

高齢者向け賃貸住宅事業の新たな流れ、 方向性について

平成 22 年 9 月

財団法人 不動産流通近代化センター
不動産流通センター研究所

はじめに

戦後の急速な成長期を経て、現在、成熟期に入っている日本の社会、経済状況は全体として大きな変化が生じつつあり、今後の人口、世帯構成、社会制度の変化等に伴い、住宅の市場にも、更なる変化が生じていくことが予測される。

当センターでは、これらの変化が日本の住宅市場に与える影響について検討することとし、特に人口、世帯構成の変化等に対応した賃貸住宅事業の果す、役割、ポイント、更に今後の予想される、新たな流れ、方向性に関する調査、分析等を実施し、本年3月に「賃貸住宅の新たな流れ、方向性について」の調査報告書を作成し、公表した。

その後、当センターでは、前回の調査研究では踏み込まなかった高齢者の方向けの住まい、賃貸住宅の分野における新たな流れ、方向性について、引続いて調査研究を本年度上半期に実施し、ここにその結果、内容を報告書として取りまとめた。

調査研究の方法としては、「賃貸住宅の新たな流れ、方向性について」と同様に、マクロな視点と、ミクロな視点の両面からのアプローチとしている。

まずマクロな視点としては、高齢者の方を中心とした人口、世帯の現状および今後の変化、更に介護保険制度、高齢者の方の居住に関する諸施策の動向等に関する分析、調査を実施した。

これらをベースにしつつ、高齢者の方の居住の現場で、具体的に展開されている事象をミクロ的な視点で、より明確に把握するため、各地の高齢者の方向けの住まい、賃貸住宅の供給、管理、運営等を行っている事業者との面談ヒアリング調査、さらに電話による聴取、ホームページ検索等により、その住まいの内容的な特徴を10のポイントにまとめ、事業展開の状況を取りまとめた。貴重な時間を割いていただき、当センターの調査にご協力いただいた関係各社の方々には改めて感謝申し上げたい。

最後に、これら調査結果から得られる、今後の高齢者の方向けの賃貸住宅事業等の方向性に関する考察を取りまとめている。本調査による、これらの分析、考察はあくまでも当センターの判断、責任において行ったものであり、もし誤解、認識不足等があった場合は、ご指摘いただき、さらに議論を深め、本調査研究が、今後の高齢者の方向けの賃貸住宅の市場、事業の発展に若干でも寄与することができれば幸いである。

財団法人 不動産流通近代化センター
不動産流通センター研究所

【目次】

1. 日本の高齢社会の現状と動向	1
(1) 日本の人口動向および人口構成等	2
①日本の人口動向および人口構成	
②総人口および高齢者の方における男女比率	
③男女間の平均寿命、平均余命の違い	
④65歳以上の方等の配偶者の有無、配偶者との死別率の状況	
(2) 高齢者(65歳以上)の方のいる世帯の種類、居住の状況	6
①単独、夫婦のみの高齢者世帯の数、割合	
②65歳以上の方が世帯主である世帯の数、割合	
③65歳以上の方が世帯主である世帯の、持ち家、賃貸住宅の割合等の特徴	
(3) 介護保険制度の現状、動向	9
①介護保険の認定者数、世代別の状況	
②介護保険のサービス受給、給付費用の状況	
(4) 高齢者住まい法関連の住宅等の状況	12
①高齢者住まい法関連の住宅の概要	
②高齢者住まい法関連の住宅等の供給状況等	
(参考) 登録されている高円賃・高専賃・高優賃の概要分析	
(5) 介護保険施設、老人福祉施設等の状況	23
①介護保険に関連する施設、住まいおよび老人福祉施設の概要	
②介護保険に関連する施設、住まい、その他の老人福祉施設の状況	
③全高齢者における介護施設、高齢者住宅等の定員数割合の国際比較	
(6) 高齢者の方はどこに住まわれているか	26
(参考1) 高齢者住まい法関連の生活支援サービス付賃貸住宅の普及に向けた支援措置等の状況	
(参考2) 高齢者向け住宅における生活支援サービス提供に関する指針、契約書式等について	
(参考3) 高齢者向けの各種住まいを検討あるいは入居した高齢者の方の意向、意識について	
(7) 日本の高齢社会の現状、将来について	39
2. 高齢者の方向けの住まい、賃貸住宅100件(100棟)の事例調査	40
(1) 調査の方法	40
①対象物件の種類	
②対象物件の所在地	
③面談ヒアリング調査等の実施時期	

- ④調査対象物件の種類、地域エリア等について
- ⑤本件調査結果の概括的なまとめ
- (2) 高齢者向けの住まい、賃貸住宅供給の10のポイント -----42
 - ①高齢者住宅は70歳代以上の方が主力の市場である
 - ②高齢者住宅は女性の方が主力の市場である
 - ③今後の市場の主要対象は団塊世代の女性である
 - ④健全者向け住宅か、要介護者等向け住宅か、ここが高齢者向けの賃貸住宅経営の分かれ道
 - ⑤高齢者住宅は、箱貸しの事業ではなく、サービス提供事業であり、適切な生活支援サービスの提供、介護・医療のバックアップが不可欠である
 - ⑥施設型の一律サービスか、本人が選択できるサービスか
 - ⑦介護保険等の行政制度に依存する事業は制度変更等による事業運営のリスクが：¥¥あることも認識しよう
 - ⑧高齢者住宅は、典型的なエリア・ビジネス、地域密着ビジネスである
 - ⑨地域との交流、また多世代との交流も重要なポイントの一つ
 - ⑩高齢社会と地域活性化、地域再生への取組みの可能性について
- (3) 調査結果の内容分析 -----44
 - ① (a) ~ (d) の住宅の概要 (*)
 - ② (a) ~ (d) に参入している事業者の状況
 - ③ (a) ~ (d) の住宅の入居率の状況
 - ④ (a) ~ (d) の住宅の入居者の平均年齢
 - ⑤ (a) ~ (d) の住宅の入居者の男女比率
 - ⑥ (a) ~ (d) の住宅の入居者の生活支援サービス等の状況

* (a) 高齢者専用賃貸住宅、(b) 高齢者向け優良賃貸住宅、(c) 地域の高齢者居住等に積極的に取り組んでいる賃貸住宅、(d) 住宅型有料老人ホーム

3. 今後の高齢者の方向けの住まい、賃貸住宅事業の方向性等に関する考察 -----65

- (1) 高齢者の方向けの賃貸住宅事業は、現在はその入口段階であり、団塊世代の女性が75歳以上になる2025年のピークに向け拡大していく市場である
- (2) 高齢者の方向けの賃貸住宅事業は、サービス提供事業である
- (3) 高齢者の方向けの賃貸住宅事業は、典型的な地域密着のエリア・ビジネスである
- (4) 高齢者の方向けの賃貸住宅事業は、地域の活性化、再生の核となり得る事業である

1. 日本の高齢社会の現状と動向

現在、日本では世界でも類例を見ないくらい、急速な少子高齢社会化が進展している。本調査研究では、このうち、「高齢社会」化の側面を中心に、まず、マクロな視点からとして、人口、世帯等のデータ、高齢者の方向けの各種制度の内容等を取りまとめて、基礎的な状況の確認を行いたい。

なお、本調査研究が対象とする「高齢者」の方の概念、特に年齢については、種々の観点からの定義等があり得るものであり、また社会状況、生活環境、各種制度の変化等により、今後変わっていく可能性があるが、本調査研究では主たる対象を、一応「65歳以上の方」(*)とし、必要に応じて、70歳、80歳以上の方の状況等も対象としていくこととする。

(*)【65歳以上の方を「高齢者」としている例】

- ・世界保健機構（WHO）による各国の高齢化率等を定める基準の年齢が65歳であり、国際的な比較等の規準となる年齢となっている。
- ・人口の年齢構造の統計等では、次の3段階での集計が行われている。

14歳以下	年少人口
15～64歳	生産年齢人口
65歳以上	高齢人口
- ・「老人福祉法」では施策の対象年齢を「65歳以上」としている（同法5条の4、10条の3等）。
- ・「介護保険法」の第1号被保険者（同法9条）、要支援・要介護者の認定対象となる原則的な年齢（同法7条）を「65歳以上」としている。
- ・「国民年金法」において、老齢基礎年金は「65歳」に達した時から支給される（同法27条）。

【その他の法律での「高齢者」の対象年齢等】

- ・「高齢者等の雇用の安定等に関する法律」（高齢者等雇用安定法）では、「高齢者」を「55歳以上」としている（同法施行規則1条）
- ・「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）では、終身建物賃貸借契約（同法56条）、高齢者居住支援センターの家賃債務保証業務（同法施行規則5条）、高齢者向け優良賃貸住宅（同法施行規則16条）の各対象年齢を「60歳以上」としている。
- ・「道路交通法」では、加齢に伴って生ずる身体の機能の低下が自動車の運転に影響を及ぼすおそれのある年齢を「70歳以上」等としている（同法71条の5）。
- ・内閣府が20歳以上の男女を対象に行った『年齢・加齢に対する考え方に関する意識調査』（平成15年度）によると、半数近い48.7%が「およそ70歳以上」を高齢者だと思いと回答している。

(1) 日本の人口動向および人口構成等

① 日本の人口動向および人口構成

まず最初に、日本の人口の動向について、1955年から2005年までに起きてきた変化と、更に今後、2055年までに起きてくるであろう変化を、「国勢調査」および国立社会保障・人口問題研究所の推計により確認しておきたい。

1955年（確定値）	総人口 89,276 千人	0～14歳 33.4%	15～64歳 61.3%	65歳以上 5.3%
2005年（確定値）	総人口 127,768 千人	0～14歳 13.8%	15～64歳 66.1%	65歳以上 20.2%
2055年（予測値）	総人口 89,930 千人	0～14歳 8.4%	15～64歳 51.1%	65歳以上 40.5%

ここで、極めて特徴的なことは、1955年と2055年の100年間で、総人口はほぼ同数となるが、その内訳をみると、14歳以下の人口構成と65歳以上の人口構成の割合が「多子供・少高齢者」から「少子供・多高齢者」社会へ、データの的に完全に逆転（反転）することが予測されているということである。

現在は、この大きな転換点の中間点を過ぎつつある時期であり、今後の日本社会は、従来の発想、制度の延長では対処しきれない、今まで経験したことのない新たな時代に入ってきてつつあるといえる。

② 総人口および高齢者の方における男女比率

高齢者の方の住まい、生活について検討する場合、人口構成における男性と女性の比率の状況が一つのポイントになってくる。そこで、総務省の「人口統計月報」により、1955年から2055年の100年間の中間期を過ぎた2010年1月1日現在における、日本の各年齢層における人口構成の男性と女性の比率を見てみると、65歳以上、75歳以上、85歳以上と高齢化が進むに従って、女性比率が高まっていく傾向がはっきりと示されている。

2010年1月1日現在	総人口	127,480 千人	男性 48.7%	女性 51.3%
	うち 65歳以上	29,113 千人	男性 42.7%	女性 57.3%
	うち 75歳以上	13,800 千人	男性 37.9%	女性 62.1%
	うち 85歳以上	3,712 千人	男性 27.8%	女性 72.2%

③ 男女間の平均寿命、平均余命の違い

高齢化が進むに従って、人口構成の男女比率において女性比率が高まっていく大きな理由の1つは、当然、男女間における平均寿命、平均余命の違いであろう。

厚生労働省の「簡易生命表」によれば、2008年の日本人の平均寿命（0歳の時の平均余命）は、男性79.29年、女性86.05年であり、女性の平均寿命の方が6歳以上長くなっている。この平均寿命は、男女共に今後も延びることが予想されているが、男性より、女性の平均寿命が長い状態は、将来も変化はないとみられている。

また、2008年現在、75歳時の平均余命は男性11.40年、女性15.18年であり、男女共に高齢期を過す期間が長くなっていることが示されている。

④ 65歳以上の方等の配偶者の有無、配偶者との死別率の状況

次に、少し別の観点であるが、高齢者の方の男女において、配偶関係に関して、子供の有無等とは別に、生活的に単身化が進む可能性の高さを男女別に見てみたい。

65歳以上の高齢者の方の配偶関係は、2005年（平成17年）の「国勢調査」によると、有配偶率は、男性81.8%に対し、女性47.1%であり、女性高齢者の約半分が配偶者なしとなっている。

また、同じく65歳以上の高齢者の配偶者との死別率を、2005年（平成17年）の「国勢調査」でみると、男性11.0%に対し、女性43.9%であり、男性の平均寿命の延び等の影響で女性の65歳以上での死別率は経年的に減少傾向にあるものの、なお男性の4倍近くを占めており、女性が高齢期において生活的に単身化する可能性、比率がかなり高いことがうかがわれる。この理由としては、平均寿命の男性・女性差に加えて婚姻時の年齢差等が影響していると考えられるだろう。

なお、日本における、未婚率等の推移を同じく「国勢調査」でみると、経年的に30歳代、40歳代等における未婚率等が一貫して上昇しており、将来の日本社会に影響を与えていく可能性等あることが予想される。

日本の人口の構成および動向

年次	人口(千人)				構成比(%)		
	総数	0～14歳	15～64歳	65歳以上	0～14歳	15～64歳	65歳以上
1955年	89,276	29,798	54,729	4,747	33.4%	61.3%	5.3%
1980年	117,060	27,507	78,835	10,647	23.5%	67.3%	9.1%
2005年	127,768	17,585	84,422	25,761	13.8%	66.1%	20.2%
2030年	115,224	11,150	67,404	36,670	9.7%	58.5%	31.8%
2055年	89,930	7,516	45,951	36,463	8.4%	51.1%	40.5%

1955年、1980年の人口は国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集(2010)」による
* 総数には年齢不詳を含む

2005年、2030年、2055年の人口は国勢調査および国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」の(出生中位・死亡中位推計)による

高齢者の性別の人口構成

年次	年齢	人口(千人)			構成比(%)	
		総数	男	女	男	女
2010年1月1日 現在の人口	総人口	127,480	62,092	65,388	48.7%	51.3%
	うち65歳以上	29,113	12,445	16,668	42.7%	57.3%
	うち75歳以上	13,800	5,236	8,564	37.9%	62.1%
	うち85歳以上	3,712	1,033	2,679	27.8%	72.2%

総務省「人口推計月報」による

平均余命・平均寿命の推移

年次		平均余命・平均寿命		
		男	女	男女差
2008年現在の 平均余命・平均寿命	0歳時の平均余命(=平均寿命)	79.29	86.05	6.76
	65歳時の平均余命	18.60	23.64	5.04
	75歳時の平均余命	11.40	15.18	3.78
0歳時の平均余命(=平均寿命)の年次別推移	1955年	63.60	67.75	4.15
	1980年	73.35	78.76	5.41
	2008年	79.29	86.05	6.76
	2030年(予測)	81.88	88.66	6.78
	2055年(予測)	83.67	90.34	6.67

厚生労働省「簡易生命表」、国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集(2010)」による

配偶関係別にみた高齢者人口、割合

年次	65歳以上の方の男女別の配偶関係				
	65歳以上の人口(*)	未婚	有配偶	死別	離別
男性人口					
1990年	5,987,637	64,365	4,988,364	823,176	87,986
1995年	7,504,253	105,804	6,303,893	932,077	128,926
2000年	9,222,116	161,028	7,661,551	1,055,669	202,075
2005年	10,874,599	259,675	8,896,876	1,199,397	306,421
構成比(%)					
1990年	99.6%	1.1%	83.3%	13.7%	1.5%
1995年	99.6%	1.4%	84.0%	12.4%	1.7%
2000年	98.5%	1.7%	83.1%	11.4%	2.2%
2005年	98.0%	2.4%	81.8%	11.0%	2.8%
女性人口					
1990年	8,906,958	204,089	3,569,894	4,773,326	263,619
1995年	10,756,569	321,441	4,634,464	5,391,760	344,639
2000年	12,783,036	419,550	5,818,377	5,897,661	446,919
2005年	14,797,406	516,823	6,969,633	6,495,980	582,018
構成比(%)					
1990年	98.9%	2.3%	40.1%	53.6%	3.0%
1995年	99.4%	3.0%	43.1%	50.1%	3.2%
2000年	98.4%	3.3%	45.5%	46.1%	3.5%
2005年	98.4%	3.5%	47.1%	43.9%	3.9%

(*)「配偶関係不詳」を含む。

総務省「国勢調査」のデータによる

配偶関係別にみた30～40歳代の状況の経年変化

年齢	人口数	未婚率	有配偶率	死別率	離別率
1990年国勢調査					
男					
30～34歳	3,925,353	32.6%	65.2%	0.1%	1.4%
35～39歳	4,524,829	19.0%	78.1%	0.2%	2.2%
40～44歳	5,349,985	11.7%	84.3%	0.4%	3.0%
45～49歳	4,482,298	6.7%	88.5%	0.8%	3.4%
女					
30～34歳	3,862,332	13.9%	82.7%	0.3%	2.9%
35～39歳	4,478,951	7.5%	87.3%	0.7%	4.2%
40～44歳	5,308,305	5.8%	87.1%	1.6%	5.2%
45～49歳	4,535,714	4.6%	86.4%	3.4%	5.3%
2000年国勢調査					
男					
30～34歳	4,436,818	42.9%	54.9%	0.1%	2.0%
35～39歳	4,096,286	25.7%	69.2%	0.2%	3.0%
40～44歳	3,924,171	18.4%	76.1%	0.3%	3.6%
45～49歳	4,467,772	14.6%	78.8%	0.7%	4.3%
女					
30～34歳	4,339,792	26.6%	68.9%	0.2%	4.2%
35～39歳	4,018,579	13.8%	79.2%	0.5%	5.6%
40～44歳	3,876,048	8.6%	83.3%	1.2%	6.3%
45～49歳	4,448,579	6.3%	83.7%	2.3%	7.0%
2005年国勢調査					
男					
30～34歳	4,933,265	47.1%	50.6%	0.1%	2.2%
35～39歳	4,402,787	30.0%	62.7%	0.1%	3.5%
40～44歳	4,065,470	22.0%	70.3%	0.3%	4.5%
45～49歳	3,867,500	17.1%	74.9%	0.5%	5.0%
女					
30～34歳	4,821,592	32.0%	62.7%	0.2%	4.9%
35～39歳	4,332,994	18.4%	72.4%	0.5%	6.9%
40～44歳	4,015,126	12.1%	77.5%	1.0%	8.0%
45～49歳	3,858,361	8.2%	80.5%	2.0%	8.1%

(*)「配偶関係不詳」を含む。

総務省「国勢調査」のデータによる

(2) 高齢者（65歳以上）の方のいる世帯の類型、居住の状況

① 単独、夫婦のみの高齢者世帯の数、割合

厚生労働省の「国民生活基礎調査」によると2009年現在、65歳以上の高齢者の方のいる世帯は20,125千世帯であり、全世帯48,013千世帯の41.9%を占めている。

その65歳以上の高齢者の方のいる世帯の世帯構成を見てみると、単独世帯が4,631千世帯、夫婦のみの世帯が5,992千世帯となっており、65歳以上の方のいる高齢者世帯全体の過半数を占めている。

② 65歳以上の方が世帯主である世帯の数、割合

また、別の観点からのデータであるが、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、世帯主が65歳以上である一般世帯の、今後の動向では、単独世帯が一貫して増加し続け、2030年には全体の4割近くとなり、単独世帯と夫婦のみの世帯で全体の7割近くを占めることが予測されている。

③ 65歳以上の方が世帯主である世帯の、持ち家、賃貸住宅の割合等の特徴

住宅に住む一般世帯の持ち家、賃貸住宅の比率を2005年の「国勢調査」でみると、世帯全体では、持ち家6割強、賃貸住宅4割弱であるが、65歳以上の方が世帯主である世帯では、持ち家8割強、賃貸住宅2割弱であり、持ち家比率が一番高い世代となっている。

これを世帯類型別でも、65歳以上の方が世帯主である単独世帯の賃貸住宅割合は、35%とやや高めではあるが、夫婦のみの世帯の賃貸住宅割合は14%弱となっており、高齢者の方の世帯の持ち家率の高さという傾向は変わらないといえる。

更に、賃貸住宅に住んでいる65歳以上の世帯は、内訳としてみると、公営住宅等の公的な借家に4割、民間借家に6割が居住しており、各世代の中では、公的な借家に住んでいる比率が最も高くなっている。

生活の基盤である住まい、住む場所の確保という観点では、高齢者の方向けの個別の支援政策、セーフティネットの更なる充実等の必要性があることは事実だが、マクロのデータ的には、65歳以上の世帯の方々は、全体としては、各世代の中では最も安定的な住宅の確保ができていく世代であるといえる。

後からみる、個別、具体的な高齢者の方向けの住まい、賃貸住宅等の供給、管理、運営事業の実状、分析からも分かるが、単に、人口、世帯数からみて、高齢者の方向けの市場ボリュームが、今後、増加していくという事実認識だけでは、高齢者の方向けの住まい、賃貸住宅の事業展開は難しいことがうかがえる。ボリュームが増え、市場の中心になり得る高齢者の方に、新たに供給する賃貸住宅等に住替えていただくためには、アピール・ポイントの明確化、適切な生活サービスの提供、市場ニーズの的確な把握が、一般の賃貸住宅事業にも増して必要、不可欠であろう。

