



# 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住まいのお悩み ..... P.1
- 人生100年時代の住まい ..... P.2
- ライフスタイルに合わせた住まいの選択 ..... P.3
- 住まいに関するお悩み ..... P.4
- 安心・快適な住まいとリフォーム ..... P.5
- バリアフリーリフォームのポイント ..... P.7
- 暖かい住まいへのリフォーム ..... P.8
- 住まいと暮らしのダウンサイジング ..... P.9
- シニア施設という住まい ..... P.10
- 認知症・相続への備え ..... P.11
- 資産管理・承継に関する制度 ..... P.12
- [空き家]のよくあるお悩み ..... P.13
- 不動産を活用した老後資金・住まいの確保 ..... P.14
- 取扱い商品・サービス ..... P.15



# ライフステージにおける住まいのお悩み

お客様のさまざまな住まいの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。



住宅購入

住み替え

リフォーム・リノベーション 建て替え

シニア施設入居

世代・家族構成やライフスタイルによって  
 住まいのお悩みはさまざまです。  
 特に人生100年時代を豊かに自分らしく、  
 健康・快適に暮らしていくためには、住  
 まいの選択と準備がとても重要になります。

## 現役世代のお悩み

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

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

## 退職世代のお悩み

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

自宅内でケガや事故が  
 起きないか不安がある

## シニア世代のお悩み

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



# 人生100年時代の住まい

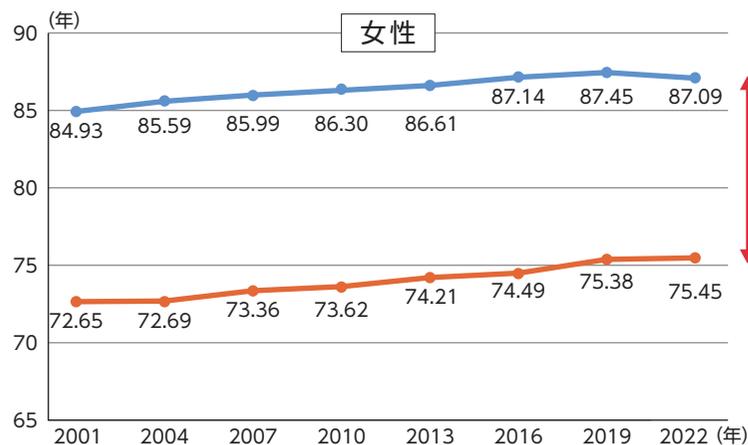
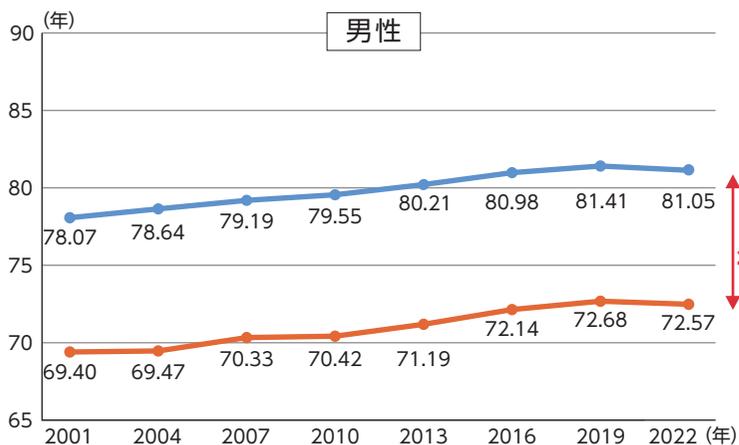
人生100年時代を迎え、お客さま自身や住まいを取り巻く環境は大きく変化しています。  
豊かに自分らしく、安心・健康・快適に暮らしていくために、住まいについて考え、さまざまな準備を行っていく必要があります。

## ●「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

ライフスタイルに合わせた住まいの選択	<input checked="" type="checkbox"/> 現在の住まいに住み続けられそうか、住み替えを検討した方がよさそうかを確認しましょう	P.3
安心・健康・快適に長生きできる住まいの準備	<input checked="" type="checkbox"/> ご自身のお悩みに合わせて、老朽化への備え、バリアフリー・断熱対策など、検討ポイントや必要な対策を確認しましょう	P.4~8
認知症・相続への備え	<input checked="" type="checkbox"/> 万一認知症になった場合の不動産への影響、不動産を円滑に管理・承継するためのポイントを確認しましょう	P.11~12
不動産を活用した老後資金・住まいの確保	<input checked="" type="checkbox"/> 長い老後生活や、健康・快適な住まいを確保するために必要な資金の準備について考えましょう	P.14

## ● 平均寿命と健康寿命の推移

—●— 平均寿命    —●— 健康寿命



出所:厚生労働省「健康寿命の令和4年値について」

平均寿命は今後もさらに延びていくと予想される一方、健康寿命との差が10年前後と大きいことが社会課題となっています。人生100年時代を豊かに自分らしく、健康・快適に暮らしていくために、4つのポイントについて早めに関心しておくことが大切です。





# ライフスタイルに合わせた住まいの選択

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言われています。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

・リフォーム、リノベーションによる住宅性能の向上(耐震、バリアフリー、断熱等)

### 将来の介護に備えたシニア施設への住み替え

・介護、病気、認知症への備え  
・子どもに頼りたくない  
・頼れる家族がいない



今は問題ないけれど、100歳まで住むとしたらどうだろう？

### 住まいと暮らしのダウンサイジング

・立地や生活利便性が高い住まい(駅近マンション等)への住み替え  
・平屋への減築、二世帯住宅・賃貸併用住宅への改築

## 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、高低差など)
  - 生活利便施設は十分か(スーパー、コンビニ、病院、役所など)
- 建物の状況
  - 耐久性に問題はないか(築年数、耐震性など)
  - 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
  - どこに住むか(現在の住まい、駅近マンション、シニア施設など)
  - 必要な施設が整っているか(病院、在宅介護、介護施設など)
  - 家族と同居・近居する可能性はあるか

