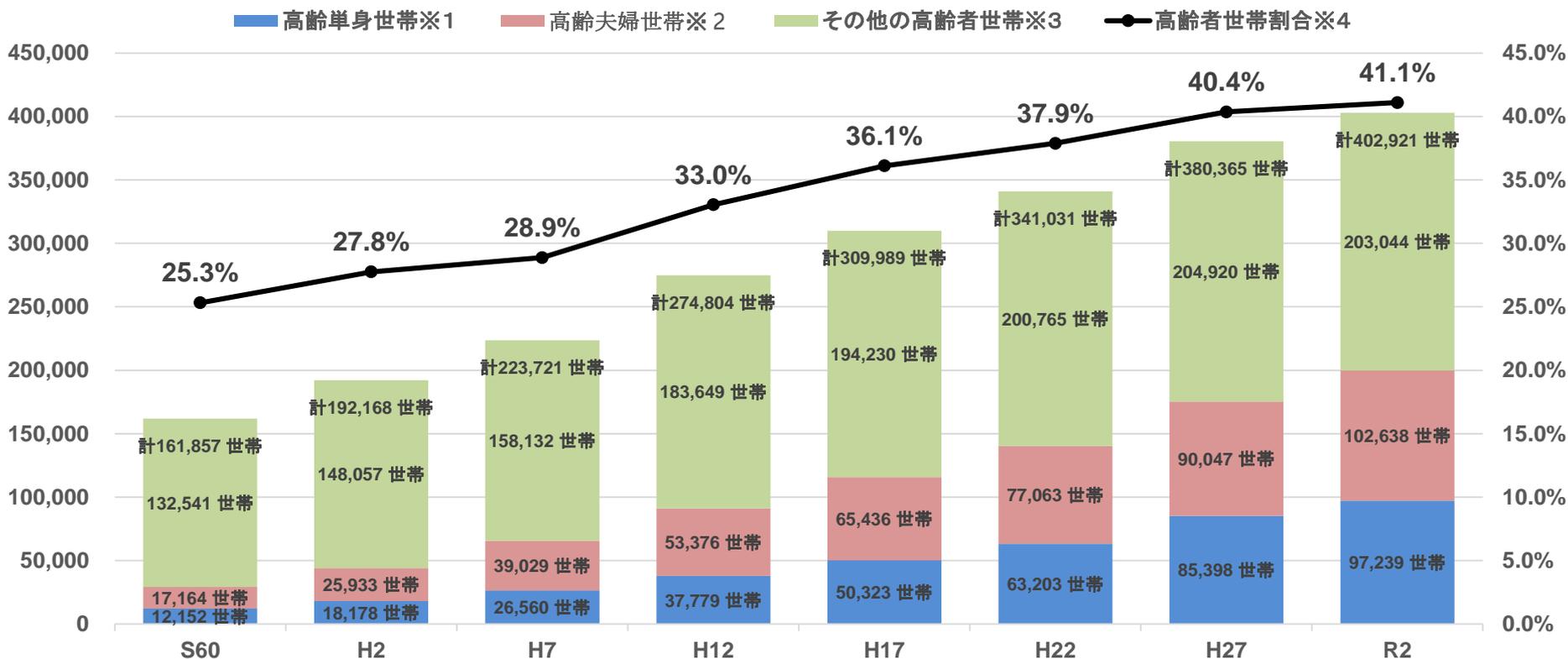
1 高齢者の住まいの現状と住宅施策



(1) 人口・世帯等の動向

② 高齢者世帯数の推移 (宮城県)

高齢者世帯数は増加を続け、特に高齢単身・夫婦世帯が増加



※1 65歳以上の単身世帯 ※2 夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

※3 65歳以上世帯員がいる世帯のうち高齢単身世帯と高齢夫婦世帯以外の世帯

※4 一般世帯総数に占める高齢者世帯総数の割合

資料：国勢調査

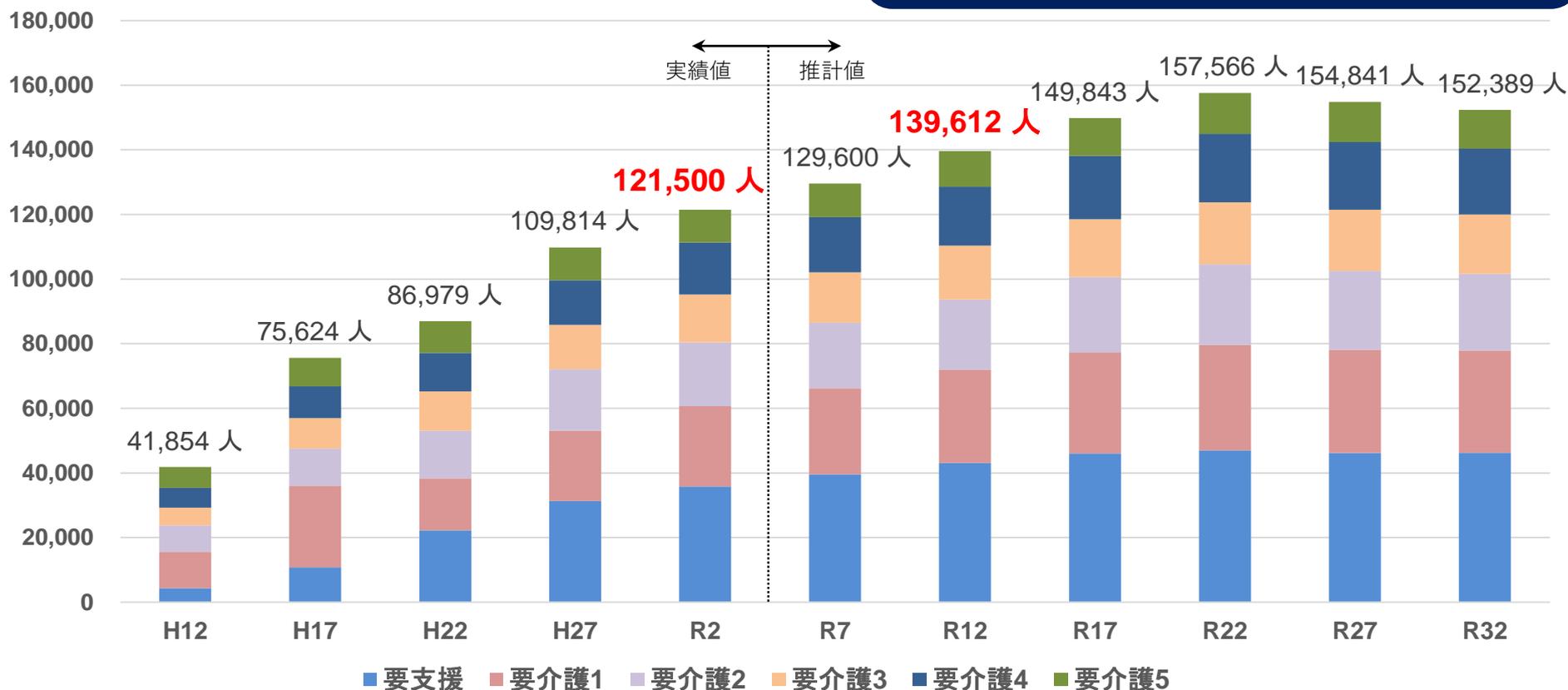
1 高齢者の住まいの現状と住宅施策



(1) 人口・世帯等の動向

③ 要支援・要介護者数の推移 (宮城県)

要支援・要介護者は増加し、今後10年間で2万人が増加



資料: 令和2年以前: 介護保険事業状況報告、令和7年以降: 「第9期みやぎ高齢者元気プラン」による推計

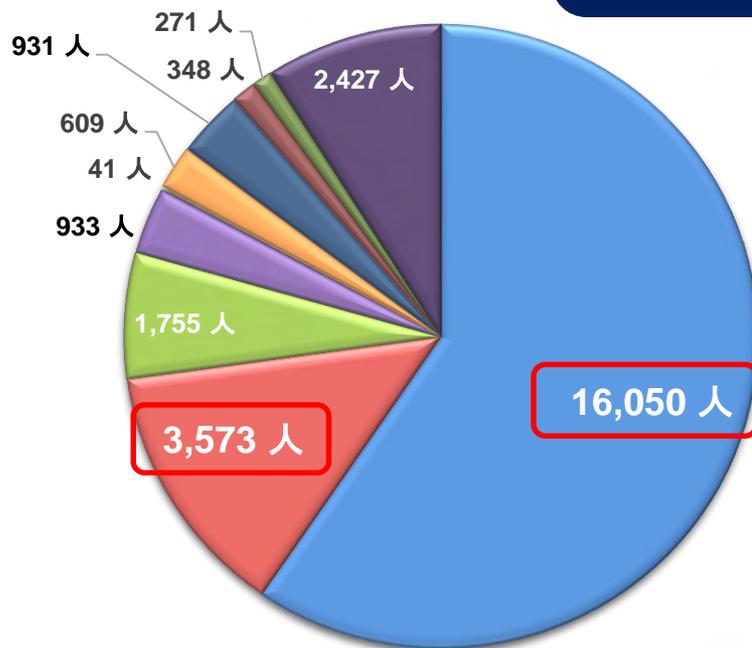
1 高齢者の住まいの現状と住宅施策



(1) 人口・世帯等の動向

④ 不慮の事故による死者数 (全国・場所別)

家庭内事故は交通事故より多く、約4.5倍も



■ 家庭内
■ 街路など

■ 交通事故
■ サービス施設など

■ 居住施設
■ 建設現場など

■ 学校、公共施設など
■ スポーツ施設など
■ 農場
■ その他

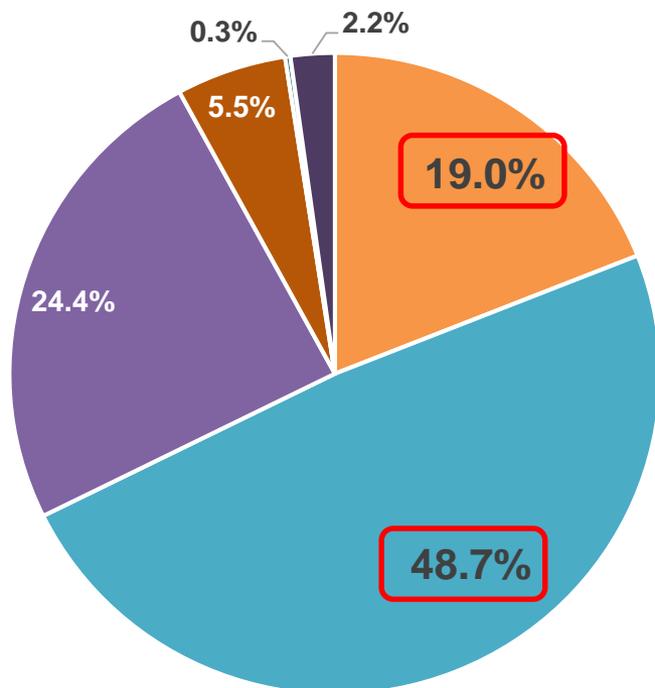
資料: 令和5年度人口動態調査

1 高齢者の住まいの現状と住宅施策



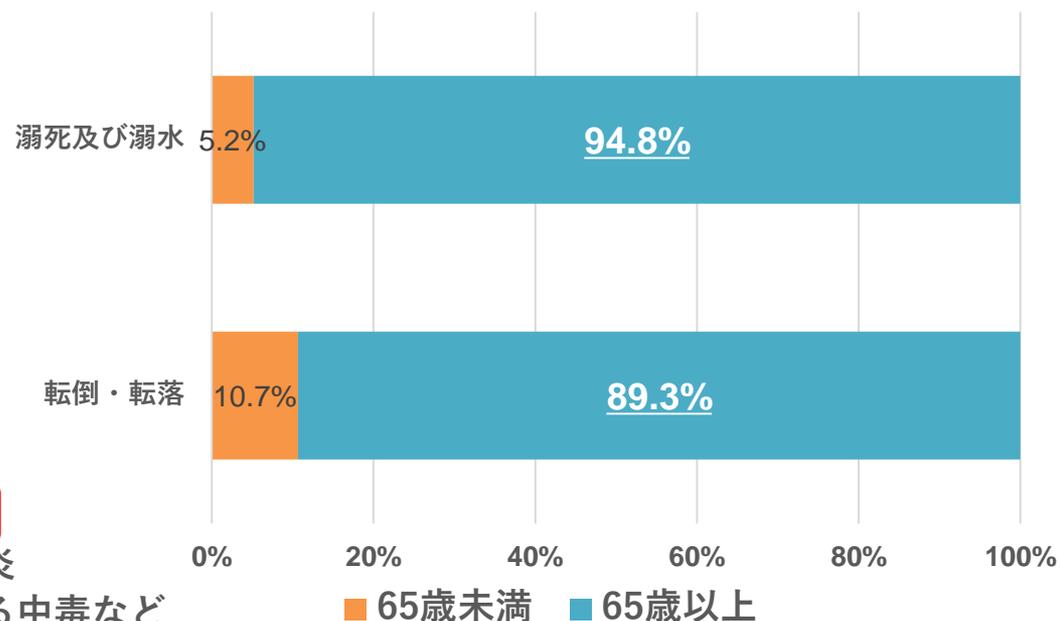
(1) 人口・世帯等の動向

⑤ 家庭内の事故死の割合



- 転倒・転落
- 溺死及び溺水
- 窒息
- 煙、火及び火災
- 熱及び高温物質との接触
- 有害物質による中毒など

溺死等のお風呂の事故が最多
次いで窒息や転倒・転落
溺死、転倒・転落の
約9割が高齢者



資料: 令和5年度人口動態調査

1 高齢者の住まいの現状と住宅施策



(1) 人口・世帯等の動向

⑥ 冬のお風呂の死亡事故

高温・長時間入浴による死亡事故



高体温や出浴時の脳血流減少などによる意識障害で、浴槽から出られなくなったり、浴槽内にしゃがみこんだりします。体温の上昇はお湯が熱いほど早くなります。



水没あるいは顔を水中に漬けて溺水します。



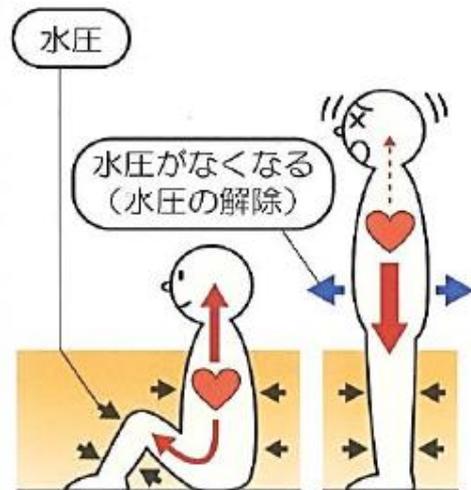
ショックによる心停止あるいは溺死にいたりします。



入浴中の事故はヒートショック（急激な温度変化が身体に与えるショック）等が原因と考えられています。

お風呂から急に立ち上がるとなぜ頭がくらくらするのか？

入浴中にはお湯で体に水圧がかかっています。その状態から急に立つと体にかかっていた水圧はなくなり圧迫されていた血管は一気に拡張します。すると脳に行く血液が減り（脳血流減少）脳は貧血となり一過性の意識障害を起こします。



資料：厚生科学指定型研究 入浴関連事故研究班

1 高齢者の住まいの現状と住宅施策

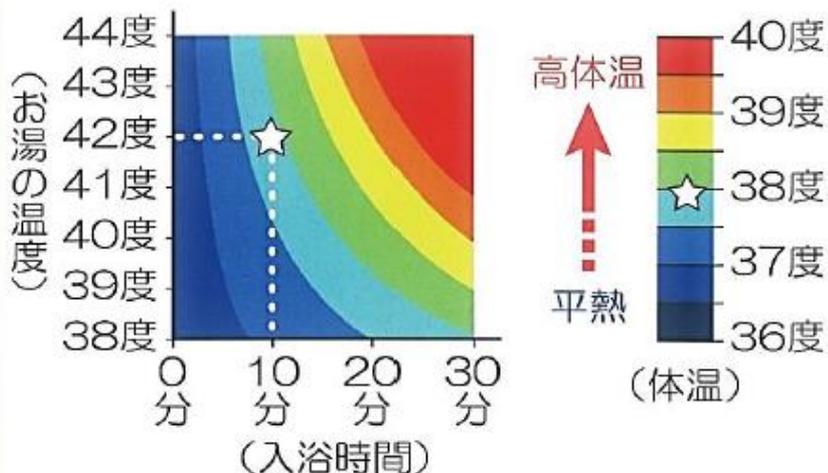


(1) 人口・世帯等の動向

⑥ 冬のお風呂の死亡事故

入浴時間と湯温と体温の関係

お湯が熱いほど体温は早く上昇します。



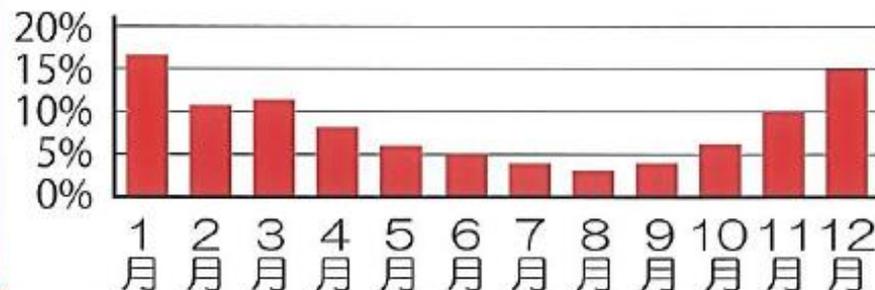
体温の変化をお湯の温度と入浴時間でシュミレーションすると、10分入浴した場合体温が38度近く(☆)に達します。

お一人での高温浴は危険です。41度以下で10分以内に上がる様に気を付けましょう。

入浴中の事故はヒートショック（急激な温度変化が身体に与えるショック）等が原因と考えられています。

浴槽内での死亡事故の発生時期

11月～3月、冬の寒い時期に特にお年寄りの死亡事故が多いことが知られています。



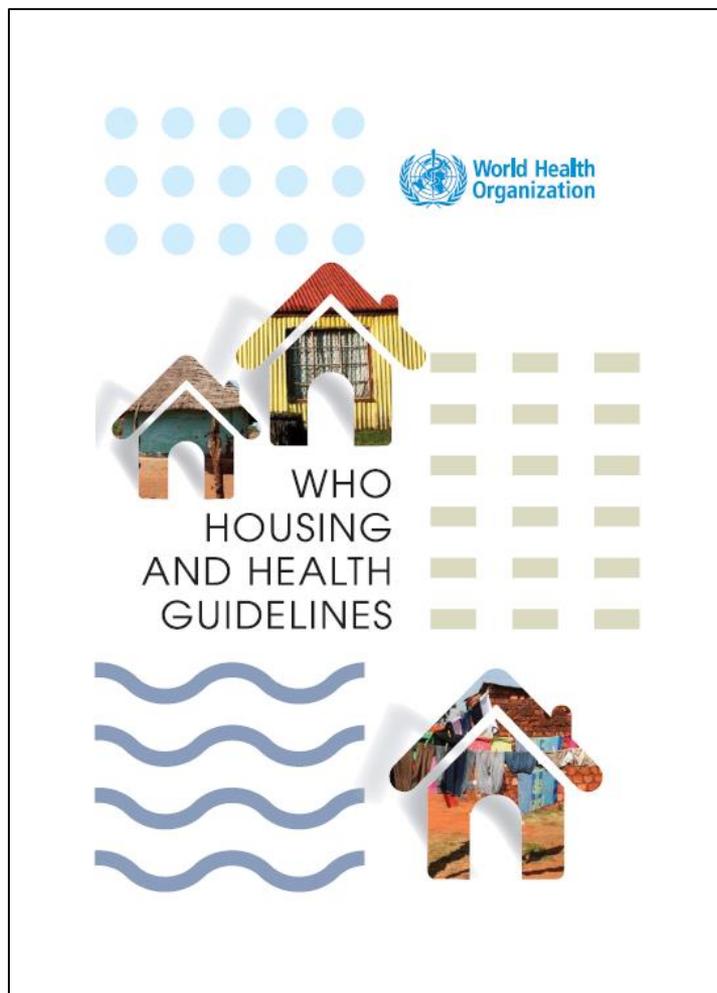
資料：厚生科学指定型研究 入浴関連事故研究班

1 高齢者の住まいの現状と住宅施策



(1) 人口・世帯等の動向

⑦冬の室温



冬季の室温を18度以上にすることがひとつの目安です。

WHO（世界保健機関）が住宅と健康について新しいガイドラインを発表（H30.11）

健康への悪影響から居住者を守るため「**冬季の室内温度は18度以上**（子どもと高齢者はさらに暖かく）」と強く勧告

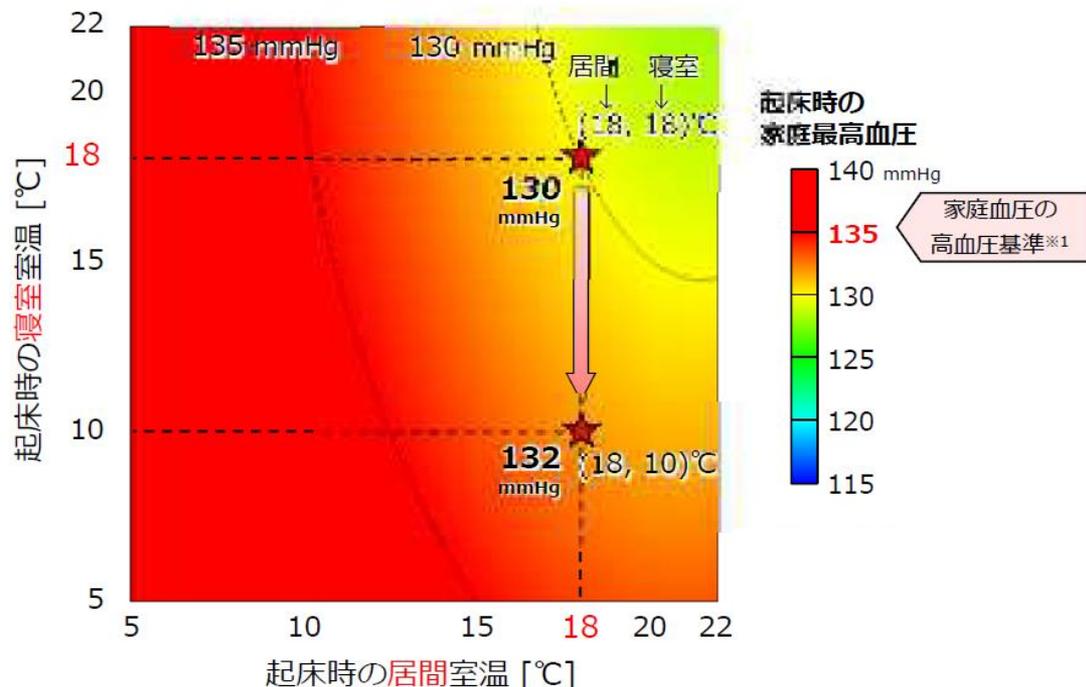
資料:WHO

1 高齢者の住まいの現状と住宅施策



(1) 人口・世帯等の動向

⑦断熱改修等と健康



高血圧予防の観点から、局所暖房（居間のみを暖める暖房）は好ましくなく、住宅全体を適切に暖房する必要性が示唆された。

例えば、居間と寝室の室温を両方とも18°Cに保つ場合に比べて、居間が18°C、寝室が10°Cの場合では（部屋間温度差が大きくなると）、起床時の最高血圧がさらに2mmHg高い。

得られつつある知見

居住者の血圧は、部屋間の温度差が大きく、床近傍の室温が低い住宅で有意に高い。

起床時と就寝前の最高／最低血圧に対する室温の影響を検証した。床上1mの室温が1°C低下した場合よりも、床近傍の室温が1°C低下した場合の方が、血圧への影響が大きかった。

血圧の指標		室温1°C上昇あたりの血圧への影響※3	
		床上1m室温	床近傍室温
起床時	最高血圧	-0.68 mmHg/°C	-0.81 mmHg/°C
	最低血圧	-0.38 mmHg/°C	-0.48 mmHg/°C
就寝前	最高血圧	-0.50 mmHg/°C	-0.54 mmHg/°C
	最低血圧	-0.34 mmHg/°C	-0.41 mmHg/°C

資料：国土交通省

1 高齢者の住まいの現状と住宅施策



(1) 人口・世帯等の動向

⑧断熱改修等と健康

得られつつある知見

就寝前の室温が低い住宅ほど、過活動膀胱症状を有する人が有意に多い。

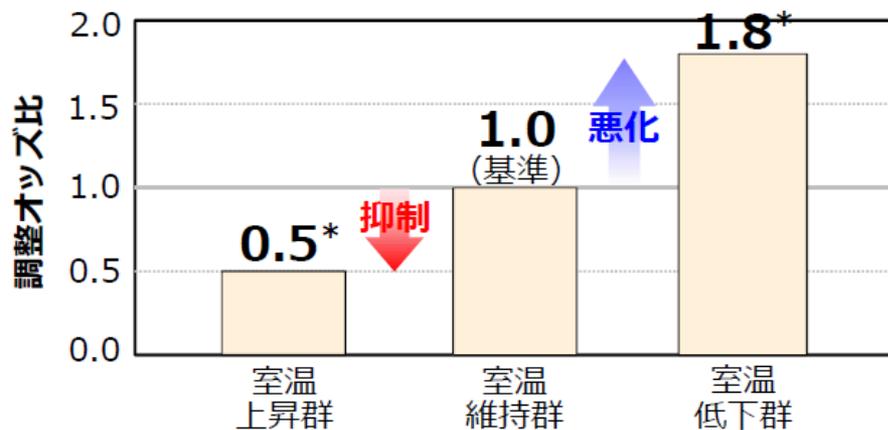
断熱改修前の現状分析の結果、就寝前の室温が12℃未満の低温の住宅では、18℃以上の温暖な住宅と比較して、過活動膀胱症状を有する人の割合が1.6倍だった。