日本の世帯総数、65歳以上の者のいる世帯の家族類型別世帯数、割合

年次	日本の世帯総数	65歳以上の者のいる世帯						
		65歳以上の者のいる世帯総数	全世帯に占める割合	単独世帯	夫婦のみの世帯	親と未婚の子のみの世帯	三世帯世帯	その他の世帯
世帯数 (1,000世帯)								
2000年	45,545	15,647	34.4%	3,079	4,234	2,268	4,141	1,924
2005年	47,043	18,532	39.4%	4,069	5,420	3,010	3,947	2,088
2008年	47,957	19,777	41.2%	4,352	5,883	3,634	3,667	2,241
2009年	48,013	20,125	41.9%	4,631	5,992	3,730	3,518	2,254
構成比(%)								
2000年	—	100.0%	—	19.7%	27.1%	14.5%	26.5%	12.3%
2005年	—	100.0%	—	22.0%	29.2%	16.2%	21.3%	11.3%
2008年	—	100.0%	—	22.0%	29.7%	18.4%	18.5%	11.3%
2009年	—	100.0%	—	23.0%	29.8%	18.5%	17.5%	11.2%

厚生労働省「平成21年 国民生活基礎調査」等による

世帯主65歳以上の世帯の家族類型別世帯数、割合(2005年～2030年)

年次	一般世帯						
	総数	単独世帯	核家族世帯				その他
			総数	夫婦のみ	夫婦と子	ひとり親と子	
世帯数 (1,000世帯)							
2005年	13,545	3,865	7,580	4,648	1,918	1,014	2,100
2010年	15,680	4,655	8,844	5,336	2,295	1,213	2,181
2015年	18,028	5,621	10,011	5,991	2,607	1,413	2,397
2020年	18,992	6,311	10,228	6,140	2,573	1,515	2,454
2025年	19,012	6,729	9,873	5,941	2,387	1,545	2,409
2030年	19,031	7,173	9,482	5,685	2,233	1,564	2,376
構成比(%)							
2005年	100.0%	28.5%	56.0%	34.3%	14.2%	7.5%	15.5%
2010年	100.0%	29.7%	56.4%	34.0%	14.6%	7.7%	13.9%
2015年	100.0%	31.2%	55.5%	33.2%	14.5%	7.8%	13.3%
2020年	100.0%	33.2%	53.9%	32.3%	13.5%	8.0%	12.9%
2025年	100.0%	35.4%	51.9%	31.2%	12.6%	8.1%	12.7%
2030年	100.0%	37.7%	49.8%	29.9%	11.7%	8.2%	12.5%

国勢調査および国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)平成20年3月推計」による

「住宅に住む一般世帯」の家族類型と世帯主の年齢階層および住宅の所有の関係

(2005年国勢調査)

年齢階層	住宅に住む一般世帯(世帯数)							
	総数	単独世帯	核家族世帯					その他
			総数	夫婦のみ	夫婦と子供	男親と子供	女親と子供	
総数								
総数	48,168,309	13,635,189	28,329,320	9,608,950	14,623,034	619,203	3,478,133	6,203,800
持ち家	29,927,443	4,432,743	20,009,086	7,042,057	10,505,385	429,030	2,032,614	5,485,614
持ち家の比率	62.13%	32.51%	70.63%	73.29%	71.84%	69.29%	58.44%	88.42%
借家等	18,240,866	9,202,446	8,320,234	2,566,893	4,117,649	190,173	1,445,519	718,186
借家等の比率	37.87%	67.49%	29.37%	26.71%	28.16%	30.71%	41.56%	11.58%
(借家等の内訳)								
公営の借家	2,173,175	636,571	1,440,618	381,204	604,165	40,452	414,797	95,986
都市機構・公社の借家	1,000,854	322,380	637,682	219,343	306,627	16,720	94,992	40,792
民営の借家	13,004,553	7,352,931	5,112,034	1,666,306	2,490,917	116,762	838,049	539,588
給与住宅	1,526,772	631,194	866,832	241,157	580,879	10,428	34,368	28,746
間借り	535,512	259,370	263,068	58,883	135,061	5,811	63,313	13,074
計	18,240,866	9,202,446	8,320,234	2,566,893	4,117,649	190,173	1,445,519	718,186
公営、都市機構・公社の借家の比率	17.40%	10.42%	24.98%	23.40%	22.12%	30.06%	35.27%	19.04%
20～39歳								
総数	11,940,636	5,130,953	6,186,370	1,443,547	4,048,018	43,919	650,886	623,313
持ち家	3,223,262	396,409	2,516,559	389,885	1,919,838	18,786	188,050	310,294
持ち家の比率	26.99%	7.73%	40.68%	27.01%	47.43%	42.77%	28.89%	49.78%
借家等	8,717,374	4,734,544	3,669,811	1,053,662	2,128,180	25,133	462,836	313,019
借家等の比率	73.01%	92.27%	59.32%	72.99%	52.57%	57.23%	71.11%	50.22%
40～64歳								
総数	22,323,359	4,274,935	14,572,896	3,529,188	8,655,985	338,988	2,048,735	3,475,528
持ち家	15,710,465	1,536,131	10,991,906	2,661,778	6,876,264	217,447	1,236,417	3,182,428
持ち家の比率	70.38%	35.93%	75.43%	75.42%	79.44%	64.15%	60.35%	91.57%
借家等	6,612,894	2,738,804	3,580,990	867,410	1,779,721	121,541	812,318	293,100
借家等の比率	29.62%	64.07%	24.57%	24.58%	20.56%	35.85%	39.65%	8.43%
65歳以上								
総数	13,504,384	3,842,239	7,563,937	4,634,473	1,916,559	236,149	776,756	2,098,208
持ち家	10,986,959	2,495,287	6,499,759	3,990,215	1,709,019	192,766	607,759	1,991,913
持ち家の比率	81.36%	64.94%	85.93%	86.10%	89.17%	81.63%	78.24%	94.93%
借家等	2,517,425	1,346,952	1,064,178	644,258	207,540	43,383	168,997	106,295
借家等の比率	18.64%	35.06%	14.07%	13.90%	10.83%	18.37%	21.76%	5.07%
(借家等の内訳)								
公営の借家	739,440	354,231	355,396	216,486	58,867	12,821	67,222	29,813
都市機構・公社の借家	258,935	108,966	141,067	89,239	30,383	5,052	16,393	8,902
民営の借家	1,390,974	811,741	518,256	302,810	110,644	24,183	80,619	60,977
給与住宅	36,665	12,755	19,593	12,903	4,512	633	1,545	4,317
間借り	91,411	59,259	29,866	22,820	3,134	694	3,218	2,286
計	2,517,425	1,346,952	1,064,178	644,258	207,540	43,383	168,997	106,295
公営、都市機構・公社の借家の比率	39.66%	34.39%	46.65%	47.45%	43.00%	41.20%	49.48%	36.42%

(*) 用語の定義等

- ・「世帯」は「一般世帯」(住居と生計を共にしている人々の集まり、一戸を構えあるいは会社等の独身寮等に居住している単身者等)と「施設等の世帯」(病院等の入院者、老人ホーム等の社会施設の入所者等)に区分される。
- ・「一般世帯」の住居は「住宅」(一つの世帯が独立して家族生活を営むことができる永続性のある建物等)と「住宅以外」(寄宿舎・寮など生計を共にしない単身者の集まりを居住させる建物や、旅館・会社・工場等の居住用でない建物等)に区分される。

(3) 介護保険制度の現状、動向

2000年(平成12年)からスタートした介護保険制度は、高齢者の方の生活・介護・健康に関わる基本的な制度として大きな機能を果している。高齢者の方の住まい方にも大きな影響を及ぼす基本制度である介護保険制度の現状、動向について厚生労働省の各種調査データ等から確認してみたい。

① 介護保険の認定者数、世代別の状況

介護保険制度は、制度発足の2000年から10年がたち、現在では高齢者の方の生活を支える重要な柱となっているといえる。

介護保険の認定者数の推移(*)

2000年4月末の要支援・要介護の認定者数	218万人
2009年4月末の要支援・要介護の認定者数	469万人(2000年の2.15倍)

(*) 介護保険の要支援・要介護者の認定は、①65歳以上の方、②40歳以上65歳未満の方で、一定の特定疾病により身体上または精神上的の障害が生じた方を対象としている。

なお、更に詳しく、65歳以上の高齢者の方の介護保険の要支援・要介護者認定における世代別の状況をみると、年齢が進むに従って、介護保険制度の重要度がより増してくるという傾向、特徴がはっきり示されている。

具体的には、65歳~74歳の世代では、介護保険の認定を受けている方が5%未満であるのに対して、75歳以上の方では、ほぼ3人に1人の方が介護保険の認定を受けており、介護保険への必要度、ニーズが高齢者の方の年齢が上がるに従って、一層、高まっていくことがわかる。

高齢者の方の世代別の介護保険認定者の状況(2010年1月末現在)

65歳~74歳	要支援 185千人	要介護 462千人	計 647千人	(同世代の4.2%)
75歳以上	要支援 1,029千人	要介護 2,974千人	計 4,002千人	(同世代の29.0%)

② 介護保険のサービス受給、給付費用の状況

更に、実際に介護保険のサービス(*)を受けられた65歳以上の方の男女別の比率を見てみると、男性28.1%、女性71.9%であり、平均余命(平均寿命)の長さ、人口の男女比率の状況等を反映して、女性の受給者数が多くなっている。

65歳以上の方の男女別の介護保険サービス利用者の状況(2010年1月審査分)

介護保険サービスの受給者総数	3,832.4千人
うち男性	1,073.5千人(28.1%)
うち女性	2,755.8千人(71.9%)

(*)【介護保険のサービスの種類】

介護保険のサービスは「居宅サービス」と「施設サービス」に大別できるが、2006年（平成18年）の制度改正により「予防サービス」と「地域密着サービス」の2類型が内包されるようになった。

（居宅サービス）

- ・訪問系：訪問介護（ホームヘルプ）、訪問看護、訪問入浴、訪問リハビリテーション、居宅療養管理指導
- ・通所系：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）
- ・居住系：短期入所（ショートステイ）、特定施設入所者生活介護（有料老人ホーム等で提供されるサービス）
- ・その他：居宅介護支援（ケアマネージャーが提供するサービス）、福祉用具貸与、特定福祉用具販売（年間10万円が購入上限額）、住宅改修費支給（20万円が費用支給の上限額）

（介護予防サービス）

「要支援」の認定を受けた方に提供されるサービス。介護予防を目的としており、サービスの内容は介護の各サービスとほぼ同様である。

（地域密着サービス）

市町村が認可する介護保険サービスで、原則、住所地以外の他の市町村が実施するサービスは利用できない。（他の介護保険サービスは都道府県が所管）

- ・訪問系：夜間対応型訪問介護
- ・通所系：小規模多機能型居宅介護（訪問介護・デイサービス・ショートステイを組み合わせたサービスの提供）、認知症対応型通所介護
- ・居住系：認知症対応型共同生活介護（認知症グループホーム）、地域密着型特定施設入所者生活介護（入居定員29人以下等の施設）
- ・入所系：地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護

（施設サービス）

- ・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（リハビリ・在宅復帰の支援）
- ・介護療養型医療施設（医療的サービスを重視）

【介護保険サービスの受給者の1割負担】

介護保険サービスは、利用したサービス費用の1割が自己負担となる。

なお、介護保険給付の総費用も毎年増加しており、制度発足時の2000年（平成12年）実績額の2倍の金額となっており、今後の介護保険制度に影響する大きな問題といえる。

介護保険給付の総費用額	2000年度（平成12年度）実績	3.6兆円
	2009年度（平成21年度）予算	7.7兆円

介護保険の認定者数(各年4月末)

(単位:千人)

年次	要支援		要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	計
	要支援1	要支援2						
2000年(A)	290.9		551.1	393.7	316.5	338.9	290.5	2,181.6
2009年(B)	575.0	661.9	788.1	822.7	738.0	589.5	514.8	4,689.9
倍率(A/B)	4.25		1.43	2.09	2.33	1.74	1.77	2.15

厚生労働省「介護保険事業状況報告・月報」による

65歳以上の方の介護保険の認定者数と同世代人口との割合(2010年1月)

(単位:千人)

年齢	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	計(A)	同世代の人口(B)	認定者数割合(A/B)
65歳～74歳	87.4	97.7	108.6	120.2	92.9	73.0	67.2	646.9	15,313	4.2%
75歳以上	499.3	529.6	707.5	685.4	594.3	524.6	461.6	4,002.4	13,800	29.0%
合計	586.7	627.2	816.1	805.6	687.3	597.6	528.8	4,649.3	29,113	16.0%

厚生労働省「介護保険事業状況報告(暫定)(2010年1月末現在)」と、総務省「人口推計・月報(2010年1月1日現在)」による

65歳以上の方の介護保険サービス利用状況(2010年1月)

(単位:千人)

介護保険サービスの受給者	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	計(A)
65歳以上の受給者総数	357.1	451.1	667.1	724.3	640.8	546.5	445.5	3,832.3
男	83.6	105.9	185.2	231.0	202.9	158.0	110.0	1,076.5
(構成比)	23.4%	23.5%	27.8%	31.9%	31.7%	28.9%	24.7%	28.1%
女	273.6	345.1	481.9	493.3	437.9	388.5	335.6	2,755.8
(構成比)	76.6%	76.5%	72.2%	68.1%	68.3%	71.1%	75.3%	71.9%

厚生労働省「介護給付費実態調査・月報(2010年1月審査分)」による

介護保険サービスの総費用額

年度	金額
2000年度(平成12年度)実績	3.6兆円
2009年度(平成21年度)予算	7.7兆円

厚生労働省のホームページ「介護・高齢者福祉」のコーナーより

(4) 高齢者住まい法関連の住宅等の状況

高齢者の方向けの住まいについては、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）で制度化されている住まい、住宅等、更には介護保険制度における介護保険サービスに関連した住まい、施設等がある。本調査研究の内容を理解いただくためにも重要な基本的な事項であり、ここでは、まず高齢者住まい法に関連する住まい、住宅等について、その概要、状況を見てみよう。

① 高齢者住まい法関連の住宅の概要

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）は、2001年（平成13年）10月に全面施行された高齢者の居住に関する基本法であり、その後も重要な改正が行われており、その内容および動向の十分な理解、把握が必要である。

（高齢者住まい法の2001年施行で創設された高齢者向け住宅の基本制度）

- ・ 高齢者の入居を拒まない賃貸住宅（高齢者円滑入居賃貸住宅）の登録制度の創設
その後の法律改正により、更に、2005年（平成17年）12月には高齢者専用賃貸住宅制度が創設された。
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅制度の法律制度化（1998年度（平成10年度）より要綱制度で実施されていた事業を法律制度化した）
- ・ 終身建物賃貸制度の創設

なお、近時の改正としては、2009年5月に公布され、2010年（平成22年）5月に高齢者向け住宅制度に関する施策を含めて全面施行された改正が、実務的に極めて影響の大きい重要な改正となっている。

（2010年5月全面施行された同法の2009年5月改正のポイント例示）

- ・ 同法の所管が国土交通省と厚生労働省の共管となった。
- ・ 都道府県による「高齢者居住安定確保計画」の策定が制度化された。
- ・ 「高齢者生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅」が制度化された。
- ・ 高齢者円滑入居賃貸住宅の制度改正～面積要件等の登録基準が設定された。

ここで、2010年5月全面施行の同法改正法に基づく高齢者の方向け住宅である「高齢者円滑入居賃貸住宅」（以下「高円賃」と略称する。）、「高齢者専用賃貸住宅」（以下「高専賃」と略称する。）、「高齢者向けの優良賃貸住宅」（以下、「高優賃」と略称する。）の、3種類の高齢者向け住宅の基準、制度内容等について概観しておきたい。

ア. 高円賃、高専賃、高優賃の共通基準

【設備基準（*1）】

- ・ 規模：1戸当たりの床面積は原則25㎡以上。（居間、食堂、台所その他、高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する共用の設備がある場合は18㎡以上）
- ・ 設備：原則として各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室。（共用部分

に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えた場合は、各戸が水洗便所と洗面設備を備えていれば可)

【賃貸住宅の賃貸の条件】

- ・前払家賃、サービス対価前払金、敷金を除く一時金を受領する場合

下の要件を満たさなければならない。

- ・前払家賃等の算定の基礎が書面で明示されていること
- ・前払家賃等について、賃貸人又は賃貸条件型サービス（*2）を提供する者が返還債務を負うこととなる場合に備えて銀行の前払家賃等に係る債務の保証等が講じられていること

- ・賃貸条件型サービスを提供する契約を締結する場合

住宅に係る賃貸借契約とは別に、提供されるサービス内容及びその対価として受領する金銭の概算額が書面で明示された契約を締結しなければならない。

（*1）設備基準：都道府県が策定する高齢者居住安定確保計画において、設備基準について別途基準を設けている場合は、その基準により登録が行われる。

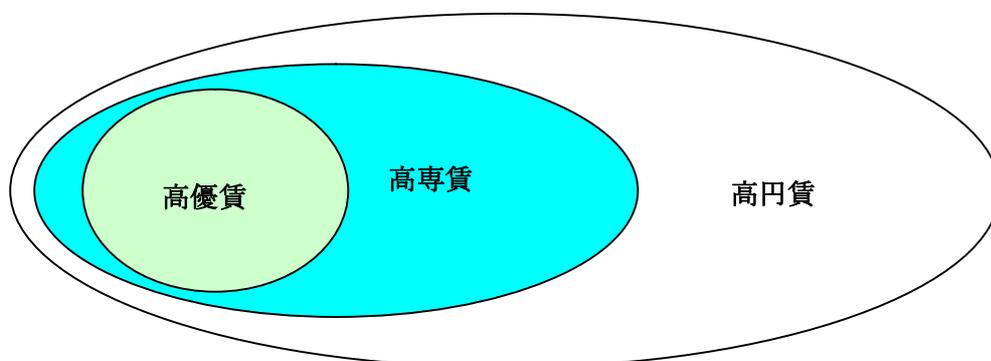
（*2）賃貸条件型サービス：高齢者居住生活支援サービスであって、その提供に関する契約の締結を賃貸借契約の条件とするもの。

イ. 高円賃、高専賃、高優賃の類型的な差異

高円賃：高齢者の入居を拒まない賃貸住宅であり、高専賃、高優賃を包含する最も広義の高齢者向け賃貸住宅の類型である。

高専賃：高円賃のうち、専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅の類型である。

高優賃：高専賃のうち、高齢者が安全に安心して居住できるように「バリアフリー化」され、「緊急時対応サービス」の利用が可能な賃貸住宅であり、都道府県知事（政令指定都市・中核市の長）の認定を受けて、整備費用、家賃減額の費用の補助などの各種助成が行われる。



ウ. 高円賃、高専賃、高優賃の登録制度等について

高円賃：当該賃貸住宅を構成する建築物ごとに、都道府県知事に登録することができ、登録した高円賃については都道府県知事による報告徴収等が可能である。

なお、登録した高円賃は、高齢者居住安定基金による賃借人の家賃債務保証制度を利用することができる。

高専賃：賃貸条件型サービスを提供する高専賃が登録を行ない、さらに一定の要件を満たす「適合高齢者専用賃貸住宅」(*)として都道府県知事へ届け出た場合は、老人福祉法に規定する有料老人ホームの定義から除外され、有料老人ホームの届出が不要となる。また、介護保険法の特定施設入居者生活介護の指定対象となり得る。

(具体的な指定は、市町村の介護保険事業計画の枠内で行われるため、事業計画枠が無い場合など、指定が行われないこともある。)

(*)「適合高齢者専用賃貸住宅」の基本的な要件

①各戸が、床面積(共同住宅にあつては、共用部分の床面積を除く)25㎡以上であること(居間、食堂、台所その他の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあつては、18㎡以上あること)

②原則として、各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること(共用部分に共同して利用するために適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合には、各戸に水洗便所と洗面設備が備えていれば可)

③前払家賃の保全措置があること

④入浴、排泄若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯、清掃等の家事又は健康管理をする事業を行う賃貸住宅であること

高優賃：高優賃の場合は、高齢者住まい法上、登録の申請が必要である。

② 高齢者住まい法関連の住宅等の供給状況等

ここで「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)による、高円賃、高専賃、高優賃、更に、シルバーハウジング(*)の供給状況を確認しておきたい。

高円賃の供給戸数(*2)	3,069件	57,233戸(平成22年8月31日現在)
高専賃の供給戸数(*3)	1,425件	37,890戸(平成22年8月31日現在)
高優賃の供給戸数(*4)	853件	39,034戸(平成22年3月末現在)
シルバーハウジングの供給戸数	869団地	23,298戸(平成22年3月末現在)

(出典)「高齢者住宅財団」ホームページより

(*)1) シルバーハウジング：昭和62年度創設の地方公共団体、UR都市機構による高齢者向けの公的賃貸住宅であり、住宅のバリアフリー化が行われ、また、ライフサポートアドバイザー(LSA：生活援助員)による生活相談・安否確認・緊急時の対応・疾病時の一時的家事援助などの生活支援が提供されている。

(※2) 高円賃の供給戸数：「高齢者住宅財団」ホームページに掲載されている登録件数・戸数であり、高専賃・高優賃の登録件数・戸数が含まれている。

(※3) 高専賃の供給戸数：「高齢者住宅財団」ホームページに掲載されている登録件数・戸数であり、高優賃の登録件数・戸数が含まれている。

(※3) 高優賃の供給戸数：高円賃の登録制度により、登録されている高優賃の件数・戸数のほか、UR 都市機構の高優賃、未登録のその他の高優賃も含めた各自治体の認定件数・戸数の総数である。

2010年（平成22年）5月に全面施行された高齢者住まい法改正により、住戸面積、設備基準等が適用されるようになったこと等により、高円賃の登録件数は、改正前の12千件強、18万戸を超える戸数から大きく減少している。高円賃の登録制度は、2001年の高齢者住まい法が成立、施行された時期の、「高齢者の入居を断る民間の賃貸住宅が少なくなかった」という社会環境が背景にあったといえるが、近時の、高齢者の方も含めた入居者そのものの確保、入居率の向上が必要となっている賃貸住宅市場の状況では、むしろ賃貸人にとって改めて高円賃登録をする動機、インセンティブが相対的に少なくなっているのかもしれない。