「現在の住まいに住み続けたい」という方は、100年時代を健康・快適に暮らしていくためにリフォームやリノベーションの検討が必要です。

「住み替えを検討したい」という方は、利便性が高い駅近のマンションへの住み替えや、介護に備えたシニア施設への入居などが選択肢になります。



10年後、20年後など歳をとった時のことを想像して、住まいの立地・環境、建物の状況や介護等が必要になった場合のことについて確認してみましょう。



# 住まいに関するお悩み

## よくある住まいのお悩み

外壁・屋根、水回りなどの傷みが心配	✓
耐震性に不安がある(1981年5月以前に建築など)	✓
階段の上り下りがつらい、段差でつまずくことがある	✓
浴室・トイレが寒い、冷暖房の効きが悪い	✓
子どもが独立して使っていない部屋が増えた	✓
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	✓
マンションが老朽化し管理費・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	✓
家族との同居・近居を考えている	✓
介護が必要になった時に今の自宅に住み続けられるか不安	✓
シニア施設への入居を考えている	✓
相続した空き家があるが、使い道がなく、そのままにしている	✓
将来自宅を引き継いでくれる人がいない、誰に引き継ぐか決まっていない	✓

### リフォーム

P.5~8

- 安心・快適な住まいのポイント
- バリアフリーリフォーム
- 暖かい住まいへのリフォーム

### 住み替え(ダウンサイジング)

P.9

- 利便性が高いマンションへの住み替え
- 世帯構成の変化に応じた改築

### シニア施設

P.10

- シニア施設選びのポイント
- シニア施設の種類

### 空き家

P.13

- 空き家のお悩み・リスク
- 空き家に関する法制度、準備・対策

## 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
- 面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>・坪
- 駅徒歩 \_\_\_\_\_ 分
- 間取り \_\_\_\_\_
- 築年数 \_\_\_\_\_ 年
- 居住人数 \_\_\_\_\_ 人
- 取得経緯 購入・相続・その他 \_\_\_\_\_
- 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?



# 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への健康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

### ☑ 経年劣化対策 P.6

- ☑ 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

### ☑ 災害(耐震)対策 P.6

- ☑ 1981年5月以前(旧耐震基準)に建築確認を実施した建物
- ☑ 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

### ☑ バリアフリー対策 P.7

- ☑ 段差でよくつまづく
- ☑ 階段の上り下りがつらい
- ☑ 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

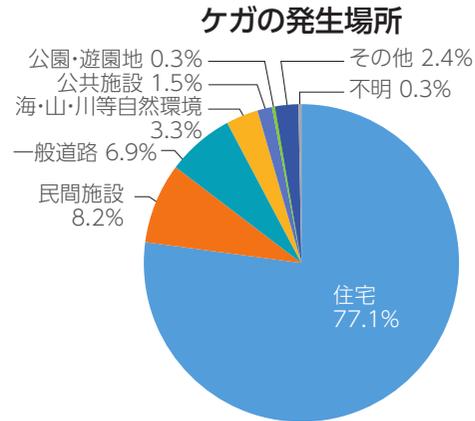
### ☑ 断熱(省エネ)対策 P.8

- ☑ 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

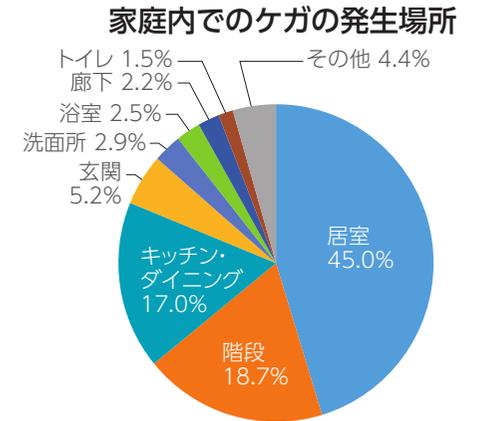
介護が必要になった理由の第1位は認知症ですが、脳血管疾患や心疾患が原因で介護が必要になる方も2割もいるそうです。住まいの健康性は、身体への健康性と密接な関係があります。

各種疾患とリフォームの関係性については、P.8をご覧ください。

## ●家庭内での事故等の現状(65歳以上)

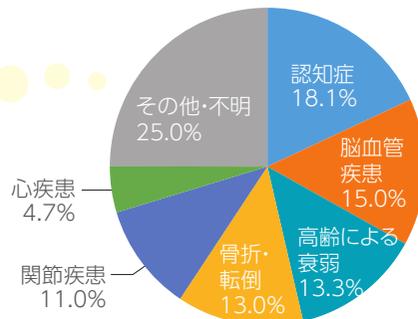


出所:国民生活センター「平成25年医療機関ネットワーク事業からみた家庭内事故—高齢者編—」をもとに当社作成



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—」をもとに当社作成

### 介護が必要となった理由



出所:内閣府「令和3年高齢社会白書」をもとに当社作成

65歳以上の方のケガの8割弱はご自宅内で発生しており、そのうち、居室やキッチン・ダイニングといった身近な生活空間でケガをするケースが6割以上もあるそうです。これらの多くは、敷居や敷物といった小さな段差に躓いて転んだことによるものだと思いますので、早めの対策が重要です。





# 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、日本の住宅は現在のバリアフリー・省エネ基準や耐震基準を満たしていないものが多いので、住宅性能を高めることが、快適で健康的な暮らしのために重要と言えるでしょう。