説明変数	分類		調整オッズ比
就寝前室温	12℃未満	Ref. 18℃以上	1.62*
年齢	65歳以上	Ref. 65歳未満	2.54***
塩分摂取	かなり多い	Ref. 少ない	2.67*
高血圧	あり	Ref. なし	1.40*
腎臓の病気	あり	Ref. なし	5.43***
降圧剤の服用	あり	Ref. なし	1.38*

得られつつある知見

断熱改修後に就寝前居間室温が上昇した住宅では、過活動膀胱症状が有意に緩和。

断熱改修後に、過活動膀胱症状は、就寝前室温が上昇した住宅では0.5倍に抑制され、逆に室温が低下した住宅では、1.8倍に上昇。



資料:国土交通省



(1) 人口・世帯等の動向

(2) 住まいの状況

(3) 住まいの意識

(4) 宮城県高齢者居住安定確保計画



(2) 住まいの状況

- ① 住宅の所有関係
- ② 住宅の建築時期
- ③ バリアフリー化の状況
- ④ バリアフリー化水準の状況

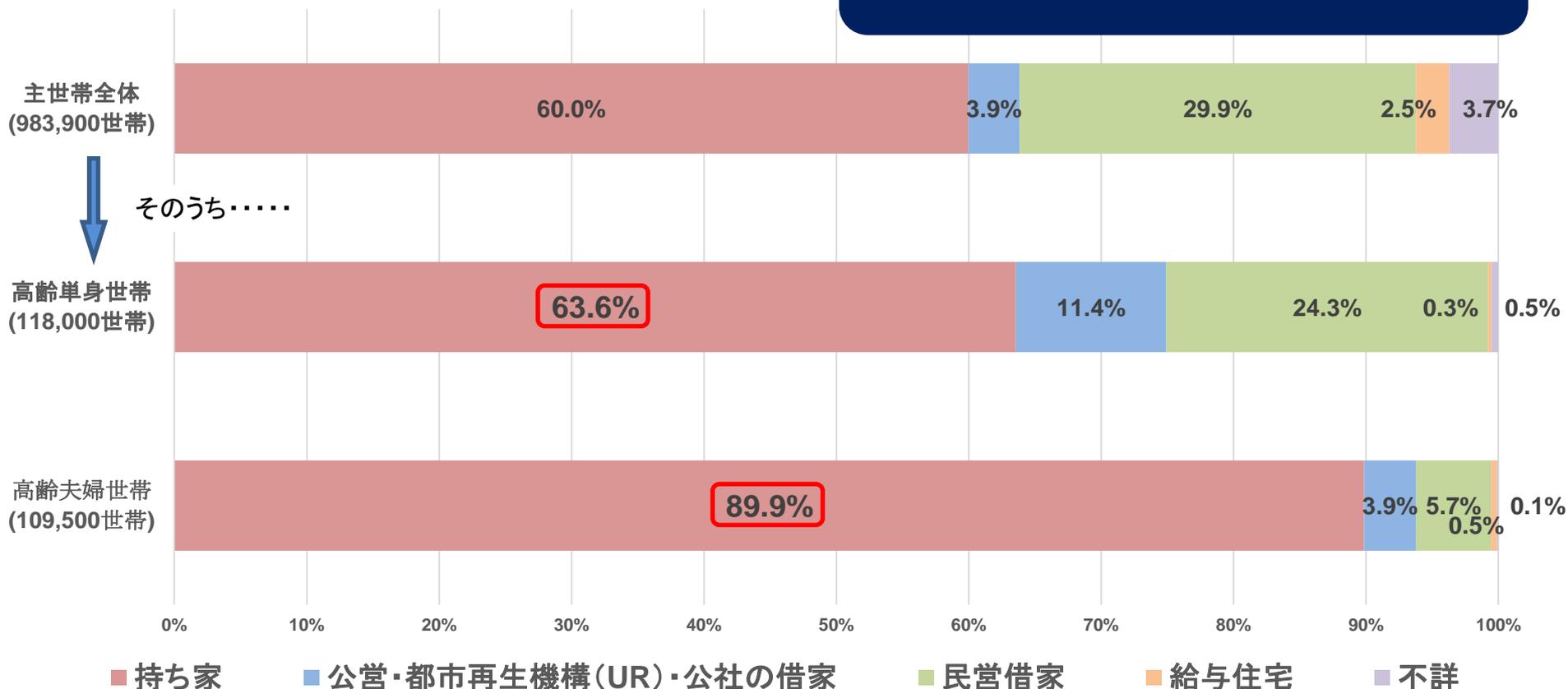
1 高齢者の住まいの現状と住宅施策



(2) 住まいの状況

①住宅の所有関係（宮城県）

高齢単身世帯では約6割
高齢夫婦世帯では約9割



※高齢者単身世帯：家計を主に支える者の年齢が65歳以上の単身世帯
※高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

資料：令和5年住宅・土地統計調査

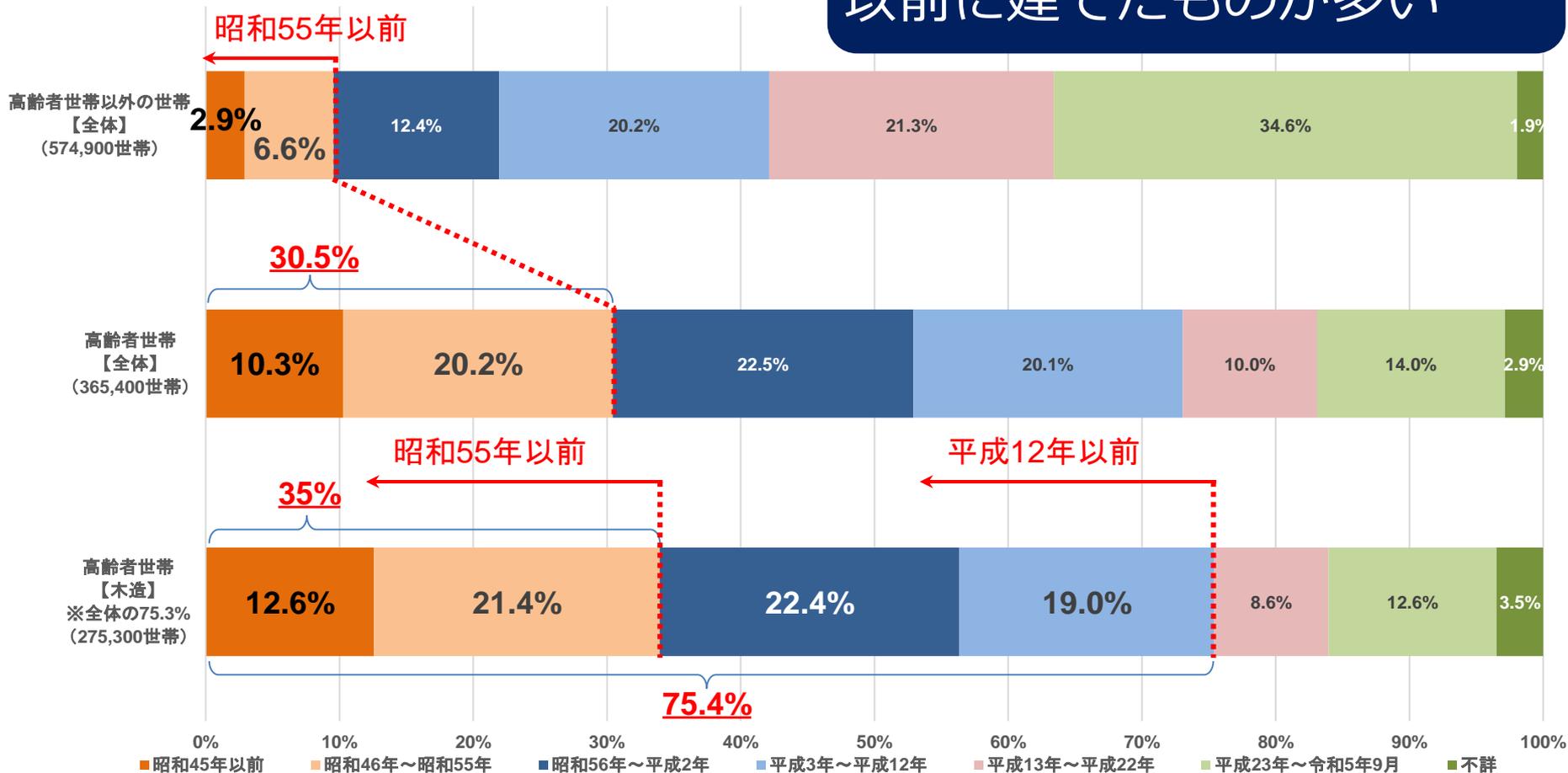
1 高齢者の住まいの現状



(2) 住まいの状況

②住宅の建築時期（宮城県）

高齢者世帯の住宅は昭和55年以前に建てたものが多い



※高齢者世帯：家計を主に支える者の年齢が65歳以上の世帯
 ※高齢者世帯以外の世帯：家計を主に支える者の年齢が65歳未満の世帯

資料：令和5年住宅・土地統計調査

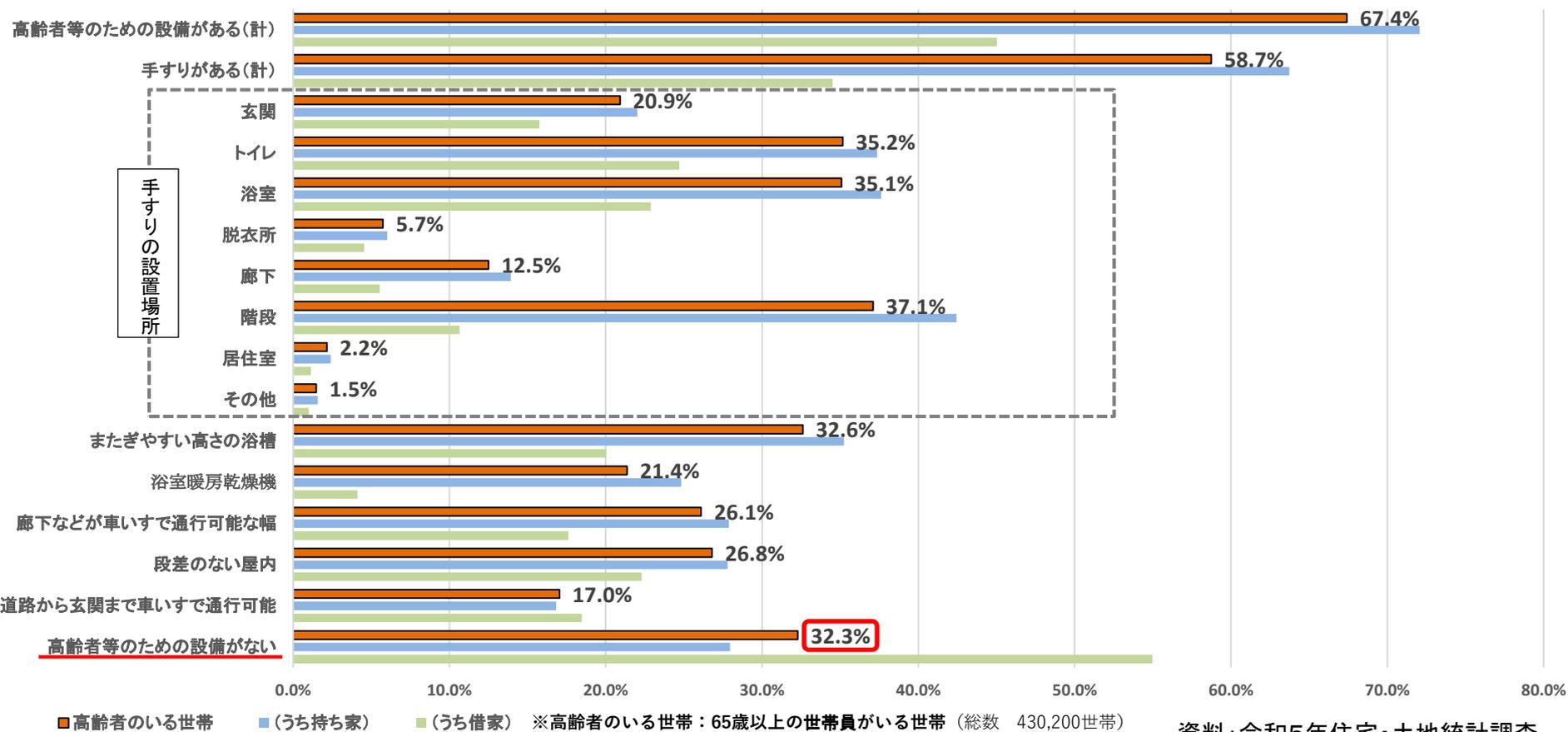
1 高齢者の住まいの現状と住宅施策



(2) 住まいの状況

③ バリアフリー化の状況

高齢者のいる世帯の住宅の3割がバリアフリー化されていない



資料：令和5年住宅・土地統計調査

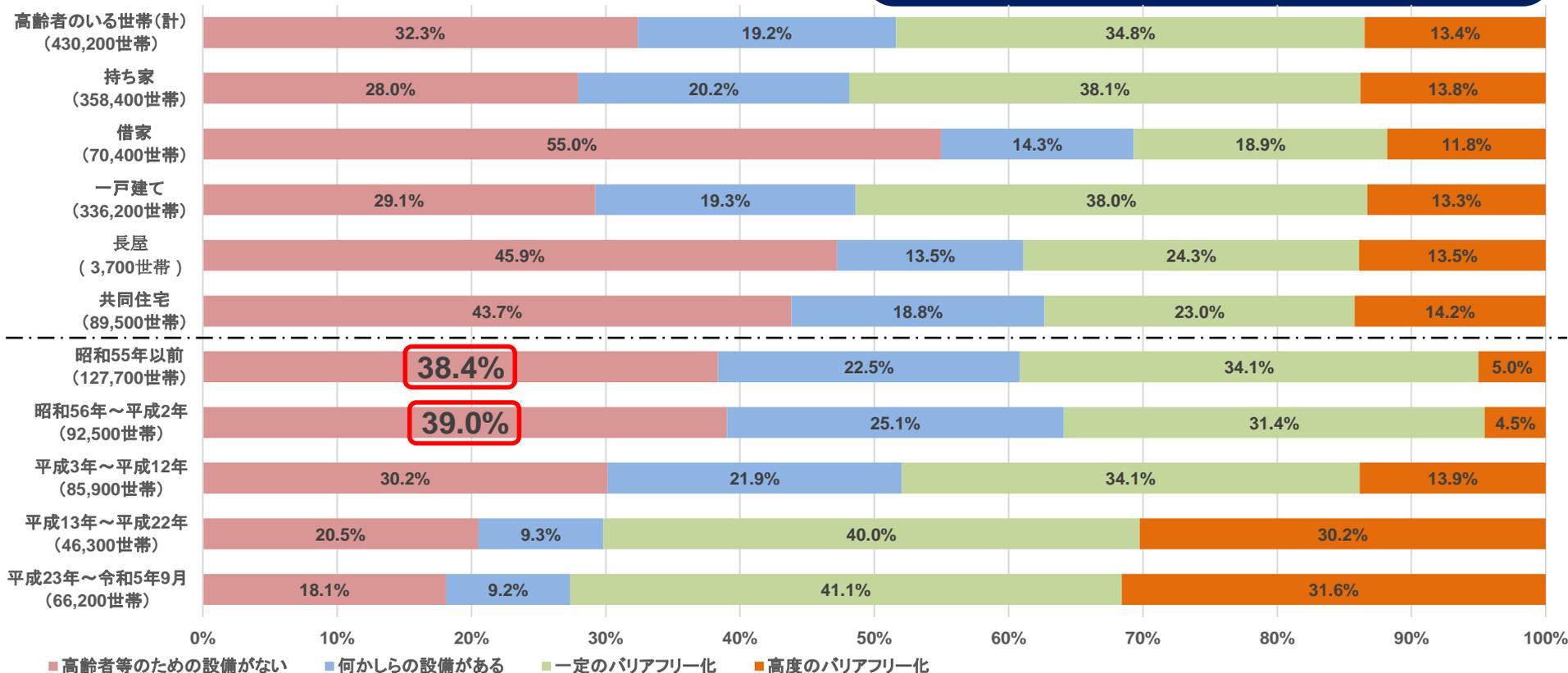
1 高齢者の住まいの現状と住宅施策



(2) 住まいの状況

④ バリアフリー化水準の状況

バリアフリー化されていない住宅は平成2年以前に多い



※ 一定のバリアフリー化:2箇所以上の手すり設置、または、段差のない屋内
※ 高度のバリアフリー化:2箇所以上の手すり設置、かつ、段差のない屋内、かつ、廊下などが車いすで通行可能な幅

資料: 令和5年住宅・土地統計調査



(1) 人口・世帯等の動向

(2) 住まいの状況

(3) 住まいの意識

(4) 宮城県高齢者居住安定確保計画



(3) 住まいの意識

- ① 住宅の満足度（不満度）
- ② 居住環境の満足度（不満度）
- ③ 住み替えの意向

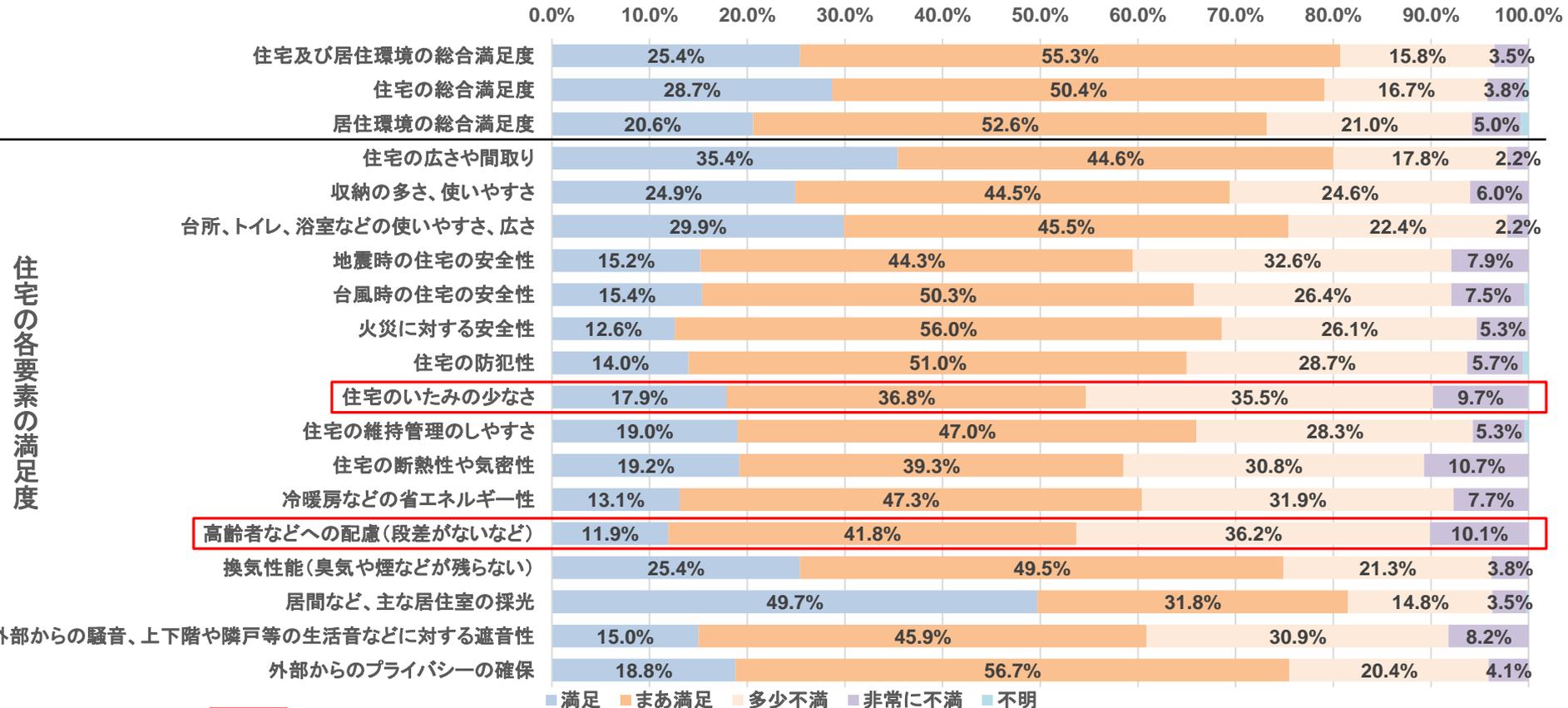
1 高齢者の住まいの現状と住宅施策



(3) 住まいの意識

① 住宅の満足度 (不満度)

住宅の老朽化やバリアフリー状況などに、不満を感じている



住宅の各要素の満足度

□ : 「多少不満」と「非常に不満」の割合の合計が45%を超える要素

資料:平成30年住生活総合調査(宮城県)

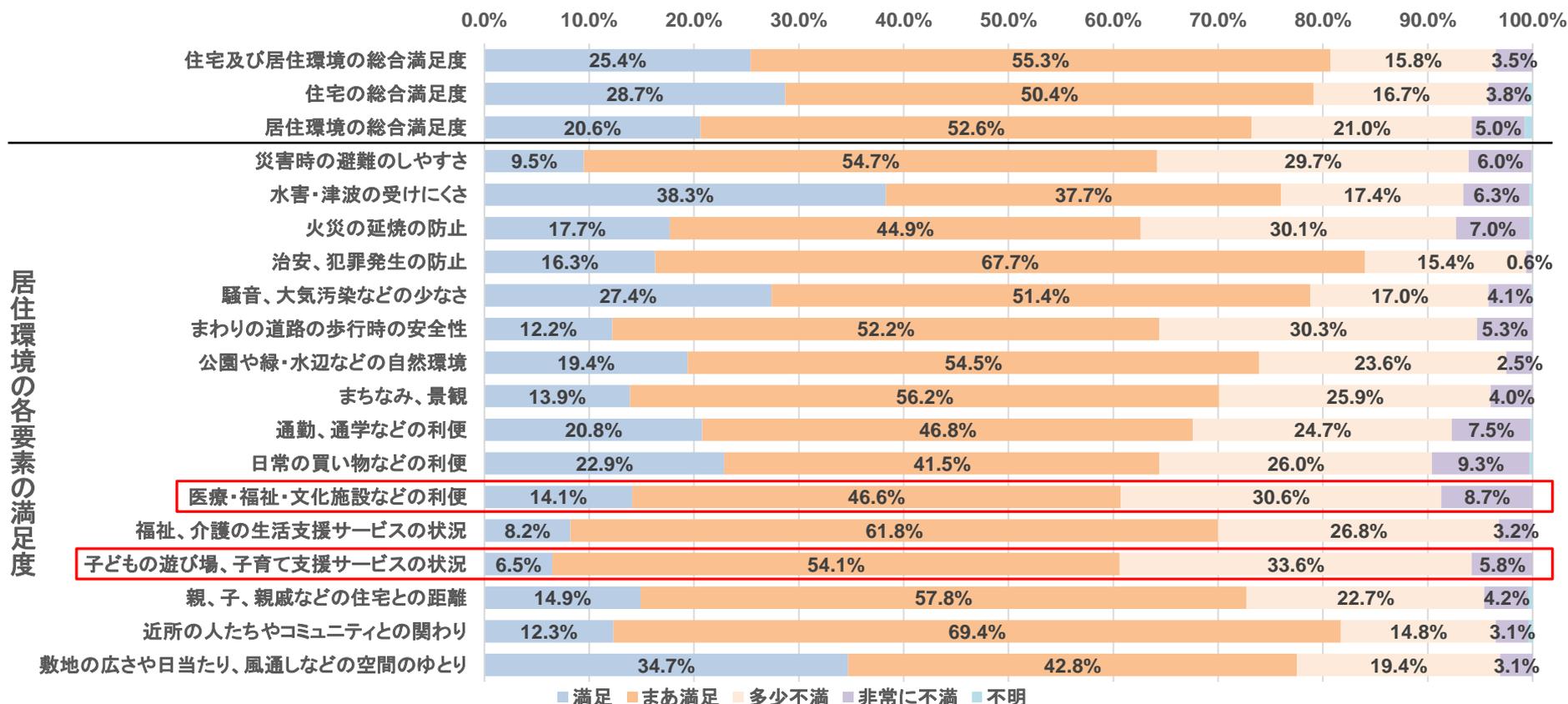
1 高齢者の住まいの現状と住宅施策



(3) 住まいの意識

② 居住環境の満足度 (不満度)

医療・福祉施設等の利便性、子育て支援の状況に不満を感じている



居住環境の各要素の満足度

□ : 「多少不満」と「非常に不満」の割合の合計が40%程度の要素

資料:平成30年住生活総合調査(宮城県)