一方、高専賃の登録件数は、改正前の1,700件弱、4万戸超の水準に近づく戸数が登録されている。これは、高専賃の登録を行った場合、老人福祉法、介護保険法の規定の適用が関連しうることによることも大きいと思われるが、いずれにしても、一定水準の住戸面積、設備等を持ち、更に、生活支援サービス等を提供する高齢者の方向け賃貸住宅等は、今後の、高齢社会において、大きな役割を果たしていくことが予測され、国の各種施策とも関連して、その動向、状況に注目していく必要があるだろう。

お年寄りの住まいの安心確保の取り組みを強化します ～高齢者住まい法の改正案が成立しました～

高齢者が自立し、安心して暮らし続けることができる社会の構築に向けて、高齢化の進展や介護保険制度の見直し等を踏まえて、高齢者の状況に応じた住まいの場と生活支援・介護サービスが確保されるよう対策を強化します。

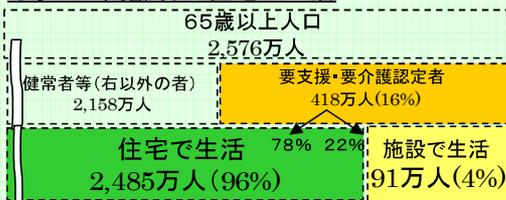
このため、国土交通省と厚生労働省が連携し、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)を改正し、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるとともに、高齢者が暮らしやすい賃貸住宅の供給を促進します。

【高齢者と住宅の現状】

○高齢者の増加

わが国では、今後、高齢者の著しい増加が見込まれています。2005年に2576万人であった65歳以上の人口が、2040年には3850万人へと大きく増加すると予測されています。

○多くの高齢者は住宅で生活



平成17年国勢調査及び同年のデータによる。
「施設で生活」は、介護保険3施設の在り所者数及び認知症対応型共同生活介護、特定施設入所者生活介護の利用者数の合計。

○ひとり暮らし・夫婦のみ世帯の増加

2015年には高齢者世帯(世帯主が65歳以上)が約1,800万世帯となり、そのうち一人暮らし世帯は約560万世帯(約31%)に、夫婦世帯は約600万世帯(約33%)になるものと予測されています。

○要介護高齢者の増加

要介護又は要支援の認定を受けている人は、平成12年度末の218万人から平成19年度末の453万人へと大きく増加(102%増)しています。このうち、要支援又は要介護1の認定を受けた方の割合が高まっています。

○遅れている住宅のバリアフリー化

全体	持家	借家	高齢居住世帯
5.4%	7.3%	2.6%	6.7%

平成15年住宅・土地統計調査による。手すりの設置、段差の解消、廊下幅の確保のいわゆる3点セットの対応がなされた住宅の割合。

①住宅政策と福祉政策が一体となって高齢者の住まいの安心を確保します

住宅施策と福祉施策が一体となった高齢者の住まいの安心確保のための取り組みを進めるため、国土交通省が所管する高齢者住まい法を、厚生労働省と共同で所管する法律に改めます。これにより、高齢者のニーズに応じた、より適切な住まいの提供が可能となります。

具体的には

- 国土交通大臣と厚生労働大臣が共同で高齢者の居住安定確保のための基本方針を定めます。
- 都道府県知事が都道府県の高齢者の居住安定確保のための計画を定めます。

【高齢者居住安定確保計画のポイント】

- 住宅だけでなく、老人ホームも含めた、高齢者が暮らしやすい住まい全体の計画を定めていきます。
- 介護サービス、生活支援サービスなどの支援体制も含め、高齢者の在宅生活を支える計画とします。



高齢者向けの賃貸住宅の供給



生活援助員による見守り



公共賃貸住宅団地の再整備
(福祉施設等の合築・併設)

※高齢者居住安定化緊急促進事業の創設(高齢者生活支援施設(デイサービスセンター、交流施設等)の整備に対する国の直接の補助制度)

②ケア付きの高齢者向け優良賃貸住宅の供給を促進します

生活支援や介護サービスの受けやすいケア付き住宅の供給促進のため、地方公共団体が整備費及び家賃減額の補助等で支援する高齢者向け優良賃貸住宅(一体型高賃貸)について制度を拡充します。

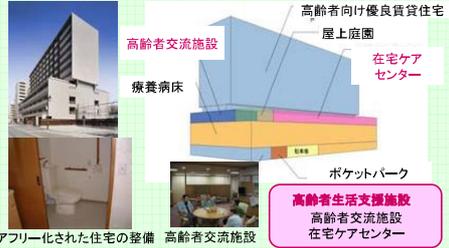
具体的には、供給・管理に係る制度改善に合わせ、高齢者の生活を支援する施設の整備に対する国の直接の補助制度の創設(下記⑤参照)、税制の拡充を行います。

※高齢者向け優良賃貸住宅に係る税制優遇措置の拡充の概要

【所得税・法人税】高齢者居宅生活支援施設付き高齢者向け優良賃貸住宅を新築又は取得した場合、割増償却5年間40%増(耐用年数35年以上のものは55%増)

【固定資産税】国の補助を受けて整備する高齢者向け優良賃貸住宅内の関連施設も対象に加える(5年間1/3に減額)

【高齢者生活支援施設と一体となった 高齢者向け優良賃貸住宅】



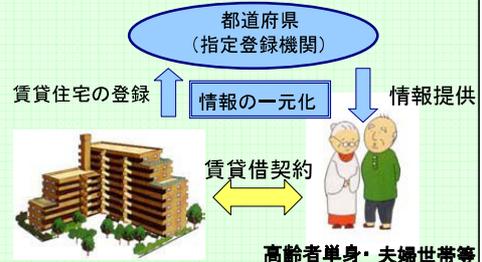
バリアフリー化された住宅の整備 高齢者交流施設

③高齢者が円滑に入居できる賃貸住宅の登録制度を改善します

高齢者の入居を拒まない賃貸住宅について、登録・情報提供を行う、高齢者円滑入居賃貸住宅制度について、高齢者がより安心して住まいを選べる制度とするための改善を行います。

具体的には、最低居住水準を満たすこと等、登録にあたっての基準を設けるとともに、登録された住宅について報告を求めたりすることができるようにします。

また、家賃債務保証の対象月数の拡充(6ヶ月→12ヶ月)を行います。



④持家のバリアフリー化を推進します

税制・予算において、支援策の充実を図ります。

具体的には、バリアフリー改修促進税制の延長とともに、新たに自己資金で住宅のバリアフリー改修工事等を行う場合にも利用できる減税制度を創設します。また、持家のリフォームに要する費用について、生存時は利払いのみで融資を受けられる制度(リバースモーゲージ)の拡充を行います。



手すりの設置、段差の解消、廊下・出入口幅の確保

※住宅に係る投資型減税(バリアフリー改修工事等の住宅に係る各種改修の促進等)(H21年度改正により創設)の概要

【所得税】一定のバリアフリー改修工事費用の額と、当該工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額(上限200万円)の10%をその年分の所得税額から控除

※住宅に係るバリアフリー改修促進税制(5年延長)の概要

【所得税】一定のバリアフリー改修工事に係る借入金(上限200万円)の年末残高の2%を5年間所得税額から控除

⑤デイサービスセンターなどへの補助やモデル事業も実施します

高齢者向け優良賃貸住宅又は公共賃貸住宅団地と一体的に整備される高齢者生活支援施設(デイサービスセンター、交流施設等)について、地方公共団体の負担を求めず国のみによる直接の補助を実施する、高齢者居住安定化緊急促進事業を創設します。(5年間)

また、高齢者が在宅生活を長く続けられるなど、民間やNPO法人等による高齢者の住まいに関するモデル的な取り組みを公募して国が支援する、高齢者居住安定化モデル事業を創設します。(5年間)

例) 高齢者向けの住宅に関する先導的な技術・システム等の導入
高齢者向けの生活支援・介護サービス等が効率的・効果的に提供される取り組み

※高齢者居住安定化緊急促進事業 ※高齢者居住安定化モデル事業 ※地域住宅交付金(全体額)

・国 費: 40億円(H21)

・国 費: 80億円(H21)

・国 費: 1,930億円(H20) 1,940億円(H21)

問い合わせ先 国土交通省住宅局住宅総合整備課 03-5253-8508

高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度が変わります！

高齢者が自立し、安心して暮らし続けることができる社会の構築に向けて、高齢者の状況に応じた住まいの場と介護・生活支援サービスが確保されるような対策を強化していくために、「**高齢者の居住の安定確保に関する法律**」(高齢者住まい法)が**一部改正**されました。

高齢者住まい法の改正のポイント

- 国土交通大臣と厚生労働大臣が共同で基本方針を策定することになりました
- 都道府県において高齢者居住安定確保計画を策定することができることになりました
- 高齢者居宅生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅の供給が促進される措置を講じることになりました
- **高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)の登録基準が設けられ、都道府県知事による報告徴収が可能になりました**

高円賃に登録基準が設けられます

平成22年5月19日以降は下記登録基準を満たす賃貸住宅のみ高円賃として都道府県に登録することができます。新制度への円滑な移行の観点から、平成21年11月19日から事前に申請を行うことができます。なお、高齢者住宅において、高齢者専用賃貸住宅(高専賃)は高円賃に含まれるため、高円賃の登録基準は高専賃にも適用されます。

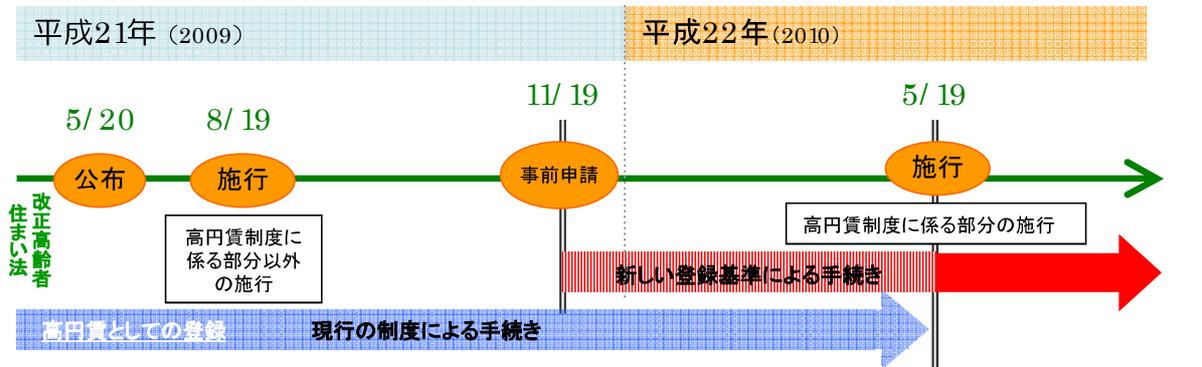
高齢者住宅の概念図



項目	基準
設備基準 ※1	規模 1戸当たりの床面積は原則 25㎡以上 。 (居間、食堂、台所等、高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する共用の設備がある場合は 18㎡以上)
	設備 原則として、各戸に 台所、水洗便所、収納設備、洗面設備 及び 浴室 。 (共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えた場合は、各戸が 水洗便所と洗面設備 を備えていれば可)
賃貸住宅の賃貸の条件 ※2	・前払家賃 ・サービス対価前払金 ・敷金を除く一時金 を受領する場合 下記要件を満たさなければならない。 ・前払家賃等の算定の基礎が書面で明示されていること ・前払家賃等について、賃貸人又は賃貸条件型サービス※を提供する者が返還債務を負うこととなる場合に備えて銀行の前払家賃等に係る債務の保証等が講じられていること
	賃貸条件型サービスを提供する契約を締結する場合 住宅に係る賃貸借契約とは別に、提供されるサービス内容及びその対価として受領する金銭の概算額が書面で明示された契約を締結しなければならない。

※1: 都道府県が策定する**高齢者居住安定確保計画**において、設備基準について別途基準を設けている場合は、その基準により登録が行われます。

※2: 高齢者居宅生活支援サービスであって、その提供に関する契約の締結を賃貸借契約の条件とするもの。

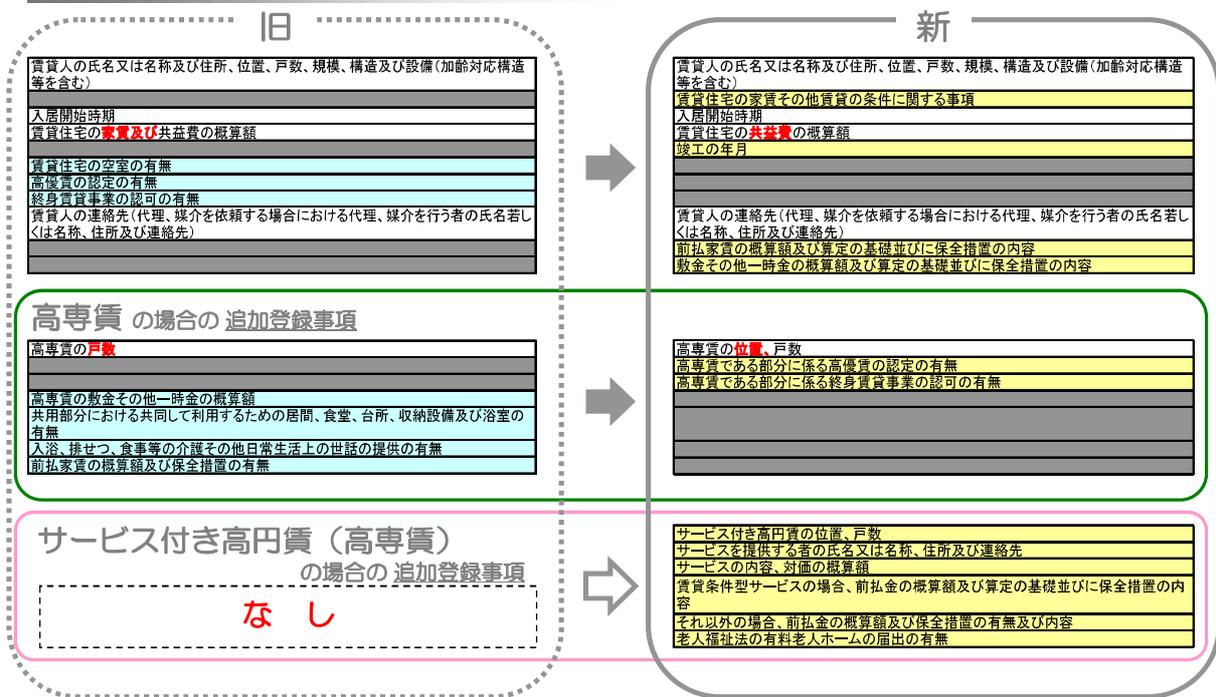


規定の要件を満たし、再度登録手続きを行わない限り、**高円賃登録はすべて抹消されます。**

改正高齢者住まい法 附則第4条第1号

家賃債務保証制度を利用している高円賃の入居者については、高円賃としての登録が抹消された場合も、引き続き家賃債務保証制度は適用されます。

登録事項が変わります



申請時の提出が必要な添付図書

- ① 賃貸住宅の位置を表示した付近見取り図
- ② 間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
- ③ 賃貸住宅の全部または一部が、賃借人に対して高齢者居宅生活支援事業において提供される保健医療サービス又は福祉サービスが提供されるもの(サービス付き高円賃)であり、かつ、賃貸人と当該高齢者居宅生活支援サービスを提供する者が異なる場合は、高齢者居宅生活支援サービスを提供する者の合意を得たことを証する書類

※高齢者居宅生活支援事業：①老人福祉法に規定する老人居宅支援事業、②介護保険事業、③その他の保健医療を提供する事業、④その高齢者に対する生活支援サービスを提供する事業をいう。(高齢者住まい法施行令第1条)

Q&A

Q1: 高齢者住宅の建設・改修にあたって、補助を受けることはできますか。

高専賃の建設(改修)に対しての補助制度はありません。しかし、高専賃の中でもバリアフリー等の要件を満たした高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の建設・改修に対しては補助制度があります。

高優賃として補助を受けるには、供給計画を作成し、都道府県知事(政令指定都市・中核市の長)に認定の申請をする必要があります。認定を受けた高優賃に対して、地方公共団体が事業主体に補助を行う場合に、国は、整備に要する費用の補助、家賃の減額に要する費用の補助等の支援を行います。なお、補助内容は地方公共団体によって異なります。

Q2: 適合高専賃の要件等に変更はありますか。

適合高専賃の要件に変更はありません。下記要件を満たす高専賃は「適合高専賃」として都道府県知事に届け出ることができます。

- ① 各戸が床面積(共同住宅にあっては、共用部分の床面積を除く)25㎡以上であること(居間、食堂、台所その他の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあっては、18㎡以上であること)
- ② 原則として、各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること(共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合には、各戸に水洗便所と洗面設備が備えていれば可)
- ③ 前払家賃の保全措置があること
- ④ 入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯、清掃等の家事又は健康管理をする事業を行う賃貸住宅であること

(平成18年3月31日付厚生労働省告示第264号)

Q3: 平成22年5月からは高円賃の登録要件を満たすもののほか、家賃債務保証制度は利用できないのですか。

平成22年5月以前に高円賃として登録し、家賃債務保証制度を利用していた入居者については、高円賃が抹消された場合においても、引き続き家賃債務保証制度は利用できます。

問い合わせ先 国土交通省住宅局住宅総合整備課 03-5253-8508

(参考) 登録されている高円賃・高専賃・高優賃の概要分析 (平成 22 年 8 月 31 日現在)

ここで、2010 年 (平成 22 年) 8 月 31 日現在で、登録されている高円賃・高専賃・高優賃の登録物件の内容等について、概括的に確認してみよう。(データ数値の出典は「高齢者住宅財団」ホームページ)

◎ 高円賃、高専賃、高優賃の登録物件の合計値データ

登録物件総数	3,069 件 (内訳: サービスなし 1,966 件、サービスあり 1,103 件)
最小床面積	32.1 m ²
家賃最少額平均値	5.64 万円 (m ² 単価 1.76 千円)
共益費最少額平均	1.00 万円

登録されている物件総数 3,069 件のうち、「生活支援サービスなし」で登録されている物件数が 1,966 件 (64.1%)、「生活支援サービスあり」で登録されている物件数が 1,103 件 (35.9%) であり、「生活支援サービスなし」の物件の方が多くなっているが、これは後述のように高専賃、高優賃を除いた高円賃において、「生活支援サービスなし」の物件が圧倒的に多いためであり、高専賃、高優賃においては「生活支援サービスあり」の物件の方が多くなっている。

なお、今後の分析でも同様だが、登録されている物件データの比較を明確にする観点から、物件の床面積、家賃、共益費等については、当該物件の最小の住戸の床面積、家賃等のデータを集計、比較することとした。

その結果、高円賃、高専賃、高優賃の全国の登録物件全体としては、最小の住戸の床面積は平均値で 32.1 m²、その家賃額は 5.64 万円 (m²当り単価は 1.76 千円)、共益費額は 1.00 万円となっている。後述のように、「生活支援サービスあり」の高専賃物件のデータの影響等により、一般の賃貸住宅に比べて、全体としては、家賃の m²単価、共益費額が若干高くなっているといえる。

◎ 高円賃 (除: 高専賃、高優賃) の登録物件データ

登録物件総数	1,644 件 (内訳: サービスなし 1,604 件、サービスあり 40 件)
最小床面積	35.6 m ²
家賃最少額平均値	5.52 万円 (m ² 単価 1.55 千円)
共益費最少額平均	0.35 万円

次に、高専賃、高優賃を除いた高円賃のデータを見てみると、当然のことであるともいえるが、登録されている物件総数 1,644 件のうち、「生活支援サービスなし」で登録されている物件数が 1,604 件 (97.6%)、「生活支援サービスあり」で登録されている物件数が 40 件 (2.4%) であり、「生活支援サービスなし」の物件の方が圧倒的に多くなっている。

「高円賃」は、「高齢者の入居を拒まない賃貸住宅」であり、基本的に、一般の賃貸住宅と同様の住宅といえ、当該物件の最小の住戸の床面積、家賃、共益費等の数値も、一般の賃貸

住宅と同様の水準であるといえるだろう。

◎ 高専賃（除：高優賃）の登録物件データ

登録物件総数	1,037 件（内訳：サービスなし 196 件、サービスあり 841 件）
最小床面積	25.5 m ²
家賃最少額平均値	5.76 万円（m ² 単価 2.26 千円）
共益費最少額平均	2.09 万円

登録されている物件総数 1,037 件のうち、「生活支援サービスなし」で登録されている物件数が 196 件（18.9%）、「生活支援サービスあり」で登録されている物件数が 841 件（81.1%）であり、先の高円賃とは逆に、「生活支援サービスあり」の物件の方が多数を占めている。

「生活支援サービスあり」の場合、建物としては共用部の充実、生活支援の基礎インフラの整備等が図られることが多くなると考えられるが、その反面として、高円賃と比較した場合、居室の床面積は減少するが、家賃水準は下がらず（m²単価が高くなり）、また共益費額が高くなるという傾向が出てくるといえるようである。

また、三大都市圏と地方圏間の家賃、共益費額の水準の違いも少し大きくなっており、都市部等で、高齢者の方向けの生活支援サービス付き賃貸住宅を供給、あるいは入居を決定することの微妙な事業、居住環境がうかがわれるともいえる。