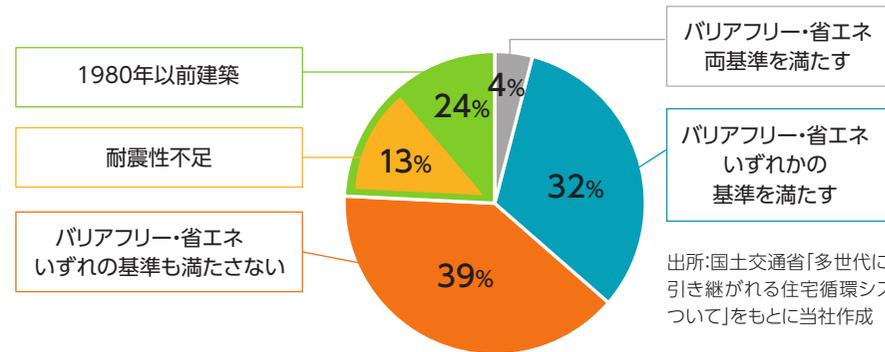
## ●一般的なリフォーム箇所とタイミング

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			
窓	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 30～500万円			
バルコニー	部品交換/シーリング 費用 10～80万円		本体交換 費用 40～80万円			
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 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～	部品交換 費用 1万円～

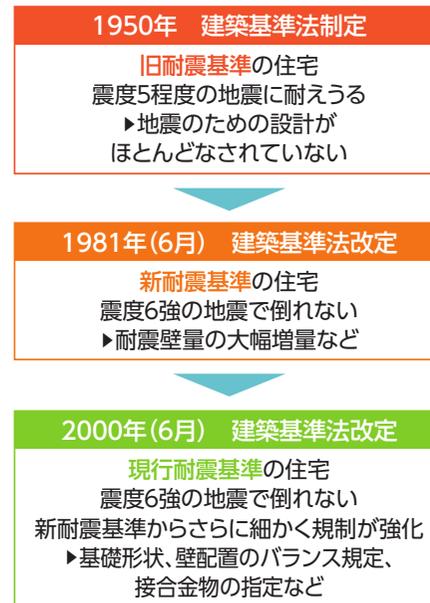
※上記費用はおおまかな目安です。戸建とマンションの別、工事の範囲や部材・設備の仕様等によって異なります。詳しくは専門業者にご相談ください。

## ●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



リフォームも耐震性の確認も、当社が懇意にしているハウスメーカーでまとめてご相談を承れます!!  
無料で複数社へのご相談・比較検討も可能です。



ご紹介可能なハウスメーカーについては、P.16をご覧ください。

1981年は「震度6強の地震で倒れない」という基準に改定された時期です。その後、阪神淡路大震災(1995年)を受けて、2000年6月に更に厳格な現在の基準に改定されています。



# 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おさえ、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

**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  
(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

- ・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  
(1、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、建具の幅員拡張
- ・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。

## 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

信頼性が高い大手のリフォーム業者をご紹介できます。



### メリット2

一度に複数のリフォーム業者のプランを比較できます。



### メリット3

銀行の窓口でもリフォーム業者の説明を受けられます。



### メリット4

資金計画を含めてご検討いただけます。



### メリット5

当社が間に入るので、安心して相談いただけます。

左の内容は一例であり、お客さまのご意向や、ご自宅の状況、資金計画に合わせて、専門家に相談しながら必要な工事を選ぶことになります。当社では、リフォーム業者のご紹介が可能です。ご相談は無料ですので、お気軽にご相談ください。



ご紹介可能なリフォーム業者については、P.16をご覧ください。



# 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、健康に大きく影響すると言われていますが、日本の住まいの防寒性能は、高齢社会先進国の中でも遅れをとっているのが現状です。ヒートショックや疾病を予防するために、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。

### 断熱性が高い住まいの5つのポイント

- ① ヒートショックを防ぐ!
- ② 血圧が低下傾向に!
- ③ 疾病の発症リスクも低くなる!
- ④ 寝つき・寝起きがよくなる!
- ⑤ 光熱費を削減できる!

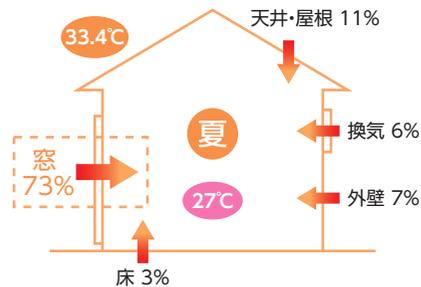
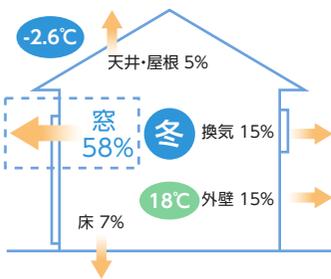
断熱性を高めるには…

### 窓を変えるだけでも、断熱性を強化できます!

住まいから流出する熱の約6割、住まいに流入する熱の7割以上は開口部(窓など)が原因です。

#### 流出する熱の割合

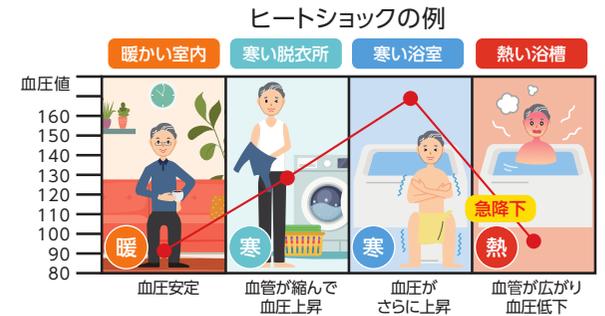
#### 流入する熱の割合



出所:一般社団法人日本建材・住宅設備産業協会 省エネルギー建材普及促進センター

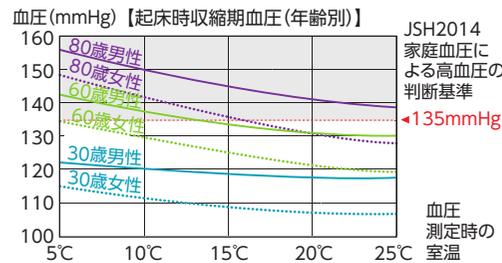
### ① 交通事故死亡者より多い!危険なヒートショック

気温の変化によって血圧が上下し、心臓や血管の疾患が起こることを「ヒートショック」といいますが、ヒートショックが原因の死亡者数は、交通事故死亡者数(2024年は2,663人)をはるかに上回る年間約1万7,000人と言われています。また、ヒートショックは冬場に限った話ではなく、炎天下の屋外から涼しい屋内に入った時などにも起こります。夏場のヒートショックにも十分な注意が必要です。