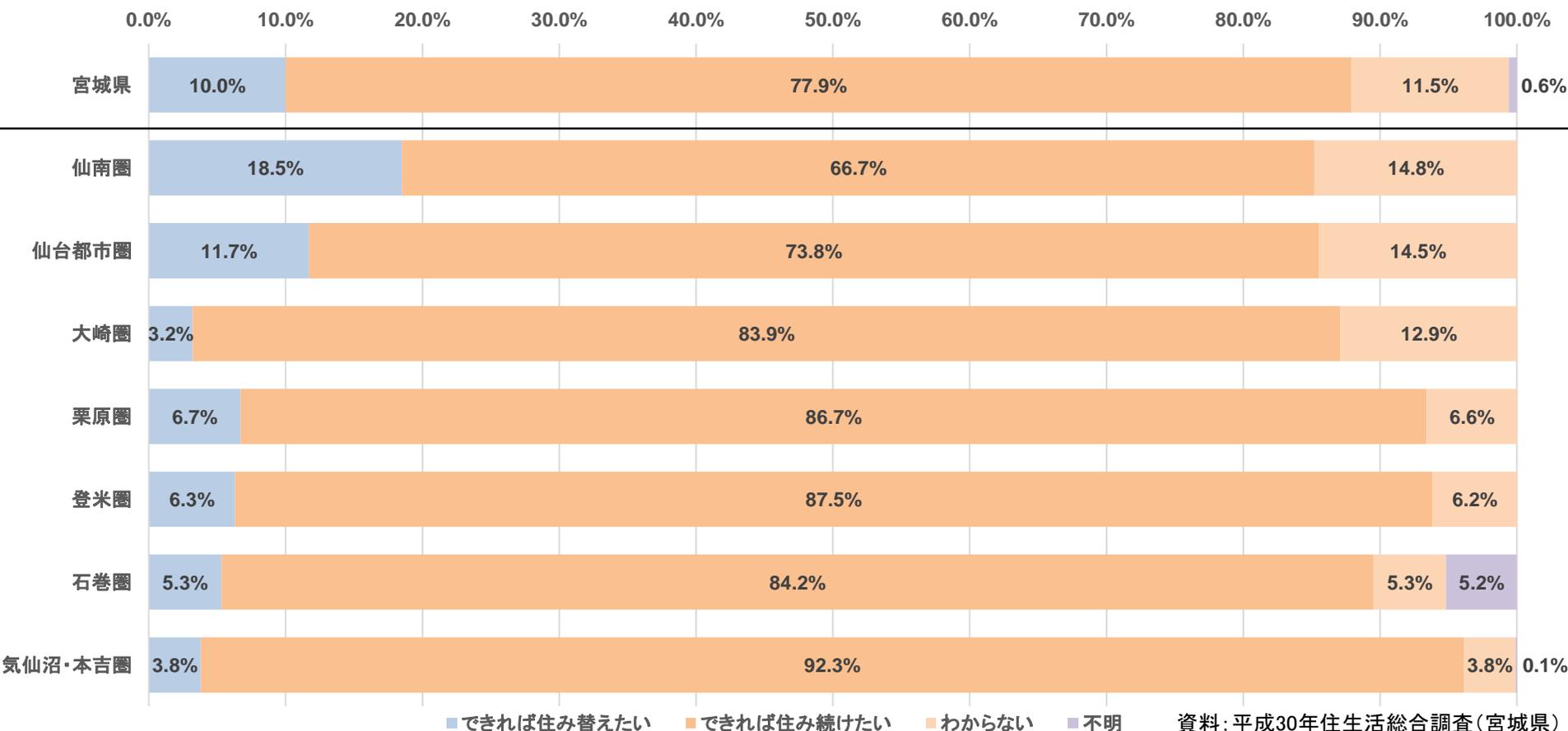
1 高齢者の住まいの現状と住宅施策



(3) 住まいの意識

③ 住み替えの意向

住み替えを考えていない世帯が約7～8割



■ できれば住み替えたい ■ できれば住み続けたい ■ わからない ■ 不明

資料: 平成30年住生活総合調査(宮城県)



(1) 人口・世帯等の動向

(2) 住まいの状況

(3) 住まいの意識

(4) 宮城県高齢者居住安定確保計画



(4) 宮城県高齢者居住安定確保計画

- ① 目標
- ② 基本方針

1 高齢者の住まいの現状と住宅施策



(4) 宮城県高齢者居住安定確保計画 (第2期, 令和6年3月改定)

① 目標

いつまでも自分らしく豊かな住生活を送れるよう、世代を問わず県民一人ひとりが、加齢により身体機能が低下していくことなどを見据え、高齢期を迎える前の早い段階から将来の住まいのあり方を意識し、自らが望む暮らしの確保に取り組んでいくことが大切

目標

住み慣れた住まいでいつまでも・状況に応じて住まいを選択しながら 地域で支え合いながら、自分（わたし）らしい暮らしの実現

高齢者向け住まい・施設の供給目標

高齢者人口に対する高齢者向け住宅・施設[※]の割合：
令和5年度 2.2% ⇒ 令和8年度 3.5%



(4) 宮城県高齢者居住安定確保計画 (第2期, 令和6年3月改定)

② 基本方針

基本方針 1

高齢者が快適で安心して暮らせる住まいづくり
～住み慣れた住まいでいつまでも自分らしく～

基本方針 2

高齢者の多様なニーズや状況に応じた住まいづくり
～状況に応じて住まいを選択しながら自分らしく～

基本方針 3

高齢者が身近な地域で長く暮らせる環境づくり
～地域で支え合いながら自分らしく～



2 住み慣れた自宅に住み続ける



(1) 自分でできる住まい方の工夫

(2) 自宅の改修

(3) 自宅での生活を支えるサービス等

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(1) 自分でできる住まい方の工夫

住み慣れた自宅に住み続けるために・・・

身体の状態や生活の変化により、必要な住宅の状況が変わります。変化に応じて自身が住みやすいよう工夫をしながら、必要なリフォームやサービスが何かを明確にしていくことが重要です。

ポイント

- 冬にかけて、入浴中に気を失い、浴槽の中で溺れる事故が多くなります。
- 年を重ねるにつれて転びやすくなり、転倒・転落は骨折は頭部外傷等の大怪我につながりやすく、それが原因で介護が必要な状態になることもあります。

どうしたら、事故を防げるのか
高齢者本人だけでなく
身近にいる方々も気づき意識し
事故を防ぎましょう。



出典：「交通事故死の約2倍?!冬の入浴中の事故に要注意」(政府広報オンライン) <https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202111/1.html#firsSection>

「たった一度の転倒で寝たきりになることも。転倒事故の起こりやすい箇所は？」(政府広報オンライン) <https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202106/2.html#firstSection>

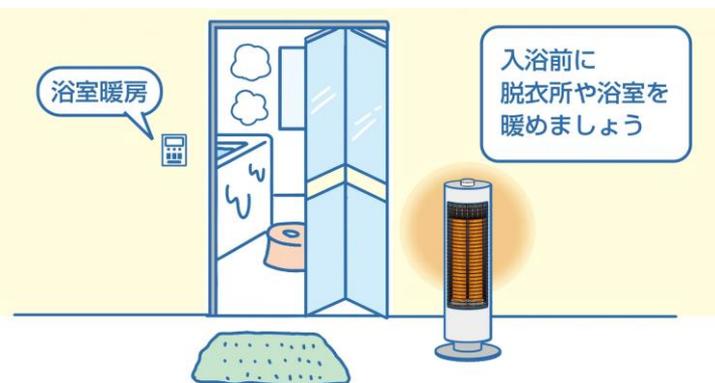
2 住み慣れた自宅に住み続ける



(1) 自分でできる住まい方の工夫

溺れる事故を防ぐ

1. 入浴前に脱衣所や浴室を暖めておく



急激な血圧の変動を防ぐため、お風呂を沸かすときに暖房器具などを使い脱衣所や浴室を暖めておきましょう。浴室に暖房設備がない場合は、「湯を浴槽に入れるときにシャワーから給湯する」、「浴槽の湯が沸いたところで、十分にかき混ぜて蒸気を立て、ふたを外しておく」など、できるだけ浴室を暖め寒暖差が少なくなるように工夫しておきましょう。

2. 湯温は41度以下、お湯につかる時間は10分までを目安にする



熱いお湯や長湯が好きな人は注意しましょう。例えば、42度のお湯で10分入浴すると、体温が38度近くに達し、高体温などによる意識障害を起こす危険が高まります。お湯の温度は41度以下にし、お湯につかる時間は10分までを目安にし、長時間の入浴は避けましょう。温度計やタイマーなどを活用して、湯温、部屋の温度、入浴時間など普段意識しにくい部分について「見える化」することもおすすめです。また、かけ湯をしてからお湯に入りましょう。心臓から遠い足先のほうから肩まで徐々にお湯をかけてお湯の温度に体を慣らすと、心臓に負担がかからず血圧の急激な変動を防げます。

出典:「交通事故死の約2倍?!冬の入浴中の事故に要注意」(政府広報オンライン)<https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202111/1.html#firsSection>

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(1) 自分でできる住まい方の工夫

溺れる事故を防ぐ

3. 浴槽から急に立ち上がらない



入浴中には体に水圧がかかっています。その状態から急に立ち上がると体にかかっていた水圧がなくなり、圧迫されていた血管が一気に拡張し、脳に行く血液が減ることで脳が貧血のような状態になり、意識を失ってしまうことがあります。浴槽から立ち上がった時に、めまいや立ちくらみを起こしたことがあるかたは要注意です。浴槽から出るときは、手すりや浴槽のへりなどを使ってゆっくり立ち上がるようにしましょう。

4. 食後すぐの入浴や、飲酒後、医薬品服用後の入浴は避ける



特に、高齢者は、食後に血圧が下がりすぎる食後低血圧によって失神することがあるため、食後すぐの入浴は避けましょう。飲酒によっても一時的に血圧が下がります。飲酒後はアルコールが抜けるまでは入浴しないようにしましょう。また、体調の悪いときや、精神安定剤、睡眠薬などの服用後も入浴は避けましょう。

出典:「交通事故死の約2倍?!冬の入浴中の事故に要注意」(政府広報オンライン)<https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202111/1.html#firsSection>

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(1) 自分でできる住まい方の工夫

溺れる事故を防ぐ

5. お風呂に入る前に、同居する家族にひと声かける



入浴中に体調の悪化などの異変があった場合は、家族などの同居者に早く発見してもらうことが重要です。そのためにも入浴前に家族にひと声かけてから入浴するようにしましょう。

6. 家族は入浴中の高齢者の動向に注意する



家族は、高齢者が入浴していることを気にかけておき、「時間が長い」、「音が全くしない」、「突然大きな音がした」など何か異常を感じたらためらわずに声を掛けるようにしましょう。

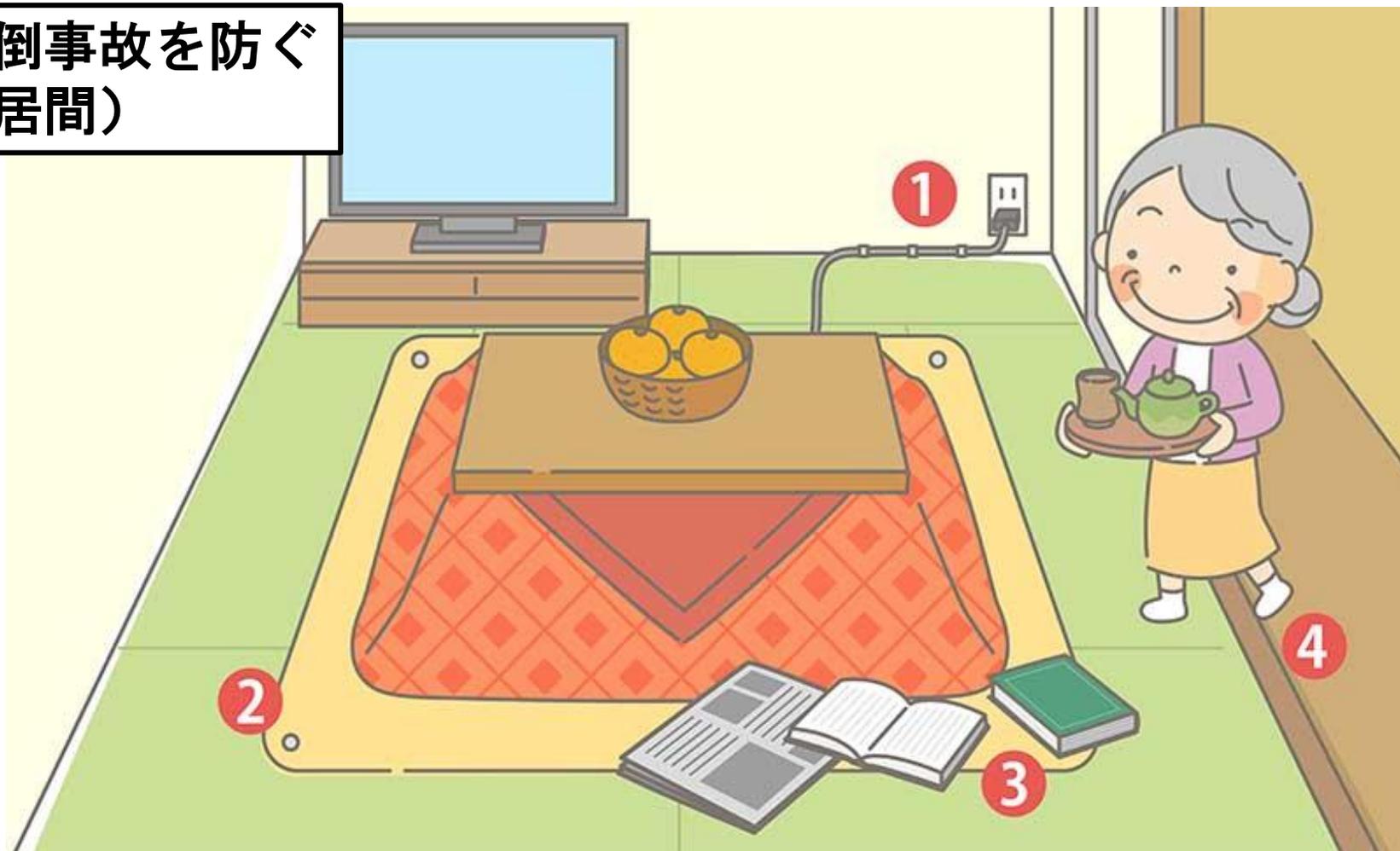
出典:「交通事故死の約2倍?!冬の入浴中の事故に要注意」(政府広報オンライン)<https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202111/1.html#firsSection>

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(1) 自分でできる住まい方の工夫

転倒事故を防ぐ (居間)



出典:「たった一度の転倒で寝たきりになることも。転倒事故の起こりやすい箇所は？」(政府広報オンライン) <https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202106/2.html#firstSection>

- ①コードの配線は歩く動線を避ける。壁をはわせるか、部屋の奥にまとめる。
- ②引っ掛かりやすいカーペットやこたつ布団は使用しない。めくれやすいカーペットの下には滑り止めを敷く。
- ③床に物を置かない。
- ④1cmから2cmの段差はつまずきやすいので、スロープをつけるか、手すりをつける。

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(1) 自分でできる住まい方の工夫

転倒事故を防ぐ (玄関)



出典:「たった一度の転倒で寝たきりになることも。転倒事故の起こりやすい箇所は？」(政府広報オンライン) <https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202106/2.html#firstSection>

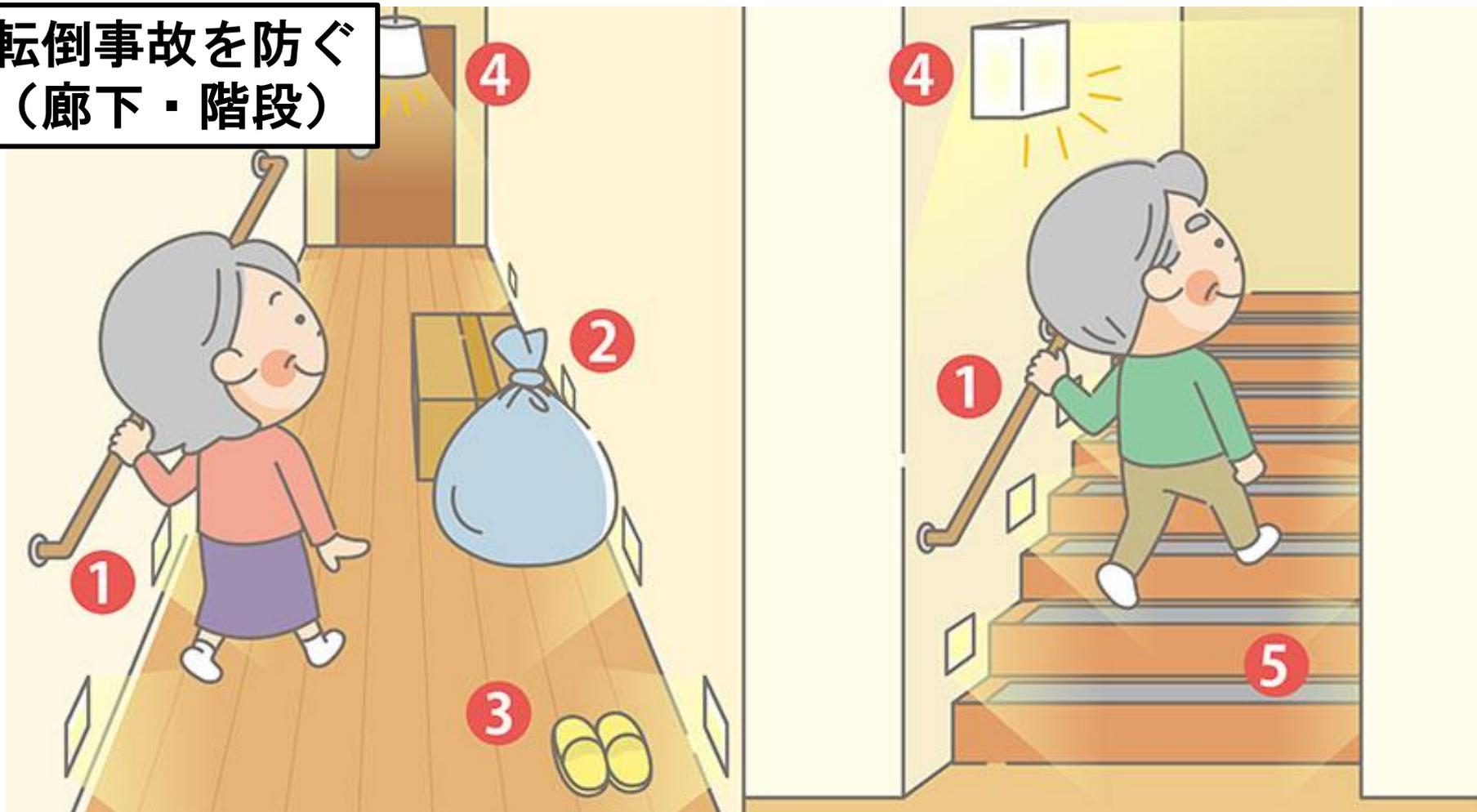
①手すりをつける。②玄関マットの下には滑り止めを敷く。③靴の着脱のために椅子を置く。④上がりかまちが高い場合は踏み台を置く。

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(1) 自分でできる住まい方の工夫

転倒事故を防ぐ (廊下・階段)



出典:「たった一度の転倒で寝たきりになることも。転倒事故の起こりやすい箇所は？」(政府広報オンライン) <https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202106/2.html#firstSection>

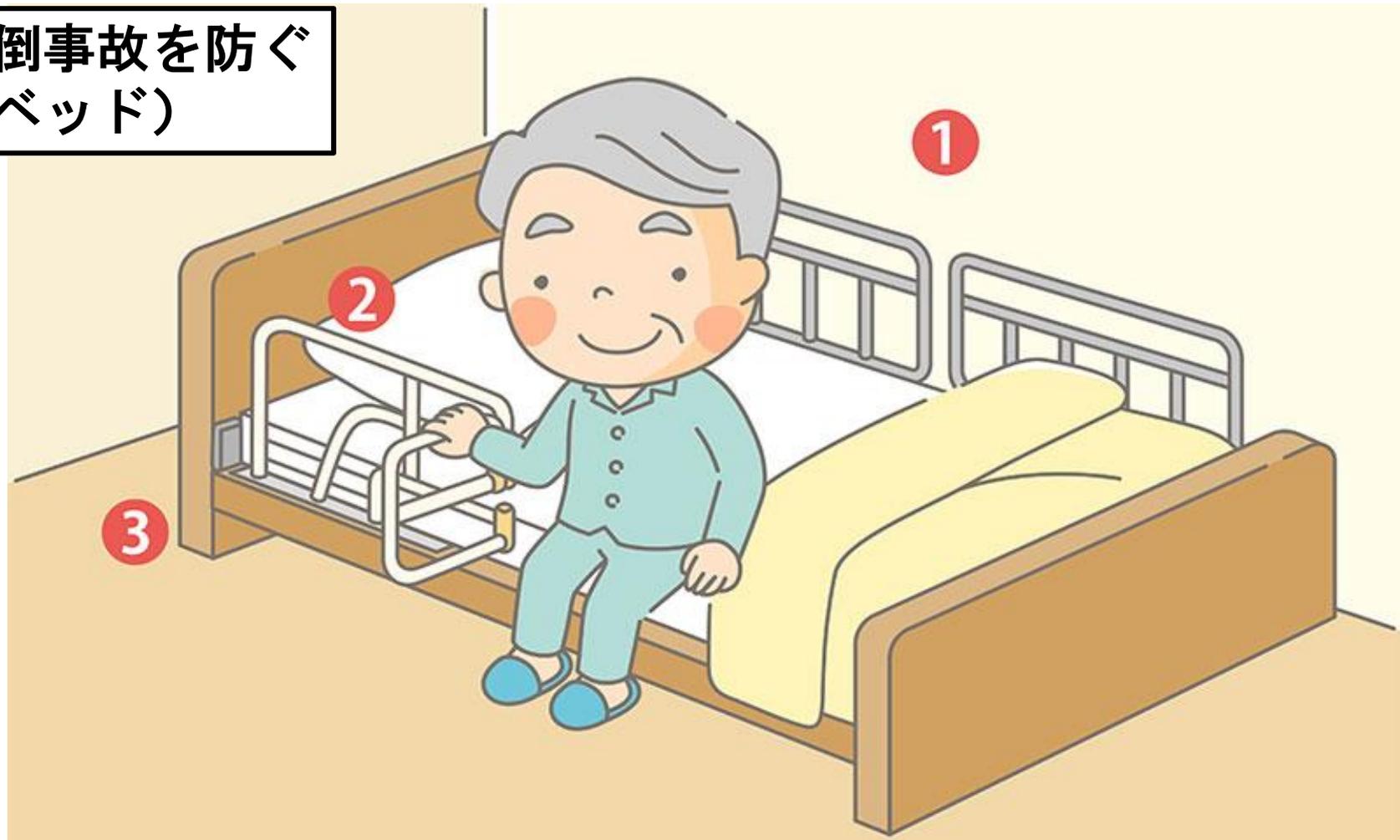
- ①手すりをつける。
- ②床に物を置かない。
- ③転倒の原因になる滑りやすい靴下やスリッパは使用しない。
- ④足元がよく見えるように照明を明るくする。
- ⑤階段にすべり止めをつける。

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(1) 自分でできる住まい方の工夫

転倒事故を防ぐ (ベッド)



出典:「たった一度の転倒で寝たきりになることも。転倒事故の起こりやすい箇所は？」(政府広報オンライン)<https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202106/2.html#firstSection>

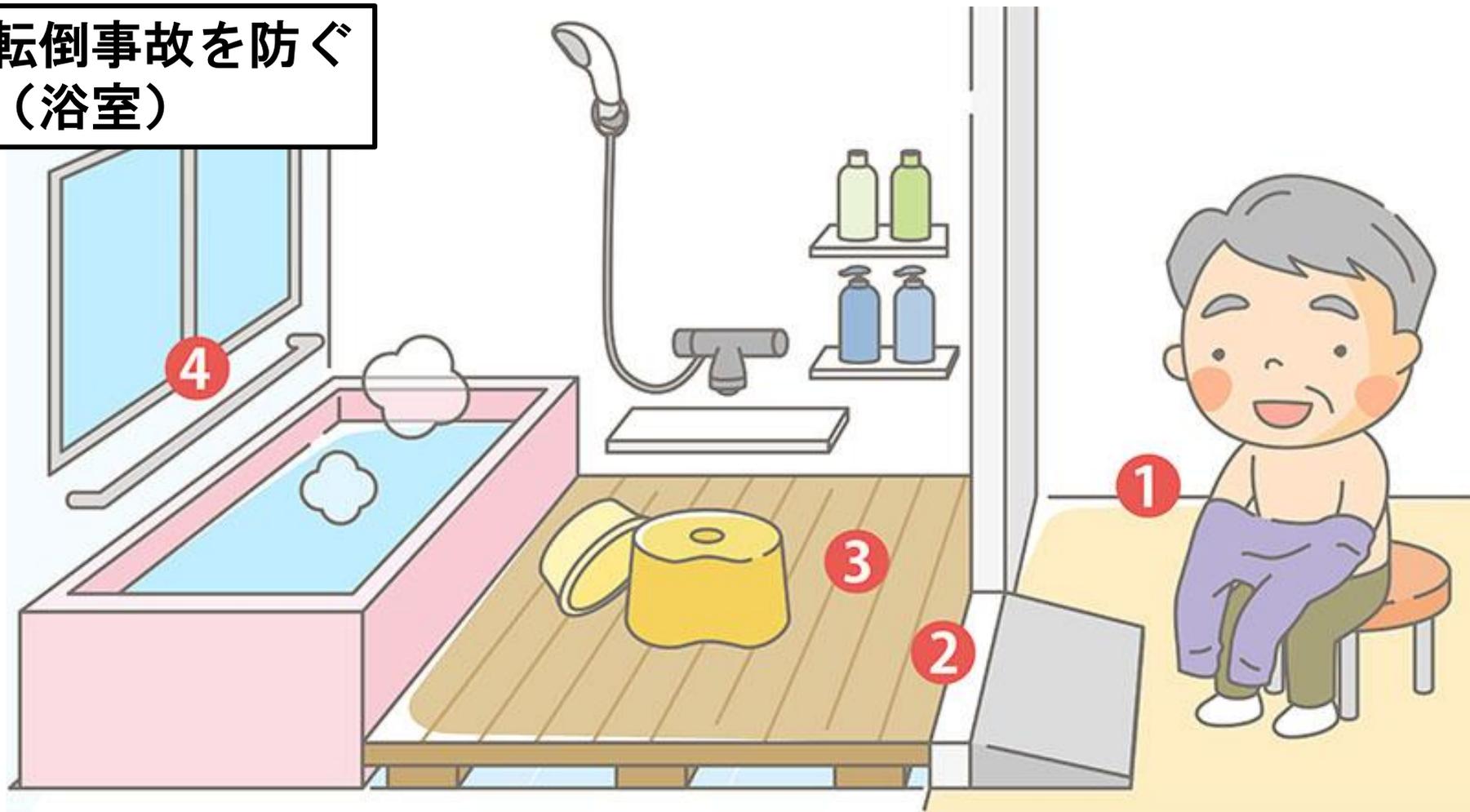
- ①ベッドを壁に面するように配置し片側からの転落リスクを減らす。
- ②ベッドガードを利用する。※すき間に首や体が挟まらないように注意
- ③万が一、転落しても衝撃が緩和できるように低床のベッドに変更する。