◎ 高優賃の登録物件データ

登録物件総数	388 件（内訳：サービスなし 166 件、サービスあり 222 件）
最小床面積	35.3 m ²
家賃最少額平均値	5.86 万円（m ² 単価 1.66 千円）
共益費最少額平均	0.82 万円

登録されている物件総数 367 件のうち、「生活支援サービスなし」で登録されている物件数が 166 件（42.8%）、「生活支援サービスあり」で登録されている物件数が 222 件（57.2%）であり、「生活支援サービスあり」の物件の方が多くなっている。

家賃水準等は高専賃と似ているともいえるが、居室の床面積は高円賃に近い面積があり、また、高優賃には、入居者の年収水準にもよるが、上の家賃額に対して、通例、概ね 2 万円～4 万円程度の行政による家賃補助制度があることも勘案すると、高優賃住宅は、低所得、国民年金受給の高齢者等にとっても入居しやすい住宅になっているといえるだろう。

なお、高優賃で「生活支援サービスあり」の住宅は、地方圏の方が、その比率が若干高くなっており、高齢者住まい法の改正で制度化された「高齢者生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅」を若干、先取りするような動きも見受けられるようである。

高齢者円滑入居賃貸住宅として登録されている住宅の家賃等の平均値

高円賃登録物件（除：高専賃、高優賃）

平成22年8月31日現在

	件数	最少家賃 (万円)	最少共益費 (万円)	最小床面積 (㎡)	㎡単価 (万円)
全国	1,644	5.52	0.35	35.6	0.155
サービスなし	1,604	5.54	0.34	35.7	0.155
サービスあり	40	4.60	0.87	32.6	0.141
三大都市圏	848	6.28	0.41	34.9	0.180
サービスなし	820	6.33	0.40	35.0	0.181
サービスあり	28	4.64	0.76	31.9	0.145
地方圏	796	4.71	0.27	36.3	0.130
サービスなし	784	4.71	0.26	36.3	0.130
サービスあり	12	4.51	1.18	34.3	0.131

高専賃登録物件（除：高優賃）

	件数	最少家賃 (万円)	最少共益費 (万円)	最小床面積 (㎡)	㎡単価 (万円)
全国	1,037	5.76	2.09	25.5	0.226
サービスなし	196	5.57	1.41	33.1	0.168
サービスあり	841	5.80	2.22	23.8	0.224
三大都市圏	391	7.24	2.56	26.6	0.272
サービスなし	103	6.47	2.06	32.2	0.201
サービスあり	288	7.51	2.69	24.6	0.305
地方圏	646	4.86	1.83	24.9	0.196
サービスなし	93	4.58	0.78	34.0	0.135
サービスあり	553	4.91	1.98	23.3	0.211

高優賃登録物件

	件数	最少家賃 (万円)	最少共益費 (万円)	最小床面積 (㎡)	㎡単価 (万円)
全国	388	5.86	0.82	35.3	0.166
サービスなし	166	5.72	0.66	38.8	0.147
サービスあり	222	5.97	0.94	32.6	0.183
三大都市圏	155	6.71	0.73	37.2	0.180
サービスなし	76	6.17	0.70	40.1	0.154
サービスあり	79	7.23	0.76	34.4	0.210
地方圏	233	5.30	0.88	34.0	0.156
サービスなし	90	5.35	0.62	37.7	0.142
サービスあり	143	5.27	1.06	31.6	0.167

高円賃、高専賃、高優賃登録物件の合計値

	件数	最少家賃 (万円)	最少共益費 (万円)	最小床面積 (㎡)	㎡単価 (万円)
全国	3,069	5.64	1.00	32.1	0.176
サービスなし	1,966	5.56	0.46	35.7	0.156
サービスあり	1,103	5.79	1.92	25.9	0.223
三大都市圏	1,394	6.59	1.02	32.8	0.201
サービスなし	999	6.33	0.56	35.1	0.180
サービスあり	395	7.25	2.16	27.1	0.268
地方圏	1,675	4.85	0.98	31.6	0.153
サービスなし	967	4.76	0.34	36.2	0.131
サービスあり	708	4.98	1.78	25.2	0.195

※三大都市圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、岐阜県、三重県、大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県、和歌山県の1都2府10県をいう。

※地方圏：三大都市圏を除く1道33県をいう。

※四捨五入処理：「最少賃料」「最少共益費」は少数点第3位、「最小床面積」は少数点第2位、「㎡単価」は少数点第4位。

(5) 介護保険施設、老人福祉施設等の状況

高齢者の方にとって、介護、健康の問題は、当然ながら極めて重要な問題、テーマであり高齢者の方向けの住まいを考える際には、介護保険の適用の関係等を十分に理解しておくことが大切である。また、老人福祉法で定められた各種の老人福祉施設には、介護保険の適用を受ける施設とそうでない施設がある。ここで、それらの概要を確認しておきたい。

① 介護保険に関連する施設、住まいおよび老人福祉施設の概要

介護保険サービスに関連する施設、住まいについては、大きく分けて施設系サービスを提供する施設と、居住系サービスを提供する施設、住まいの2種類がある。

介護保険の施設系サービスを提供する施設（「介護保険3施設」といわれる）

特別養護老人ホーム：介護保険制度で、「要介護」の認定を受けた方が利用（入所）可能な、老人福祉法第20条の5に規定する老人福祉施設である。介護保険法上は「介護老人福祉施設」である。

老人保健施設：介護を必要とする高齢者の自立を支援し、家庭への復帰を目指すために医師による医学的管理の下で介護、看護、リハビリテーション等を総合的に行う施設である。介護保険法上は、「介護老人保健施設」である。

介護療養型医療施設：医療法に基づき、病状が安定期にある要介護者に対して、医療的管理の下で、介護その他の世話や必要な医療を行う施設である。医療保険が適用される類型もあるが、介護保険サービスが適用される類型が「介護療養型医療施設」である。

介護保険の居住系サービスに関連する施設、住まい、その他の老人福祉施設等

有料老人ホーム：老人福祉法第29条の規定による高齢者向けの生活施設である。常時1人以上の老人（65歳以上の高齢者）を入居させ、入浴、排泄若しくは食事の介護、食事の提供等の日常生活サービスを提供する施設であり、都道府県知事への届出が必要である。2006年4月の法改正で10人以上の人員基準が撤廃された。次の3種類がある。

- ・介護付有料老人ホーム：介護が必要となった場合、当該有料老人ホームが提供する「特定施設入居者生活介護」の介護保険サービスを受けることができる。
- ・住宅型有料老人ホーム：介護が必要となった場合、入居者自身の選択により、地域の訪問介護等の介護保険サービスを利用して、ホームの居室での生活を続ける。
- ・健康型有料老人ホーム：介護が必要となった場合、契約を解除して退去する。

認知症高齢者グループホーム：2000年の介護保険法施行により、法制度の対象となった住居であり、認知症高齢者が5～9人を1ユニットとし、食事、入浴、排せつ等の生活全般のサポートを受けながら、家庭的な環境の中でスタッフと共に生活する。介護保険サービスとしては、「地域密着サービス」の「認知症対応型共同生活介護」を受ける。

軽費老人ホーム：老人福祉法第 20 条の 6 に規定された老人福祉施設であり、原則として 60 歳以上の方が、無料または低額な料金で利用できるが、高齢者を介護で支援するというよりは、食事の提供等の日常生活上の便宜を提供することを目的としている。給食サービスのある A 型、自炊を原則とする B 型、個室で住む C 型（ケアハウス）の 3 種類がある。C 型のケアハウスの場合、介護の体制を整え、「特定施設入居者生活介護」の介護保険サービスを受けられる施設もある。

養護老人ホーム：老人福祉法第 20 条の 4 に規定された老人福祉施設であり、65 歳以上で身体・精神に障がいがある、また、環境上の理由、経済的な理由から居宅での生活が困難な型が入居できる。養護老人ホーム入居は、市町村の措置決定が必要であり、また、特別養護老人ホーム等とは異なり、介護保険サービスを受ける介護保険施設ではない。

② 介護保険に関連する施設、住まい、その他の老人福祉施設の状況

ここで、上で、概説した各施設、住まいの居住の状況をまとめておく。

介護保険 3 施設（定員数）

特別養護老人ホーム	422,703 人（平成 20 年 10 月現在）
老人保健施設	319,052 人（平成 20 年 10 月現在）
介護療養型医療施設	99,309 人（平成 20 年 10 月現在）

厚生労働省「平成 20 年介護サービス施設・事業所調査結果」より

その他の介護保険施設・住居、老人福祉施設等（定員数）

有料老人ホーム	176,935 人（平成 20 年 10 月現在）
認知症高齢者グループホーム	144,708 人（平成 21 年 10 月現在）
軽費老人ホーム	88,059 人（平成 20 年 10 月現在）
養護老人ホーム	66,239 人（平成 20 年 10 月現在）

厚生労働省「平成 20 年社会福祉施設等調査」、なお、認知症高齢者グループホームの定員数は「全国介護保険担当課長会議資料（平成 22 年 3 月 5 日）」より

③ 全高齢者における介護施設、高齢者住宅等の定員数割合の国際比較

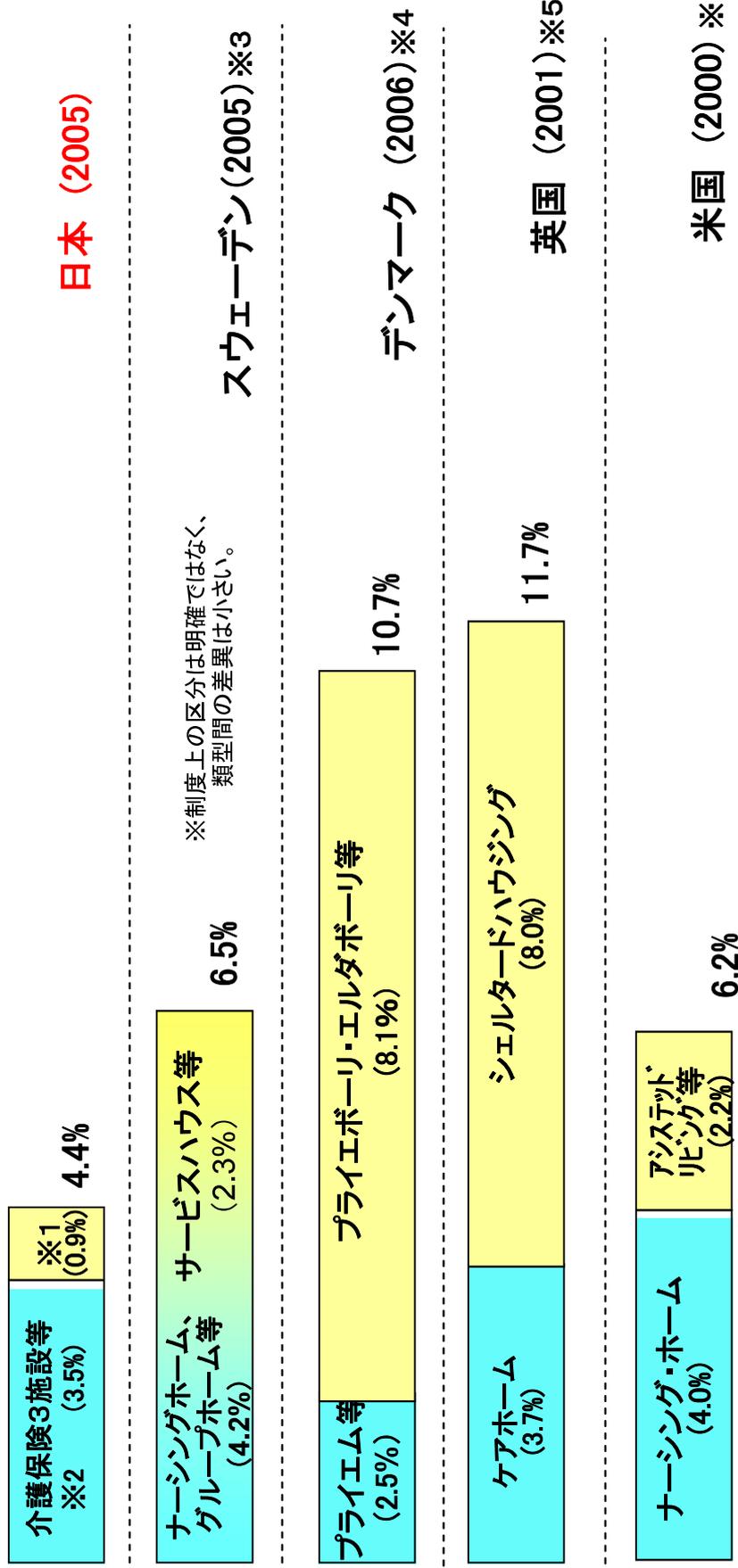
介護保険 3 施設と認知症高齢者グループホームを加えて「介護施設」とし、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム、軽費老人ホームを「高齢者住宅等」とした国際比較では、特に「高齢者住宅等」の全高齢者に対する比率が、かなり低いという調査結果が数年前のデータで示されている。

「高齢者住宅等」には、その後新たに制度化された、高齢者専用賃貸住宅、さらに高齢者円滑入居賃貸住宅のうち高齢者居住に積極的に取り組んでいる住宅等も加わり得るが、それでも、高齢者向けの住宅の絶対数が必ずしも多いといえないのは、現在でも同様であろう。

各国の介護施設・ケア付き高齢者住宅の状況

○ 我が国における、65歳以上人口に占める高齢者住宅等の定員数の割合は、欧米諸国と比較して少ない。

○各国の高齢者の居住状況（定員の比率）（全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合）



※制度上の区分は明確ではなく、類型間の差異は小さい。

※1 シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム及び軽費老人ホーム(軽費老人ホームは2004年) ※2 介護保険3施設及びグループホーム
 ※3 Sweden Socialstyrelsen(スウェーデン社会省)聞き取り調査時の配布資料(2006) ※4 Denmark Socialministeriet(デンマーク社会省)聞き取り調査時の配布資料(2006)
 ※5 Elderly Accommodation Counsel (2004) 「the older population」 ※6 医療経済研究機構「米国医療関連データ集」(2005)

(6) 高齢者の方はどこに住まわれているか

今までの高齢者の方の住宅、施設等に関する調査、分析を基礎に、ここで、現在、どの住宅、施設等に、どのくらいの数の方が住まわれているかを、概観してみたい。

まず、65歳以上の方の人口は、一貫して増加し続けており、例えば、2005年10月の国勢調査に置ける25,761千人（全人口の20.2%）から、2010年1月の総務省の人口推計値29,113千人（全人口の22.8%）と5年弱の間に330万人（率で13.0%）を超える増加を示している。この高齢者人口の増加傾向は、今後も進み、2055年には65歳以上の方が36,463千人（全人口の40.5%）を占めることが予測されている。

一方で、高齢者の方が、どこに住まわれているかを、鳥瞰的に把握するために、高齢者世帯主（65歳以上）の世帯の住まいの状況を2005年の国勢調査のデータで確認してみると、次のようになっている。

住宅に住む一般世帯の総数	48,168千戸（うち単独・夫婦のみ世帯23,244千戸（48.3%））
高齢者世帯主（65歳以上）の世帯	13,504千戸（うち単独・夫婦のみ世帯8,476千戸（62.8%））
高齢者世帯主の持ち家世帯	10,987千戸（うち単独・夫婦のみ世帯6,485千戸（59.0%））
高齢者世帯主の賃貸住宅世帯	2,517千戸（うち単独・夫婦のみ世帯1,991千戸（79.1%））
うち民間賃貸住宅世帯	1,519千戸（うち単独・夫婦のみ世帯1,223千戸（80.5%））
うち公的賃貸住宅世帯	998千戸（うち単独・夫婦のみ世帯769千戸（77.1%））

この数値が示しているとおおり、1350万戸の高齢者世帯主（65歳以上）の世帯のうち、80%を超える1099万世帯が、持ち家居住の世帯となっており、賃貸住宅世帯は、全体の20%未満である。更に、その賃貸住宅世帯のうち、40%に当る約100万世帯が公的賃貸住宅に居住しており、他の世代に比べて、高齢者世帯は、安定した住宅の確保しているといえるが、一方、高齢者世帯においては、単身・夫婦のみ世帯の比率が高く、特に賃貸住宅世帯では約8割が単独・夫婦のみ世帯となっている。

また、65歳以上の要支援・要介護の介護保険の認定者数は465万人、介護保険の受給者数は383万人となっており、特別養護老人ホームその他の高齢者の方向けの施設の定員数132万人を大きく上回っており、多数の高齢者の方が、一般の持ち家、賃貸住宅において、在宅での介護保険の居宅サービスを受けて生活されている実態がうかがえる。

親族、例えば子供達に介護等を頼らない生活を送ろうとしている単身あるいは夫婦のみの世帯の高齢者の方にとっては、健常・自立の状態から、介護保険制度の要支援・要介護のサービスさらに医療を受ける状態への移行が円滑に、スムーズに行える環境の整備が必要であるといえ、一般の持ち家、賃貸住宅に住まわれている高齢者の方のこのニーズ、希望にどのように応えていけるかが、重要になっているといえる。

高齢者世帯主(65歳以上)の世帯の住宅、施設等のストック

		持ち家(65歳以上の方が世帯主の世帯)	
		持ち家世帯 10,987千戸 (単独 2,495千戸、夫婦のみ 3,990千戸、その他 4,501千戸)	
		介護保険: 居宅サービス	
		(65歳以上の方が世帯主の世帯数: 2005年「国勢調査」) 施設定員数合計: 1,317千人 (施設定員数は2008年10月現在、なお、認知症グループホームは2009年10月現在)	
		賃借(65歳以上の方が世帯主の世帯)	
		賃借住宅世帯 2,517千戸 (単独 1,347千戸、夫婦のみ 644千戸、その他 526千戸)	
		民間の賃貸住宅世帯 1,519千戸 (単独 884千戸、夫婦のみ 339千戸、その他 297千戸)	
		公的(公営等)な賃貸住宅世帯 998千戸 (単独 463千戸、夫婦のみ 306千戸、その他 229千戸)	
		高円賃 57千戸 高専賃 38千戸	
		住宅	
		特別養護老人ホーム	
		老健施設	
		介護療養施設	
		認知症グループホーム	
		有料老人ホーム	
		その他(ケアハウス等)	
		介護保険: 施設サービス	
		423千人 319千人 99千人 145千人 177千人 154千人	
		施設(定員数)	

(参考) 65歳以上の人口 25,761千人(2005年10月:国勢調査)→29,113千人(2010年1月:総務省・人口推計)
 65歳以上の方の介護保険の要介護・要支援の認定者数 465万人、介護保険サービス受給者数 383万人(2010年1月)

(参考 1) 高齢者住まい法関連の生活支援サービス付賃貸住宅の普及に向けた支援措置等の状況

高齢者の方向け住まいに関しては、生活支援サービスの提供の重要性が、認識されてきており、既述の高専賃、高優賃の登録物件にもその傾向が明確に示されているといえる。ここでは、改正された高齢者住まい法における、支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅制度のおよび 2010 年度の予算事業である高齢者等居住安定推進事業における生活支援サービス付き高齢者専用賃貸住宅の普及に向けた支援措置の内容を確認しておきたい。

① 支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅の認定制度の創設（2009 年高齢者住まい法の改正による新制度）

高齢者向け優良賃貸住宅の整備及び管理を行おうとする者は、自ら又は高齢者居宅生活支援事業（*）の用に供する施設の整備及び管理を行おうとする者と共同して、当該賃貸住宅と高齢者居宅生活支援施設の整備とを一体として行おうとするときには、供給計画に次に掲げる事項を記載することができる（高齢者住まい法第 30 条第 3 項）。

高齢者居宅生活支援施設の位置、規模並びに設備及び構造、資金計画、管理の期間、賃貸人と高齢者居宅生活支援事業を営む者との連携及び協力に関する事項等

（*）高齢者居宅生活支援事業とは、老人福祉法に規定する老人居宅生活支援事業、介護保険サービス事業、その他の保健医療サービス又は福祉サービスを提供する事業である（高齢者住まい法第 3 条の 2、同法施行令第 1 条）。

（支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅の法律上、税制上の特例等）

- ・認定支援施設において高齢者居宅生活支援事業を営む一定の社会福祉法人等に対して、支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅を賃貸できる（高齢者住まい法第 35 条の 2）。
- ・高齢者居住安定確保計画に位置付けることにより、地方住宅供給公社の委託による整備及び管理が可能となる（高齢者住まい法第 35 条の 3）。
- ・所得税・法人税に関し、一定の認定生活支援施設付き高齢者向け優良賃貸住宅に対して、償却率の 5 年間 4 割増償却（耐用年数 35 年以上は 5.5 割増）を認める（通常の高優賃の割増償却の約 2 倍）。
- ・固定資産税の軽減措置（120 ㎡相当分を 5 年間 1/3 に軽減）を、国の補助を受けて整備する高齢者向け優良賃貸住宅内の関連施設も対象とする。

② 高齢者等居住安定化推進事業について（平成 22 年度の国土交通省予算事業）

先導的な高齢者等（高齢者、障がい者、子育て世帯が対象）向けの住宅に関する技術・システム等の導入や高齢者等向け生活支援・介護サービス等が効率的・効果的に提供される住まいづくり・まちづくりに関する取組みなどを支援する事業

（A 一般部門：先導性が高い提案事業の部門）

（例）

- ・先導性の高い高齢者の住まいの新築・改築
- ・高齢者の住まいに関する情報提供・相談業務
- ・協働型居住の試み
- ・高齢者への安心・見守りサービスの提供
- ・障がい者世帯・子育て世帯の居住の安定確保に資する取り組み

(B 特定部門：特定課題に対応した事業の部門)