### ② 暖かい住まいでは血圧が低下傾向に

室温が低下すると血圧は高くなり、高齢になるほど影響が大きくなる傾向があります。



### ④ 暖かい住まいでは睡眠の質が改善

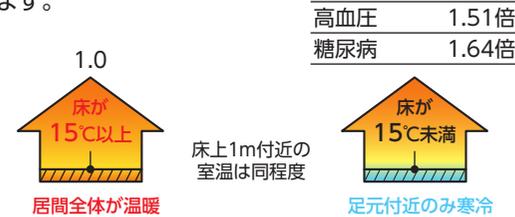
暖かい住まいでは夜間頻尿が減り、睡眠の質が改善される可能性があります。



②~④出所:一般社団法人日本サステナブル建築協会パンフレットおよび、「住宅の断熱化と居住者の健康への影響に関する全国調査第9回報告会」資料をもとに当社作成

### ③ 床の室温が疾病の発症リスクに影響

床の室温が低い住まいに住む人は、部屋全体が暖かい住まい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ります。



### ⑤ 断熱性能向上により光熱費削減効果が

昔ながらの住宅を一般的な省エネ住宅にすると、年間約9.4万円の光熱費削減効果があります。



出所:環境省ホームページ「脱炭素につながる新しい豊かな暮らしの10年後」



# 住まいと暮らしのダウンサイジング

## ● 自宅の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、利便性が高いマンションへの住み替えが典型的な例です。

例

不便

駅から離れたところにある戸建住宅



### ホーム・ダウンサイジング

家(ホーム)の大きさ(サイズ)を小さく(ダウン)するという考え方



駅に近いコンパクトな間取りの中古マンション

便利

## 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
- マンションは一般的に気密性が高いため、断熱性能向上に繋がしやすい

### 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

介護や認知症について不安がある場合は、住み替え先として「シニア施設」という選択肢もございます。また、利便性が高いマンションは売却しやすいケースが多いため、将来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る可能性が高くなります。

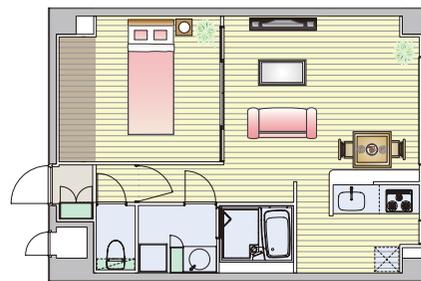


シニア施設の詳細はP.10をご覧ください。

## ● 自宅の改築によるダウンサイジング

### 1 平屋などへの減築によるダウンサイジング

子どもの独立などにより世帯人員が減少した場合など、世帯の人数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。



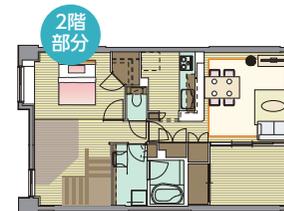
2階部分を撤去

自宅



### 2 二世帯住宅へ改築してダウンサイジング

子ども世帯との同居などに伴い、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

### 3 賃貸併用住宅へ改築してダウンサイジング



賃貸部分と住宅部分で分割

賃貸併用住宅とは、自宅の一部を第三者に貸し出し、家賃収入を得る住居形態です。



# シニア施設という住まい

家族に頼らず暮らしたいシニア世代の方々の選択肢の一つがシニア施設への住み替えです。その住み替えにもさまざまなポイントや課題があり、シニア施設によって制度やサービス内容が異なるため、心身状態や希望条件に合った選択が重要です。



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

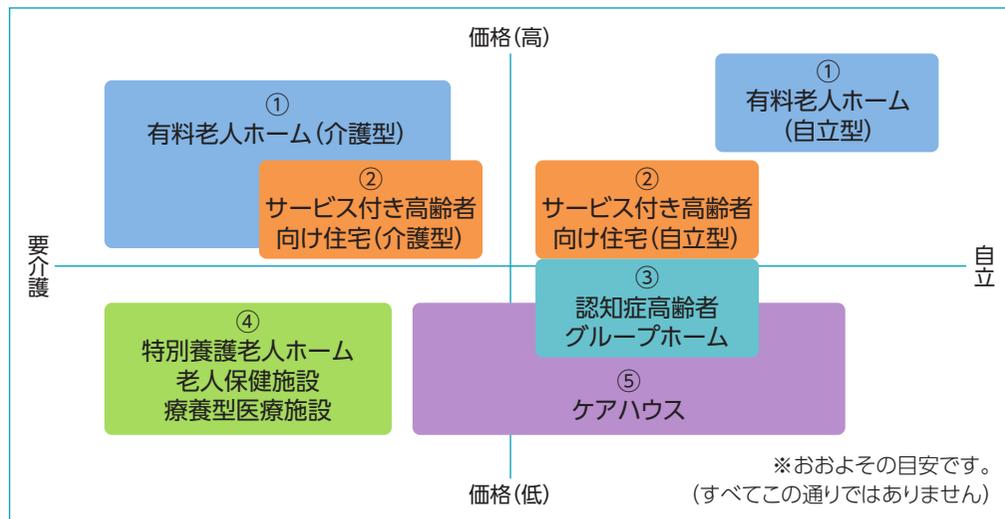
希望条件、譲れないポイント、諦めてもよいポイントなどの優先順位を決めましょう。

## 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



## ● シニア施設の種類の種類

当社にてご紹介可能

民間施設	① 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。
	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。介護度が高くなると住み続けるのが困難。
	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以上の人が対象。少人数のユニットで共同生活をしながら、身体介護、機能訓練などが受けられる施設。
公的施設	④ 特別養護老人ホーム	要介護3以上の介護度が高い方が対象。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、安価なため待機者が多い。
	④ 老人保健施設	要介護1以上の人が自宅復帰を目指してリハビリや医療ケアを受ける、自宅と病院の中間的施設。入所期間は3~6カ月程度。
	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。
	⑤ ケアハウス	介護はついておらず、身の回りのことは自分でできる人が対象。

