

# Press Release

報道関係各位

2011年8月16日  
社団法人 不動産協会

## 「高齢時代の住宅のあり方に関する研究」について

高齢化が急速に進み、都市部を中心に単身や夫婦のみの高齢者世帯が急増しています。高齢期の安心・安全の住まいの供給は喫緊の課題であり、こうした社会的ニーズに対して不動産業界が果たすべき役割も増す一方です。

社団法人不動産協会（理事長：木村恵司）では、このような背景を踏まえて、昨年度（2010年度）、高齢者向け住宅事業の現状（法令・制度の概要、供給動向、基本的課題等）の整理、シニア向け分譲マンションや高齢者専用賃貸住宅に関する既往事例のハード・ソフト面の特性の分析、高齢時代の住宅のあり方と良質な高齢者向け住宅の普及促進のための方策等を検討するため、会員企業担当者を委員とする「高齢時代の住宅のあり方に関する研究会」を設置して研究を行い、このたび報告書を取りまとめました。

研究会は、昨年8月に第1回を開催以来、合計で4回開催し、国土交通省、実務家を招き、高齢者向け住宅事業の社会的意義や今後の普及促進策、事業展開の状況等についての講演や意見交換を行いました。また、7～8月にかけて、シニア層（高齢者およびプレ高齢者）のシニア期の住まいに関する意識がどのようなものかを把握することを目的としたアンケート調査を実施しました。

報告書の概要は別紙のとおりです。

※研究報告書の全文は、当協会ホームページからダウンロードできます。

<http://www.fdk.or.jp/>

●本件に関するお問い合わせ——

社団法人不動産協会 担当：久保田、目黒

TEL：03-3581-9421

## 1. 高齢者住宅・施設の概要

- 現在、わが国には多種多様な高齢者向け住宅・施設がある。国の福祉政策・住宅政策の中で制度化されてきたものが大半であるが、シニア向け分譲マンションのように民間事業として独自に供給されているものもある。
- 2000年に介護保険制度が始まり、介護保険施設（特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、介護療養型医療施設）のほか有料老人ホーム、認知症高齢者グループホーム等の介護施設が多数供給されているが、近年では、国土交通省によって制度化された高齢者向け賃貸住宅（高齢者専用賃貸住宅等）の整備も徐々に行われるようになってきた。
- わが国では、65歳以上高齢者人口に対して定員換算で約5%（約155万人分、2011年1月現在）の高齢者向け住宅・施設が供給されているが、そのほとんどが介護保険施設や有料老人ホーム、グループホーム等施設系のもので占められている。これらに比べると、自立や軽度要介護者を対象とした住宅系の高齢者向け住宅については、供給が立ち遅れている。

## 2. シニア向け分譲マンション事業について

- シニア向け分譲マンションの既往事例について、供給動向を把握するとともに、ハード（建物）・ソフト（サービス）両面の特性に関する現状整理、分析を行った。

## 3. 高齢者専用賃貸住宅事業について

- 高齢者専用賃貸住宅の既往事例について、供給動向を把握するとともに、ハード（建物）・ソフト（サービス）両面の特性に関する現状整理、分析を行った。

## 4. 「シニア期の住まい方に関する意識調査」の結果について

- シニア層（高齢者およびプレ高齢者）のシニア期の住まいに関する意識がどのようなものかを把握することを目的として、アンケート調査「シニア期の住まい方に関する意識調査」を実施した（※調査結果は2011年3月1日に公表済み）。

### 【アンケート調査要領】

調査地域：東京都（23区、26市）、神奈川県（横浜市、川崎市）、埼玉県（さいたま市、川口市）、千葉県（千葉市、船橋市、市川市）

調査対象：55歳以上の男女

調査方法：インターネット調査

調査時期：2010年7月27日～8月2日

有効回答数：1,154件

- アンケート調査の主な結果は以下のとおりである。
  - 「将来住み替えをするとすれば、どのようなことがきっかけになると思うか」との問いには、「配偶者等が亡くなって一人暮らしになった時」「自分または配偶者が介護を必要とするようになった時」の割合が高い。単身や要介護状態になった場合に、安心・安全に暮らせる住まいへの住み替えを考えるシニアが多いといえる。