- B-1 生活支援サービス付高齢者専用賃貸住宅部門
- B-2 ケア連携型バリアフリー改修体制整備部門
- B-3 公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化部門

◎ 特定部門B-1：生活支援サービス付き高齢者専用賃貸住宅部門の概要

生活支援サービス付きの高齢者専用賃貸住宅の整備に関し、建築、改修費の補助を行う。

【事業の要件】

(住宅の要件)

- 原則 25 m²以上
- 原則、台所、水洗便所、収納設備、浴室の設置
- 原則、3点以上のバリアフリー化（手すりの設置、段差の解消、廊下幅の確保）
 - *改修の場合であって物理的・経済的に困難な場合は、この限りではない。

(サービスの要件)

- 緊急通報及び安否確認サービス
- 次のいずれかの者が日中常駐していること
 - ・社会福祉法人、医療法人又は居宅介護サービス事業者の職員
 - ・ヘルパー2級以上の資格を有する者
- 上記の者が常駐するために必要なスペースを設けること

(その他の要件)

- 原則、高齢者専用賃貸住宅として10年以上登録すること
- 高齢者居住安定確保計画等、地方公共団体との整合等を地方公共団体が確認したもの

【補助率等】

住 宅 : 新築 1/10 (上限 100 万円/戸) 改修 1/3 (上限 100 万円/戸)
 高齢者生活支援施設 : 新築 1/10 (上限 1000 万円/施設) 改修 1/3 (上限 1000 万円/施設)

高齢者等居住安定化推進事業について

高齢者住宅関係予算制度のイメージ

(参 考)

<平成21年度>

高齢者居住安定化モデル事業

- 先導的な高齢者向けの住宅に関する技術・システム等の導入や高齢者向けの生活支援・介護サービス等が効率的・効果的に提供される住まいづくり・まちづくりに関する取組みなどを支援

高齢者等居住安定化緊急促進事業

- 高優賃と高齢者生活支援施設を合築・併設する場合、高齢者生活支援施設部分に国が直接助成

※高優賃には国と地方公共団体が助成
※高専賃は対象外

☆高齢者生活支援施設

・・・公的賃貸住宅に居住する高齢者の生活を支援する施設(地域に開放するものを含む)

- ・総合生活サービス窓口 ・情報提供施設
- ・生活相談サービス施設 ・食事サービス施設
- ・交流施設 ・健康維持施設 ・介護関連施設
- ・付随する収納施設等

<平成22年度>

高齢者等居住安定化推進事業

現行の

高齢者居住安定化モデル事業

- 対象を「高齢者」のほか「障害者」「子育て世帯」に拡大

現行の

高齢者等居住安定化緊急促進事業

- 高優賃・高専賃と高齢者生活支援施設を合築・併設する場合、住宅部分と施設部分に国が直接助成(一定の要件を満たすプロジェクトに限る)
- 支援対象とする施設として医療施設を追加

高齢者等居住安定化推進事業

公募内容と審査方法

A 一般部門 評価委員会による個別審査・評価

・個々の提案内容について評価委員会により評価

A-1 一般部門

ハード・ソフトにおいて先導性の高い提案

(例)

- ・先導性の高い高齢者の住まいの新築・改築
- ・協働型居住の試み
- ・高齢者への安心・見守りサービスの提供
- ・高齢者の住まいに関する情報提供・相談業務
- ・障害者世帯・子育て世帯の居住の安定確保に資する取り組み

B 特定部門 評価委員会による包括評価

- ・評価委員会の意見を踏まえ要件整理
- ・個別内容について要件との適合を審査の上評価委員会に諮る

B-1 生活支援サービス付高齢者専用賃貸住宅部門

生活支援サービス付きの高齢者専用賃貸住宅の整備

B-2 ケア連携型バリアフリー改修体制整備部門

ケアの専門家と設計者・施工者の連携体制により行われるバリアフリー改修及び体制整備

B-3 公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化部門

公的賃貸住宅団地の福祉拠点化に資する高齢者生活支援・障害者支援・子育て支援施設の整備

※選定された事業の助成期間は3年間

生活支援サービス付高齢者専用賃貸住宅のイメージ

事業イメージ

<要件>

住宅の要件

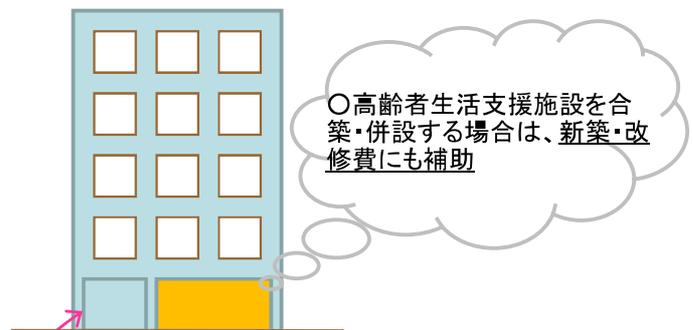
- 原則25㎡以上
※共同利用の居間、食堂、台所等が十分な面積を有する場合は18㎡以上
- 原則、台所、水洗便所、収納設備、浴室の設置
- 原則3点以上のバリアフリー化
(手すりの設置、段差の解消、廊下幅の確保)
※改修の場合であって物理的・経済的に困難な場合はこの限りではない。

サービスの要件

- 緊急通報及び安否確認サービス
- 次のいずれかの者が日中常駐していること
・社会福祉法人、医療法人又は居宅介護サービス事業者の職員
- ・ヘルパー2級以上の資格を有する者
- 上記の者が常駐するために必要なスペースを設けること

その他の要件

- 原則高齢者専用賃貸住宅として10年以上登録すること
- 高齢者居住安定確保計画等地方公共団体との整合等を地方公共団体が確認したもの



<補助率>

住宅：

- 新築1/10(上限 100万円/戸)
- 改修1/3(上限 100万円/戸)

高齢者生活支援施設：

- 新築1/10(上限1,000万円/施設)
- 改修1/3(上限1,000万円/施設)

(参考2) 高齢者向け住宅における生活支援サービス提供に関する指針、契約書式等について

高齢者の方向け住まい、賃貸住宅において、生活支援サービスの提供の重要性が、認識されてきていることは前述の通りだが、ここで、国、地方自治体あるいは業界の団体等で策定されている、生活支援サービスの提供のあり方等に関する指針、モデル契約書の作成状況等を紹介しておく。

① 厚生労働省・国土交通省の告示「高齢者居宅生活支援サービスに係る指針」

- ・厚生労働省・国土交通省では、「高齢者住まい法」の改正に関連して、高齢者居宅生活支援サービスの利用できる賃貸住宅の普及を促進することを目的に「高齢者居宅生活支援サービスに係る指針」を告示、公表している（平成21年8月）。

② 東京都による「高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針」等の策定

- ・東京都では、高齢者向け住宅で提供される安否確認や食事の提供等の生活支援サービスについて、事業者には遵守を求める事項、責務等を「高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針」として策定、公表（平成21年12月）している。
- ・更に、高齢者向け住宅で提供される安否確認や食事の提供等の生活支援サービスについて、契約締結や契約前の事前説明が適正に実施されるよう、「生活支援サービスモデル契約書」および「生活支援サービスモデル重要事項説明書」を作成し、公表している。
- ・今後、住宅事業者及びサービス事業者が、契約書・重要事項説明書等を東京都に届出で、東京都がこれを都民に公表する制度を実施する予定とされている。

③ 日管協、高専協によるモデル契約書等の作成

◎ 財団法人 日本賃貸住宅管理協会

- ・日管協版の「生活支援サービス付き高齢者向け賃貸住宅標準賃貸借契約書」および「生活支援サービス付き高齢者向け賃貸住宅標準サービス契約書」の標準契約書の策定し、その内容、解説等を『新しい高齢者専用賃貸住宅の実務』（平成21年3月発行）と書籍にして出版、公表している。

◎ 一般財団法人 高齢者専用賃貸住宅協会

- ・高専協版「標準建物賃貸借契約書」、「生活支援サービス契約書」の標準モデルを作成し（両契約書のチェックリスト、生活支援サービス提供等のあり方指針を含む）、団体のホームページで公表（平成21年8月）している。

高齢者居宅生活支援サービスに係る指針

平成 21 年 8 月 19 日
厚生労働省・国土交通省
告示 第 2 号

第1 趣旨

この指針は、高齢者に対する賃貸住宅の賃貸の条件として、賃貸人が、高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービス（以下「高齢者居宅生活支援サービス」という。）を提供する場合及び委託又は提携する第三者に高齢者居宅生活支援サービスを提供させる場合（以下「賃貸条件型である場合」という。）について、その望ましいあり方を示すことにより、高齢者居宅生活支援サービスの利用できる賃貸住宅の普及を促進することを目的とする。

第2 賃貸条件型である場合の考え方

賃貸条件型である場合には、当該高齢者居宅生活支援サービスの提供が、高齢者が賃貸住宅を選定するに当たっての重要な要素となるとともに、高齢者が当該賃貸住宅で生活するに当たっての重要な要素となることから、入居募集の段階から高齢者居宅生活支援サービスについて十分な情報提供が行われるとともに、老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）、介護保険法（平成九年法律第百二十三号）等の関係法令を遵守するだけでなく、適正な契約に基づいた高齢者居宅生活支援サービスの提供が行われることが望ましい。

このため、賃貸人は、自ら高齢者居宅生活支援サービスを提供する場合には適正な高齢者居宅生活支援サービスを提供するとともに、委託又は提携により高齢者居宅生活支援サービスを提供する場合には実際にサービスを提供する事業者との契約を通じて適正なサービス提供が行われるよう措置することが望ましい。また、高齢者に対して適正な情報提供等を行うように措置することが望ましい。

第3 賃貸条件型である場合の留意事項

一 入居者募集時

① 賃貸人

賃貸人は、賃貸住宅の入居者の募集に当たって、高齢者居宅生活支援サービスの内容、対価、提供する事業者及び賃貸の条件の内容に係る正確な情報を提供すべきである。特に、高齢者居宅生活支援サービスが、介護保険法第八条第十項に規定する特定施設入居者生活介護など介護保険法等の関係法令に規定するサービスである場合には、関係法令の規定に従って正確な情報を提供すべきである。

なお、高齢者居宅生活支援サービスが委託又は提携により提供される場合には、賃貸人は委託先等と書面で契約を締結し、入居者に対して、実際にサービスを提供する主体とその契約内容を書面により説明することが望ましい。

② 賃貸人以外の高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者

高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者は、入居相談時に、提供する高齢者居宅生活支援サービスについて、詳細を示す書面により説明を行うことが望ましい。

また、高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者が、入居者と契約した高齢者居宅生活支援サービスの一部を別の事業者へ委託又は提携により提供させる場合には、委託先等と書面で契約を締結し、入居者に対して、実際にサービスを提供する事業者とその契約内容を書面により説明することが望ましい。

二 高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約

高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約は、住宅に係る契約と別に明確に区分して締結することが望ましい。また、契約書には、高齢者居宅生活支援サービスの内容及び費用の内訳を明示するとともに、前払いで費用を徴収する場合の償還ルール及び返還する場合に備えた保全措置、身元引受人を記載する場合の権利義務、賃貸住宅の退去時の高齢者居宅生活支援サービスの契約の扱いを明記することが望ましい。

三 高齢者居宅生活支援サービスの提供

高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者は、高齢者居宅生活支援サービスのうち、例えば介護保険法に規定する居宅サービス事業、地域密着型サービス事業及び介護予防サービス事業については当該サービスの提供を賃貸借契約の条件としないなど、老人福祉法、介護保険法等の関係法令を遵守する

とともに、関係するガイドライン等を参考にサービスの向上に努めることが望ましい。また、入居者が、賃貸の条件とされた高齢者居宅生活支援サービス以外の、外部事業者が提供するサービスの利用を希望した場合には、その利用を制限すべきではない。

高齢者居宅生活支援サービスの提供に当たっては、提供時間、職員の配置、職員の資格の有無などについて居住者に十分に説明しておくことが望ましい。また、入居者の個人情報や、緊急時に備えて作成したかかりつけ医及び身元引受人等の名簿について、個人情報の管理の観点に十分に配慮して取り扱うことが望ましい。

なお、緊急時における通報等に係るサービスを提供する場合には、事故、急病、負傷に迅速かつ的確に対応できる体制を確保するとともに、かかりつけ医、身元引受人等と緊急時の対応方針を定めておくことが望ましい。また、自ら当該緊急時対応サービスの提供を行わず、かつ民間事業者を利用して当該サービスの提供を行う場合には、責任の明確化、防犯上の観点から、警備業法（昭和四十七年法律百十七号）第四条の規定により都道府県公安委員会の認定を受けた者を活用することが望ましい。さらに、安否確認を行うサービスを提供する場合には、プライバシーを侵害しないよう、その方法について、あらかじめ入居者の同意を得ておくことが望ましい。これに加えて入居者からの相談に適切に対応し、必要に応じて適切なサービスに繋ぐことができるよう、地域の福祉サービスの提供主体と連携体制を構築することが望ましい。

四 高齢者居宅生活支援サービスの変更又は終了

高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者は、安定した高齢者居宅生活支援サービスの提供に努めることが望ましい。やむを得ない理由によりサービスを変更又は終了させる必要がある場合には、契約の変更又は解約に先立ち、入居者に十分に説明することが望ましい。なお、委託又は提携により高齢者居宅生活支援サービスを提供している場合には、賃貸人及び高齢者居宅生活支援サービス提供事業者は、入居者への説明や代替事業者のあつせんに努めることが望ましい。

また、高齢者の身体機能の変化等により、現在提供している高齢者居宅生活支援サービスでは当該賃貸住宅に居住が継続できなくなるおそれがある場合には、介護サービス等の紹介や入居者の意思を尊重した上での必要なサービスが提供される住まいの紹介に努めることが望ましい。

高齢者



高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針

高齢者向け住宅で提供される安否確認や食事の提供等の生活支援サービスについては、医療や介護サービスとは異なり、法律による基準等がないことから指針及びモデル契約書等を策定しました。今後、都内のサービス付高齢者向け住宅において、この指針に基づいたサービス提供が行われるよう、サービス契約書等の公表事業を実施する予定です。

1 高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針

○高齢者向け住宅で提供される安否確認や食事の提供等の生活支援サービスには、法律による基準等がないことから、事業者の皆さんに自ら遵守していただきたい事項を定めています。

○住宅事業者及びサービス事業者の責務を明示するとともに、生活支援サービスの提供に関する事項、契約に関する事項について示しています。

2 生活支援サービスモデル契約書及びモデル重要事項説明書

○国に先がけ、高齢者向け住宅で提供される安否確認や食事の提供等の生活支援サービスについて、契約締結や契約前の事前説明が適正に実施されるよう、生活支援サービスモデル契約書及び重要事項説明書を作成しました。

自立生活の支援

- [高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針](#)
- [東京都医療・介護連携型高齢者専用賃貸住宅モデル事業](#)
- [東京における高齢者の住まい方検討会](#)
- [適合高齢者専用賃貸住宅\(特定施設入居者生活介護\)](#)
- [住宅改善事業\(バリアフリー化等\)区市町村別事業概要一覧](#)

[高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針](#)

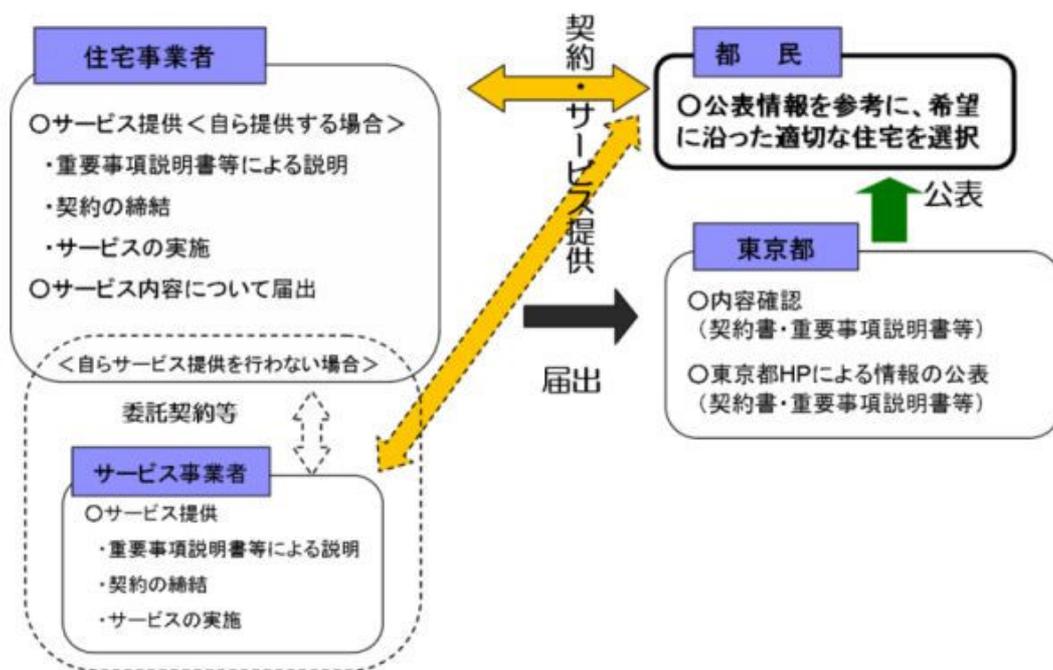
[概要](#) PDF : 11KB

[高齢者向け住宅における生活支援サービス提供のあり方指針](#)

[PDF](#) : 45KB

[生活支援サービスモデル契約書](#) Word : 55KB

[生活支援サービスモデル重要事項説明書](#) Excel : 53KB



お問い合わせ

このページの担当は [高齢社会対策部 在宅支援課 在宅支援係](#) です。

[↑ このページのトップに戻る](#)

（参考3）高齢者向けの各種住まいを検討あるいは入居した高齢者の方の意向、意識について

ここで、高齢者向けの各種住まいを検討あるいは入居・転居した高齢者の方々等の、具体的な、住まいに関する意向、意識等について、今回の調査における事業者・居住者等からのヒアリング結果、さらに高齢者の方の住まい選びをサポートしている NPO 法人（シニアライフ情報センター）が実施した貴重なアンケート調査等から確認してみたい。

◎ 高齢者の方向けの住宅に入居した理由、動機

各種の理由、動機があるが、ヒアリングの中で聞かれた主な理由として、次のような事項が挙げられる。

- ・一人暮らしであり、将来、介護状態になったときに不安がある
- ・自分は、親の介護を経験したが、子供には自分の介護で苦勞をかけたくない
- ・自宅の戸建の維持・管理が体力的につらくなってきた
- ・毎日の家事、食事作りが重荷になってきた
- ・連れ合いが、要介護であり、自宅での介護継続が難しい
- ・老人ホームでの団体的生活が馴染めず退去した
- ・病院から退去したが、体力的に自宅に戻るのは無理な状態である

◎ 入居者の前住居の地域エリア、前住居の形態（持ち家、賃貸など）と入居後の状況（売却、賃貸化、空き家など）

前住居の地域エリアについては、入居した物件の地域に何らのなじみのある例等が多い。

- ・この地域に長年住んでおり、ここからあまり離れたくなかった
- ・退職した職場が近くにあり、なじみのある懐かしい地域だった
- ・子供夫婦が近くに住んでいて、自分も子供達も安心できる
- ・都心で交通の便が良く、時々、自宅と往復するのにも便利な場所だ

前住居の形態、入居後の状況については、プライバシーにも関する事項であり、データの集計等ではできなかったが、個別のヒアリング等の状況では、前住居では「持ち家」の方がかなり多く、入居に際して直ちに売却した例はあまりないが、次のような話しが聞かれた。

- ・荷物置場的にそのままにしている
- ・子供達がそのまま住んでいる
- ・生活が安定してきたので入居後しばらくしてから売却した
- ・マンションであり賃貸している

一方、前住居が、施設、病院、他の高齢者向け賃貸住宅等であり、各種の高齢者の方向けの住まい間で住替えている事例等も見受けられた。

◎ NPO 法人 シニアライフ情報センターによる高齢者の住まいに関する意識調査

なお、当センターの今回の調査を、補完、確認する意味で、高齢者の方の住まい選びを支援、サポートしている NPO 法人 シニアライフ情報センターが、数年前に実施した会員その他の高齢者住宅に関心のある方を対象に実施したアンケート調査の結果を少し見てみたい。

【 回答者の方のプロフィール等 】

調査実施時期 2008 年（平成 20 年）10 月

回答者数 500 名弱

回答者の男女比率 男性 3 割、女性 7 割

回答者の年齢 70 歳代 5 割、60 歳代 3 割、80 歳代 1.5 割

高齢者向けの住まいを検討する世代は、60 歳代からだが、主力は 70 歳代であるといえる。

現在の家族形態 一人暮らし、夫婦のみの世帯の両方で全体の 80%強に達する。

【 今後の住まいについての希望、意識 】

- ・ 住替え希望者 6 割、住み続け希望者 4 割、

高齢者向け住まいの紹介をしている団体の参加者等でも、実は、4 割が現在は積極的に転居を希望している訳ではないというのが実態であるといえる。

- ・ 住替え希望の理由

「介護になった時の不安があるから」が最大で、全体の約 85%の方が、住替え希望の理由としている。また、複数回答可でのその他の理由としては、「頼れる家族や親族がいないから」、「体力が落ち家の管理が大変だから」が 30%を超えている。

- ・ 住み続け希望の理由

「現在の暮らしが気に入っているから」が最大で、全体の約 75%の方が、住み続ける理由としている。複数回答可のその他の理由としては、「頼れる人が近くに住んでいるから」、「家族と一緒に住んでいるから」が 30%を超えている。