## 有料老人ホーム紹介

『将来の介護ニーズに備えたシニア向け住宅』への住み替えをお考えの方に、有料老人ホームなどの運営会社をご紹介します。

ご紹介可能なシニア施設については、P.16をご覧ください。



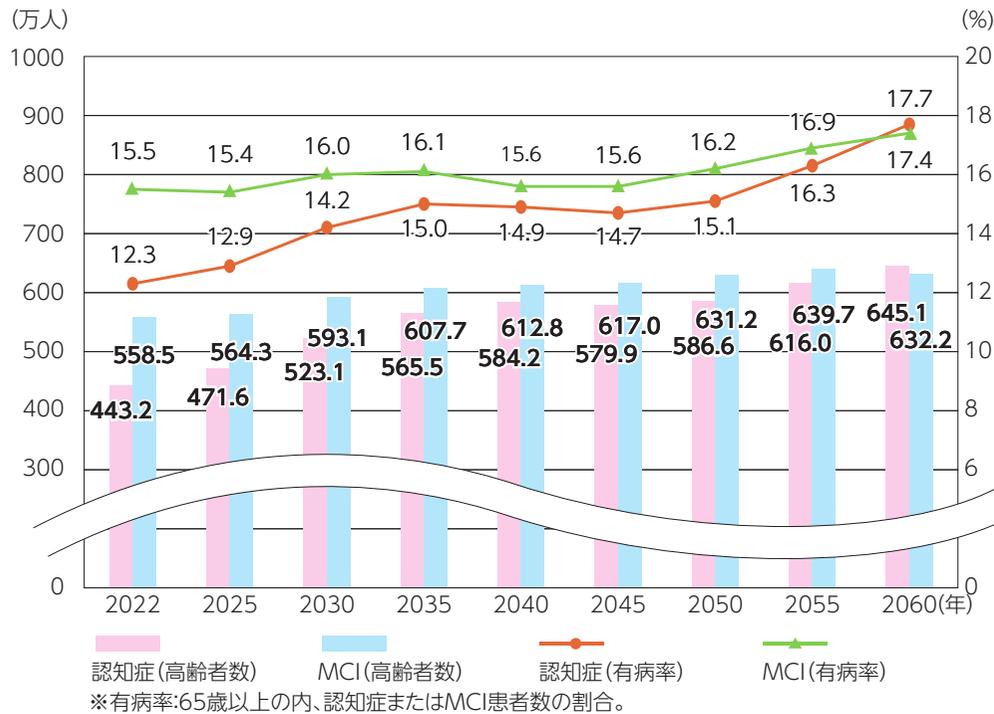
# 認知症・相続への備え

認知症は「意思・判断能力」が低下・喪失してしまう症状ですが、認知症と診断されると「意思・判断能力」が備わっていないとみなされ、あらゆる契約や手続きが成立せず、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。元気づちに、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・MCIの患者数・有病率の将来推計(65歳以上)

2022年から2040年までの約20年間で、認知症およびMCI(軽度認知障害)の人数が約1,000万人から約1,200万人に増加する見込みです。高齢者の3人に1人が認知症またはMCIに悩まされる時代が迫っています。

### ■ 認知症およびMCIの高齢者数と有病率の将来推計 (65歳以上)



出所:「認知症及び軽度認知障害の有病率調査並びに将来推計に関する研究」(令和5年度老人保健事業推進等補助金(老人保健健康増進等事業分):九州大学大学院医学研究院二宮利治教授)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どもに迷惑がかからないだろうか…

### トラブル例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と診断された場合、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。

### トラブル例② 収益物件の管理



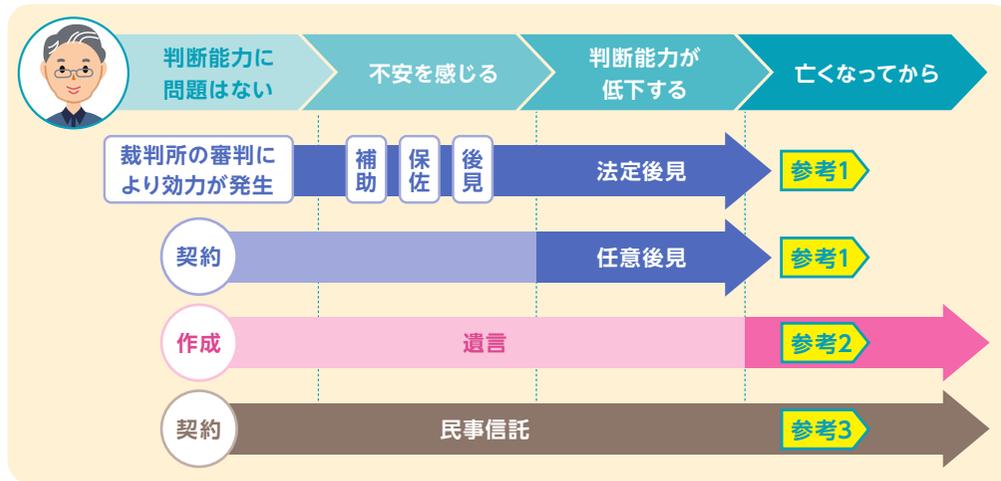
認知症と診断され、意思能力がないと判断された場合、さまざまな法律行為ができなくなります。つまり、賃貸不動産の経営では、入居者との賃貸借契約が締結できなくなったり、原状回復の工事の際などの意思確認ができなかったりと業務が滞り、経営の継続が困難となります。



# 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、ということを考え、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。



### 参考1 成年後見制度

#### ●法定後見制度(補助・保佐・後見)

判断能力が低下した際に、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持つ
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