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(1) 自分でできる住まい方の工夫

転倒事故を防ぐ (浴室)



出典:「たった一度の転倒で寝たきりになることも。転倒事故の起こりやすい箇所は？」(政府広報オンライン) <https://www.gov-online.go.jp/useful/article/202106/2.html#firstSection>

- ①椅子に座って着替える。
- ②入口の段差が高い場合は、すのこやスロープで段差を小さくする。
- ③すべりにくい床材にするか、すべり止めマットを敷く。
- ④手すりをつける。



(1) 自分でできる住まい方の工夫

(2) 自宅の改修

(3) 自宅での生活を支えるサービス等



(2) 自宅の改修

- ① 住宅リフォームガイドブック
- ② リフォーム工事例と費用の目安
- ③ リフォーム工事に活用できる支援制度
- ④ 住宅改修の留意点

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修

① 住宅リフォームガイドブック

- バリアフリー改修
- 省エネ改修
- 耐震改修
- 減税・補助・融資制度

等をわかりやすく紹介



http://www.j-reform.com/publish/book_guidebook.html



一般社団法人住宅リフォーム推進協議会 発行



(2) 自宅の改修

② リフォーム工事の事例と費用の目安

イ リフォーム工事の内容別費用の目安

ロ リフォーム工事の事例

ハ リフォーム工事のモデルケース

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ②リフォーム工事の事例と費用の目安

イ リフォーム工事の内容別費用の目安 (1/2)

場 所	リフォーム工事の内容	費用の目安 (1か所あたり)
外構	前面道路から玄関までスロープ及び手すりを設置	約60～100万円
	玄関外部の段差に手すりを設置	約10～20万円
台所	システムキッチンを交換 (位置(向き)を変えない場合)	約70～160万円
	システムキッチンを交換 (位置(向き)を変える場合)	約70～250万円
	ガスコンロからIHコンロに交換	約15～45万円
洗面所	洗面台の交換 (車椅子でも利用できるよう下部空間を確保)	約30～60万円

※ リフォームを行う住宅の築年数は30年程度を想定

※ 費用の目安はリフォーム会社紹介サイト「ホームプロ」の事例及び県内事業者の事例等を参考に設定

※ 上表の費用はあくまでも目安であり、使用材料・製品や付帯工事の有無等により異なります。詳しくは専門業者へご相談ください。

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ②リフォーム工事の事例と費用の目安

イ リフォーム工事の内容別費用の目安 (2/2)

場 所	リフォーム工事の内容	費用の目安 (1か所あたり) ※段差解消を除く
浴室	タイル張り浴室を 浴室暖房乾燥機付きユニットバスに交換	約70～150万円
	浴室暖房乾燥機の設置	約10～20万円
トイレ	洋式便器に交換	約25～90万円
	寝室等にトイレを新設	約50～80万円
その他	手すりの設置	約2～4万円
	開き戸から引き戸に交換	約10～20万円
	断熱窓 (内窓) の設置	約5～15万円
	住宅内部の段差解消 (床面積100㎡ (4LDK程度) を想定)	約70～110万円

※ リフォームを行う住宅の築年数は30年程度を想定

※ 費用の目安はリフォーム会社紹介サイト「ホームプロ」の事例及び県内事業者の事例等を参考に設定

※ 上表の費用はあくまでも目安であり、使用材料・製品や付帯工事の有無等により異なります。詳しくは専門業者へご相談ください。

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ②リフォーム工事例と費用の目安

□ リフォーム工事例

<リフォームの内容>

前面道路から玄関までスロープ及び手すりを設置

(費用の目安：約60～100万円)



リフォーム前



リフォーム後

事例提供：リフォーム会社検索サイト「ホームプロ」から転載

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ②リフォーム工事例と費用の目安

□ リフォーム工事例

<リフォームの内容>

壁付けキッチンから対面式システムキッチンに交換

(費用の目安：約70～250万円)



リフォーム前



リフォーム後

事例提供：ホーム建材店(在来工法の会)

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ②リフォーム工事の事例と費用の目安

□ リフォーム工事の事例

事例提供:ホーム建材店(在来工法の会)

〈リフォームの内容〉

壁洗面台を交換し、車椅子でも利用
可能に (費用の目安:約30~60万円)



リフォーム前



リフォーム後

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ②リフォーム工事の事例と費用の目安

□ リフォーム工事の事例

<リフォームの内容>

**車椅子でも利用可能になるよう
洗面所を全面リフォーム**

(費用の目安：約10～20万円)

(費用の目安：約30～60万円)



洗面台の交換（下部空間を確保）



出入口を開き戸から引き戸に交換

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ②リフォーム工事の事例と費用の目安

□ リフォーム工事の事例

＜リフォームの内容＞

**浴室を浴室暖房乾燥機付きの
ユニットバスに交換**

(費用の目安：約70～150万円)



浴室暖房乾燥機



ユニットバス (浴槽は高断熱タイプで省エネ)

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ②リフォーム工事の事例と費用の目安

□ リフォーム工事の事例

(費用の目安：約50～80万円)

<リフォームの内容>

- ・介護が受けやすくなるよう、
狭いトイレを拡張
- ・出入口を引き戸に変更し、
手すりを2か所設置



リフォーム前



リフォーム後

事例提供：リフォーム会社検索サイト「ホームプロ」から転載

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ②リフォーム工事の事例と費用の目安

□ リフォーム工事の事例

<リフォームの内容>

・車椅子でも利用できるよう、クローゼット等を解体し、トイレを拡張

(費用の目安：約120万円)



リフォーム前



リフォーム後



事例提供：仙石兼業(宮城県建築士会)

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ②リフォーム工事の事例と費用の目安

□ リフォーム工事の事例

<リフォームの内容>

- ・寝室の収納部分をトイレにリフォームし、手すりを設置
- ・出入口には引き戸を設置

(費用の目安：約50～80万円)



リフォーム前



リフォーム後

事例提供：ホーム建材店(在来工法の会)

2 住み慣れた自宅に住み続ける



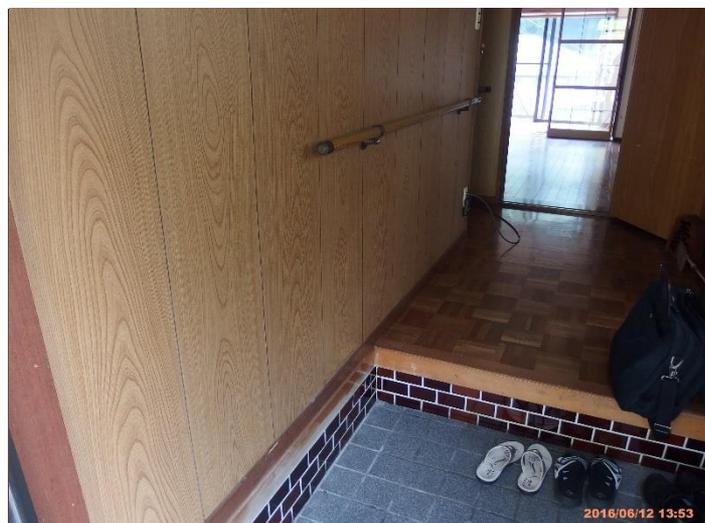
(2) 自宅の改修 ②リフォーム工事の事例と費用の目安

□ リフォーム工事の事例

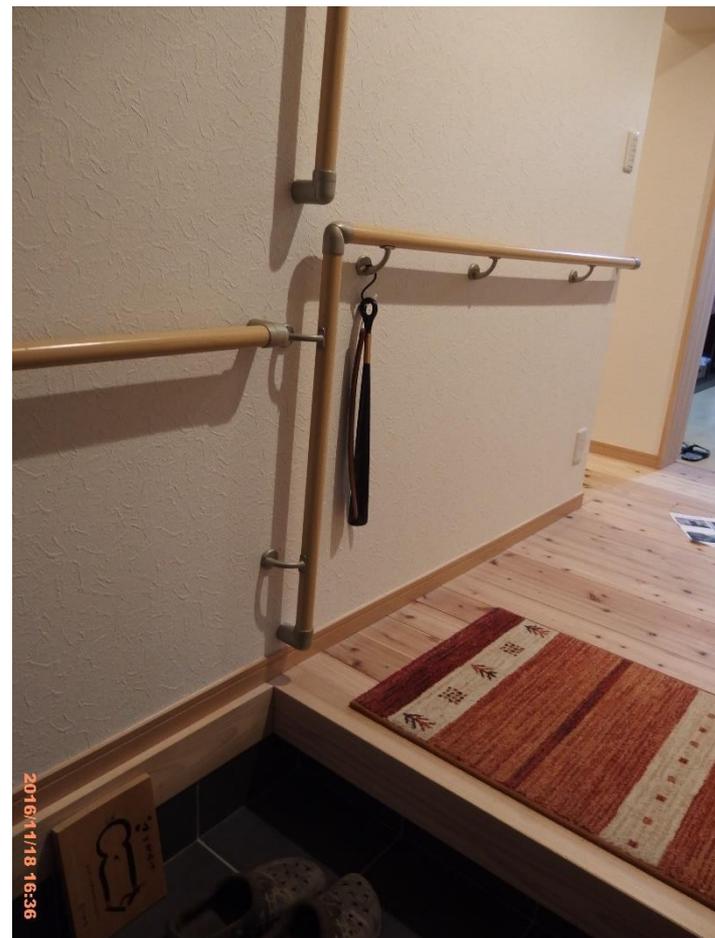
(費用の目安：手すり1か所約2~4万円)

<リフォームの内容>

- ・安全に上り下りできるよう、
玄関に手すりを設置
- ・床のリフォームに合わせ、
居室出入口の段差解消



リフォーム前



リフォーム後

事例提供：ホーム建材店(在来工法の会)

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ②リフォーム工事の事例と費用の目安

□ リフォーム工事の事例

<リフォームの内容>

寝室の窓に内窓を設置し、断熱性を向上

(費用の目安：約5～15万円)



リフォーム前



リフォーム後

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ②リフォーム工事の事例と費用の目安

ハ リフォーム工事のモデルケース I (145万円)

場 所	リフォーム工事の内容	費用の目安
玄関	手すりを1か所設置	約3万円
トイレ	手すりを1か所設置	約3万円
	洋式便器を交換	約50万円
	入口の片開き戸を引き戸に変更	約15万円
洗面所	手すりを1か所設置	約3万円
浴室	手すりを2か所設置	約6万円
	浴室暖房乾燥機設置	約15万円
	※上記工事に係る床・壁・天井等の仕上やり替え	約50万円
	合 計	約145万円

※ リフォームを行う住宅の築年数は30年程度を想定

※ 費用の目安はリフォーム会社紹介サイト「ホームプロ」の事例及び県内事業者の事例等を参考に設定

※ 上表の費用はあくまでも目安であり、使用材料・製品や付帯工事の有無等により異なります。詳しくは専門業者へご相談ください

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ②リフォーム工事の事例と費用の目安

ハ リフォーム工事のモデルケースⅡ（300万円）

場 所	リフォーム工事の内容	費用の目安
玄関	手すりを1か所設置	約3万円
トイレ	手すりを1か所設置	約3万円
	洋式便器を交換	約50万円
	入口の片開き戸を引き戸に変更	約15万円
洗面所	手すりを1か所設置	約3万円
	洗面台の交換（車椅子でも利用できるよう下部空間を確保）	約40万円
	入口の片開き戸を引き戸に変更	約15万円
浴室	手すりを2か所設置	約6万円
	タイル張り浴室を浴室暖房乾燥機付きユニットバスに交換	約115万円
	※上記工事に係る床・壁・天井等の仕上やり替え	約50万円
	合 計	約300万円

※ リフォームを行う住宅の築年数は30年程度を想定

※ 費用の目安はリフォーム会社紹介サイト「ホームプロ」の事例及び県内事業者の事例等を参考に設定

※ 上表の費用はあくまでも目安であり、使用材料・製品や付帯工事の有無等により異なります。詳しくは専門業者へご相談ください

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ②リフォーム工事の事例と費用の目安

ハ リフォーム工事のモデルケース Ⅲ (500万円)

場所	リフォーム工事の内容	費用の目安
玄関	手すりを1か所設置	約3万円
トイレ	手すりを1か所設置	約3万円
	洋式便器を交換	約50万円
	入口の片開き戸を引き戸に変更	約15万円
洗面所	手すりを1か所設置	約3万円
	洗面台の交換 (車椅子でも利用できるよう 下部空間を確保)	約40万円
	入口の片開き戸を引き戸に変更	約15万円
浴室	手すりを2か所設置	約6万円
	タイル張り浴室を浴室暖房乾燥機付きユニットバスに交換	約115万円
	※上記工事に係る床・壁・天井等の仕上をやり替え	約50万円
	小計 ①	約300万円

+

場所	リフォーム工事の内容	費用の目安
台所	システムキッチンを交換	約95万円
	ガスコンロからIHコンロへ交換	約25万円
各窓	内窓を設置 (断熱性能を向上) (8か所)	約80万円
	小計 ②	約200万円
	小計 (①+②) = 合計	約500万円

- ※ リフォームを行う住宅の築年数は30年程度を想定
- ※ 費用の目安はリフォーム会社紹介サイト「ホームプロ」の事例及び県内事業者の事例等を参考に設定
- ※ 上表の費用はあくまでも目安であり、使用材料・製品や付帯工事の有無等により異なります。詳しくは専門業者へご相談ください

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ②リフォーム工事の事例と費用の目安

Ⅷ リフォーム工事のモデルケースⅣ（800万円）

場所	リフォーム工事の内容	費用の目安
玄関	手すりを1か所設置	約3万円
トイレ	手すりを1か所設置	約3万円
	洋式便器を交換	約50万円
	入口の片開き戸を引き戸に変更	約15万円
洗面所	手すりを1か所設置	約3万円
	洗面台の交換 (車椅子でも利用できるよう下部空間を確保)	約40万円
	入口の片開き戸を引き戸に変更	約15万円
浴室	手すりを2か所設置	約6万円
	タイル張り浴室を 浴室暖房乾燥機付きユニットバスに交換	約115万円
	※上記工事に係る床・壁・天井等の 仕上げをやり替え	約50万円
	小計①	約300万円

+

場所	リフォーム工事の内容	費用の目安
台所	システムキッチンを交換	約95万円
	ガスコンロからIHコンロへ交換	約25万円
各窓	内窓を設置(断熱性能を向上) (8か所)	約80万円
	小計②	約200万円

+

場所	リフォーム工事の内容	費用の目安
外構	前面道路から玄関までスロープ 及び手すりを設置	約90万円
玄関	玄関扉を引き戸に変更	約30万円
	段差解消機(足踏式)を設置	約25万円
寝室	室内に洋式便器を設置	約65万円
各所	住宅内部の段差解消	約90万円
	小計③	約300万円
	小計(①+②+③) = 合計	約800万円

※ リフォームを行う住宅の築年数は30年程度を想定

※ 費用の目安はリフォーム会社紹介サイト「ホームプロ」の事例及び県内事業者の事例等を参考に設定

※ 上表の費用はあくまでも目安であり、使用材料・製品や付帯工事の有無等により異なります。詳しくは専門業者へご相談ください



(2) 自宅の改修

③ リフォーム工事に活用できる支援制度

- (イ) 介護保険制度
- (ロ) みやぎ木造住宅耐震助成事業
- (ハ) 市町村が独自に行う補助事業
- (ニ) スマートエネルギー住宅普及促進事業補助金
- (ホ) 長期優良住宅化リフォーム推進事業
- (ヘ) 減税制度
- (ト) 先進的窓リノベ事業
- (チ) 既存住宅における断熱リフォーム支援事業
- (リ) リバーズ60

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修

③リフォーム工事に活用できる支援制度

団体名	事業名	概要
市町村	(イ) 介護保険制度	改修費用の補助等
	(ロ) みやぎ木造住宅耐震助成事業	耐震診断・改修費用の補助
	(ハ) 市町村が独自に行う補助事業	改修費用の補助等
宮城県 (環境政策課)	(ニ) スマートエネルギー住宅普及促進事業補助金	省エネ改修費用の補助等
国土交通省	(ホ) 減税制度	所得税の控除, 固定資産税の減額
	(ヘ) 長期優良住宅化リフォーム推進事業	改修費用の補助
環境省	(ト) 先進的窓リノベ事業	改修費用の補助
	(チ) 既存住宅における断熱リフォーム支援事業	改修費用の補助
独立行政法人 住宅金融支援機構	(リ) リ・バース60	満60歳以上の方を対象とした住宅ローン

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ③リフォーム工事に活用できる支援制度

イ 介護保険制度

※事前申請が必要

	要介護 1～5の方	要支援 1・2の方
	住宅改修費支給	介護予防住宅改修費支給
概要	手すりの取り付けや段差改修などの住宅改修をしたとき、住宅改修費を支給	介護予防に役立つ、手すりの取り付けや段差改修などの住宅改修をしたとき、住宅改修費を支給
対象となる改修	<ul style="list-style-type: none">・滑りの防止や移動の円滑化などのための床又は通路面の材料の変更・手すりの取り付け・段差の解消・引き戸などへの扉の変更・和式便器から洋式便器などへの便器の取り替え ※上記の改修に伴って必要となる改修も対象	
利用者負担	一旦、利用者が全額を支払う。 20万円を上限 に、改修費のうち利用者負担分の割合分（1割～3割）を除いた金額を支給	

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ③リフォーム工事に活用できる支援制度

イ 介護保険制度

利用者負担の割合	対象となる方
3割	以下の①, ②の両方に該当する場合 ①本人の合計所得金額が220万円以上 ②同一世帯にいる65歳以上の方の「年金収入 + その他の合計所得金額」が, 単身の場合340万円以上, 2人以上世帯の場合463万円以上
2割	以下の①, ②, ③の全てに該当する場合 ①上記の3割負担に該当しない方 ②本人の合計所得金額が160万円以上 ③同一世帯にいる65歳以上の方の「年金収入 + その他の合計所得金額」が, 単身の場合280万円以上, 2人以上世帯の場合346万円以上
1割	上記の3割負担及び2割負担に該当しない方

※詳しくは市町村の窓口にお問い合わせ下さい。

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ③リフォーム工事に活用できる支援制度

□ みやぎ木造住宅耐震助成事業

昭和56年（1981年）5月以前に建てられた木造戸建て住宅

(市町村への事前相談)

耐震診断の申込み
【みやぎ木造住宅耐震診断助成事業】

診断結果
耐震性あり

診断結果
耐震性なし

耐震改修は
不要

耐震改修の申込み
【みやぎ木造住宅耐震改修工事促進助成事業】



宮城県土木部建築宅地課 発行

自己負担額 8,400円※
※仙台市、村田町、南三陸町以外
※床面積200㎡超は、増額する場合あり
※補助金を活用しない場合は15万円程度

補助金上限額 110万円～135万円※
※補助金は、市町村、工事金額、内容によって異なります。

2 住み慣れた自宅に住み続ける

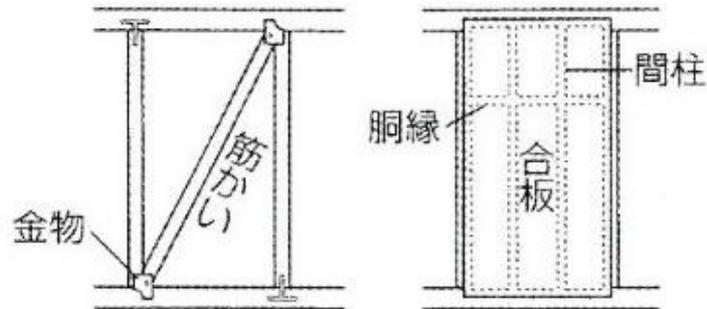


(2) 自宅の改修 ③リフォーム工事に活用できる支援制度

□ みやぎ木造住宅耐震助成事業

耐震補強の種類例

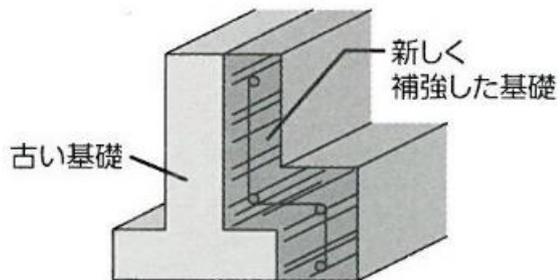
耐力壁の新設・増設



耐力壁のバランス改善



基礎の補強



屋根の軽量化



耐震補強に併せてリフォーム工事を行うこともできます。

出典：宮城県土木部建築宅地課ホームページ

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ③リフォーム工事に活用できる支援制度

八 市町村が独自に行う補助事業

住宅に関する支援制度をまとめた資料を作成し、県HPで公開しています。

例)

事業名	スマートエネルギー住宅普及促進事業補助金
事業主体	宮城県

対象者	<input checked="" type="checkbox"/> 個人(持ち家)	<input type="checkbox"/> 個人(賃貸)	<input type="checkbox"/> 事業者				
対象工事	<input checked="" type="checkbox"/> 新築(建設)	<input checked="" type="checkbox"/> 改修・増築	<input checked="" type="checkbox"/> 購入				
カテゴリー	<input type="checkbox"/> バリアフリー化	<input checked="" type="checkbox"/> 省エネ化	<input checked="" type="checkbox"/> 環境対策	<input type="checkbox"/> 移住定住・子育て等支援	<input type="checkbox"/> 空家等対策	<input type="checkbox"/> 東日本大震災被災者向け	<input type="checkbox"/> その他

概要	家庭における二酸化炭素排出量の一層の削減を図り、あわせて災害時における電源等の確保に寄与することを目的に、自らが居住する住宅等に新たに下記の設備等を導入した県民等の方に、予算の範囲内で補助を実施するもの。
----	--

補助対象要件	<p><補助対象者></p> <p>次の(1)から(6)までの全てを満たす方</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 宮城県内に住所を有する個人または宮城県内に本拠を置く法人(個人事業主を含む) (2) 全ての県税に未納がないこと (3) 暴力団員又は暴力団関係事業者に該当しないこと (4) 太陽光発電システム、EV・PHV、蓄電池、V2H、みやぎゼロエネルギー住宅の場合、「みやぎスマエネ倶楽部」に入会申込すること (5) 既存住宅省エネルギー改修の場合、環境省の「家庭エコ診断」を受診すること (6) 申請者が補助対象住宅を所有し、かつ居住していること
--------	--



[県HPはこちら](#)

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ③リフォーム工事に活用できる支援制度

八 市町村が独自に行う補助事業

市町村名	事業名	補助額(※)
大崎市	大崎市三世代リフォーム移住支援事業	リフォーム工事費の1/3 (上限75万円)
七ヶ宿町	街なみ景観整備事業	上限100万円
丸森町	しあわせ丸森暮らし応援事業 (住宅リフォーム支援事業)	経費の1/6以内の額 (上限50万円) ※町内業者加算あり
大郷町	大郷町住宅リフォーム助成事業	上限10～50万円

※補助を受けるには要件があるため各市町村へ確認が必要です

※介護保険制度を利用したリフォームはお住まいの各市町村の福祉担当課へ

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ③リフォーム工事に活用できる支援制度

ニ スマートエネルギー住宅普及促進事業補助金

対象設備等		補助額・率
創エネ	①太陽光発電システム	4万円/件
	②地中熱ヒートポンプシステム	補助対象経費の1/5(上限50万円)
蓄エネ	③EV・PHV	10万円/件
	④蓄電池	6万円/件
	⑤住宅用外部給電機器 (V2H)	5万円/件
省エネ	⑥家庭用燃料電池 (エネファーム)	8万円/件 SOFCの場合 16万円/件
	⑦既存住宅省エネルギー改修	改修部位・範囲により 2千円～9万円/件
全体	⑧みやぎゼロエネルギー住宅	32万円/件
	⑨次世代みやぎゼロエネルギー住宅(地域型)	150万円/件

SOFC：固体酸化物形燃料電池を活用したもの

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ③リフォーム工事に活用できる支援制度

ニ スマートエネルギー住宅普及促進事業補助金

⑦既存住宅省エネルギー改修

対象対象		補助金額	
窓等	①－イ 内窓設置、外窓交換	8千円～1.8万円／箇所	
	①－ロ ガラス交換	2千円～6千円／枚	
	①－ハ ドア交換	2万円～2.5万円／箇所	
外壁等	② 外壁	全部位	9万円
		部分	4.5万円
	③ 屋根・天井	全部位	2.8万円
		部分	1.4万円
	④床	全部位	5.4万円
		部分	2.7万円

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ③リフォーム工事に活用できる支援制度

ホ 長期優良住宅化リフォーム推進事業

リフォーム後の住宅性能に応じて3つの補助限度額を設定。

	リフォーム後の住宅性能	補助限度額
①	一定の性能向上が認められる場合 (「長期優良住宅」の増改築認定は未取得)	80万円/戸
②	「長期優良住宅」の増改築認定を取得	160万円/戸
③	三世代同居対応改修工事 若者・子育て世帯が実施する改修工事 既存住宅を購入し実施する改修工事	加算50万円/戸