*住み続け希望の方は、現在の暮らしに満足しているが、逆にいうと、それでも、高齢者の住まいに関する情報等は持っていたいという方であり、いけば将来に向けて潜在的な「不安」を感じている方々だといえるだろう。

- ・ 住替えで重視すること

費用の額 70%、スタッフの質 50%、環境・立地 約 45%

- ・ 高齢者向け住宅での住まいの生活支援サービスの提供方法についての希望

食事、入浴、居室の清掃等の日常の各々の生活支援については、6 割から 8 割の方が画一的な「サービス付き」ではなく、各サービスについての「選択制」を希望しており、日常の生活支援のある住宅に住替えても、出来るだけ自分の意思でサービス内容を選びたいという意識がうかがえる。

(7) 日本の高齢社会の現状、将来について

ここで、今までのマクロ、制度分析から見えてくる高齢社会化が進んでいる日本の現状、将来の動向についてまとめてみよう。

- ① 高齢社会の進展は、今後さらに加速して進んでいく。なお、人口構成比において、男性・女性の比率は年齢が上がるに従って、女性の比率が高くなっていく。
- ② 世帯類型からみると、単独世帯、夫婦のみの世帯が高齢者世帯の大多数を占めていくことになる。
- ③ 高齢者世帯の持ち家、賃貸住宅の割合をみると、持ち家世帯の比率が8割強を占めており、また、賃貸住宅では4割程度の方が公的賃貸住宅に居住しており、各世代の中では最も安定した住まいを確保している世代であるといえる。
- ④ 介護保険制度は2000年（平成12年）の制度発足から10年を過ぎ、高齢者の方の生活・介護を支える重要な基本制度となっており、介護保険の認定者数、介護保険サービス受給者数も増加しているが、男女比では、女性の比率が高くなっている。
- ⑤ 高齢者の方の住宅に関する基本法は「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）であり、平成21年改正（全面施行は平成22年5月）により、高円賃、高専賃、高優賃という高齢者向けの賃貸住宅制度は更に新しい段階に進みつつあるといえる。
- ⑥ 介護保険関連の施設、老人福祉施設の状況も、高齢者の方の住まいに関しては生活支援、介護保険サービスの状況が大きな要素を占めるということも含め、確認する必要がある。
- ⑦ なお、高齢者の方が住まう「介護施設」と「高齢者住宅等」に関する国際比較では、特に「高齢者住宅等」の高齢者に対する比率が、国際的にみてかなり低いという調査結果もあり、持ち家、一般賃貸住宅と介護専門施設の間の中間的な性格を持ち、多様な高齢者の方の状況に応じたサービスの提供を行う、高齢者の方が安心して住まうことのできる「高齢者住宅」の充実が、今後の課題であるともいえる。
- ⑧ 高齢者の方がどこに住んでらっしゃるかという観点からは、多くの方が既に安定した住まいを確保しているが、一方で、介護保険の認定者のかなりの方が、在宅での介護保険サービスを受けて生活されているのも事実である。例えば、子供達に介護を頼らない生活を送ろうとしている高齢者の方にとっては、自立・健常の状態から、介護保険サービス、医療サービスが円滑に受けられる環境への円滑な移行が望まれているといえ、高齢者の方向けの住宅も、その要望、ニーズにどのように応えていけるかが、重要なポイントになるといえる。
- ⑨ 高齢社会の進展により高齢者の方向けの住宅、特に賃貸住宅の市場ボリュームが大きくなるのは事実だが、現在、既に安定的な住まいを確保している方が多い世代層であり、住替えの意思決定の慎重さも含め、対象とする高齢者像と提供する生活支援サービス等に関する、的確なマーケティングによる事業展開が必要である。

2. 高齢者の方向けの住まい、賃貸住宅100件（100棟）の事例調査

日本の将来の人口、世帯動向、介護の状況等を踏まえた上で、高齢者の方向けの住まい、賃貸住宅の新たな流れ、可能性を検討するために、実際に供給、運営されている物件の最近の状況等に即して、キーとなるポイント等を分析、検討してみたい。

（1）調査の方法

調査、検討のベースは、全国各地で供給されている、高齢者の方向けの住まい、賃貸住宅の状況について、運営者との面談ヒアリング、電話取材、ホームページ検索等により調査し取りまとめた。～取りまとめ対象物件数 100件（100棟）

① 対象物件の種類

(a) 高齢者専用賃貸住宅	40件
(b) 高齢者向け優良賃貸住宅	25件
(c) 地域の高齢者居住等に積極的に取り組んでいる賃貸住宅	20件
(d) 住宅型有料老人ホーム	15件

② 対象物件の所在地

神奈川県 30件、東京都 23件、埼玉県 12件、千葉県 10件、大阪府 4件、栃木県 3件、福島県 2件、岐阜県 2件、岩手県・茨城県・長野県・静岡県・愛知県・石川県・奈良県・兵庫県・広島県・鳥取県・愛媛県・福岡県・大分県・長崎県 各1件

③ 面談ヒアリング調査等の実施時期

平成22年5月～平成22年8月

④ 調査対象物件の種類、地域エリア等について

調査対象物件については、高齢者の方の住まい方、生活支援の状況等について、できるだけ幅広い、多面的な検討ができるように事例を選定した。

ただし、基本的には、高齢者の方の「住まい」、「住宅」特に賃貸住宅のあり方、方向性を探ることに重点を置いたため、例えば、有料老人ホームに関しては「住宅型有料老人ホーム」は対象としたが、介護付有料老人ホームのように施設サービス等を中心とするもの、認知症高齢者グループホーム等はヒアリング等の調査対象とはしていない。

なお、近時、注目され、またその具体的な運営の方法・対象者の状況等が多岐、多様な展開となっている (a)「高齢者専用賃貸住宅」の事例を最も多くし、それと対比する形で (b)「高齢者向け優良賃貸住宅」、また、高専賃の登録等を行っていないが、(c)「高齢者の方を含む地域の多様な方々への居住、住まいの供給・運営等に積極的に取り組んでいる賃

貸住宅」の事例、更に (d)「住宅型有料老人ホーム」の事例を対象として選定した。

地域エリアとしては、時間的な制約等もあり、首都圏を中心とする事例が多くなってしまったが、適宜、地方エリア、首都圏のローカル・エリアの物件等も対象事例とし、全国レベルで、調査、研究結果が有効に活用しうるようにつとめた。

⑤ 本件調査結果の概括的なまとめ

100 件の (a) ～ (d) 4 種類の事例、物件について、その概括的な特徴等を一応まとめてみよう。

- ・まず、(a) の高専賃については、共用の施設、提供するサービス内容、進出事業者の多様さが際立っている。健常・自立の方を対象に通常の賃貸住宅をベースにしたものから、事実上、要介護の方の生活サポートに重点を置いたものまで種々のものがあり、一言で高専賃といっても、具体的にその運営状況を確認しないと、全くその中身が分からないともいえる。
- ・次に、(b) の高優賃については、賃貸住宅運営の形態、状況としては、従来の不動産業者が運営する通常の賃貸住宅とほぼ同じものが多いといえる。
- ・(c) については高専賃ではないという意味で、種別としては、高円賃等に近いともいえるが、調査対象とした住宅は単に高齢者の入居を拒まないというものではなく、高齢者の方を含む、地域の多様な方々の居住、生活を支える運営を行っている賃貸住宅を対象として調査を行った。
- ・(d) の住宅型有料老人ホームは、外部の介護保険サービス等を利用するという意味では、むしろ (a) の高専賃のうち、要介護の方の生活サポートに重点を置いた賃貸住宅とつながっていくものといえることができる。
- ・通常の賃貸住宅に近いものから、要介護の方のサポートに重点を置いたものに並べて分類してみると
 - i) 高齢者の方の入居を拒まない通常の賃貸住宅である高円賃
 - ii) 共用部、併設施設、生活支援サービスの提供等が多くない高優賃、高専賃
 - iii) 共用部の充実、多様な併設施設、各種生活支援サービスの積極的な提供等を行う高専賃および一部の高優賃
 - iv) 有料老人ホームとして生活支援サービス、更に外部の介護保険サービスを提供する住宅型有料老人ホーム

以上の段階で、高齢者の方向け住宅は、その内容が変化していっているといえる。

- ・一般の消費者、入居希望者の方にとっても、各種の高齢者の方向け住宅の具体的な差異等の十分な理解が難しく、混乱、困惑が生じているという問題もあるが、進出事業者としても、どの領域の、どのような高齢者住宅の供給、提供を図ろうとしているか、明確にしていかなないと、事業上の計画と市場ニーズとの間のずれ等に陥る危険性が高いといえる。

(2) 高齢者向けの住まい、賃貸住宅供給の10のポイント

ここで、若干、論点の先取りのこととなるが、今回の、調査の結果等からみえてきた、今後の高齢者の方向けの住まい、賃貸住宅供給のポイントを、10の項目にまとめて検討の素材の提供を図り、その後で、具体的な調査の内容分析の結果を示すこととしたい。

① 高齢者住宅は70歳代以上の方が主力の市場である

事例調査から、まず、はっきりしているのは、現在の高齢者の方向けの住まい、賃貸住宅の主要市場は70歳代、80歳代の方であるということである（平均寿命の伸びから考えると今後、更に90歳代の方も主要対象になってくるだろう）。

また、マクロ分析等でも述べたとおり、高齢者の方の居住状態は各世代の内では、最も安定しており、一般的には直ちに転居をするという動機は少ないため、将来に向けての検討、勉強というケースも多く、来場してから、入居を決定するまでの期間が長いという特徴を持っている。

② 高齢者住宅は女性の方が主力の市場である

入居者は女性7割、男性3割が基本的な常識の市場となっており、女性の方に選ばれる住宅でないと安定した集客、入居は望めないといえる。

③ 今後の市場の主要対象は団塊世代の女性である

上の①、②のポイントからみて、今後の高齢者住宅の市場の主要対象は、現在、60歳代である団塊世代、特に団塊世代の女性が70歳代以上になる10年、15年後の時期が大きなピークとなることが予想される。

④ 健全者向け住宅か、要介護者等向け住宅か、ここが高齢者向けの賃貸住宅経営の分かれ道

介護、医療等への不安感が、住替えを検討する重要要素であるが、一方で現在の生活を更に充実させ、楽しみたいという要望もあり、どの側面に重点を置いた住宅供給を行うか、対象顧客、市場ニーズに即した十分なマーケティング、検討が必要である。

⑤ 高齢者住宅は、箱貸しの事業ではなく、サービス提供事業であり、適切な生活支援サービスの提供、介護・医療のバックアップが不可欠である

現時点で、持ち家あるいは公的賃貸住宅等の賃貸住宅で安定した居住生活を送っている高齢者の方が、住替えを検討する大きな要因は、介護、医療、一人暮らし（あるいは夫婦のみの暮らし）に対する不安感を解消したいということにある。

その不安感を解消することを目的とした高齢者の方向けの住宅では、単に品質、設備の良い住宅の供給というだけでは不十分であり、ニーズに対応した適切な生活支援サービスの提供、介護、医療等のバックアップ・システムの構築がないと成立し得ないという。

⑥ 施設型の一律サービスか、本人が選択できるサービスか

介護付有料老人ホーム等で提供されるサービスは、介護保険制度の枠内での一律的なサービス内容となる。それはそれで入居者にとっては安心のサービス提供ではあるが、一方で、自分が受ける生活支援、介護保険サービス等の内容は、自分で「選択」したいという希望、要望が強まっているのも事実である。高齢者向けの住宅は、この各人の「自己選択」の要望に応えるものであるともいえ、このニーズに適応したサービスの提供が重要である。

⑦ 介護保険等の行政制度に依存する事業は制度変更等による事業運営のリスクがあることも認識しよう

介護保険制度による介護報酬の支給、高齢者向けの優良賃貸住宅制度等による建設費・家賃補助制度の活用等は、高齢者向けの住宅を供給しようとする事業者にとって、非常に有益、重要な制度ではあるが、その行政制度は時機により変更され、あるいは補助期間等の限定された制度である。これらの行政制度を利用した事業運営とした場合には、行政制度の変更等により大きな影響を受け得ることを認識した上で、事業遂行する必要がある。

⑧ 高齢者住宅は、典型的なエリア・ビジネス、地域密着ビジネスである

住み慣れた場所で暮したい、あるいは子供さん等の親族や親しい友人等が近隣にいたというのが、高齢者の方が住宅を選択する大きな要因となっており、提供しようとする高齢者の方向けの地域エリアのニーズ、市場動向を十分に把握した事業計画が不可欠である。

⑨ 地域との交流、また多世代との交流も重要なポイントの一つ

住宅は、建物単独で成立するものではない。上の⑧で述べたように高齢者住宅事業が典型的な地域エリア・ビジネスであること、住み慣れた地域で住み続けたいという高齢者の方の希望が強いことからみても、地域とつながる運営を積極的に図っていくことが、入居希望者の安定的確保という経営的な側面からも重要である。

また、高齢者の方のみしか交流がないという暮らしも、決して自然な暮らし方とはいえない。高齢者の方向けの住宅の中には、保育園等を併設する例、また、住宅の中の多目的室を地域の交流の場等として積極活用している例等も見受けられる。地域から孤立した住宅ではなく、地域の中に根付いた事業運営が重要であろう。

⑩ 高齢社会と地域活性化、地域再生への取組みの可能性について

上の⑨を更に進め、高齢者の方の安定した生活拠点の提供をベースに、地域社会そのものの活性化、再生に結び付けている例も見受けられる。高齢者の方向けの住居に止まらず、子育て支援、学童児童の受け入れ場所の提供、障がい者の方の支援等、地域に必要なニーズを満たし、更には雇用の確保にまで結び付けている例も見受けられる。今後の高齢者の方向けの事業展開は、地域エリアの各種ニーズをすくい上げ、地域全体の活性化、再生に結びついていく可能性を持っているともいえる。

(3) 調査結果の内容分析

① (a) ～ (d) の住宅の概要

まず最初に、(a) ～ (d) の 100 件の物件に関して、住宅の平均戸数、その住宅の中の最小居室の床面積、賃料、共益費（あるいは管理費）の額、更に、生活支援サービス費を月額で収受している場合のその額などの月費用の総額について、比較をしてみたい。

◎ 調査対象 100 件全体での平均値

平均戸数 43 戸

最小床面積平均値 29.99 m²

家賃最少額平均値 79,454 円 (m²単価 2.6 千円)、共益費・管理費最少額平均値 22,497 円、生活支援サービス費平均値 12,433 円、 合計 114,384 円

高齢者の方の生活支援サービス等に積極的に取り組んでいる事業者の物件、更に首都圏の物件が対象事例として多くなっているため、居室の床面積に対する家賃、共益費・管理費、生活支援サービス費を含めた月額費用の額が、一般の賃貸住宅に比べると高くなっているといえる。

具体的には、年金収入的には厚生年金の受給者レベルの所得のある方が、高齢者向け住宅の主たる対象になっているのが現状であり、入居を検討している高齢者の方にこの若干高い月額費用等をどれだけ理解、納得してもらえるかが、高齢者の方向けの賃貸住宅供給のポイントであるといえる。

なお、住宅の平均戸数については、対象事例のうち、住宅型有料老人ホームで 50 戸以上あるいは 100 戸以上など、かなり大規模な経営を行う事例も見受けられるため、一般の賃貸住宅に比べると、少し多めの戸数となっている。

(a) 高齢者専用賃貸住宅のデータ

平均戸数 39 戸

最小床面積平均値 28.73 m²

家賃最少額平均値 83,438 円 (m²単価 2.9 千円)、共益費・管理費最少額平均値 27,986 円、生活支援サービス費平均値 15,824 円、 合計 127,248 円

調査対象とした高齢者専用賃貸住宅のうち、高齢者の方の生活支援サービス等に積極的に取り組んでいる事業者の物件等が多いため、居室の床面積に対する家賃、共益費・管理費、生活支援サービス費を含めた月額費用の額が、調査対象とした高齢者の方向け賃貸住宅の中では最も高くなっているといえる。

但し、その内訳をみると、共益費・管理費、生活支援サービス費の高い高専賃と、逆にそれほど高くない高専賃に二極化しているといえ、高専賃ではその内容が、生活支援サービスの充実、介護保険サービスの円滑な利用に重点を置いた有料老人ホーム等に近いものから、住宅設備等が充実した居住性の高い通常の賃貸住宅の提供を行うものまで

幅広い、多様化が進んでいることが示されている。

(b) 高齢者向け優良賃貸住宅

平均戸数 33 戸

最小床面積平均値 32.61 m²

家賃最少額平均値 74,204 円 (m²単価 2.3 千円)、共益費・管理費最少額平均値 9,284 円、生活支援サービス費平均値 6,576 円、 合計 90,064 円

住戸の床面積では、高齢者の方向けの住宅の中では、高優賃の床面積が最も広く、ゆったりとした居住空間を提供していることは、先にみた全国の高齢者の方向けのデータと同じ傾向を示している。

なお、高優賃においても、生活支援サービスの充実等を積極的に進める事例と、むしろ、緊急時対応等の基本サービス以外のサービスは控えて行政の家賃補助制度等を利用した低所得の方向けの賃貸住宅提供に重点を置いた事例に、分化している傾向が見受けられる。

(c) 地域の高齢者居住等に積極的に取り組んでいる賃貸住宅

平均戸数 28 戸

最小床面積平均値 29.32 m²

家賃最少額平均値 72,705 円 (m²単価 2.5 千円)、共益費・管理費最少額平均値 21,833 円、生活支援サービス費平均値 6,680 円、 合計 101,218 円

住戸の床面積、月額費用では、高専賃と高優賃の中間の数値になっているといえる。なお、地域の高齢者の方々等の居住のニーズに応えるきめ細かな運営、あるいは住宅以外の多様な地域展開を図っている事例も多く、逆に、運営する賃貸住宅の戸数としては、他の高齢者の方向けの賃貸住宅に比べて若干少なくなっている。

(d) 住宅型有料老人ホーム

平均戸数 89 戸

最小床面積平均値 29.89 m²

家賃最少額平均値 92,813 円 (m²単価 3.1 千円)、共益費・管理費最少額平均値 38,000 円、生活支援サービス費平均値 28,169 円、 合計 158,981 円

終身利用権方式あるいは終身賃貸借契約による全額一括払い方式による場合の入居時一時金額：平均 1,672 万円

1 件 (1 棟) 当たりの戸数では、住宅型有料ホームの戸数が最も多く、事業的に規模の経済性を図っている事例が見受けられるといえる。

なお、家賃、共益費・管理費、生活支援サービス費を含めた月額費用でみても、住宅型有料老人ホームが最も高くなっており、この費用に見合ったサービス、安心のシステム提供が求められるといえるだろう。入居の契約形態としては、通常の賃貸借契約とする場合と、従来の有料老人ホームに多い契約形態である終身利用権方式等とする場合の、両者が存在、並存しているのが現状である。

② (a) ～ (d) に参入している事業者の状況

(a) 高齢者専用賃貸住宅

「高専賃」に参入している事業者は極めて多様になっている。従来から一般の賃貸住宅を供給・管理していた不動産事業者のほか、有料老人ホーム事業を進めていた事業者、在宅での介護保険サービス提供事業を展開していた事業者、高齢者介護事業を進めている社会福祉法人、制度改正により直接の事業化ができるようになった医療法人、全くの異業種から参入した事業者などがあり、その母体事業の状況により、一言で「高専賃」、高齢者の方専用の賃貸住宅といっても提供されるサービスの具体的内容も多種多様になっているといえる。

消費者にとっては、自分が必要としているサービスの内容、入居の目的を明確にした上で、それに合った「高専賃」を選択することが重要だが、一方、高齢者専用賃貸住宅の供給者サイドにおいても、供給物件の特徴、対象としている顧客層を明確にし、入居希望者のニーズとのミスマッチを避ける努力をする必要があるといえる。

(b) 高齢者向け優良賃貸住宅

「高優賃」については、「高専賃」に比較して不動産事業者が、管理・運営している場合がかなり多いといえる。更に、提供する生活支援サービスを緊急時対応サービス等に限定した運営をする高優賃の場合は、地域の相場賃料に対応した賃料設定をした上で、それに行政による家賃補助制度が加わることにより、通常の賃貸住宅事業として恵まれたポジションを保持しやすい事業になっているといえる。

但し、「高優賃」事業に参入するためには、地方自治体による同事業の推進が前提であり、また管理・運業者としての実績に基づく一定の資格要件等もあるため、新たな新規参入が簡単でなく、事業自体が、地方自治体の取組み方針に左右されるという、一種の不安定さを持っているともいえる。

なお、高齢者の方の生活支援サービス、あるいは介護保険サービス等のバックアップ機能等を持った高優賃が見受けられるケースもあり、また改正高齢者住まい法により制度化された、支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅の今後の普及動向等も注目される。

(c) 地域の高齢者居住等に積極的に取り組んでいる賃貸住宅

地域の高齢者居住等に積極的に取り組んでいる事業者については、まとまったデータ等は当然なく、その全容を把握することは困難ではあるが、今回、収集したデータからみると、かなり積極的な取組み、展開を図っている事業者がみられる。

参入している事業者も一般企業のほか、社会福祉法人、NPO法人さらには一般個人等と多様化しており、地域、エリアに根差して、地域の高齢者、障がい者また一般の方々との交流に積極的に取組もうとする事例も見受けられる。

(d) 住宅型有料老人ホーム

介護保険費用の伸びを抑制する財政上の必要性等もある行政の動き等により介護付有料老人ホームの設置が難しくなっている状況等とも関連して、住宅型有料老人ホームによる高齢者の方の受入れという動きもかなり目立っている。