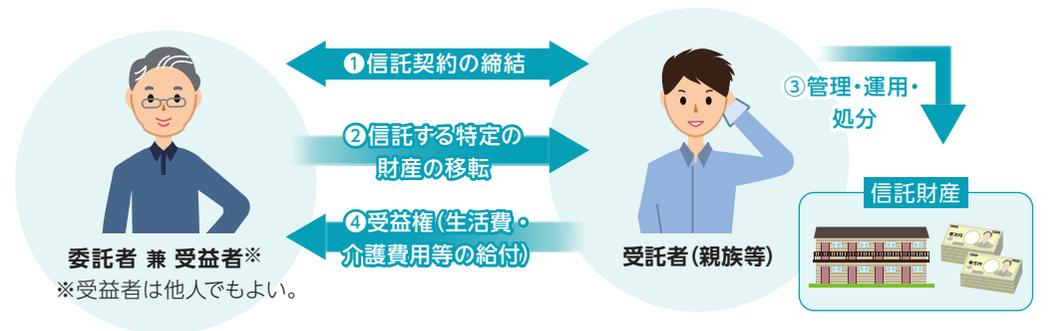
### 参考2 遺言

民法で定められている遺言方式のうち「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するためにも、専門家のアドバイスを受け「公正証書遺言」を作成することをおすすめします。

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

### 参考3 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



メリット	柔軟な設計で、認知症等に備えた財産管理(不動産の購入・処分・有効活用、余裕資金の運用等)が可能
デメリット	信頼できる受託者(親族等)がいなければ、検討できない

受託者は「信託帳簿の作成」「受益者への報告」「税務署への信託の計算書提出」などの信託事務を行う義務があります。これらの信託事務をサポートするため、当社は2024年12月より**民事信託サポートシステム「信託の蔵人(クラウド)」**の提供を行っています。



# 「空き家」のよくあるお悩み

## ? お悩み・不安やお困りごとは何ですか？

空き家の使い道がなく、そのままにしている

- 定期的な清掃、草刈り、見回りなどが大変
- 固定資産税や維持費などの支払いが負担
- 不法侵入、不法投棄、火災などが心配
- 承継や処分の方針が決まっておらず悩んでいる

そのままにしておいた場合…

参考1

- 高齢化とともに清掃・管理がますます困難になる
- 管理が不十分となり不法侵入・火災等のリスクが増加
- 景観の悪化等により近隣トラブルとなる可能性あり
- 特定空き家等への指定により固定資産税が更に増加
- 建物の劣化、権利関係の複雑化により売却や活用ができなくなる
- 空き家の承継や処分に関し親族とトラブルになる可能性あり

## 💡 対応策の検討

- 空き家を売却し、収益性が高い不動産に買い替え 参考2
- 空き家を取り壊しアパートを建築 参考3
- 空き家をリフォーム・リノベーションして賃貸

親族や自身の自宅が空き家にならないような対策も大切です。

- 自宅を売却し、駅に近いマンションや高齢者施設へ住み替え
- 遺言で自宅の承継者や処分意向等を明確化

参考資料

## 参考1 空き家をそのままにしておくことのデメリット

### 1 空き家対策特別措置法

安全面・衛生面などの観点から放置することが不適切な状態にある空き家を、自治体が「管理不全空き家」「特定空き家」に指定し、調査・管理状況の指導などを行う法令です。

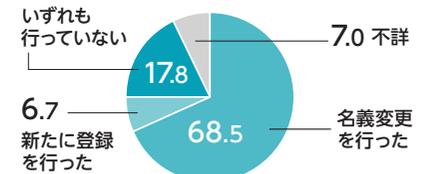
⚠️ 状況が改善されるまで、土地の住宅用地特例が適用されず、**固定資産税が4～6倍**になるおそれがあります。



### 2 相続登記の義務化

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。

相続で空き家を取得した際の登記または名義変更の有無 (%)



出所：国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」をもとに当社作成

### 相続登記を放置した場合のデメリット

- 時間の経過とともに相続人が増えて遺産分割協議がまとまらない
- 相続人が認知症などになってしまい、追加の手間や費用がかかる
- 正当な理由なく怠った場合、過料が科される可能性あり

**相続不動産の名義変更はお早めに。**

## 参考2 空き家に係る譲渡所得の特別控除

相続により承継した空き家を売却し、一定の条件(相続開始から3年以内に譲渡、1981年5月以前に建築された建物等)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。

一般的な譲渡所得  $\text{売却価格} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) = \text{譲渡所得}$

特別控除を利用した場合  $\text{売却価格} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除} = \text{譲渡所得}$

特別控除で譲渡所得が抑えられ、税金を軽減できる可能性が！

▶ 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。

## 参考3 建物構造別の解体費用の目安(坪単価)

木造 4万～6万円/坪    鉄骨造 8万～10万円/坪    鉄筋コンクリート造 12万～14万円/坪

空き家の解体費用について補助金(助成金)が支給される自治体もあるため、詳しくは空き家が所在する地域の役所等にお問い合わせください。



# 住まい 不動産を活用した老後資金・住まいの確保

人生100年時代を迎え、長い老後生活を豊かに健康・快適に暮らしていくためには、生活資金と住まいの資金の両方を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。

## ● 住まいを活用した資金の確保

 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。自宅を活用した資金作り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  
 ・老人ホーム等への入居を考えている方

### 借り入れ/60歳からの住宅応援ローン(愛称: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りる。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  
 ・年金収入の方等で、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

## ◆ゆとりある生活に必要な資金と不足金額



## ● 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"> <li>●まとまったお金を一括で受け取ることができる</li> <li>●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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●買い手が現れない場合、資金化に時間がかかる</li> <li>●住み慣れた環境を離れることになる</li> <li>●仲介手数料など費用がかかる</li> </ul>
借り入れ/ 60歳からの住宅応援ローン(愛称:ロクマル)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住み慣れた住まいに住み続けられる(建て替えやリフォームの場合)</li> <li>●60歳以上でも利用可能</li> <li>●月々の支払いは利息のみ</li> <li>●元金は担保物件売却時または死亡時に一括返済</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●資金使途は住宅の購入、リフォーム等に限定</li> <li>●毎月、利息を払う必要がある</li> <li>●登記手続きなどの費用がかかる</li> </ul>