- ▶分譲型の高齢者向け住宅（シニア向け分譲マンション）に付いていたらよいと思う施設については、「診療所、クリニック」「看護師等に健康相談を行ってもらえる健康相談室」「体調を崩した時などにケアを受けられる一時介護室」「共用食堂、レストラン」の割合が高い。医療面や健康管理に関するシニアの関心は高いといえる。
- ▶高齢者向け住宅にあつたらよいと思うサービスについては、分譲型・賃貸型ともに、「24時間の緊急時対応・駆け付けサービス」「食事サービス」「健康管理サービス（看護師による健康チェックや健康相談等）」の割合が高い。

## 5. 高齢時代の住宅のあり方に関する考察

- 高齢時代の住宅のあり方と良質な高齢者向け住宅の普及促進のための施策に関し、以下の点についてまとめた。

### 【高齢者向け住宅の意義と社会的浸透について】

- ① 高齢者向け住宅は、介護・医療サービスのみならず、生活全般に関して、相談、簡単な支援（手助け）、その他諸サービスとのコーディネートを行う機能を多分に有した住まいとして定義できる。特に都市部において単身・夫婦のみの高齢者世帯が急増していることや、地域の互助機能の低下が進んでいる昨今、こうした機能を有する高齢者向け住宅を地域（特に都市部）に供給することの意義は大きい。高齢時代にふさわしい住まいの整備のためには、従来型の高齢者施設整備の発想にとらわれすぎることなく、高齢者の多様な住まい方ニーズに応えうる安心・安全で良質な住まいを提供していくことが求められる。
- ② 高齢者向け住宅の一層の普及促進のためには、国や地方自治体等が中心となり、高齢期の住まい（住宅の種類、提供サービスの内容等）や住み替え（手段等）に関する幅広い情報提供と、高齢期の住まい方に関する積極的な啓蒙活動を行う必要がある。
- ③ 高齢者が安心して住まいの選択ができるように、事業者・運営者の信頼性、商品・サービスの品質等を評価する仕組みを構築するなどの環境整備を行うことも重要である。

### 【高齢者向け住宅の位置づけの明確化と規制緩和・各種支援策について】

- ④ 現在、わが国には多種類の高齢者住宅・施設が存在するが、各種制度におけるそれぞれの事業の位置づけによって、その取り扱いに格差が生じている。高齢者向け住宅については、「住まい」と「介護」「医療」「生活支援」等の諸サービスが適切に組み合わせられた上で、各地域で柔軟性をもって提供されることが望ましい。その意味でも、各種の高齢者向け住宅の社会的位置づけを再度整理する必要がある。
- ⑤ 賃貸型の高齢者向け住宅は、一定の要件を満たせば、改正高齢者住まい法によって今年度新たに創設される「サービス付き高齢者向け住宅」に該当し、国の供給促進策の対象となる。一方、分譲型の高齢者向け住宅は現時点では一般住宅とみなされており、特段の規制や助成等を受けていない。今後は、高齢者の住まいの多様化への対応や良

質な高齢者向け住宅の普及促進を目的に、分譲型についても一定の要件を満たしていることを前提に「高齢者向け住宅（分譲型）」として明確に位置づけ、国による整備費補助・税制優遇等の支援が検討されるべきである。

- ⑥「サービス付き高齢者向け住宅」に対する支援策以外に、良質な高齢者向け住宅の普及促進のための一層の規制緩和や支援策の実施（共用施設の容積率緩和、ワンルームマンション規制や駐車場付置義務等の緩和、低利融資の実施、サービス提供事業者への助成措置等）が、分譲型・賃貸型双方に対して望まれる。

#### **【高齢者向け住宅の居住者に対する各種支援策について】**

- ⑦高齢期の生活設計を自ら積極的に行い、高齢者向け住宅への住み替えを熱心に考える住まい手に対しては、持家の処分・活用時の税制面での支援、持家の流通促進、リバースモーゲージの拡充、高齢者住宅での生活に要する費用の負担軽減等の各種支援策が行われることが望ましい。

以 上