その入居費に関しては、従来の終身利用権による入居時一時金方式に加え、賃貸住宅であることを明確な前提として、終身賃貸借契約の活用あるいは、通常の賃貸借契約の締結を行うなど、契約形態の多様化が見受けられる。

住宅型有料老人ホームの場合は、介護保険サービスの利用は、同一施設内の均一的なサービス利用ではなく、外部の介護保険サービスによる居宅サービスの利用であり、介護等のサポートを要する入居者に重点を置いた「高専賃」とほぼ同じような経営、事業環境にあるともいえ、入居希望者、事業者の双方において、その事業状況、サービス内容の明確化を図る必要性があるといえる。

③ (a) ～ (d) の住宅の入居率の状況

(a) 高齢者専用賃貸住宅

一般的にいえば、当初から要介護の方の入居を受け入れるなど生活支援、介護等のサポートにウェイトを置いた「高専賃」の方が入居率としては高めであり、純然たる賃貸住宅の側面が強い「高専賃」の方が入居率としては、若干厳しい傾向があるというのが現状であるといえる。

なお、介護等にウェイトを置いた「高専賃」の場合、住宅の賃料収入に加えて、入居者に対する生活支援、介護等に関するサポート事業も含めたトータルな運営事業（直営あるいはグループ企業による生活支援サービス、介護保険サービスの提供等もある）として展開している場合もみられる。

一方、純然たる賃貸住宅として「高専賃」事業を行っている事業者のうちには、当該物件での満室経営を図るというよりは、一般の賃貸住宅の供給、管理の中での供給する賃貸住宅の商品メニューの拡大、多角化という観点から、将来の市場変化への対応という、長期的な経営戦略の一環として取り組んでいる例も見受けられる。

(b) 高齢者向け優良賃貸住宅

入居率という観点でみると、「高優賃」は地域の相場賃料に対応した賃料設定に、行政による家賃補助制度が加わることにより比較的、高い入居率を維持している事例が多い。

ただ、行政による家賃補助は10年、20年等の期限付きであり、その期限が到来した後、居住者が安定して住み続けられるかという問題を抱えており、家賃補助制度終了後の対応がポイントとなってくるといえる。

(c) 地域の高齢者居住等に積極的に取り組んでいる賃貸住宅

高齢者専用とはしないが、安心、安全な高齢者居住等に積極的に取り組んでいる事例の場合、地域エリアの居住対象者に対する、その地域の多様な生活サポート資源の活用等により、安定した入居率を確保している例も多い。

なお、調査した物件の中には、建物の一部を「高専賃」とし、その他を高齢者の方に限定しない賃貸住宅として運営する事例も見受けられた。

(d) 住宅型有料老人ホーム

住宅型有料老人ホームの場合、入居時は自立状態であることが原則であることも多いが、入居後に要介護状態等になった場合には、外部の介護保険サービス等を利用して、同じ住宅に住み続けられる安心感、期待を入居希望者から持たれているといえ、安定した入居率を維持している例が多い。この入居者の期待、希望に応える運営、経営を進めることがポイントであるといえるだろう。

④ (a) ～ (d) の住宅の入居者の平均年齢

(a) 高齢者専用賃貸住宅

今回、調査した「高専賃」の居住者の平均年齢は81.3歳となっており、この居住者の年齢は、例えば、要支援・要介護の方も積極的に受入れる「高専賃」と、自立者・健常者の方の入居を中心とした「高専賃」の間に大きな差異はないという結果になっている。

高齢者の方の賃貸住宅市場の中心世代が70歳代、80歳代であることが端的に示されている調査結果であるともいえ、例えば80歳代で要介護の方は、介護支援体制を整えた「高専賃」を選択するが、同じ80歳代でもお元気な方が、自立者・健常者の方を入居の中心とする「高専賃」を選択しているというのが実態であろう。

無論、50歳代、60歳代の方のご入居もあるが、市場全体の主力世代としてみた場合、現状では70歳代、80歳代の方が中心であるといえる。

(b) 高齢者向け優良賃貸住宅

調査した「高優賃」の居住者の平均年齢は73.1歳と、今回調査対象とした4種類の高齢者の方向け住宅の中では最も平均年齢が低くなっている。行政による家賃補助制度による、入居される方が実際に支払う賃料が安いというメリットが、ストレートに一般の高齢者の方に、評価された結果が出ているといえる。

つまり、家賃補助制度という直接的な経済メリットが存することから60歳以上という年齢要件に該当する有資格者が幅広く入居を希望しており、入居者の平均年齢が他の高齢者の方向けの住宅に比して若く、現時点では各種の生活支援サービス等をあまり必要としないケースも多いといえるようだ。

但し、前述のとおり、「高優賃」住宅に対する行政による家賃補助制度は、10年、20年等の期限付きとなっており、入居年齢の若さと制度設計の間にギャップが生じる可能性があるといえ、具体的には、家賃補助制度の期限満了後の高齢者の居住安定化がどう図られ得るかが重要なポイントになるであろう。

(c) 地域の高齢者居住等に積極的に取り組んでいる住宅

調査した物件に入居されている高齢者の方の平均年齢は79.3歳であり、「高専賃」と「高優賃」の間にあるといえる。入居されている方の多くは、自立者あるいは軽度の要介護の方等であり、高齢者の方向けの住宅、賃貸住宅の主要対象が70歳代以上の方であることがはっきり示されているともいえる。

(d) 住宅型有料老人ホーム

調査した住宅型有料老人ホームに入居されている高齢者の方の平均年齢は82.4歳となっており、今回調査した高齢者の方向けの住宅、賃貸住宅の中では最も高くなっている。但し、先ほどの高専賃と住宅型有料老人ホームとの間の平均年齢差はわずかであり、制度上の種類の差異等はともかくとして、高齢者の方の住まい、賃貸住宅に対するニーズ、要請は、70歳代あるいは80歳代の方で強くなるという点では、共通のものがあることがうかがわれる。

⑤ (a) ～ (d) の住宅の入居者の男女比率

(a) ～ (d) の全ての類型において、入居者の男女比率は男性：女性＝3割：7割程度でほぼ共通しているといえる。この比率は、70歳以上の高齢者の方の男女比率、介護保険の要介護認定者の男女比率等とも共通しており、高齢者の方の市場構成が、女性にウェイトが高いことが示されている。なお、特に10人前後等と入居定員者数の少ない住宅の場合には、入居者の全員が女性という例も見受けられる。

なお、一部で、男性比率が4割以上と高くなっている事例もあったが、その要因としては、

i) 高専賃等で、ご夫婦が入居する事例が多い場合は、全体としての年齢層が

若く、男性比率も高くなる

ii) 同じく高専賃等で、介護等に関するサポート体制が整えられており、病院からの退去者、要介護度の高い方等を一定期間受け入れることができる場合は、全体としての年齢層が高く、男性比率も高くなるという、内容の異なる理由で生じているケースが見受けられた。

⑥ (a) ~ (d) の住宅の入居者の生活支援サービス等の状況

1) 食事サービスの提供状況

(a) 高齢者専用賃貸住宅

「高専賃」の場合は、建物内で食事サービスが提供されている例が非常に多いといえる。具体的な食事作り等は外部委託しているケースも多いが、食事サービス提供の責任主体としては、「高専賃」の運営事業者がなっていることが多く、食事サービスの提供が、「高専賃」の生活サービスの中心となっている例も多い。

女性の高齢者の方が、高齢者向け住宅への入居動機の大きなものが、「毎日の食事作りが大変」となっており、居住者の方に評価してもらえる食事提供のあり方が、高齢者の方向けの住宅の大きなポイントであるといえるだろう。

(b) 高齢者向け優良賃貸住宅

「高優賃」の場合は、「高専賃」とは逆に、建物内で食事サービスが提供されている例は非常に少ない。「高優賃」入居の動機の多くは、行政による「家賃補助制度」による「入居しやすい低い賃料」であり、また入居される方の年齢が、他の類型の高齢者の方向けの住宅に比して若いということもあり、「高優賃」における食事サービス提供へのニーズ、要望は比較的低いといえるようだ。

(c) 地域の高齢者居住等に積極的に取り組んでいる賃貸住宅

この(c)の類型の賃貸住宅における食事サービス提供の例、割合は「高専賃」と「高優賃」の中間程度であるといえることができる。(c)の類型の賃貸住宅の場合、入居者が賃貸住宅の運営事業者からの諸々のサービス提供を直ちに期待するというよりは、高齢者の方々等が、共に住まうことへの安心感、運営事業者等による生活支援バックアップへの信頼感を主たる動機として入居する例も多く、必ずしも食事サービス提供を必須とする必要のないケースも見受けられる。

(d) 住宅型有料老人ホーム

住宅型有料老人ホームの場合は、100%の割合で食事サービスが提供されており、住宅型有料老人ホームにおいて、食事サービス提供は必須の基礎サービスであるといえる。

2) その他の生活支援サービスの提供状況

(a) 高齢者専用賃貸住宅

「高専賃」においては、食事サービス提供に加えて、平日日勤あるいは 365 日、場合によると 24 時間の職員の配置などにより、無料あるいは有料オプションによるその他の生活支援サービスが提供されている例が多い。

(b) 高齢者向け優良賃貸住宅

「高優賃」の場合、緊急時対応、安否確認のシステム提供が基本条件になっているが、それ以外の生活支援サービス提供の例としては、生活支援サービス員（LSA）の派遣等が行われているケースがある。「高優賃」の建設、運営の具体的な諸条件等は、各自治体が決定しており、全国の「高優賃」の生活支援サービスの提供状況は一律ではないといえる。

(c) 地域の高齢者居住等に積極的に取り組んでいる賃貸住宅

この（c）の類型においては、平日日勤あるいは 365 日、場合によると 24 時間の職員配置などをベースに、生活支援サービスの提供等が行われている例が多い。

(d) 住宅型有料老人ホーム

住宅型有料老人ホームの場合は、24 時間の職員の常駐配置による生活支援のサービスのほか、外部あるいは併設施設等からの介護保険サービスの提供等が行われている。

3) 併設の施設等の状況

(a) 高齢者専用賃貸住宅

「高専賃」において、併設の施設、テナントの設置状況も、いわば、二極化の傾向にあるといえる。

i) 併設の施設、テナント設置等は特になく、介護保険サービス等は外部の提携事業者等を活用する

ii) 運営者の直営あるいはグループ企業等による居宅介護支援・訪問介護事務所、デイサービス等の介護保険サービス事業者の事務所等を併設し、またテナントとしてクリニック（診療所）等を設置している

なお、i) の場合でも、同一建物、敷地内には併設施設はないが、近隣に運営者の直営・グループ企業等による介護保険サービス事務所等があり、サービス利用について相互連携を図っているケースもあり、ii) の場合でも、併設の施設、テナントが、居住者向けのサービスとは必ずしも連動していないケースもあるなど、各「高

専賃」の運営の状況については、各高齢者専用賃貸住宅ごとに個別、具体的に確認する必要があるといえる。

基本的には、賃貸借契約の条件となっている生活支援サービス以外の、介護保険サービス等は居住者自身の選択により提供されるものであり、その円滑な選択ができる運営体制のあり方が問われているといえる。

(b) 高齢者向け優良賃貸住宅

「高優賃」の場合、首都圏等においては、居住者が利用できる併設の介護保険サービス事業所等は特にないというケースも多いが、一方、地方圏等において、直営・グループ企業等あるいはテナントとして、介護保険サービス事業所、クリニック等を併設している例も見受けられる。

既述のとおり、今後、高齢者住まい法の改正により制度化された、支援施設一体型高齢者向け優良賃貸住宅の普及動向等も注目される。

(c) 高円賃等のうち高齢者居住に積極的に取り組んでいる住宅

この(c)の類型においては、居宅介護支援・訪問介護事務所等の介護保険サービス事業所を併設している場合等もあるが、むしろ、高齢者およびその他の居住者方のニーズに合せたそれぞれ各種の対応を、併設の各種施設等の利用、地域のサービス資源の活用等により多様な形態で行っているケース等がみられる。

(d) 住宅型有料老人ホーム

住宅型有料老人ホームの場合は、居宅介護支援・訪問介護事務所等の介護保険サービス事業所を併設する等の方法で、居住者に対する介護保険サービス提供がスムーズに行われる体制を整えている例が多い。

高齢者の方向けの住まい、賃貸住宅100件の事例調査(総括表)

賃貸住宅の類型	全体の平均数値	(a)高齢者専用賃貸住宅	(b)高齢者向け優良賃貸住宅	(c)地域の高齢者居住等を進める賃貸住宅	(d)住宅型有料老人ホーム	
調査件数	100件	40件	25件	20件	15件	
平均の戸数規模	43戸	39戸	33戸	28戸	89戸	
最小面積の居室の平均数値	居室面積(A)	29.99㎡	28.73㎡	32.61㎡	29.32㎡	29.89㎡
	月賃料(B)	79,454円	83,438円	74,204円	72,705円	92,813円
	(㎡当り賃料単価:B/A)	2,649円	2,904円	2,275円	2,480円	3,105円
	共益費・管理費月額(C)	22,497円	27,986円	9,284円	21,833円	38,000円
	生活支援サービス費月額(D)	12,433円	15,824円	6,576円	6,680円	28,169円
	月費用の総額(B+C+D) (除:食事サービス等)	114,384円	127,248円	90,064円	101,218円	158,981円
入居者の状況	入居されている方の年齢	平均年齢79.0歳	平均年齢81.3歳	平均年齢73.1歳	平均年齢79.3歳	平均年齢82.4歳
	男女比率	男性27.0% 女性73.0%	男性30.4% 女性69.6%	男性25.2% 女性74.8%	男性22.4% 女性77.6%	男性26.5% 女性73.5%
	自立・要介護等の状況		自立の方が多数の住宅、逆に要支援・要介護の方が多数の住宅など多様化している	自立、要支援程度の方が多数	自立～要介護の高齢者のほか、障がい者、一般世帯など多様な入居者のいる事例がある	要支援・要介護者が中心である事例が多い
参入している事業者		不動産業者の他、介護保険サービス事業者、医療関係事業者、他業種からの参入など多様な事業者が参入している	不動産業者が中心の事業である	不動産業者などの一般企業の他、社会福祉法人、NPO、一般個人など多様な事業者が参入している	介護付有料老人ホームなど、介護保険サービス事業者からの参入が多い	
主な共用施設		食堂その他の共用施設が設置されている事例が多い	特に付属の共用施設等はない事例も多いが、逆に共用施設の充実を図っている事例もある	食堂、その他の共用施設が適宜設置されている	食堂等を含め、共用施設の充実が図られている事例が多い	
食事サービスの提供		提供されている事例が多い	無いことが多い	提供されている事例がある	全ての施設で提供されている	
生活支援サービス等の内容 (除:食事・介護保険)		常駐スタッフによる無料・有料オプションの生活支援サービスが提供されている事例が多い	緊急時対応、安否確認が基本サービスである	無料・有料オプションの生活支援サービスが提供されている事例が多い	24H常駐スタッフによる無料・有料オプションの生活支援サービスが提供されている	
併設の施設、テナント等		居宅介護支援・訪問介護事務所等の介護保険サービス事務所等を併設、テナントを設置している事例と、特に併設の施設等のない事例など多様化している	特に併設の施設等はない事例が多いが、逆に各種の併設施設、テナントを設置している事例もある	適宜、各種の併設施設、テナントを設置している事例がある	居宅介護支援・訪問介護事務所等の介護保険サービス事務所等を併設している事例も多い	

(a) 高齢者専用賃貸住宅(40件)

戸数規模(*)	1	2	3	4	5	6	7	8	9
居室面積	大規模 25㎡超～35㎡以下	中規模 25㎡超～35㎡以下	大規模 25㎡超～35㎡以下	大規模 25㎡超～35㎡以下	中規模 35㎡超	小規模 25㎡超～35㎡以下	中規模 25㎡超～35㎡以下	大規模 25㎡超～35㎡以下	中規模 35㎡超
月賃料	10万円超	10万円超	10万円超	7万円超～10万円以下	10万円超	7万円超～10万円以下	10万円超	10万円超	10万円超
月費用の総額	15万円超	15万円超	15万円超	15万円超	15万円超	15万円超	15万円超	15万円超	15万円超
入居対象者	自立者、要支援・要介護者の全ての高齢者の方	自立して日常生活を送ることができる方	自立して日常生活を送ることができる方	自立者、要支援・要介護者の全ての高齢者の方	自立して日常生活を送ることができる方	自立～要介護2くらいまでの方	自立～要介護2くらいまでの方	自立者、要支援・要介護者の全ての高齢者の方	自立～要介護2くらいまでの方
入居されている方の年齢	平均年齢84歳。	平均年齢80歳。	平均年齢77.2歳	平均年齢80歳	平均年齢82歳。	平均年齢79歳	平均年齢75歳	平均年齢80歳	平均年齢79歳。
男女比率	男性2割、女性8割	男性4割、女性6割	男性4割、女性6割	男性3割、女性7割	男性3割、女性7割	男性25%、女性75%	男性3割、女性7割	男性4割、女性6割	男性3割、女性7割
自立・要介護等の状況	要介護者が7割	要介護者が9割	ほとんどが自立者、要支援者	約半数が要支援・要介護者	自立者7割、要支援・要介護者3割	自立者、要支援者	3割程度が、要支援・要介護者	自立～要介護2まで	要支援・要介護者の方は約25%。
主な共用施設	食堂、浴室、娯楽室	食堂、談話コーナー、家庭菜園	多目的室	食堂、777化トイレム、特殊浴室	食堂、多目的室	食堂、大浴場、洗濯室	食堂、大浴場、娯楽室	食堂兼多目的室、談話室、機械浴室	食堂、多目的室
食事サービスの提供	有り	有り	有り	有り	有り	有り	有り	有り	有り
生活支援サービス等(除:食事・介護保険)	ヘルパ-職員が24H常駐。緊急時対応、安否確認	フロント職員が24H常駐。緊急時対応、安否確認、ヘルパ-職員による一時的な家事援助	フロント職員が24H常駐。生活・介護相談、777化トイレ提供、緊急時対応、安否確認	フロント職員およびヘルパ-職員による24H対応、生活・介護・健康相談、電球取替えその他の簡単な生活・宮繕支援作業、緊急時対応、安否確認	フロント職員が日中365日常駐、緊急時対応、安否確認	フロント職員が24H常駐。緊急時対応、安否確認	フロント職員が日中365日常勤、コミ出しサービス、生活・介護・健康相談、電球取替えその他の簡単な生活・宮繕支援作業、緊急時対応、安否確認	フロント職員が日中365日常勤、コミ出しサービス、生活・介護・健康相談、緊急時対応、安否確認	
併設の施設、テナント等	居宅介護支援事務所、デイサービス、ジョトステイ		デイサービス、クリニック、薬局	居宅介護支援・訪問介護事務所	居宅介護支援・訪問介護事務所			居宅介護支援・訪問介護事務所	

(*) 戸数規模: 大規模=51戸以上、中規模=21～50戸、小規模=20戸以下

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
中規模	中規模	小規模	中規模	中規模	中規模	小規模	小規模	中規模	中規模	中規模
25㎡超～35㎡以下	35㎡超	25㎡超～35㎡以下	35㎡超	25㎡超～35㎡以下	25㎡超～35㎡以下	35㎡超	25㎡以下	25㎡超～35㎡以下	25㎡以下	25㎡超～35㎡以下
10万円超	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下
15万円超	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下
自立・要支援の高年齢者の方	自立～要介護2くらいまでの方	自立者、要支援・要介護者の全ての高年齢者の方	自立者、要支援・要介護者の全ての高年齢者の方	自立者、要支援・要介護者の全ての高年齢者の方	自立して日常生活を送ることができる方	自立して日常生活を送ることができる方	自立者、要支援・要介護者の全ての高年齢者の方	自立して日常生活を送ることができる方	自立して日常生活を送ることができる方	自立して日常生活を送ることができる方
平均年齢83歳	平均年齢80.6歳	平均年齢80歳	平均年齢80歳	平均年齢82歳	平均年齢80歳	平均年齢82歳	平均年齢84.9歳	平均年齢82歳	平均年齢81歳	平均年齢79歳
男性25%、女性75%	男性35%、女性65%	男性3割、女性7割	男性3割、女性7割	男性3割、女性7割	男性44%、女性56%	男性14%、女性86%	男性15%、女性85%	男性1に女性が2の割合	男性3割、女性7割	男性1に女性が2の割合
全て自立者	6割が自立者、2割が要支援・2割が軽度の要介護者。	自立者も若干名いるが、大半は要支援・要介護者	自立者が半数	要介護者が半数	要支援・要介護者が3割	ほとんどが自立者	要介護者が7割	自立～要介護2まで	要介護者が7割	要支援・要介護者が約半数
食堂、多目的室	食堂、多目的室	食堂	食堂	食堂、大浴場	食堂、多目的室	食堂兼多目的室	浴室	食堂、浴室(一般浴室、機械浴室)	浴室、洗濯室、共用キッチン	食堂、地域交流室
有り	無し	有り	有り	有り	有り	有り	有り	有り	有り	有り
ヘルパースタッフが24H常駐、緊急時対応、安否確認	フロント職員が24H常駐、緊急時対応、安否確認、医師に球交換等の軽微な生活支援。医師による健康相談	職員、ヘルパーが24H常駐、緊急時対応、安否確認、生活・健康相談、外出サポート、日常軽作業(一部有料)	職員、ヘルパーが24H常駐、食事の宅配、簡単な住居修繕作業、緊急時対応	フロント職員が日中の電球交換、ゴミ回収サービス、定期健康診断緊急時対応、安否確認	フロントスタッフが日中365日常駐、生活・介護健康相談、緊急時対応	フロント職員が24H常駐、緊急サービス、掃除・洗濯・食事にの配膳・見守り生活支援サービス	フロント職員が24H常駐、医師・介護専門家による健康・介護相談、緊急時対応	フロント職員が24H常駐、ヘルパーが24H常駐、緊急時対応	フロント職員が24H常駐、緊急時対応、安否確認、アツ7びティ支援、病気の際の配下腫、定期的な健康相談	フロント職員が24H常駐、緊急時対応、安否確認、アツ7びティ支援、病気の際の配下腫、定期的な健康相談
居宅介護支援・訪問介護事務所、デイサービス	居宅介護支援・訪問介護事務所、小規模多機能型居宅介護事務所、認知症グループホーム、クリニック、訪問看護事務所	居宅介護支援・訪問介護事務所、介護予防センター	デイサービス、ショートステイ、クリニック、薬局				小規模多機能型居宅介護事務所、訪問看護事務所、障がい者グループホーム	居宅介護支援・訪問介護事務所	認知症グループホーム	小規模多機能型居宅介護事務所、居宅介護支援・訪問介護事務所、認知症グループホーム