## ◆老後の収入の例(年金別)

	夫婦2人の期間(月額)	妻1人の期間(月額)
会社員(厚生年金・国民年金)	約23.3万円	約13.3万円
自営業(国民年金)	約13.3万円	約6.5万円

**年金額算出条件(会社員)**夫:昭和43年4月生まれ(56歳)。22歳で就職、60歳で退職予定。厚生年金・国民年金ともに38年加入予定。平均年収500万円、年間賞与は全月給の30%。平均標準報酬月額32.1万円、平均標準報酬額41.7万円。妻:昭和47年5月生まれ(52歳)。20歳で就職し、30歳で退職、その後専業主婦。厚生年金に10年、国民年金に40年加入予定。在職中の平均年収は300万円、年間賞与は全月給の30%。在職中の平均標準報酬月額19.2万円。

**(自営業)**夫:昭和62年4月生まれ(37歳)。大学卒業後、フリーのイラストレーター。国民年金のみ40年納付予定。妻:平成元年4月生まれ(35歳)。大学卒業後、フリーのデザイナー。国民年金のみ38年納付予定。

出所:〈ゆとりある生活に必要な資金と不足額〉(公財)生命保険文化センター「2022年(令和4)年度生活保障に関する調査」による回答者が必要と考える月額、総務省「家計調査報告(家計収支編)2023年(令和5年)」をもとに当社作成  
 〈老後の収入の例(年金別)〉(公財)生命保険文化センター「ねんきんガイド」(2024年6月改訂版)をもとに当社作成。



# 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、お客様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。

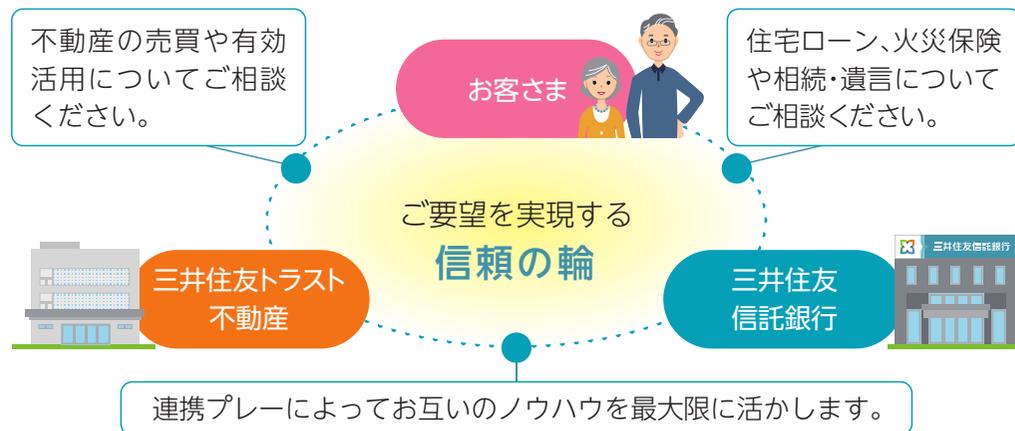
自宅売却	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住まいを売却したいが、どうしたらいいか迷っている。</li> <li>● 今は売り時なのか？ 売却のタイミングを知りたい。</li> <li>● 住み替えを検討しているが、どのような点に注意すればいいか知りたい。</li> </ul>
自宅購入	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 子ども夫婦の住まいの近くにマンションを購入したい。</li> <li>● そろそろマイホームを購入したい。</li> </ul>
価格査定	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 所有の不動産（戸建・土地・収益物件等）の現在の価値を知りたい。</li> </ul>
有効活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 遊休地を保有しているが、有効活用して収益を上げたい。</li> <li>● 古いアパートを所有しており、今後の有効活用について相談したい。</li> </ul>
投資用物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 将来性のある地域で、投資用物件を購入したい。</li> <li>● 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。</li> </ul>
相続対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自分の代で貸地・貸家などを整理したい。</li> <li>● 共有名義の不動産があるが、将来のために整理しておきたい。</li> </ul>
火災保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>

お客様のご依頼により

## 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、当社と業務提携し、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。

## 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 <b>20%割引</b></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 <b>10%割引</b></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・賃貸物件管理会社紹介〉  
〈有料老人ホーム紹介〉

建て替え・リフォームなどをお考えのお客さまへ

## ハウスメーカー・リフォーム業者・管理会社をご紹介します

### ご紹介可能なハウスメーカー例

2025年4月1日現在

- 大和ハウス工業(株)
- 三井ホーム(株)
- 高松建設(株)
- 東急建設(株)
- トヨタホーム(株)
- (株)アイ工務店
- 積水ハウスグループ
- 住友林業(株)
- ジューテックホーム(株)
- 住友不動産(株)
- 積水化学工業(株)  
(セキスイハイム)
- 旭化成ホームズ(株)
- ミサワホーム(株)
- スターツCAM(株)
- (株)スウェーデンハウス
- パナソニック ホームズ  
グループ

### ご紹介可能なリフォーム業者例

2025年4月1日現在

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

### ご紹介可能な賃貸物件管理会社例

2025年4月1日現在

- 住友林業レジデンシャル(株)
- 積水ハウス不動産グループ
- 大和リビング(株)
- パナソニック ホームズ不動産(株)
- 旭化成不動産レジデンス(株)