※この補助金の申請手続きは、登録事業者が行います。

※利用する場合は、リフォーム工事をお願いする事業者へ確認が必要です。

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ③リフォーム工事に活用できる支援制度

へ 減税制度

1. 所得税の控除



2. 固定資産税の減額

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ③リフォーム工事に活用できる支援制度

へ 減税制度

1. 所得税の控除

減税制度の種類	対象	最大控除額	控除期間
①リフォーム促進税制	ローンの利用有無にかかわらず利用可能	130万円	1年
②住宅ローン減税	ローンの償還期間が10年以上	140万円	10年



2. 固定資産税の減額

リフォームの種類	耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化
軽減額	固定資産税額の 1/2	固定資産税額の 1/3	固定資産税額の 1/3	固定資産税額の 2/3
対象となる家屋面積	120㎡ 相当分まで	100㎡ 相当分まで	120㎡ 相当分まで	120㎡ 相当分まで
減税期間	1年間			

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ③リフォーム工事に活用できる支援制度

へ 減税制度

1. 所得税の控除

ローンを使わずに
バリアフリーリフォームを
した場合

減税制度の種類	対象	控除額	控除期間
①リフォーム促進税制	ローンの利用有無にかかわらず利用可能	130万円	1年
②住宅ローン減税	ローンの償還期間が10年以上	140万円	10年

+

2. 固定資産税の減額

リフォームの種類	耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化
軽減額	固定資産税額の 1/2	固定資産税額の 1/3	固定資産税額の 1/3	固定資産税額の 2/3
対象となる家屋面積	120㎡ 相当分まで	100㎡ 相当分まで	120㎡ 相当分まで	120㎡ 相当分まで
減税期間	1年間			

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ③リフォーム工事に活用できる支援制度

へ 減税制度

1. 所得税の控除

10年以上のローンで
耐震リフォームをした場合

減税制度の種類	対象	控除額	控除期間
①リフォーム促進税制	ローンの利用有無にかかわらず利用可能	130万円	1年
②住宅ローン減税	ローンの償還期間が10年以上	140万円	10年

+

2. 固定資産税の減額

リフォームの種類	耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化
軽減額	固定資産税額の 1/2	固定資産税額の 1/3	固定資産税額の 1/3	固定資産税額の 2/3
対象となる家屋面積	120㎡ 相当分まで	100㎡ 相当分まで	120㎡ 相当分まで	120㎡ 相当分まで
減税期間	1年間			

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ③リフォーム工事に活用できる支援制度

ト 先進的窓リノベ事業

高い断熱性能を持つ窓への改修に関する費用の1/2相当等を定額補助。

対象工事		補助限度額	
①	ガラス交換	200万円/戸	
②	内窓設置		
③	外窓交換		カバー工法
			はつり工法
④	ドア交換 ※窓の改修と同一契約で改修する場合に限る		

※この補助金の申請手続きは、登録事業者が行います。

※利用する場合は、リフォーム工事をお願いする事業者へ確認が必要です。

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ③リフォーム工事に活用できる支援制度

チ 既存住宅における断熱リフォーム支援事業

高性能建材などを用いた既存住宅の断熱リフォームに関する費用の1/3以内の補助。

対象		補助限度額
①	高性能建材 (ガラス・窓・断熱材、玄関ドア)	戸建て : 上限120万円/戸 集合住宅 : 上限15万/戸
②	LED照明 (共用部)	1カ所あたり8千円
③	蓄電システム	上限20万円
④	蓄熱設備	上限20万円
⑤	熱交換型換気設備等	上限5万円
⑥	EV充電設備	上限5万円

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ③リフォーム工事に活用できる支援制度

リ・バース60【住宅ローン】

ご利用いただける方

借入申込日現在で満60歳以上の方

返済方法

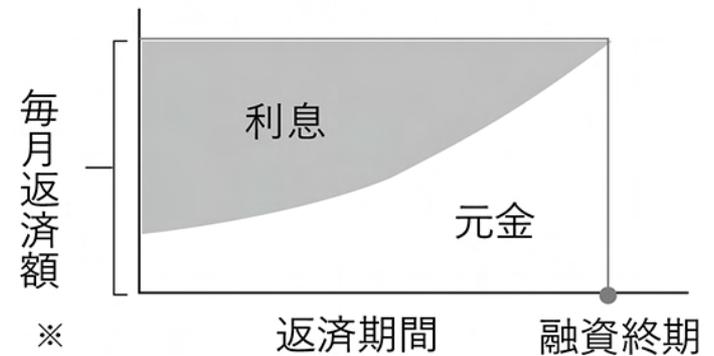
毎月の支払いは利息のみ

- 毎月の負担が少ない
- 年金収入のみでも返済が可能

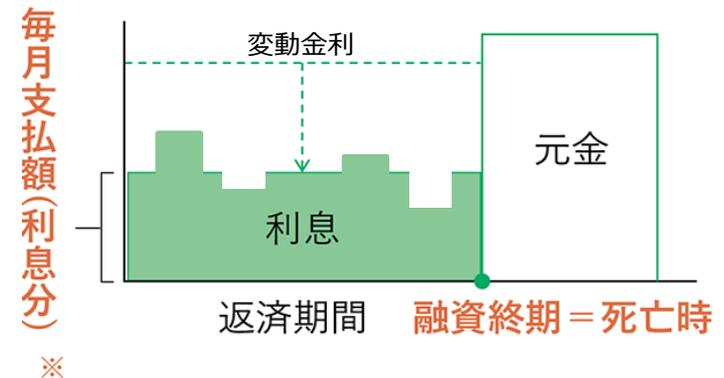
元金の返済は死亡時

- 相続人から一括して返済
または
- 担保物件の売却により返済

一般的な住宅ローン (元利均等返済の場合)



【リ・バース60】



出典：住宅金融支援機構ホームページ

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修 ③リフォーム工事に活用できる支援制度

トリ・バース60【住宅ローン】

資金の用途

住宅の建設・購入

子世帯が住宅を
建設・購入する場合も対象

住宅のリフォーム

新耐震基準相当の
耐震性を有することが必要

住宅ローンの 借換え

その他、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金 など

このほか、住宅金融支援機構では、

【リフォーム融資】

部分的バリアフリー工事、ヒートショック対策工事または耐震改修工事を含むリフォーム

【グリーンリフォームローン】

省エネリフォーム工事（断熱性を高める工事、省エネ設備を導入する工事）を含むリフォーム

があります。



(2) 自宅の改修

④ 住宅改修の留意点

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修

④ 住宅改修の留意点

工事をお願いする業者との打ち合わせがとても大切です。

- ・必要以上の計画になっていないか。
- ・自分の希望がしっかりとプランに反映されているか。
- ・住みながら工事ができるか。



★住宅改修する動機(なぜ)とニーズ(どの部分をどのように直して欲しいか)を正しく伝える。

★使用する人の身体機能の状態や使用方法・期間も伝える。
⇒手すり等の高さは、現場で一緒に確認して決めるなど。

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(2) 自宅の改修

④ 住宅改修の留意点 ～よくある失敗～

段差解消のためにスロープを設置したが…

⇒傾斜が急で登れなかった。

手すりを設置したが…

⇒位置が高すぎて使いづらかった。

⇒金属手すりで感触が冷たくて嫌だった。

⇒手すり代より壁の補強・補修代がとて高くなった。

浴室に段差解消の「すのこ」を置いたが…

⇒掃除ができない。取り外しを考えておけばよかった。





(1) 自分でできる住まい方の工夫

(2) 自宅の改修

(3) 自宅での生活を支えるサービス等



(3) 自宅での生活を支えるサービス等

- ① 福祉用具貸与事業
- ② 在宅サービス
- ③ 安否確認（見守り）等
- ④ 防犯・安全対策

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(3) 自宅での生活を支えるサービス等

① 福祉用具貸与事業

- ・介護保険サービスで、日常動作を助けたり、機能訓練をしたりするための福祉用具を貸与
- ・工事を伴わないため、賃貸住宅等でも利用が可能

<対象となる福祉用具>

(要支援1・2、要介護1の方は、原則4種類)

 特殊寝台および付属品	 床ずれ防止用具	 体位変換器	 手すり	 スロープ	 車いすおよび付属品	 歩行器
 歩行補助杖	 移動用リフト	 徘徊感知機器	 自動排泄処理装置			

出典：厚生労働省ホームページ



(3) 自宅での生活を支えるサービス等

② 在宅サービス

イ 訪問を受けて利用する介護保険サービス

ロ 通所して利用する介護保険サービス

ハ 1ヶ月あたりの支給限度額と利用頻度

ニ サービスと費用負担の目安 (例)

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(3) 自宅での生活を支えるサービス等 ②在宅サービス

イー① 訪問を受けて利用

要支援1・2の方

	介護予防訪問 入浴介護	介護予防訪問 リハビリテーション	介護予防 訪問看護	介護予防居宅 療養管理指導
特徴	疾病などの特別な理由がある場合に、介護職員と看護職員に移動入浴車で居宅を訪問してもらい、入浴介護が受けられる。	医師が必要と認めた場合に理学療法士や作業療法士などに居宅を訪問してもらい、介護予防を目的としたリハビリテーションが受けられる。	疾患などを抱えている方について、医師が必要と認めた場合に看護師などに居宅を訪問してもらい、介護予防を目的とした療養上の世話や治療の補助が受けられる。	医師、歯科医師、薬剤師、管理栄養士などに居宅を訪問してもらい、介護予防を目的とした療養上の管理や指導が受けられる。
サービスにかかる費用	8,560円/回	2,980円/回	訪問看護ステーションからの場合（30分未満の場合） ：4,510円 病院又は診療所からの場合（30分未満の場合） ：3,820円	医師又は歯科医師が行う場合（1か月に2回まで） ：5,150円

※ 利用者の負担は、上記費用の1割～3割の負担になります。

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(3) 自宅での生活を支えるサービス等 ②在宅サービス

イー② 訪問を受けて利用

要介護1～5の方

	訪問介護 (ホームヘルプ)	訪問入浴 介護	訪問リハビリ テーション	訪問看護	居宅療養 管理指導
特徴	ホームヘルパーに居宅を訪問してもらい、食事・入浴などの身体介護や、調理・洗濯などの生活援助が受けられる。	介護職員と看護職員に移動入浴車で居宅を訪問してもらい、浴槽の提供を受けて、入浴介護が受けられる。	医師が必要と認めた場合に理学療法士や作業療法士などに居宅を訪問してもらい、リハビリが受けられる。	疾患などを抱えている方について、医師が必要と認めた場合に看護師などに居宅を訪問してもらい、療養上の世話や治療の補助が受けられる。	医師、歯科医師、薬剤師、管理栄養士などに居宅を訪問してもらい、療養上の管理や指導が受けられる。
サービスにかかる費用	身体介護中心 (20分以上30分未満の場合) ：2,440円 生活援助中心 (20分以上45分未満の場合) ：1,790円	12,660円/回	3,080円/回	訪問看護ステーションからの場合 (30分未満の場合) ：4,710円 病院又は診療所からの場合(30分未満の場合) ：3,990円	医師又は歯科医師が行う場合 (1か月に2回まで) ：5,150円

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(3) 自宅での生活を支えるサービス等 ②在宅サービス

□ 通所して利用

	要介護 1～5の方		要支援 1・2の方
	通所介護 (デイサービス)	通所リハビリテーション (デイケア)	介護予防通所リハビリ テーション (デイケア)
特徴	通所介護施設で、食事・入浴・排せつなどの日常生活上の支援や、機能訓練などが日帰りで受けられる。	介護老人保健施設や医療施設などで、食事・入浴・排せつなどの介護や、生活行為向上のためのリハビリテーションが日帰りで受けられる。	介護老人保健施設や医療施設などで、食事・入浴・排せつなどの日常生活上の支援や、リハビリテーションが日帰りで受けられる。また、目標に合わせた選択的サービスも利用できる。
サービスにかかる費用	通常規模の事業所の場合 (7時間以上8時間未満の場合) 要介護 1 / 6,580円 要介護 2 / 7,770円 要介護 3 / 9,000円 要介護 4 / 10,230円 要介護 5 / 11,480円	通常規模の事業所の場合 (7時間以上8時間未満の場合) 要介護 1 / 7,620円 要介護 2 / 9,030円 要介護 3 / 10,460円 要介護 4 / 12,150円 要介護 5 / 13,790円	共通的サービス (1ヶ月につき) 要支援 1 / 22,680円 要支援 2 / 42,280円 選択的サービス (1ヶ月につき) 栄養改善 : 2,000円 口腔機能向上 : 1,500円

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(3) 自宅での生活を支えるサービス等 ②在宅サービス

ハ 1ヶ月あたりの支給限度額と利用頻度

要介護度	支給限度額 (円)	限度額まで利用した場合の利用者負担額(円)			サービスの利用頻度の目安
		1割	2割	3割	
要支援 1	50,320	5,032	10,064	15,096	週2～3回
要支援 2	105,310	10,531	21,062	31,593	週4～6回
要介護 1	167,650	16,765	33,530	50,295	1日1回程度
要介護 2	197,050	19,705	39,410	59,115	1日1～2回程度
要介護 3	270,480	27,048	54,096	81,144	1日2回程度
要介護 4	309,380	30,938	61,876	92,814	1日2～3回程度
要介護 5	362,170	36,217	72,434	108,651	1日3～4回程度

介護保険の利用者負担額が高額になった場合

同じ月に利用したサービスの利用者負担の合計額（同じ世帯内に複数の利用者がある場合は世帯合計額）が44,400[※]円を超えたときは、申請により超えた分が「高額介護（介護予防）サービス費」として後から支給される。

※所得により、140,100円、93,000円、24,600円、15,000円の場合もあります。詳細は市町村にお問い合わせください。

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(3) 自宅での生活を支えるサービス等 ②在宅サービス

ニ サービスと費用負担の目安 (例)

<ケアプランの例>

※要介護3の方の試算

	月	火	水	木	金	土	日
午前	訪問看護	通所介護	通所リハビリ	通所介護	通所リハビリ	通所介護	家族が介護
	訪問介護						
午後							
	訪問介護						

サービスの種類	料金/回	利用回数/月	料金/月
訪問看護	4,710円	5回	23,550円
訪問介護 (身体介護中心)	3,875円	10回	38,750円
通所介護 (デイサービス)	9,000円	13回	117,000円
通所リハビリ (デイケア)	10,460円	9回	94,140円
計			273,440円

1割負担※

2割負担※

3割負担※

※自己負担の割合は本人やご家族の所得に応じて異なります。

自己負担額

27,344円

54,688円

82,032円

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(3) 自宅での生活を支えるサービス等 ②在宅サービス

ニ サービスと費用負担の目安（リフォームとの比較）

＜①訪問入浴介護サービスを利用＞ ※自己負担割合が1割の場合

サービスの種類	料金/回	利用回数/月	料金/月	自己負担額/月	自己負担額/年
訪問入浴介護	12,660円	10回	126,600円	12,660円	151,920円
		20回	253,200円	25,320円	303,840円

＜②自宅の浴室をリフォーム＞

場 所	リフォーム工事の内容	費用の目安
浴室	手すりを2か所設置	約60,000円
	タイル張り浴室を浴室暖房乾燥機付きユニットバスに交換	約1,150,000円
	合 計	約1,210,000円



- ・ 訪問入浴介護の利用頻度が月10回の場合、約8年間でリフォーム費用と同等
- ・ 訪問入浴介護の利用頻度が月20回の場合、約4年間でリフォーム費用と同等

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(3) 自宅での生活を支えるサービス等 ②在宅サービス

ニ サービスと費用負担の目安（リフォームとの比較）

＜①訪問入浴介護サービスを利用＞ ※自己負担割合が1割の場合

サービスの種類	料金/回	利用回数/月	料金/月	自己負担額/月	自己負担額/年
訪問入浴介護	12,660円	10回	126,600円	12,660円	151,920円
		20回	253,200円	25,320円	303,840円

＜②自宅の浴室をリフォームし、訪問介護サービスを利用＞

場所	リフォーム工事の内容	費用の目安
浴室	手すりを2か所設置	約60,000円
	タイル張り浴室を浴室暖房乾燥機付きユニットバスに交換	約1,150,000円
	合計	約1,210,000円

サービスの種類	料金/回	利用回数/月	料金/月	自己負担額/月	自己負担額/年
訪問介護 (身体介護中心)	3,875円	10回	38,750円	3,875円	46,500円
		20回	77,500円	7,750円	93,000円

- ・入浴頻度が月10回の場合、約12年間でリフォーム費用と同等
- ・入浴頻度が月20回の場合、約6年間でリフォーム費用と同等



(3) 自宅での生活を支えるサービス等

③ 安否確認（見守り）等

イ センサー・機器

ロ オート電話・メール

ハ その他の安否確認サービス

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(3) 自宅での生活を支えるサービス等

③安否確認（見守り）等

イ センサー・機器

- ・平常時、緊急時とも有効な高齢者見守り・安否確認システム
 - ・トイレのドアなどに設置したセンサー・機器で高齢者の生活状態を感知
 - ・利用料は比較的安価だが、センサー・機器の初期費用がかかる
- ※インターネット回線利用により、利用料が無料のものもある

<イメージ>



2 住み慣れた自宅に住み続ける



(3) 自宅での生活を支えるサービス等

③安否確認（見守り）等

□ オート電話・メール

- ・高齢者が電話を使用し、健康状態等を報告
- ・初期費用及び利用料が比較的安価
(1,000円～2,000円/月)

※初期費用がかからないものもある

<利用方法(例)>

高齢者側

定期的なコールに対し、健康状態に合った番号の押しボタンを押す

見守り側

毎回、健康・安否情報をメールで把握



2 住み慣れた自宅に住み続ける



(3) 自宅での生活を支えるサービス等

③安否確認（見守り）等

ハ その他の安否確認サービス

- ・オペレータの電話による安否確認サービス
- ・スマートフォンのアプリを活用した安否確認
- ・市町村の安否確認サービス※
- ・宅配業者等による配達時の見守りサービスなど



※サービスの有無や内容については市町村の窓口にお問い合わせ下さい。



(3) 自宅での生活を支えるサービス等

④ 防犯・安全対策

イ 特殊詐欺電話撃退等装置の購入補助

ロ 高齢者SOSネットワークシステム

2 住み慣れた自宅に住み続ける



(3) 自宅での生活を支えるサービス等 ④防犯・安全対策

イ 特殊詐欺電話撃退等装置の購入補助

特殊詐欺電話撃退装置等の購入費を一部補助するもの。

・「特殊詐欺電話撃退装置」は、以下の機能がある機器

①呼び出し音が鳴る前に通話内容を録音する旨の警告メッセージを電話相手に発する機能

②通話内容を自動で録音する機能

・補助額は購入費の1/2 上限7千円 ※宮城県警察の場合

※詳しくは、宮城県警察本部または市町村窓口にお問い合わせください。



2 住み慣れた自宅に住み続ける



(3) 自宅での生活を支えるサービス等 ④防犯・安全対策

□ 高齢者SOSネットワークシステム

行方不明になった高齢者を早期の発見保護に努めるシステム

- ・警察への通報があった場合、タクシー会社、放送局等に協力要請し早期の発見保護に努めるもの
- ・県警のシステムに加えて、事前登録制度等により情報共有するなど、早期発見に向け体制強化を図っている市町村もある



※詳しくは、宮城県警察本部のHPや市町村HPをご覧ください。



3 状況に応じた住まいを選択する



(1) 宮城県高齢者居住安定確保計画への位置づけ

(2) 賃貸住宅の種類

(3) 高齢者向け住宅・施設の種類

(4) 高齢者向け住宅・施設の数

(5) 費用負担の目安

3 状況に応じた住まいを選択する



(1) 宮城県高齢者居住安定確保計画への位置づけ (第2期, 令和6年3月改定)

高齢者向け住まい・施設の供給目標

高齢者人口に対する高齢者向け住宅・施設※の割合：
令和8年度までに **3.5%**
(約**23,000**人分)
(令和5年度時点で約**2.2%** (**14,425**人分))

※ 以下の**住宅**の戸数及び**施設**の定員数の合計

- ① サービス付き高齢者向け住宅
- ② シルバーハウジング
- ③ 有料老人ホーム
- ④ 養護老人ホーム
- ⑤ 軽費老人ホーム

3 状況に応じた住まいを選択する



(1) 宮城県高齢者居住安定確保計画への位置づけ

(2) 賃貸住宅の種類

(3) 高齢者向け住宅・施設の種類

(4) 高齢者向け住宅・施設の数

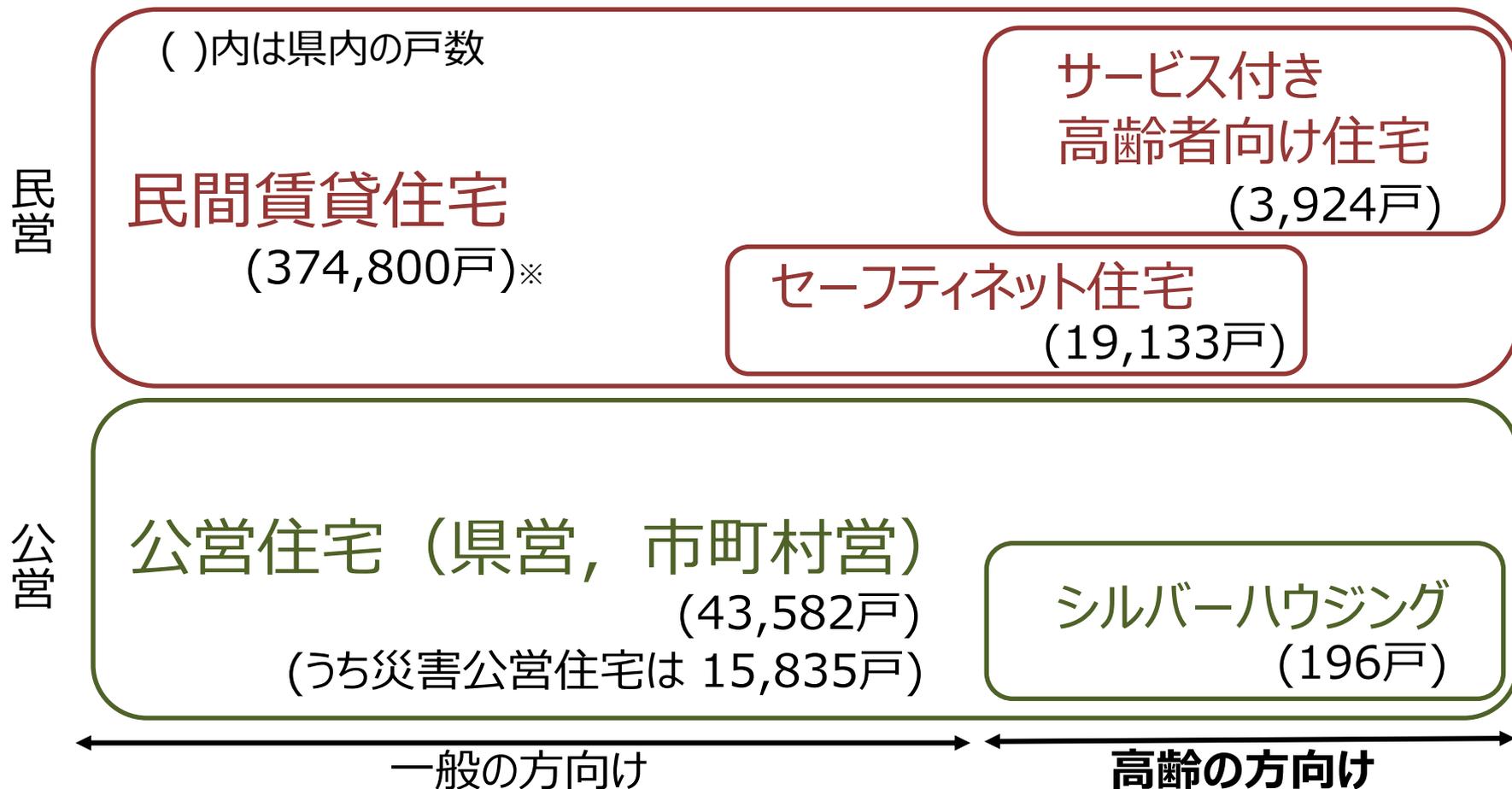
(5) 費用負担の目安

3 状況に応じた住まいを選択する



(2) 賃貸住宅の種類

運営主体別の賃貸住宅の種類 (イメージ図)



※民間賃貸住宅の戸数は、令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 表1「賃貸用の住宅」と表3-1「民営借家」の合計