### 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** 信頼性が高い大手のハウスメーカー等をご紹介します。



**メリット2** 一度に複数のハウスメーカー等のプランを比較できます。



**メリット3** 銀行の窓口でもハウスメーカー等の説明を受けられます。



**メリット4** 資金計画を含めてご検討いただけます。



**メリット5** 当社が間に入るので、安心して相談いただけます。

シニア向け住宅への住み替えをご検討中のお客さまへ

## 有料老人ホームの運営会社をご紹介します

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

2025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)エスエルタワーズ
- 東急ウェルネス(株)
- (株)東急イーライフデザイン
- (株)プライムステージ
- セコムフォート多摩(株)
- セコムフォート(株)
- セコムフォートウエスト(株)
- 大和ハウスライフサポート(株)
- ALSOK ライフサポート(株)
- スミリンケアライフ(株)
- JR九州シニアライフサポート(株)
- (株)長谷工シニアウェルデザイン
- 積水ハウスシャーマゾン PM 東京(株)
- (株)キューデン・グッドライフ東福岡
- (株)キューデン・グッドライフ福岡浄水
- (株)キューデン・グッドライフ熊本
- (株)キューデン・グッドライフ鹿児島
- 西鉄ケアサービス(株)
- (株)チャーム・ケア・コーポレーション
- 東京海上日動ベターライフサービス(株)
- (株)メディカルシステムネットワーク
- (株)ハーフ・センチュリー・モア

## 有料老人ホームマッチングサービス(首都圏限定)

お客さま自身でシニア施設を選ぶのが難しい場合は、有料老人ホーム紹介会社である東急ウェルネス(株)をご紹介しますサービスもあります。首都圏1,800以上の施設の中から、東急ウェルネス〈住まいる〉の相談員が老人ホームの紹介、見学、アドバイス、入居後のご相談受付まで、一緒に解決策を検討します。

※東京・神奈川・埼玉・千葉の本支店限定のサービスです。  
詳しくはお取引店舗の担当者までお問い合わせ下さい。





# 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」「こ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。

例:住まいのアシスト(三井住友トラスト保証(株)保証付き)をご利用の場合

ご利用いただける方	お借入時のご年齢が満71歳未満、かつ完済時のご年齢が満81歳未満の方 ご返済期間中安定した年収が見込まれる方
ご資金の使いみち	ご自宅の住み替え・建て替え・リフォーム・借り換えなど
お借入限度額	100万円以上3億円以内
ご返済方法	元利均等返済・元金均等返済から選択 ボーナス返済併用可

### 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

- インターネットバンキングなら一部繰上返済手数料と金利コース変更手数料が無料!
- 住宅ローンと一緒に安心も充実! 「疾病保障特約」「自然災害保障特約」
- 出産時、お子さまの成長時に! 「子育てサポートサービス」
- 万一のとき、ご自宅をスムーズに承継するための「ハウジングウィル」  
ご自宅にかかわる遺言を無料でお預かりするサービスです。

※上記以外にも各種条件がございます。詳しい内容は窓口までお問い合わせください。

### 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)

ご利用いただける方	お申し込み時のご年齢が満60歳以上の方
ご資金の使いみち	ご自宅の住み替え・建て替え・リフォーム・借り換えなど
お借入限度額	担保不動産の評価額が60%以内 100万円以上8,000万円以内
ご返済方法	毎月の返済はお利息のみ 担保物件売却時またはお亡くなりになられた際に元金を一括返済 自由なタイミングで元金のご返済も可能

※本商品は住宅金融支援機構の【リ・バース60】を利用した商品です。  
 ※ご利用にあたっては、当社および独立行政法人住宅金融支援機構所定の審査があり、その結果によってお借り入れ可能な金額に限度があります(お断りする場合があります)。  
 ※上記以外にも各種条件がございます。詳しい内容は窓口までお問い合わせください。

### お借入の方がお亡くなりになられた際も、 ご相続人に負担の残らないノンリコース型なので安心です!

ノンリコース型とは…

お借入の方(連帯債務者の方を含む)がお亡くなりになられた際の売却資金でお借入金の全額が返済できなかった場合でも、ご相続人への支払請求がありません。

【例】



## 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)を紹介させていただきます。
- 三井住友トラスト不動産(株)は三井住友トラストグループの不動産仲介会社で、当社と連携して不動産にかかわる各種サービスを提供しております。
- 本資料に掲載された税制に関しては、2025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に相談いただくようお願い申し上げます。
- 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あります。
- 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。

## ハウスメーカー・リフォーム業者・賃貸物件管理会社のご紹介について

- ハウスメーカー・リフォーム業者・賃貸物件管理会社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・賃貸物件管理会社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。
- 本サービスにつきましては、お客さまへ事前に告知することなく、サービス内容の変更や取り扱いを中止する場合がございます。

## 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、サービス付賃貸住宅の運営会社および東急ウェルネス有料老人ホーム紹介サービス「住まいる」(以下、「有料老人ホーム等運営会社」)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お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。
- 店頭で説明書をご用意しております。詳しくは当社本・支店の窓口までお問い合わせください。

本資料は2025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。

# 「信託銀行」を利用してみませんか？

三井住友信託銀行はお客様の人生100年時代に寄り添うベストパートナーを目指しています。

## 住宅の購入



- 万一の場合のそなえ
- 車の購入費用などの準備

人生で一番大きな買い物をご購入後のご不安やマネープランも含めてサポートします。

住宅ローン

資産形成・保障の見直し

セミナーなどの情報提供

## 家族の成長



- 教育費のそなえ
- セカンドライフのそなえ

出産時、お子さまの成長時の金利優遇と出産後にご活用いただけるクーポンをご用意しています。

住宅ローンご利用の  
お客様限定  
子育てサポートサービス\*

ご出産 6歳の誕生日 15歳の誕生日

\*ご利用には条件がございます

子どもの教育費などの  
収支シミュレーション

## 親の高齢化・相続



- 相続税への不安
- 財産や不動産の管理

相続対策(手続き・分割・税)や、認知症による預金凍結への対策をサポートします。

相続対策(遺言・贈与)

信託を活用した財産管理

不動産の有効活用

## 定年退職



- 年金だけの生活への不安
- 介護等の際の費用負担

夢の実現やご不安の解消など、セカンドライフの充実に向けサポートします。

退職金の運用

セカンドライフの  
収支シミュレーション

リフォーム・  
住み替えのご相談

平日夜間や休日も営業しております。  
また、**オンライン**や**電子メール**でのご連絡も承っております。  
詳しくはお取引店舗にご連絡ください。



<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。