3 状況に応じた住まいを選択する



(1) 宮城県高齢者居住安定確保計画への位置づけ

(2) 賃貸住宅の種類

(3) 高齢者向け住宅・施設の種類

(4) 高齢者向け住宅・施設の数

(5) 費用負担の目安



(3) 高齢者向け住宅・施設の種類

- ① 高齢者向け住宅・施設の3分類
- ② 自立（介護度）及び費用目安の関係
- ③ 高齢者向け賃貸住宅
- ④ 住居系サービス施設
- ⑤ 介護保険施設

3 状況に応じた住まいを選択する



(3) 高齢者向け住宅・施設の種類

① 高齢者向け住宅・施設の3分類

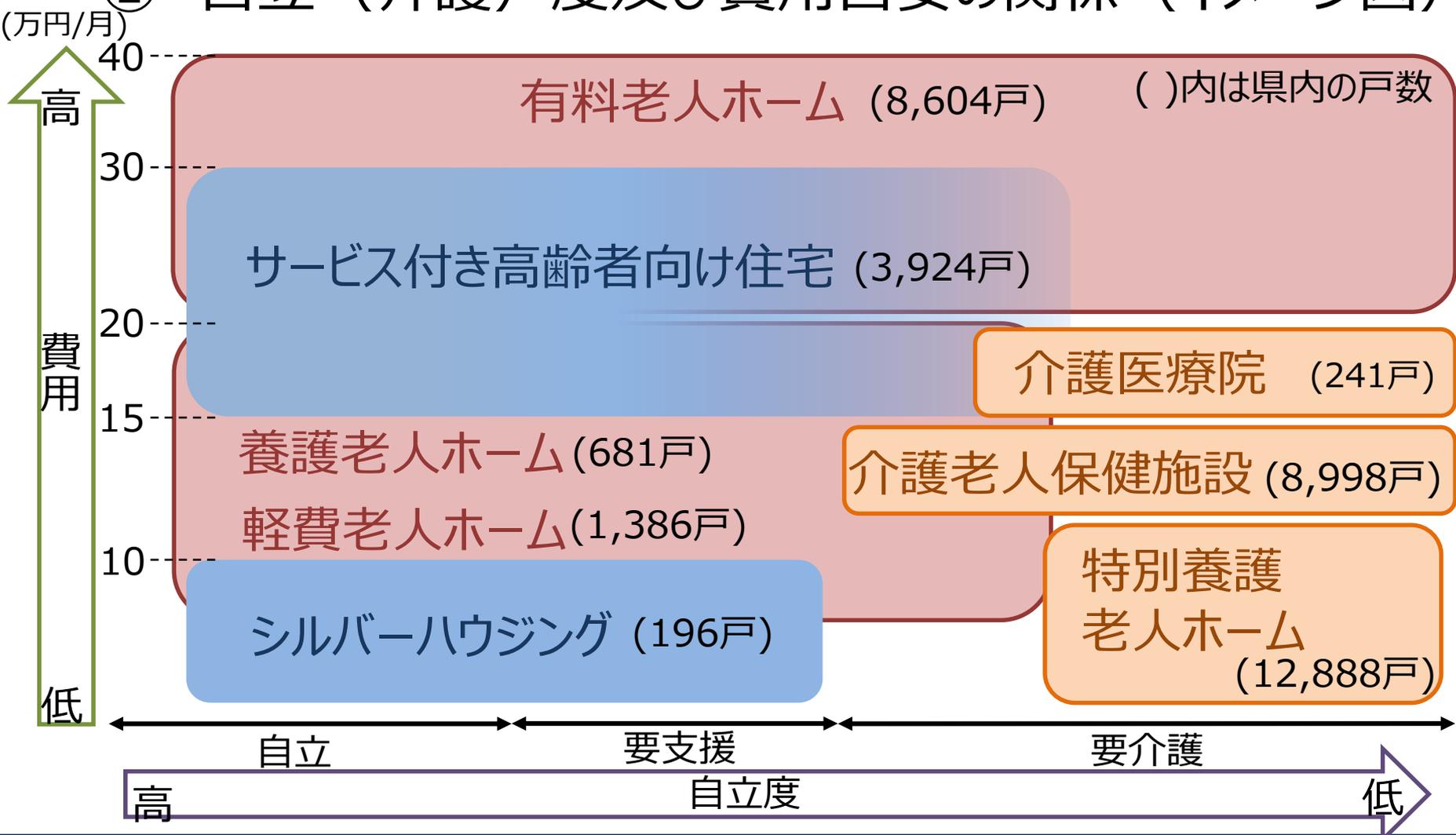
分類	名称
高齢者向け賃貸住宅	サービス付き高齢者向け住宅
	シルバーハウジング
住居系サービス施設	有料老人ホーム
	養護老人ホーム
	軽費老人ホーム
介護保険施設	介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）
	介護老人保健施設
	介護医療院
	介護療養型医療施設

3 状況に応じた住まいを選択する



(3) 高齢者向け住宅・施設の種類

② 自立（介護）度及び費用目安の関係（イメージ図）



3 状況に応じた住まいを選択する



(3) 高齢者向け住宅・施設の種類

③ 高齢者向け賃貸住宅

	サービス付き高齢者向け住宅	シルバーハウジング(公営)
特徴	高齢者向けの賃貸住宅又有料老人ホーム、高齢者を入居させ、 状況把握サービス、生活相談サービス等の福祉サービスを提供する住宅	県や市町村が整備した公共賃貸住宅で 日常生活支援サービスを受けられ、バリアフリー化された高齢者世帯向けの住宅
介護保険法上の位置づけ	なし (外部サービスを活用)	なし (外部サービスを活用)
主な設置主体	民間事業者・社会福祉法人	地方公共団体
入居対象者	次のいずれかに該当する 単身・夫婦世帯 ・60歳以上 ・要介護/要支援認定を受けている60歳未満	次にいずれにも該当する高齢者世帯 ・住宅に困っている方 ・ 収入が一定の基準内 ※詳細は自治体にお問い合わせください。

3 状況に応じた住まいを選択する



(3) 高齢者向け住宅・施設の種類

③ 高齢者向け賃貸住宅

サービス付き高齢者向け住宅



＜共用スペース＞
イベントを楽しんだり、
入居者同士で食事
をする



＜居室＞
自分の時間を過
ごしたり、友人と
の交流を楽しむ

シルバーハウジング



日常生活支援
サービスの提供が
受けられ、
バリアフリーされ
た、高齢者世帯
向けの公営住宅

3 状況に応じた住まいを選択する



(3) 高齢者向け住宅・施設の種類

④ 住居系サービス施設

	有料老人ホーム	養護老人ホーム	軽費老人ホーム
特徴	老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の 介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事、健康管理 を行う施設	入居者を養護し、その者が自立した生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び 訓練その他の援助 を行う施設	無料又は低額な料金で、老人を入所させ、 食事の提供その他日常生活上必要な便宜の供与 を行う施設
介護保険法上の位置づけ	特定施設入居者生活介護 (外部サービスの活用も可)		
主な設置主体	民間事業者 社会福祉法人	地方公共団体 社会福祉法人	地方公共団体 社会福祉法人
入居対象者	老人 ※老人福祉法上、老人に関する定義がないため、解釈においては社会通念による	65歳以上の方であって、環境上及び経済的理由により居宅において養護を受けることが困難な方	身体機能の低下等により自立した生活を営むことについて不安であると認められる方であって、家族による援助を受けることが困難な60歳以上の方

3 状況に応じた住まいを選択する



(3) 高齢者向け住宅・施設の種類

④ 住居系サービス施設

有料老人ホーム

養護老人ホーム

軽費老人ホーム



＜共用スペース＞

食事の介護を受けたり、
軽い運動を行っている様子



3 状況に応じた住まいを選択する



(3) 高齢者向け住宅・施設の種類

⑤ 介護保険施設

	特別養護老人ホーム	介護老人保健施設	介護医療院	介護療養型医療施設
特徴	常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難な方に対し、入浴、食事等のサービスを提供する生活施設	看護・医学的管理の下、介護及び機能訓練を行い、在宅復帰を目指す施設	療養上の管理・看護、医療的管理下の介護、機能訓練その他医療、日常生活上の世話を行う長期療養・生活施設	療養上の管理・看護、医学的管理の下での介護その他の世話及び機能訓練その他必要な医療施設
介護保険法上位置付	介護老人福祉施設	介護老人保健施設	介護医療院	— (法改正削除。令和6年度まで存続経過措置)
主な設置主体	地方公共団体 社会福祉法人	地方公共団体 医療法人 社会福祉法人	地方公共団体 医療法人 社会福祉法人	病院・診療所の開設者 (医療法人等)
入居対象者	要介護3以上(要介護1・2でも、やむをえない理由がある場合)認知症など、常に介護が必要で、住まいでの生活が難しい方	要介護1以上 入院治療の必要はないが、リハビリ、看護、介護を必要とする方	要介護1以上 医療が必要な要介護者	要介護1以上 病状は安定しているが慢性疾患があり、長期的な療養が必要な方
※ 65歳以上 又は 特定疾病により市町村の認定を受けた40歳以上の方)				

3 状況に応じた住まいを選択する



(3) 高齢者向け住宅・施設の種類

⑤ 介護保険施設

介護老人福祉施設
(特別養護老人ホーム)

介護老人保健施設

介護医療院

介護療養型医療施設



＜食堂スペース＞
食事の介護を受けている様子

＜機能訓練室＞
リハビリテーション
を行っている様子



3 状況に応じた住まいを選択する



- (1) 宮城県高齢者居住安定確保計画への位置づけ
- (2) 賃貸住宅の種類
- (3) 高齢者向け住宅・施設の種類
- (4) 高齢者向け住宅・施設の数
- (5) 費用負担の目安

3 状況に応じた住まいを選択する



(4) 高齢者向け住宅・施設の数

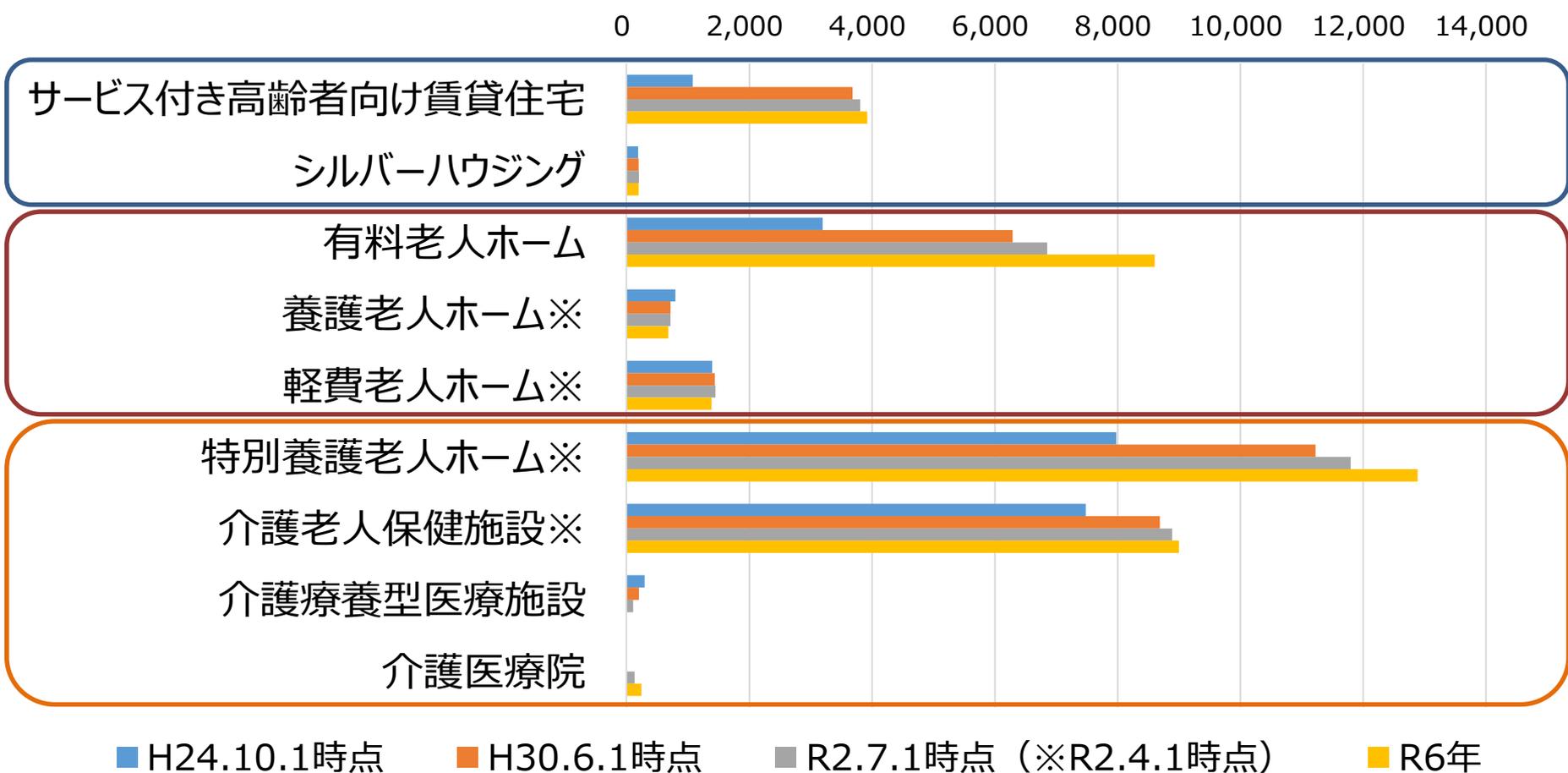
分類	名称	施設数	定員数
高齢者向け賃貸住宅	サービス付き高齢者向け住宅	138	3,924
	シルバーハウジング	13	196
住居系サービス施設	有料老人ホーム	260	8,604
	養護老人ホーム	9	681
	軽費老人ホーム	46	1,386
介護保険施設	介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	209	12,888
	介護老人保健施設	94	8,998
	介護医療院	4	241
合計		773	36,918

3 状況に応じた住まいを選択する



(4) 高齢者向け住宅・施設の数 (推移)

平成24年時と比べ、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、特別養護老人ホームの増加 **(大)**

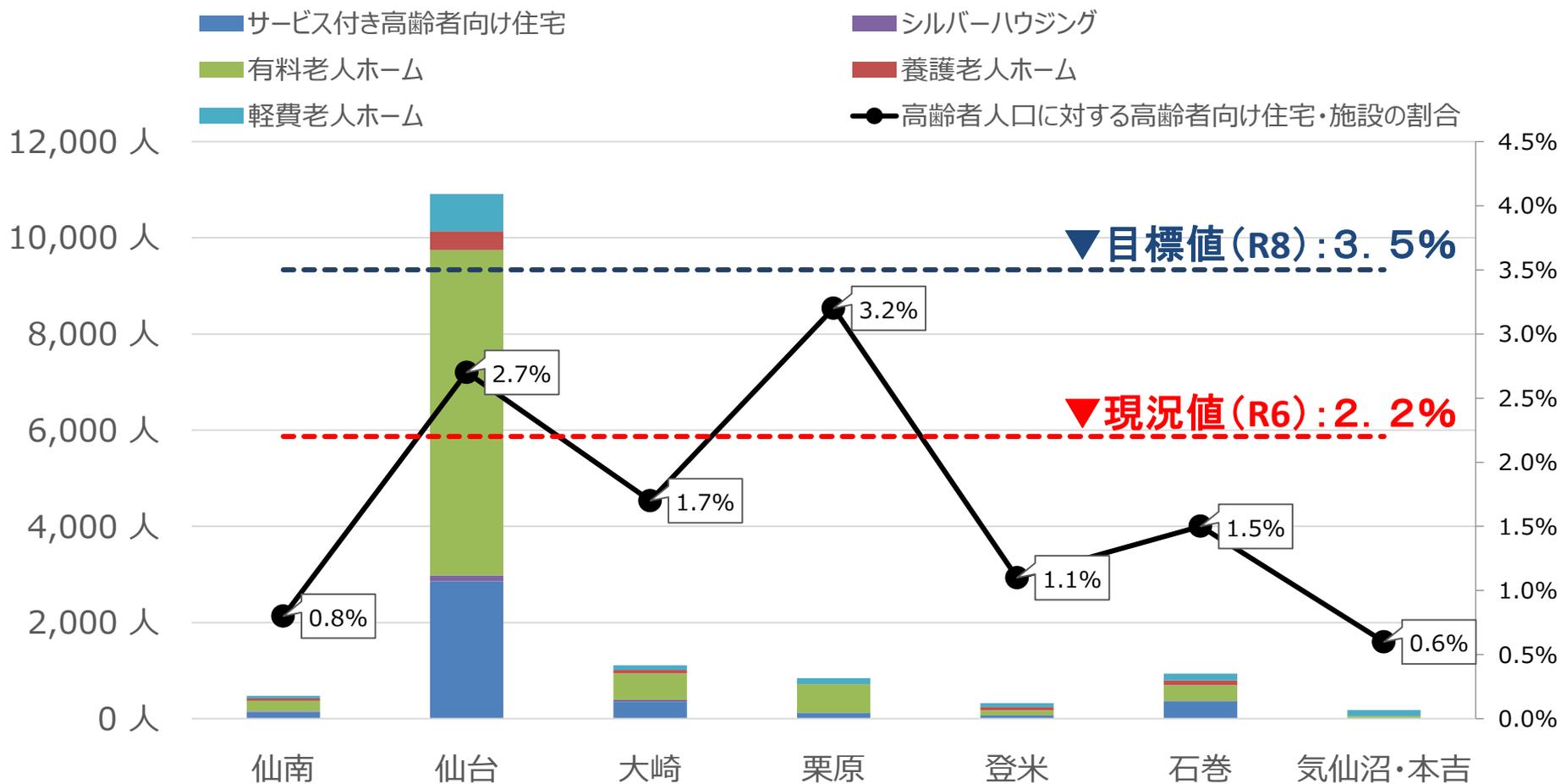


3 状況に応じた住まいを選択する



(4) 高齢者向け住宅・施設の数

**仙台都市圏、栗原圏のみ県平均(現況値)より高い割合
県全体ではまだまだ供給が不足**



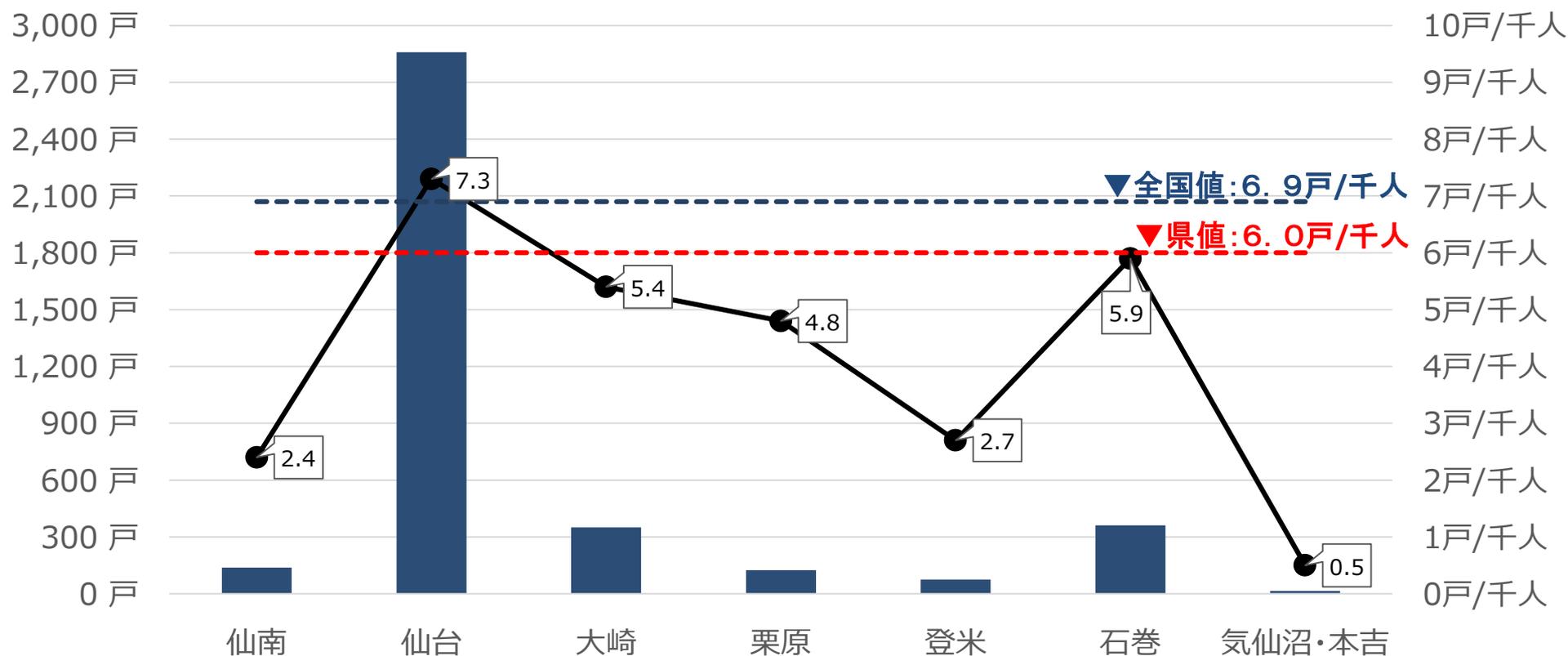
3 状況に応じた住まいを選択する



(4) 高齢者向け住宅・施設の数

仙台都市圏のみ全国値を上回るが、県全体では供給が不足

■ サービス付き高齢者向け住宅 ● 高齢者人口に対するサ高住の割合



3 状況に応じた住まいを選択する



(1) 宮城県高齢者居住安定確保計画への位置づけ

(2) 賃貸住宅の種類

(3) 高齢者向け住宅・施設の種類

(4) 高齢者向け住宅・施設の数

(5) 費用負担の目安



(5) 費用負担の目安

- ① 介護サービスを利用する場合（例）
- ② サービス付き高齢者向け住宅の場合（例）
- ③ 有料老人ホームの場合（例）
- ④ 費用負担目安のシミュレーション

3 状況に応じた住まいを選択する



(5) 費用負担の目安

① 介護サービスを利用する場合 (例)

※要介護3の方の試算

<ケアプランの例>

	月	火	水	木	金	土	日
午前	訪問看護	通所介護	通所リハビリ	通所介護	通所リハビリ	通所介護	家族が介護
	訪問介護						
午後							
	訪問介護						

サービスの種類	料金/回	利用回数/月	料金/月
訪問看護	4,710円	5回	23,550円
訪問介護 (身体介護中心)	3,875円	10回	38,750円
通所介護 (デイサービス)	9,000円	13回	117,000円
通所リハビリ (デイケア)	10,460円	9回	94,140円
		計	273,440円

1割負担※

2割負担※

3割負担※

※自己負担の割合は本人やご家族の所得に応じて異なります。

自己負担額

27,344円

54,688円

82,032円

3 状況に応じた住まいを選択する



(5) 費用負担の目安

② サービス付き高齢者向け住宅の場合（例）

費用の種類	費用の目安（月あたり） ※住宅によって異なります		
	県平均	仙台市内の平均	仙台市以外の平均
家賃	51,000円	61,000円	43,000円
共益費	21,000円	25,000円	18,000円
食費（3食×30日）	50,000円	54,000円	46,000円
必須サービス（状況把握・安否確認）	21,000円	24,000円	19,000円
計	143,000円	155,000円	126,000円
※（ ）内は食費を除いた場合	(93,000円)	(101,000円)	(80,000円)

※住宅によっては、別途初期費用として、家賃2～3ヶ月分が発生します。

※介護保険サービスを利用する場合には別途費用がかかります。（以下は例です。）

<例> 要介護3の方の試算

サービスの種類と利用回数	料金/月
訪問看護（月5回）	23,550円
訪問介護（身体介護中心）（月10回）	38,750円
通所介護（デイサービス）（月13回）	117,000円
通所リハビリ（デイケア）（月9回）	94,140円
計	273,440円

	自己負担額
1割負担	27,344円
2割負担	54,688円
3割負担	82,032円

※自己負担の割合は本人やご家族の所得に応じて異なります。詳細は市町村へお問い合わせください。

3 状況に応じた住まいを選択する



(5) 費用負担の目安

③ 有料老人ホームの場合（例）

費用の種類	費用の目安（月あたり） ※施設によって異なります
賃料（家賃）	37,000円～481,400円
管理費	34,000円～245,500円
食費（3食×30日）	32,400円～58,200円
計	103,400円～785,100円 （県内の平均 約276,000円）

出典：LIFULL(ライフフル)介護(2025年1月31日時点に掲載された宮城県の有料老人ホームの情報)より

※施設によっては、別途初期費用として、数十万円～数百万円（県内の平均625万円）がかかります。

※介護保険サービスを利用する場合には別途費用がかかります。（以下は例です。）

<例> 要介護3の方の試算

サービスの種類と利用回数	料金/月
訪問看護（月5回）	23,550円
訪問介護（身体介護中心）（月10回）	38,750円
通所介護（デイサービス）（月13回）	117,000円
通所リハビリ（デイケア）（月9回）	94,140円
計	273,440円

	自己負担額
1割負担	27,344円
2割負担	54,688円
3割負担	82,032円

※自己負担の割合は本人やご家族の所得に応じて異なります。詳細は市町村へお問い合わせください。

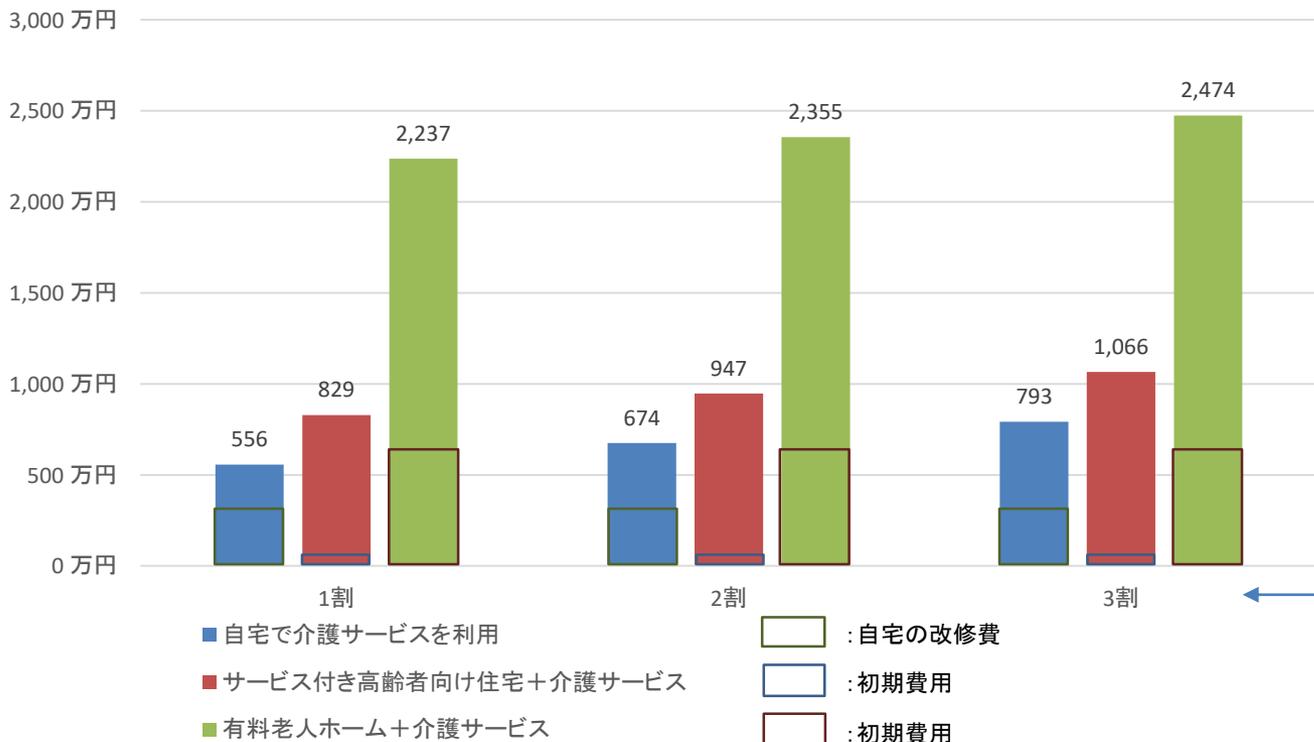
3 状況に応じた住まいを選択する



(5) 費用負担の目安

④ 費用負担目安のシミュレーション（要介護2の方の試算）

<前提条件> 期間：5年間（介護を要する期間の平均：5年3ヶ月（令和6年度生命保険に関する全国実態調査））
 自宅：在宅介護のための改修費を300万円に設定
 サービス付き高齢者向け住宅：9.3万円/月(食費5万円除く)，初期費用を15万円に設定（県平均）
 有料老人ホーム：22.6万円/月(食費5万円除く)，初期費用を625万円に設定（県平均）
 共通：<介護度区分> 期間中は区分が変わらない
<介護サービス費用> 同種の介護サービスを同頻度で利用（19万円/月）※自己負担は1～3割



自宅における費用負担が最も小さく、サービス付き高齢者向け住宅の約6～7割、有料老人ホームの約3割

← (介護サービス費用負担の割合)

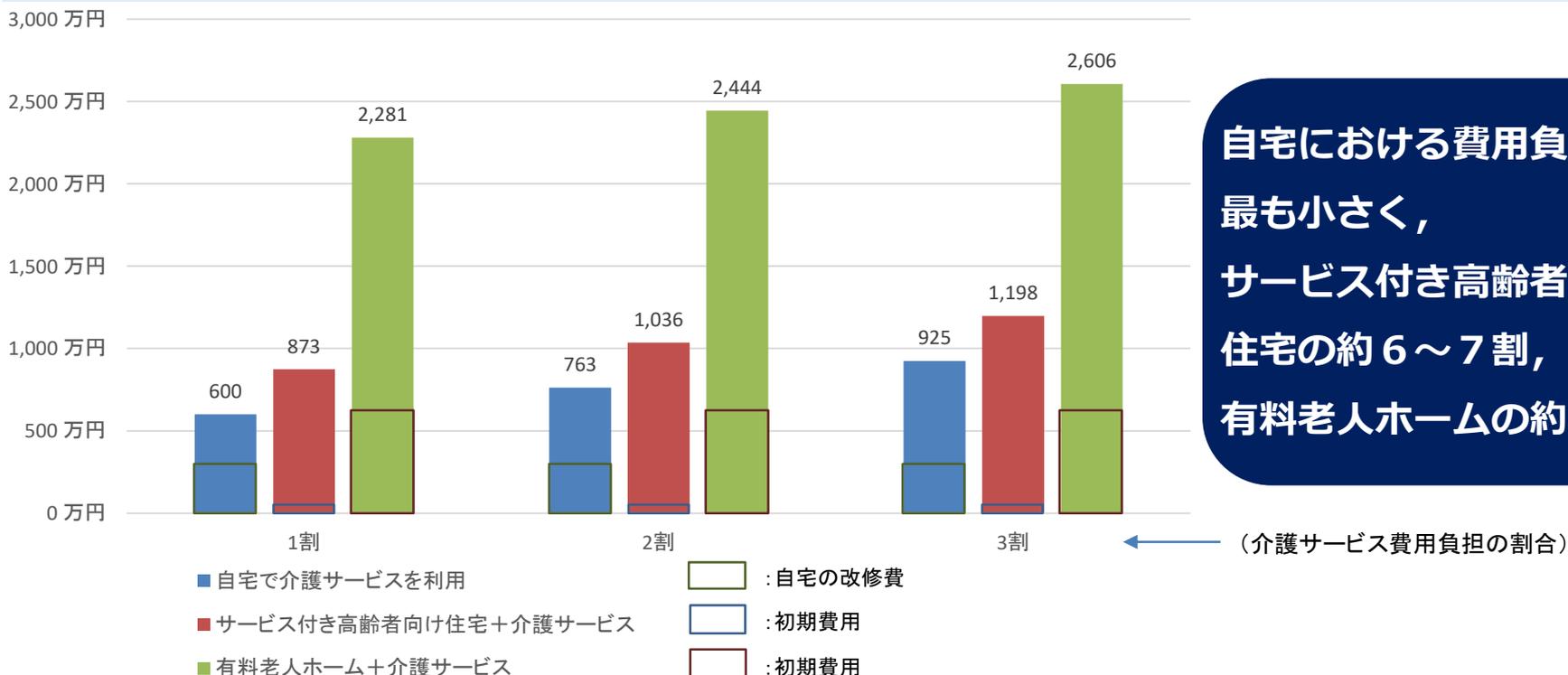
3 状況に応じた住まいを選択する



(5) 費用負担の目安

④ 費用負担目安のシミュレーション（要介護3の方の試算）

<前提条件> 期間：5年間（介護を要する期間の平均：5年3ヶ月（令和6年度生命保険に関する全国実態調査））
 自宅：在宅介護のための改修費を300万円に設定
 サービス付き高齢者向け住宅：9.3万円／月（食費5万円除く），初期費用を15万円に設定（県平均）
 有料老人ホーム：22.6万円／月（食費5万円除く），初期費用を625万円に設定（県平均）
 共通：<介護度区分> 期間中は区分が変わらない
<介護サービス費用> 同種の介護サービスを同頻度で利用（**27万円／月**）※自己負担は1～3割



自宅における費用負担が最も小さく、サービス付き高齢者向け住宅の約6～7割、有料老人ホームの約3割

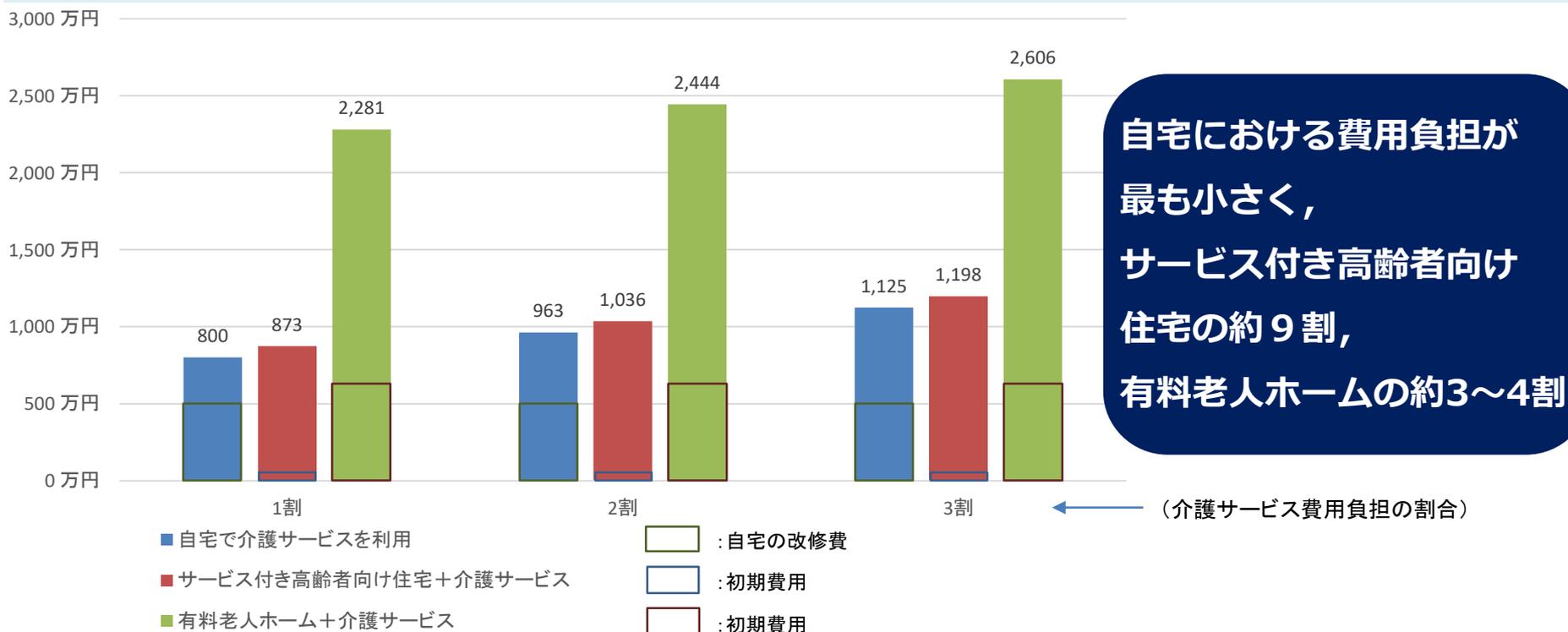
3 状況に応じた住まいを選択する



(5) 費用負担の目安

④ 費用負担目安のシミュレーション (要介護3・自宅の改修費500万円)

<前提条件> 期間：5年間（介護を要する期間の平均：5年3ヶ月（令和6年度生命保険に関する全国実態調査））
 自宅：在宅介護のための改修費を500万円に設定
 サービス付き高齢者向け住宅：9.3万円/月(食費5万円除く)，初期費用を15万円に設定（県平均）
 有料老人ホーム：22.6万円/月(食費5万円除く)，初期費用を625万円に設定（県平均）
 共通：<介護度区分> 期間中は区分が変わらない
 <介護サービス費用> 同種の介護サービスを同じ頻度で利用（27万円/月）※自己負担は1～3割



自宅における費用負担が最も小さく、サービス付き高齢者向け住宅の約9割、有料老人ホームの約3～4割

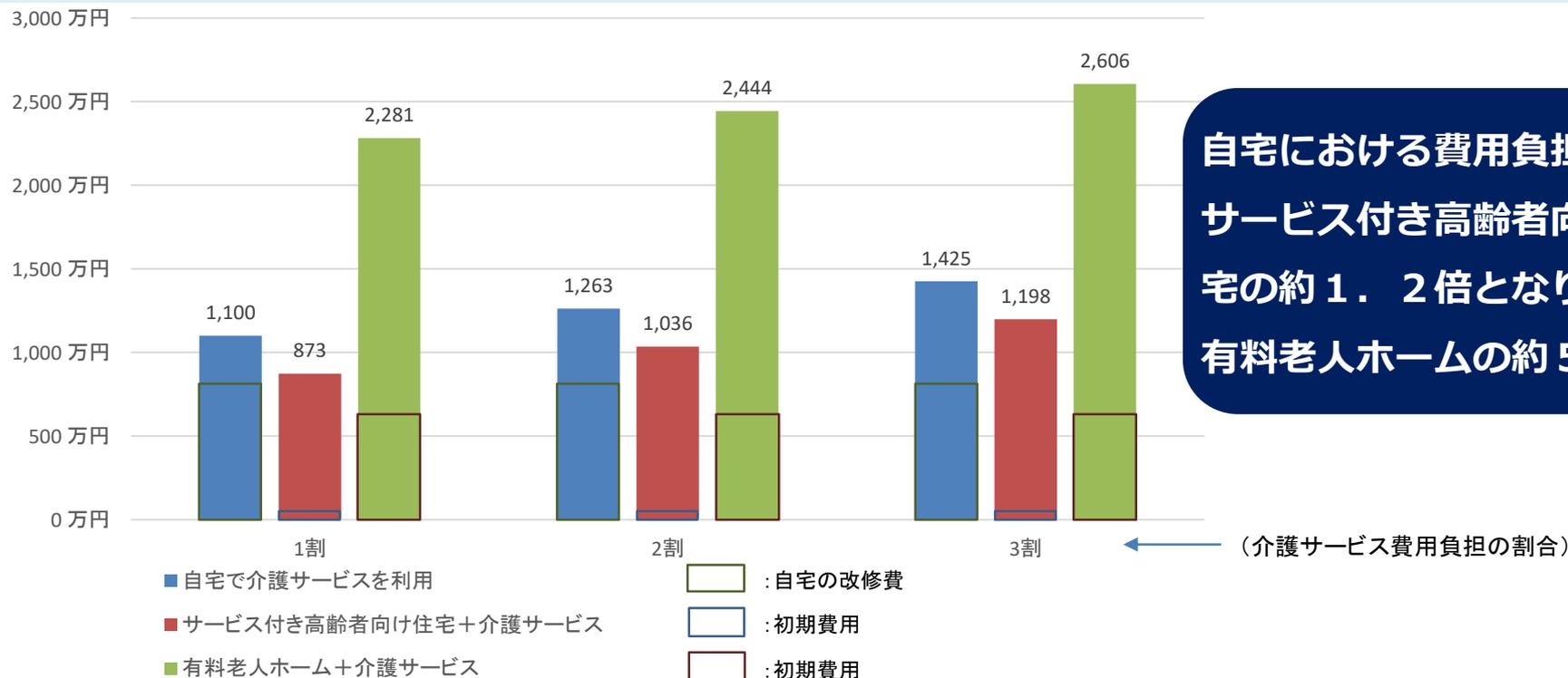
3 状況に応じた住まいを選択する



(5) 費用負担の目安

④ 費用負担目安のシミュレーション (要介護3・自宅の改修費800万円)

<前提条件> 期間：5年間（介護を要する期間の平均：5年3ヶ月（令和6年度生命保険に関する全国実態調査））
 自宅：在宅介護のための改修費を800万円に設定
 サービス付き高齢者向け住宅：9.3万円/月(食費5万円除く)，初期費用を15万円に設定（県平均）
 有料老人ホーム：22.6万円/月(食費5万円除く)，初期費用を625万円に設定（県平均）
 共通：<介護度区分> 期間中は区分が変わらない
 <介護サービス費用> 同種の介護サービスを同じ頻度で利用（27万円/月）※自己負担は1～3割



自宅における費用負担がサービス付き高齢者向け住宅の約1.2倍となり、有料老人ホームの約5割

3 状況に応じた住まいを選択する



(5) 費用負担の目安

④ 費用負担目安のシミュレーション (要介護3・改修費800万円・期間10年間)

＜前提条件＞ 期間：10年間

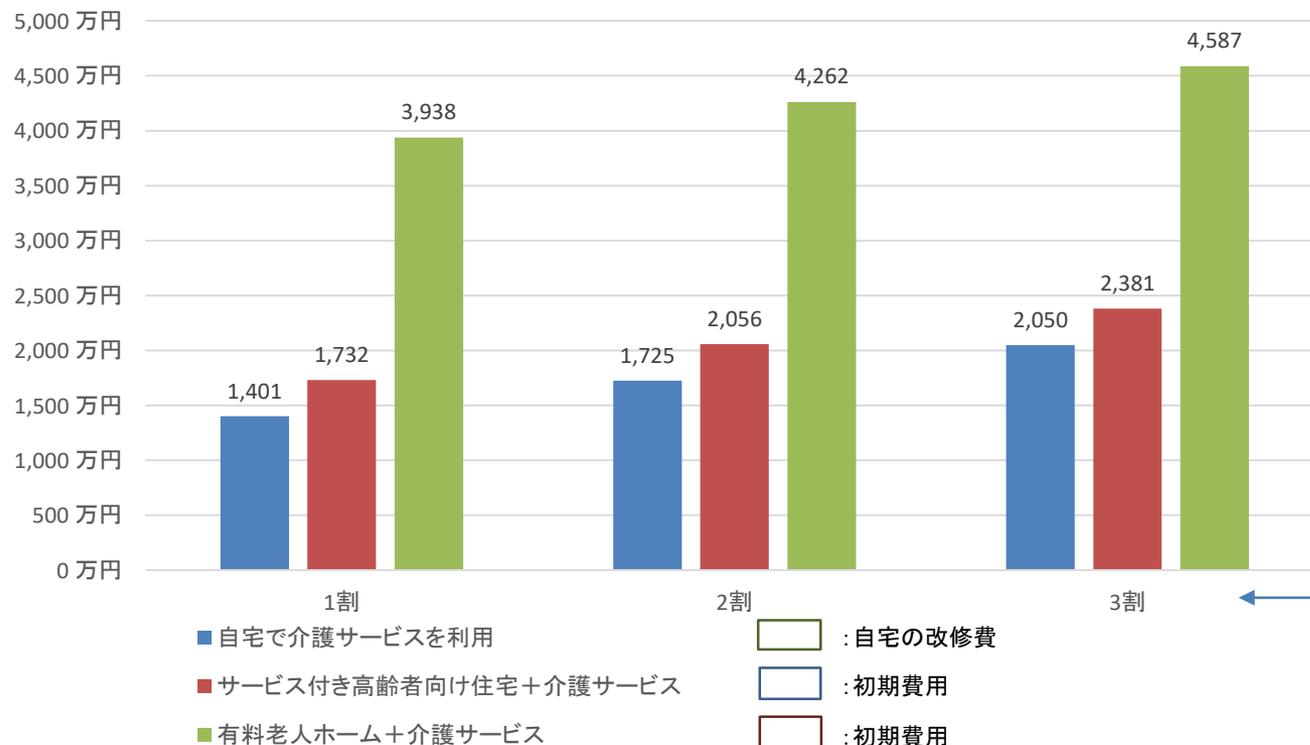
自宅：在宅介護のための改修費を800万円に設定

サービス付き高齢者向け住宅：9.3万円/月(食費5万円除く)，初期費用を15万円に設定 (県平均)

有料老人ホーム：22.6万円/月(食費5万円除く)，初期費用を625万円に設定 (県平均)

共通：＜介護度区分＞ 期間中は区分が変わらない

＜介護サービス費用＞ 同種の介護サービスを同じ頻度で利用 (27万円/月) ※自己負担は1～3割



自宅における費用負担が最も小さく、サービス付き高齢者向け住宅の約8～9割、有料老人ホームの約4割

← (介護サービス費用負担の割合)

3 状況に応じた住まいを選択する



(5) 費用負担の目安

④ 費用負担目安のシミュレーション (要介護3・改修費800万円・期間20年間)

<前提条件> 期間：20年間

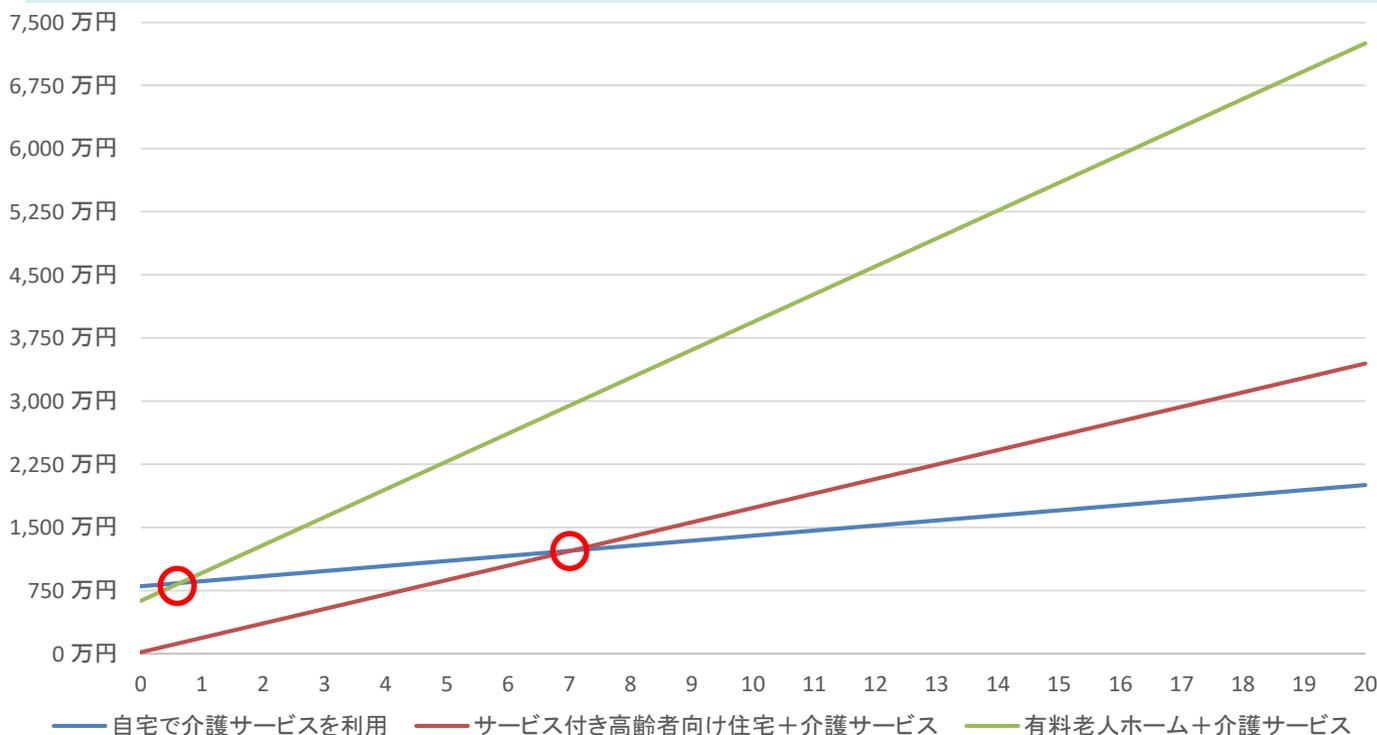
自宅：在宅介護のための改修費を800万円に設定

サービス付き高齢者向け住宅：9.3万円/月(食費5万円除く), 初期費用を15万円に設定 (県平均)

有料老人ホーム：22.6万円/月(食費5万円除く), 初期費用を625万円に設定 (県平均)

共通：<介護度区分> 期間中は区分が変わらない

<介護サービス費用> 同種の介護サービスを同じ頻度で利用 (27万円/月) ※自己負担は1割



自宅における費用負担は約1年で有料老人ホームを下回り、7年目でサービス付き高齢者向け住宅を下回る



4 次世代のために



(1) 空き家の状況

(2) 空き家に関する制度

(3) 自宅を空き家にしないために



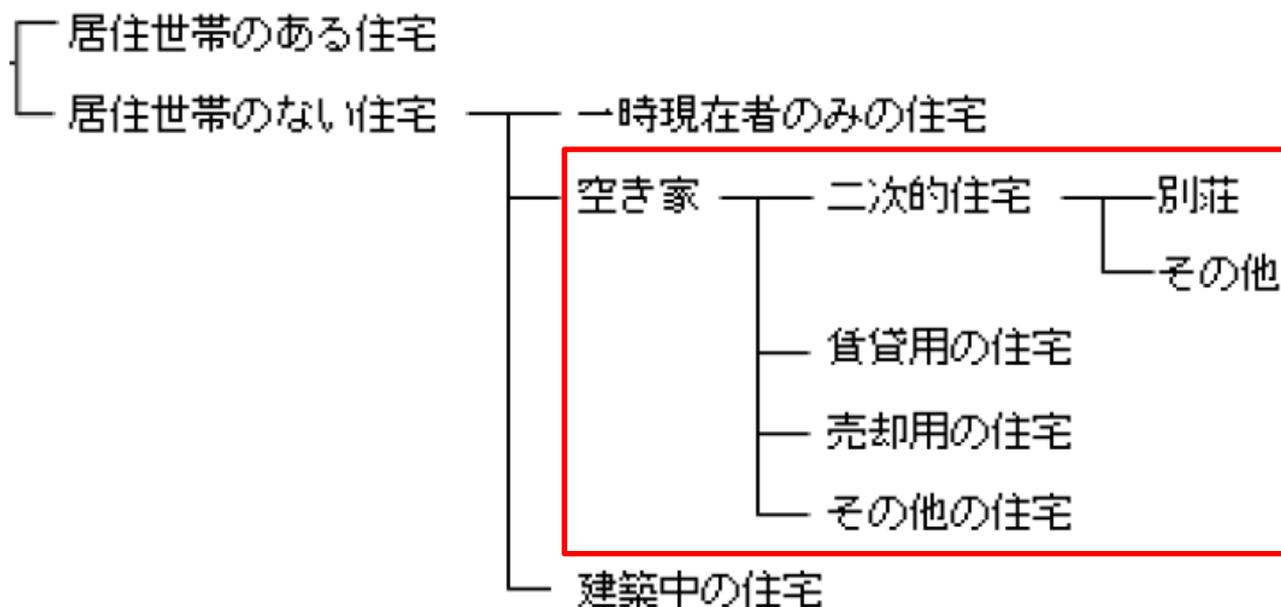
(1) 空き家の状況

- ① 空き家の定義
- ② 空き家数の推移
- ③ その他空き家率の推移



(1) 空き家の状況

① 空き家の定義（住宅・土地統計調査）



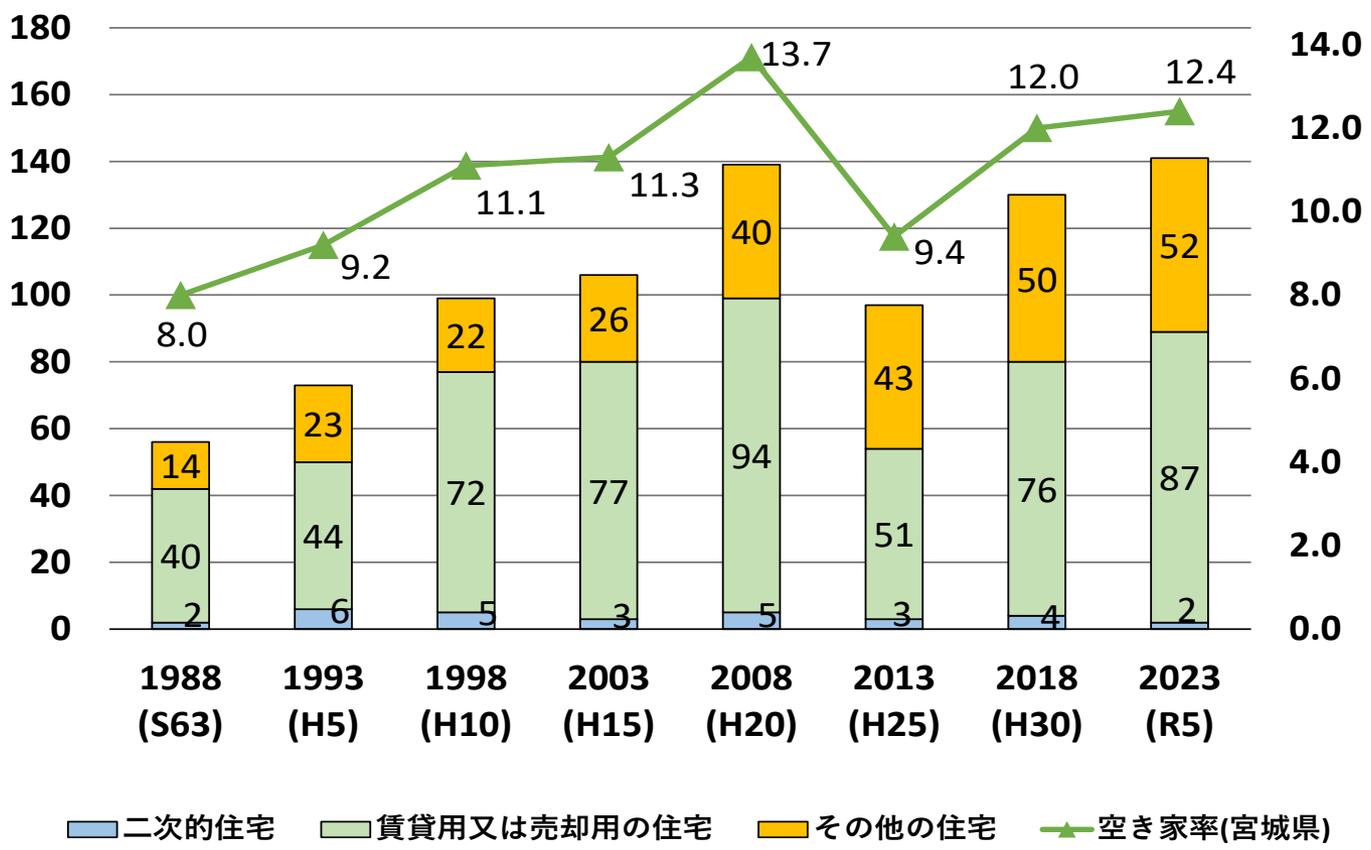
4 次世代のために



(1) 空き家の状況

② 空き家数の推移 (宮城県)

空き家数は継続して増加、
空き家・空き家率はH25に減少
し再び増加



資料: 住宅・土地統計調査

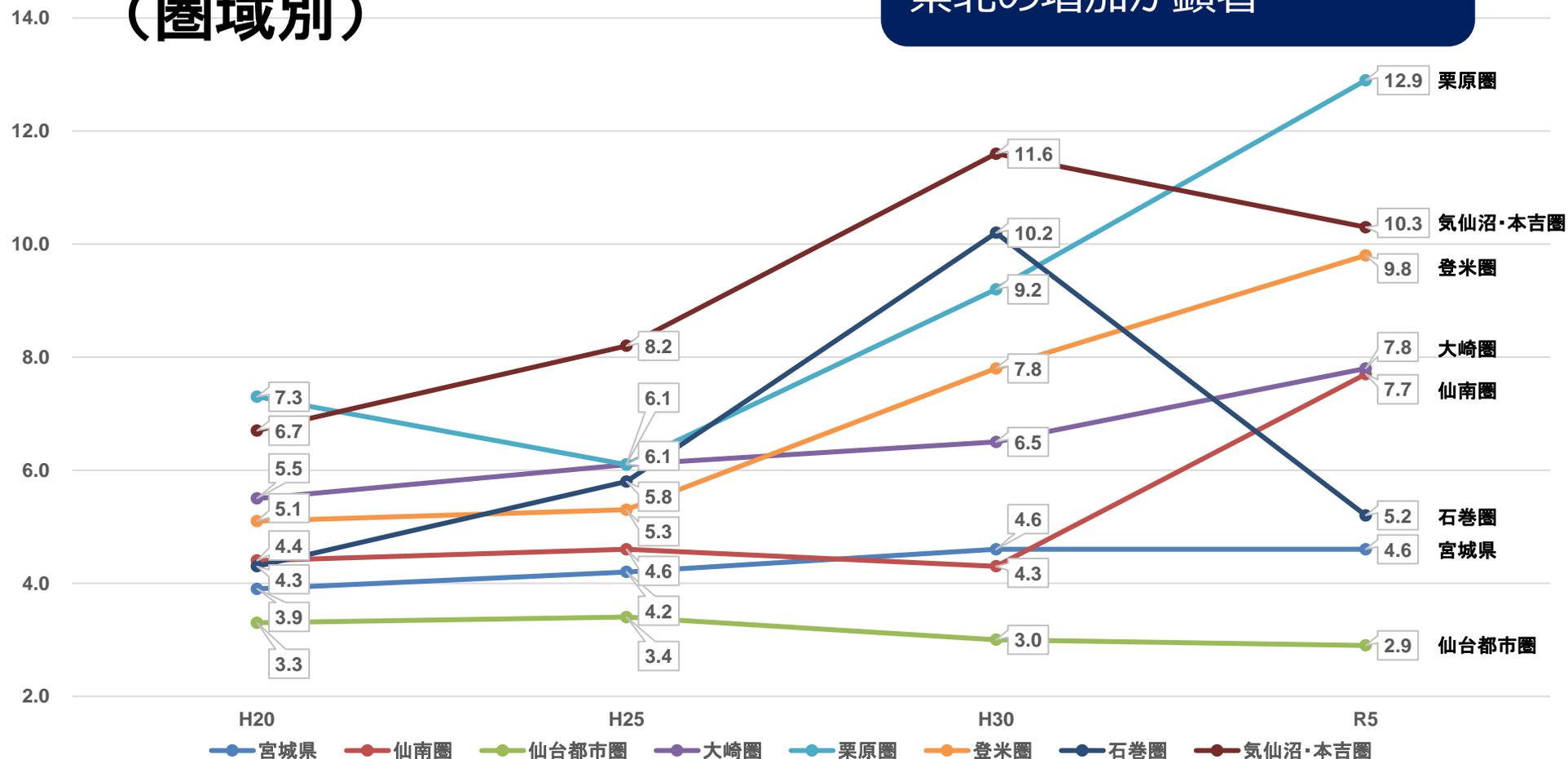
4 次世代のために



(1) 空き家の状況

③ その他空き家率の推移 (圏域別)

宮城県のその他空き家率は
県北の増加が顕著



※その他空き家率=空き家(その他)/住宅総数

資料:住宅・土地統計調査



(1) 空き家の状況

(2) 空き家に関する制度

(3) 自宅を空き家にしないために



(2) 空き家に関する制度

- ① 空家等対策特別措置法
- ② 特定空家等の固定資産税等



(2) 空き家に関する制度

①空家等対策特別措置法

空家等

特定空家等

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれ
- ②著しく衛生上有害となるおそれ
- ③著しく景観を損なっている
- ④周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切



資料：国土交通省





(2) 空き家に関する制度

①空家等対策特別措置法

背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要

空家等の所有者等の責務

空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

4 次世代のために

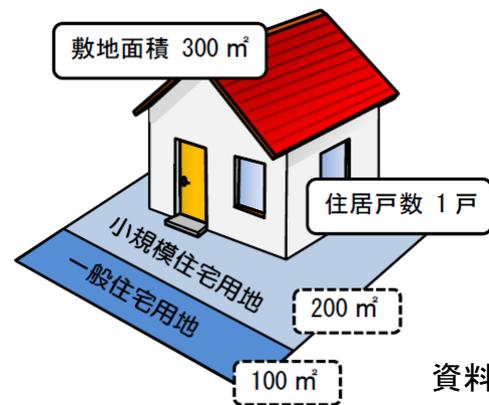


(2) 空き家に関する制度

②特定空家等の固定資産税等

勧告された特定空家等の固定資産税等は増額されます。

住宅用地特例区分		固定資産税の課税標準
小規模住宅用地	住宅用地のうち、住宅1戸につき200㎡までの部分	1/6に減額
一般住宅用地	住宅用地のうち、小規模住宅用地以外の部分	1/3に減額



資料: 仙台市

勧告

特例対象から除外



(1) 空き家の状況

(2) 空き家に関する制度

(3) 自宅を空き家にしないために

4 次世代のために



(3) 自宅を空き家にしないために



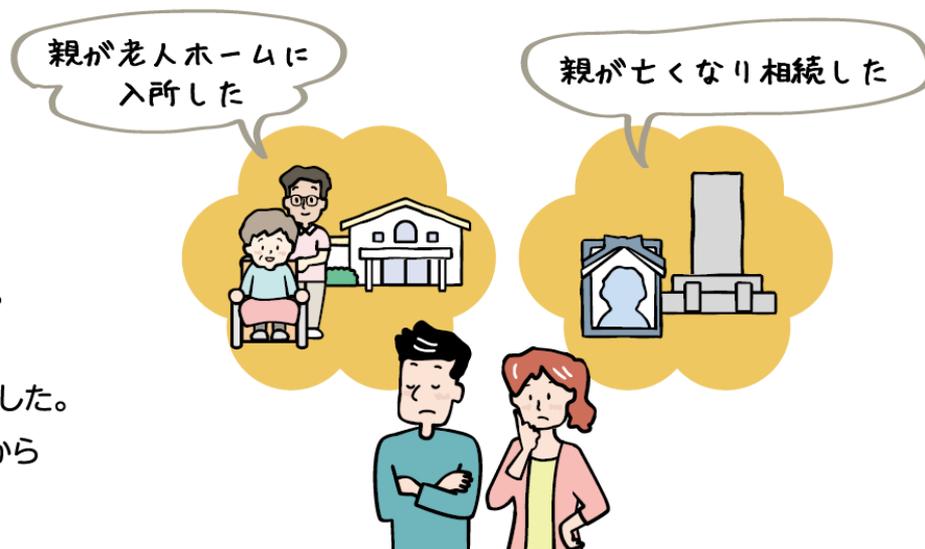
空き家はだれにでも起こる問題です!

宮城県内の空き家率（総戸数に対する空き家数の割合）は、令和5年の国の調査で約12%となっており、**約8軒に1軒は空き家**になっています。

他人事だとは思わずに、今後10年間の自身の生活スタイルの変化を想定しつつ今住んでいる住宅について考えましょう。

住宅が空き家となる例

- 親、親戚が亡くなり、
住んでいた住宅にだれも住まなくなった。
- 高齢となった両親が、
子どもが建てた家に同居することになった。
- 高齢となり、老人ホームや
サービス付き高齢者向け住宅に入ることにした。
- 子どもが大きくなり、部屋数の多い戸建てから
マンションに引っ越した。





(3) 自宅を空き家にしないために



空き家の**放置**は **トラブルの原因**になることも…

空き家を放置していると、建物劣化等により周辺住民とのトラブルにつながる可能性があります。また、空き家が適切に管理されないことにより、近隣家屋・住民や通行人などに被害をもたらした場合、損害賠償など管理責任を問われる場合があります。

トラブルとなるケースの例

- 建物劣化による外壁落下や建物倒壊
- 不法侵入による犯罪リスクの高まり、放火のリスク
- 草木の繁茂による通行障害
- ごみの不法投棄や悪臭、虫の発生

損害賠償に発展する場合も…

(公財)日本住宅総合センターの試算では、空き家の倒壊により隣接家屋が全壊し、隣家に住む夫婦と子どもが死亡した場合、損害賠償が物件損害と人身損害合わせて2億円超になるという結果が出ています。





(3) 自宅を空き家にしないために



空き家になる前に 備えましょう

将来、自分の住んでいる住宅を子どもや親族に相続することが想定される場合、家の今後について決めておかないと相続人同士でのトラブルの要因となる可能性があります。家族と一緒に話し合っ、みんなで考えてみましょう。



(3) 自宅を空き家にしないために



空き家になる前に 備えましょう

相続前に、家の今後を決めておく方法

■ 遺言書

相続人に自分の意思を伝える遺言書ですが、2つの種類があります。

- 自筆証書遺言：自分で作成する遺言書(費用はかかりませんが、要件を満たしていないと無効になることもあります。)
- 公正証書遺言：公証人が本人の意向を聞きながら作成する遺言書

■ 民事信託

営利を目的としないで所有者が自分の信頼する人に財産を預け、管理などを任せる方法です。財産を預かる人が家族や親族の場合、家族信託と呼ぶことがあります。

■ 生前贈与

所有者の判断能力が衰えている場合は、法律上、空き家を処分(売却・賃貸など)することができません。また、処分の手続き中に急逝した場合は相続が発生します。これらの場合、空き家の処分が長期化することも珍しくありません。

生前贈与は、判断能力の衰えや相続の発生に備え、生前に、所有者が相続人等に贈与する方法です。贈与税や不動産取得税などの税金が発生しますが、贈与税については、相続時精算課税制度や配偶者控除など税制上の特例もあります。

- 生前贈与による不動産の名義変更のご相談：宮城県司法書士会へ(連絡先6ページ)
- 贈与税についてのご相談：お近くの税務署へ





(3) 自宅を空き家にしないために



ガイドブックの構成

- ・状況整理のためのフローチャート
- ・空き家放置のリスク、法律による処分
- ・空き家になる前の備え
- ・空き家を相続したらまずすべきこと
- ・空き家の適正な管理について
- ・空き家の活用
- (売却・賃貸・リフォーム)について
- ・空き家の解体について

4 次世代のために

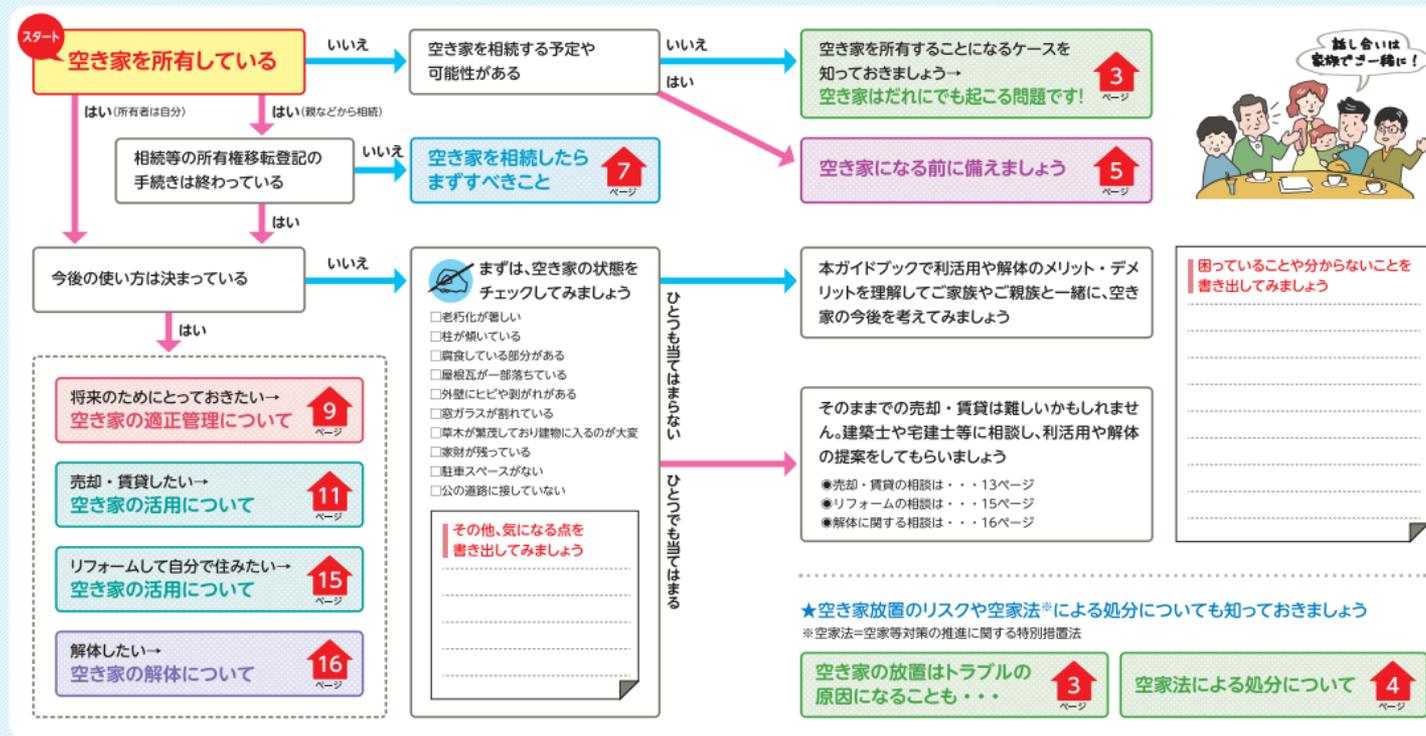


(3) 自宅を空き家にしないために

ご自身の状況を フローチャートで確認してみましょう

本ガイドブックでは、空き家の所有者やその家族が、自身の抱える空き家問題を解決できるように、役立つ情報を紹介しています。

特に相続による空き家の取得は、分割などが容易でないなど相続人同士のトラブルの要因ともなり得ます。フローチャートをたどって、空き家の今後を考え、各分野の専門家に相談しましょう。



空き家の情報を整理しましょう

- 構造 / □木造 □鉄骨造 □その他 ()
- 階数 / 階
- 築年数 / 築年 (建築年)
- 空き家になってから / 年
- 所有者 / (建物) □本人 □親 □その他 ()
(土地) □本人 □親 □その他 ()

空き家とは

空き家の予防

空き家の相続

空き家の管理

空き家の活用

空き家の解体

空き家の相談窓口



5 住まいの確保に困ったとき



(1) 住宅セーフティネット制度

5 住まいの確保に困ったとき



(1) 住宅セーフティネット制度

住宅確保要配慮者とは…

低額所得者、高齢者、障害者など住まいの確保に困っている方を言います。

たとえば、こんなとき…

- ・借りていたアパートの大家さんから、取り壊すので出てくれと言われた。
- ・夫婦のどちらかが亡くなり、家賃負担が増えたため家賃が払えない。
- ・住み慣れた住宅が災害で壊れてしまい、使えなくなってしまった。



家を探しても…



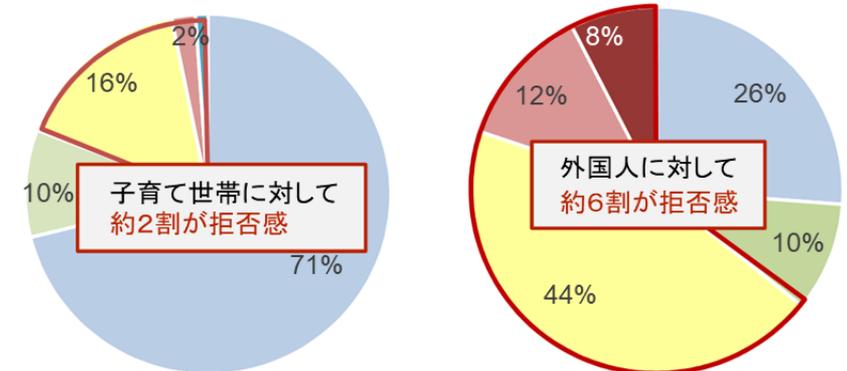
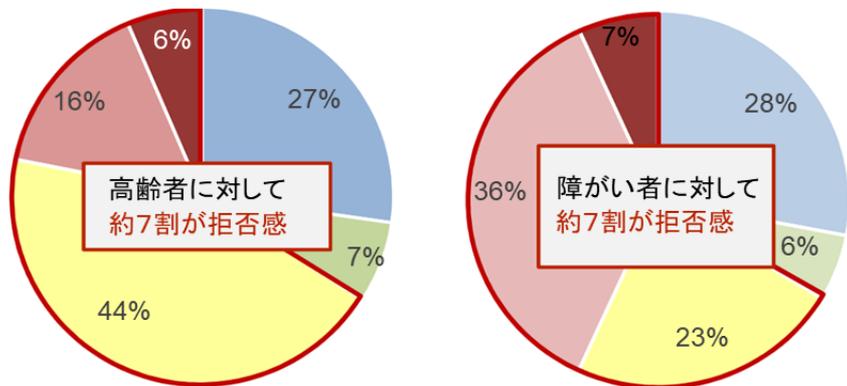
見つからない…

5 住まいの確保に困ったとき



(1) 住宅セーフティネット制度

住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況です。



■ 従前と変わらず拒否感はない
■ 拒否感はあるものの従前より弱くなっている
■ 従前より拒否感が強くなっている
■ 従前は拒否感があったが現在はない
■ 従前と変わらず拒否感が強い

出典：(令和3年度)家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書

入居制限の状況



入居制限する理由



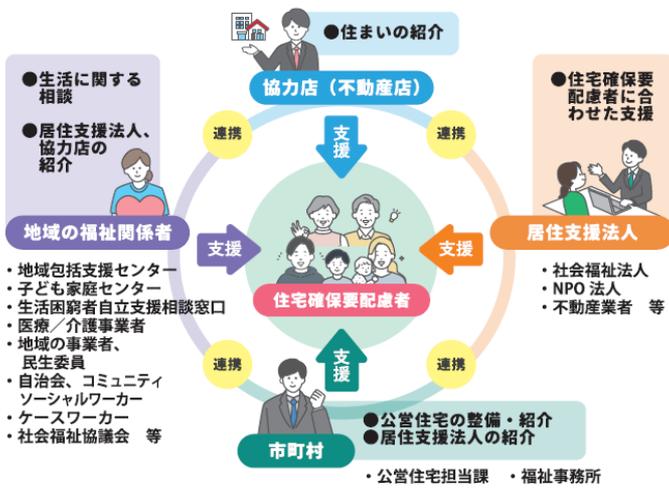
5 住まいの確保に困ったとき



(1) 住宅セーフティネット制度

住宅セーフティネット制度のイメージ

～居住支援法人、協力不動産会社、福祉関係者、市町村などが連携して、あなたの住まい探しを支援します～



1 高齢者などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録された物件を「セーフティネット住宅情報提供システム」から検索し、住まいを探すことができます。

<https://www.safetynet-jutaku.jp>

2 でも住まいが見つからない場合は「居住支援法人」の支援を受けることで、住まいが見つかる場合があります。居住支援法人とは、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居に関する情報提供・相談や見守り等の生活支援などの居住支援を行う法人であり、「住宅セーフティネット法」に基づき、都道府県が指定する法人です。

宮城県内の居住支援法人を探す

・ <https://www.pref.miyagi.jp/documents/37455/20221222kyojuusienhoujinn.pdf> (宮城県ホームページ)

・ 2～3 ページにも各居住支援法人の業務概要や連絡先が掲載されています

みやぎ住まいづくり協議会
(宮城県土木部住宅課)
電話：022-211-3256 FAX:022-211-3297
Email : juutakup@pref.miyagi.lg.jp 発行：令和 6 年 1 月

住まいが見つからなくてお悩みの方へ
ご存知ですか？

住宅セーフティネット制度

住まいについてこんな悩みはありませんか？



「住宅セーフティネット制度」とは？

高齢者、障がい者、低額所得者、外国人、子育て世帯などのお住まいに困っている方（住宅確保要配慮者）に安心して住まいを確保してもらえるよう、賃貸住宅の供給を促進することを目的に設立された制度です。

住宅セーフティネット制度は、以下の 3 つの柱から成り立っています。



住宅セーフティネット制度 3本の柱のイメージ

5 住まいの確保に困ったとき



(1) 住宅セーフティネット制度

- 住まいに困窮する方に対して、住まいの確保や安定に資する支援業務を行っている法人を、都道府県が居住支援法人として指定します。
- 指定により、県HP等を通して支援業務を行う団体として広く周知され、居住支援協議会と連携して支援業務を行います。
- 令和7年2月末時点では、宮城県では16法人を指定しています。

居住支援法人の支援業務

- ・登録住宅に入居する住宅確保要配慮者への**家賃債務保証**
- ・賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談等の**入居支援**
- ・見守りなど住宅確保要配慮者への**生活支援**
- ・そのほか、上記業務に附帯する業務



ポイント

- 居住支援法人は、住宅確保要配慮者の状況を踏まえて必要な支援を検討し、住宅確保要配慮者にあつた住まいの確保、入居後の支援といった**個別支援**を行っています。
- 居住支援法人は必ずしもすべての支援業務を行う必要はなく、一部の区域や、一部の属性の住宅確保要配慮者に限った支援があります。

「いつまでも自分らしく
豊かな住生活を送るため」

加齢により身体機能が低下して
いくことなどを見据え、

**高齢期を迎える前の早い段階から
将来の住まいのあり方を意識
しましょう。**