21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
大規模	中規模	中規模	大規模	中規模	中規模	大規模	大規模	大規模	小規模	大規模
25㎡超～35㎡以下	25㎡超～35㎡以下	25㎡以下	25㎡以下	25㎡超～35㎡以下	25㎡以下	25㎡超～35㎡以下	25㎡超～35㎡以下	25㎡超～35㎡以下	35㎡超	25㎡超～35㎡以下
7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円以下	10万円超	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円以下
10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円以下
自立者、要支援・要介護者の全ての高齢者の方	自立者、要支援・要介護者の全ての高齢者の方	自立者、要支援・要介護者の全ての高齢者の方	自立者、要支援・要介護者の全ての高齢者の方	自立して日常生活を送ることができる方	自立して日常生活を送ることができる方	自立者、要支援・要介護者の全ての高齢者の方	自立して日常生活を送ることができる方	自立して日常生活を送ることができる方	自立して日常生活を送ることができる方	自立者、要支援・要介護者の全ての高齢者の方
平均年齢86歳。	平均年齢82歳	平均年齢81歳	平均年齢85歳。	平均年齢80.2歳	平均年齢82歳	平均年齢80歳	平均年齢83歳	平均年齢76.8歳	平均年齢82歳	平均年齢83歳
男性3割、女性7割	男性4割、女性6割	男性11に女性が2の割合	男性2割、女性8割	男性3割、女性7割	男性13%、女性87%	男性3割、女性7割	男性3割、女性7割	男性11に対し女性2	男性2割、女性8割	男性5割、女性5割
要支援・要介護者が約半数	要介護者が約3割	要介護者が7割	要介護者が約半数	全て自立・要支援の方	要支援・要介護者が35%	要支援・要介護者が過半数	要介護者は1割程度。自立の方が多い。	要支援・要介護者が30%程度	要介護者は1割程度。自立の方が多い。	要介護者が7割
食堂兼多目的室	食堂、兼機能訓練室、大浴場	浴室、洗濯室、共用キッチン	食堂兼談話室、浴室、洗濯室	食堂、ラウンジ	食堂、多目的室	食堂、浴室		食堂兼談話室、趣味室	食堂兼多目的室、趣味室	食堂、大浴場、洗濯室、談話室
有り	有り	有り	有り	有り	有り	有り	無し	有り	有り	有り
フロント職員が24H常駐、緊急時対応、健康・生活・介護・健康相談、7/24在宅支援、緊急時対応、安否確認	職員・ヘルパーが24H常駐、緊急時対応、安否確認	職員、ヘルパーが24H常駐、緊急時対応	職員、ヘルパーが24H常駐、服薬サポート、夜間巡回サービス、緊急時対応、安否確認	職員、ヘルパーが24H常駐、ゴミ出しサービス、緊急時対応、安否確認	職員等が24H常駐、緊急時対応、安否確認	職員、ヘルパーが24H常駐、生活・介護・健康相談	職員が24H常駐、緊急時対応	管理者が24H常駐、緊急時対応、安否確認	フロントは平日日勤。生活・介護健康、緊急時対応	職員、ヘルパー等が24H常駐、送迎サービス、生活・介護・健康相談、緊急時対応
居宅介護支援・訪問介護事務所	居宅介護支援・訪問介護事務所、クリニック	居宅介護支援・訪問介護事務所、通所介護ハビリセンタ、クリニック、訪問看護事務所	居宅介護支援・訪問介護事務所	居宅介護支援・訪問介護事務所、デイサービス、ショートステイ、診療所、薬局	居宅介護支援・訪問介護事務所	居宅介護支援・訪問介護事務所	居宅介護支援事務所、デイサービス、ショートステイ、医療機関モール	通所介護ハビリセンタ、クリニック、薬局		居宅介護支援・訪問介護事務所、デイサービス

32	小規模	33	34	35	36	37	38	39	40
35㎡超	25㎡以下	25㎡超～35㎡以下	25㎡以下	25㎡以下	25㎡以下	25㎡超～35㎡以下	35㎡超	25㎡以下	25㎡以下
7万円以下	7万円以下	7万円以下	7万円以下	7万円以下	7万円以下	7万円以下	7万円以下	7万円以下	7万円以下
10万円以下	10万円以下	10万円以下	10万円以下	10万円以下	10万円以下	10万円以下	10万円以下	10万円以下	10万円以下
自立して日常生活を送ることができる方	自立して日常生活を送ることができる方	自立して日常生活を送ることができる方	自立して日常生活を送ることができる方	自立して日常生活を送ることができる方	自立して日常生活を送ることができる方	自立して日常生活を送ることができる方	自立して日常生活を送ることができる方	自立者、要支援・要介護者の全ての高齢者の方	自立者、要支援・要介護者の全ての高齢者の方
平均年齢78歳	平均年齢85.5歳	平均年齢82歳	平均年齢80歳	平均年齢82.7歳	平均年齢80歳	平均年齢82.7歳	平均年齢80歳	平均年齢85歳	平均年齢86歳
男性3割、女性7割	男性4割、女性6割	男性5割、女性5割	男性4割、女性6割	男性35%、女性65%	男性4割、女性6割	男性35%、女性65%	全員女性	男性3割、女性7割	男性2割、女性8割
全て自立者	全員が要介護者	要介護者が8割	要介護者が9割	要介護者が約半数	要介護者が9割	要介護者が約半数	ほとんどが自立者、要支援者が若干名	要介護者が6割	ほとんどが要支援者
キッチン付き多目的室	食堂、共用キッチン、浴室、洗濯室	食堂、浴室、洗濯室、談話室	食堂、大浴場	食堂	食堂、大浴場	食堂		食堂、個人浴室、洗濯室	食堂、大浴場、洗濯室、談話室
無し	有り	有り	有り	有り	有り	有り	無し	有り	有り
管理者が平日日勤で緊急時対応	職員、ヘルパーが24時間常駐、ゴミ出しサービス、緊急時対応、安否確認、夜間巡回	職員、ヘルパーが24時間常駐、緊急時対応、安否確認、夜間巡回	職員、ヘルパーが24時間常駐、緊急時対応	職員、ヘルパーが24時間常駐、食事の配下膳、緊急時対応	職員、ヘルパーが24時間常駐、緊急時対応	職員、ヘルパーが24時間常駐、緊急時対応	7名中職員が3名65日勤務、緊急時対応、安否確認	職員、ヘルパーが24時間常駐、緊急時対応	職員、ヘルパーが24時間常駐、緊急時対応
デイサービス	小規模多機能型居宅介護事務所、クリニック	居宅介護支援・訪問介護事務所、デイサービス	小規模多機能型居宅介護事務所	居宅介護支援・訪問介護事務所、デイサービス	小規模多機能型居宅介護事務所	居宅介護支援・訪問介護事務所、デイサービス		居宅介護支援・訪問介護事務所	小規模多機能型居宅介護事務所

(b)高齢者向け優良賃貸住宅(25件)

戸数規模(*)	1	2	3	4	5	6	7	8
	小規模	中規模	小規模	中規模	中規模	中規模	中規模	小規模
居室面積	25㎡超～35㎡以下	25㎡超～35㎡以下	25㎡超～35㎡以下	35㎡超	35㎡超	25㎡超～35㎡以下	25㎡超～35㎡以下	35㎡超
月賃料	10万円超	10万円超	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下
月費用の総額	15万円超	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円以下	10万円以下
入居対象者	60歳以上で自立した日常生活が送れる方	60歳以上で自立した日常生活が送れる方	60歳以上で自立した日常生活が送れる方	60歳以上で自立した日常生活が送れる方	60歳以上で自立した日常生活が送れる方	60歳以上で自立した日常生活が送れる方	60歳以上で自立した日常生活が送れる方	60歳以上で自立した日常生活が送れる方
入居されている方の年齢	平均年齢71歳	平均年齢73歳	平均年齢72歳	平均年齢80.5歳	平均年齢73歳	平均年齢71歳	平均年齢73歳	平均年齢70歳
男女比率	全員女性	男性3割、女性7割	男性2割、女性8割	男性25%、女性75%	男女比は男1に対し女性2	男性27%、女性73%	男女比は男1に対し女性2	男性3割、女性7割
自立・要介護等の状況								
主な共用施設	コミュニティ室	大浴場、娯楽室	コミュニティ室	ふれあいルーム、大浴場		コミュニティホール		
食事サービスの提供	無し	無し	無し	無し	無し	無し	無し	有り
生活支援サービス等(除:食卓・介護保険)	ヘルパー資格者の管理スタッフが平日日勤。生活等の各種相談、交流活動支援、緊急時対応、安否確認	緊急時対応、安否確認	ヘルパー資格者の管理スタッフが平日日勤。生活等の各種相談、交流活動支援、緊急時対応、安否確認	管理人が平日日勤。生活等の各種相談、交流活動支援、緊急時対応、安否確認	週2回のLSA派遣、緊急時対応、安否確認	管理スタッフが平日日勤。緊急時対応、安否確認	管理人が平日日勤。週2回のLSA派遣、緊急時対応、安否確認	緊急時対応
併設の施設、テナント等		居宅介護支援・訪問介護事務所、サービス				保育園等		居宅介護支援・訪問介護事務所、サービス、認知症グループホーム

(*) 戸数規模: 大規模=51戸以上、中規模=21～50戸、小規模=20戸以下

9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
中規模 25㎡超～35㎡以下 7万円超～10万円以下 10万円以下	中規模 25㎡超～35㎡以下 7万円超～10万円以下 10万円以下	中規模 25㎡超～35㎡以下 7万円超～10万円以下 10万円以下	大規模 25㎡超～35㎡以下 7万円超～10万円以下 10万円以下	中規模 25㎡超～35㎡以下 7万円超～10万円以下 10万円以下	小規模 35㎡超 7万円超～10万円以下 10万円以下	大規模 25㎡以下 7万円超～10万円以下 10万円以下	大規模 35㎡超 7万円超～10万円以下 10万円以下	小規模 25㎡超～35㎡以下 7万円超～10万円以下 10万円以下	小規模 35㎡超 7万円超～10万円以下 10万円以下
60歳以上で自立した日常生活が送れる方 平均年齢73歳 男性24%、女性76%	60歳以上で自立した日常生活が送れる方 平均年齢71歳 男性3割、女性7割	60歳以上で自立した日常生活が送れる方 平均年齢75.8歳 男性2割、女性8割	60歳以上で自立した日常生活が送れる方 平均年齢73歳 男女比は男1に対し女性2	60歳以上で自立した日常生活が送れる方 平均年齢73歳 男性2割、女性8割	60歳以上で自立した日常生活が送れる方 平均年齢75歳 男性13.3%、女性86.7%	60歳以上で自立した日常生活が送れる方 平均年齢72歳 男性3割、女性7割	60歳以上で自立した日常生活が送れる方 平均年齢71.2歳 男性2割、女性8割	60歳以上で自立した日常生活が送れる方 平均年齢72歳 男性1割、女性9割	60歳以上で自立した日常生活が送れる方 平均年齢80歳 男性25%、女性75%
コミュニティホール	コミュニティ室(ミニキッチン、トイレ付き)	多目的室、キッチン付きのコミュニティ室	無し	コミュニティホール	コミュニティホール	食堂、浴室、図書室	交流サロン(ミニキッチン付き)、倶楽室	食堂兼交流ルーム	コミュニティ室(システムキッチン付き)
無し	無し	無し	無し	無し	無し	有り	無し	有り	無し
管理スタッフが平日日勤。緊急時対応、安否確認	管理スタッフが平日日勤。緊急時対応、安否確認	ヘルパー資格者の管理スタッフが平日日勤。生活等の各種相談、交流活動支援、緊急時対応、安否確認	管理人が平日日勤。週2回のLSA派遣、緊急時対応、安否確認	緊急時対応、安否確認	管理人が平日日勤。緊急時対応、安否確認	管理スタッフが平日日勤。生活等の各種相談、交流活動支援、緊急時対応、安否確認	生活相談員が平日日勤。緊急時対応、安否確認	管理人とLSAが平日日勤。生活等の各種相談、交流活動支援、緊急時対応、安否確認	管理スタッフが平日日勤。生活等の各種相談、交流活動支援、緊急時対応、安否確認
保育園					クリニック	介護付有料老人ホーム、レストラン、デイサービス	病院、訪問看護事務所、デイサービス	デイサービス、ショートステイ	

19	20	21	22	23	24	25
大規模	中規模	中規模	中規模	中規模	大規模	中規模
25㎡超～35㎡以下 7万円超～10万円以下	25㎡超～35㎡以下 7万円超～10万円以下	25㎡超～35㎡以下 7万円超～10万円以下	35㎡超 7万円超～10万円以下	35㎡超 7万円超～10万円以下	25㎡超～35㎡以下 7万円超～10万円以下	25㎡超～35㎡以下 7万円超～10万円以下
10万円以下	10万円以下	10万円以下	10万円以下	10万円以下	10万円以下	10万円以下
60歳以上で自立した日常生活が送れる方	60歳以上で自立した日常生活が送れる方	60歳以上で自立した日常生活が送れる方	60歳以上で自立した日常生活が送れる方	60歳以上で自立した日常生活が送れる方	60歳以上で自立した日常生活が送れる方	60歳以上で自立した日常生活が送れる方
平均年齢72歳	平均年齢75.9歳	平均年齢74歳。	平均年齢65歳	平均年齢70歳	平均年齢76歳	平均年齢75歳
男性3割、女性7割	男性37%、女性63%	男性1割、女性9割	男性3割、女性7割	男性3割、女性7割	男性5割、女性5割	男性2割、女性8割
	要介護者は若干名	要介護者は25%程度				
		大浴場、キッチン付のサロ			食堂、大浴場、多目的ホール	食堂、地域交流室
無し	無し	無し	無し	無し	有り	無し
管理人が平日日勤。緊急時対応、安否確認	管理人が平日日勤。緊急時対応、安否確認	管理スタッフが平日日勤。生活等の各種相談、交流活動支援、緊急時対応、安否確認	LSAが平日日勤。生活等の各種相談、緊急時対応、安否確認	LSAが平日日勤。生活等の各種相談、緊急時対応、安否確認	管理スタッフが24時間常駐。生活等の各種相談、緊急時対応、安否確認	管理人が平日日勤。緊急時対応、安否確認
	居宅介護支援・訪問介護事務所、デイサービス、託児所			子育て支援施設	デイサービス、クリニック	デイサービス

(c)地域の高齢者居住等を積極的に進めている賃貸住宅(20件)

戸数規模	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
居室規模	小規模	中規模	中規模	小規模	中規模	小規模	小規模	大規模	小規模	小規模
居室面積	35㎡超	35㎡超	25㎡超～35㎡以下	25㎡超～35㎡以下	25㎡超～35㎡以下	25㎡超～35㎡以下	35㎡超	35㎡超	35㎡超	25㎡超～35㎡以下
月賃料	10万円超	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円以下	7万円以下	7万円超～10万円以下	7万円以下	7万円以下
月費用の総額	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下
入居対象者	世帯の中に60歳以上の方がいる方	年齢制限なし	年齢制限なし	年齢制限なし。身体的なハンディがあっても自立した生活のできる方	年齢制限なし	特になし	概ね要介護1以上の方および一般の方	特に年齢制限等は設けていない	特になし	自立生活ができるシニアが中心。特に年齢制限等は設けていない。
入居されている方の年齢	入居者の年齢は70代～80代。	平均年齢80.5歳	平均年齢77歳	平均年齢81歳	平均年齢79歳	平均年齢77歳	平均年齢80歳	平均年齢80歳	平均年齢80歳	平均年齢82歳
男女比率	男性3割、女性7割	男性3割、女性7割	男性3割、女性7割	全て女性	男性28%、女性72%	男性1割、女性9割	男性2割、女性8割	男性2割、女性8割	男性3割、女性7割	全て女性
自立・要介護等の状況	自立～軽度の要介護者	ほとんどが自立者	ほとんどが自立者	要支援・要介護者が3割	ほとんどが自立者	要支援・要介護者が約4割	要支援・要介護者が約6割	要支援・要介護者が3割程度	自立～軽度の要介護者	要支援・要介護者が3割程度
主な共用施設		多目的室	食堂	食堂兼リビング	サロニーム	食堂、浴室、洗濯室	リビングダイニング、浴室	食堂、大浴場、ホールーム、図書室	キッチン・ダイニング、浴室	食堂、浴室、洗濯室、多目的室
食事サービスの提供	無し	無し	有り	有り	無し	有り	有り	有り	無し	有り
生活支援サービス等(除:食事・介護保険)	LSAが日中365日常勤し、生活相談等に応じる。緊急時対応	管理職員が日中365日常勤。ゴミ出しサービス、緊急時対応、安否確認	管理人が住込みで常勤。緊急時対応、安否確認	LSAが日中365日常勤し生活相談、サポートを行う。緊急時対応	管理人が平日日勤。緊急時対応	NPOが日中365日常勤し見守りサポート等を行う。緊急時対応	ケアスタッフが常駐し、24H生活支援のサービスを行う。	管理人とケアスタッフが24H常駐体制を取っている。生活・介護相談、緊急時対応	NPOの生活コーディネートスタッフが日中365日常勤し、生活をサポートする。	NPOが日中は70時間業務を行う。緊急時の連絡対応
併設の施設、テナント等				居宅介護支援、訪問介護事務所、配食サービス、移送サービス	訪問介護事務所、ケアサービス、薬局	レストラン、子供教室、通所介護、訪問介護事務所	ケアサービス、喫茶店	ケアサービス	レストラン、クリニック	

(*)戸数規模:大規模=51戸以上、中規模=21～50戸、小規模=20戸以下

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
中規模	小規模	中規模	小規模	中規模	小規模	中規模	小規模	中規模	大規模
25㎡以下	25㎡超～35㎡以下	25㎡超～35㎡以下	25㎡超～35㎡以下	25㎡超～35㎡以下	25㎡超～35㎡以下	25㎡超～35㎡以下	35㎡超	25㎡超～35㎡以下	25㎡超～35㎡以下
7万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円超～10万円以下	7万円以下	7万円以下	7万円以下	7万円以下	7万円以下	7万円以下
10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円以下	10万円以下	10万円以下	10万円以下	10万円以下	10万円以下	10万円以下	10万円以下
特に年齢制限等は設けていない	自立し、集まって住むことに意義を見出せる方(年齢制限はない)	概ね、60歳以上で自立した日常生活が送れる方	年齢や地域の制限はない	概ね、55歳以上の自立した生活ができる方	概ね60歳以上で自立した日常生活が送れる方および一般の方	原則、65歳以上の自立者だが、65歳未満の方、障がい者の方など、特に制限はない	特になし	特になし。単身赴任の方、身体障害のある方等も入居している。	概ね、60歳以上の高齢者で、要介護2までの方
平均年齢85歳	平均年齢72歳	平均年齢76歳	平均年齢78歳	平均年齢82歳	平均年齢82歳	平均年齢82歳	50歳代～80歳代と幅広い入居者	平均年齢80歳	平均年齢80歳
男性3割、女性7割	男性2割、女性8割	9割が女性	男性3割、女性7割	男性3割、女性7割	全て女性	男性2割、女性8割	男性4割、女性6割	男性3割、女性7割	男性4割、女性6割
ほとんどが要支援・要介護者	全て自立者	要支援・要介護者は2割弱	ほとんどが自立者	軽度の要介護者が2割程度	外部の介護保険ヘルパ-支援を受けている方が若干名。	軽度の要介護者が3割程度	外部の介護保険ヘルパ-支援を受けている方が若干名。	軽度の要介護者が2割程度	ほとんどが自立者。要支援、軽度の要介護者が若干いる。
食堂、浴室、トイレ、洗面所	キッチン付き食堂兼多目的室、浴室、洗濯室	食堂、多目的室、趣味室	地域交流室	多目的室、趣味室(和室)	食堂兼リビング、浴室	談話室	キッチン付き共用食堂兼多目的室	食堂、大浴場	
有り	有り	有り	無し	無し	有り	無し	無し	有り	有り
専用職員(ヘルパ-資格者)による24H常勤の介護保険外の生活支援サービス、緊急時対応、安否確認	NPOが日中はプロト業務を行う。緊急時の連絡対応	管理人が平日日勤。緊急時対応	管理スタッフが24H常駐し、安否確認(希望者のみ)、介護の相談、病室時の対応、救急車手配などの生活支援サービス	管理人が平日日勤。緊急時対応、安否確認	隣地のオーナーによる日常の生活支援、緊急時対応	NPOによる平日日中のプロト対応、生活・介護・健康相談。緊急時対応	共用部の維持管理、緊急時対応(管理人等はいない)	ヘルパ-資格者職員が24H常駐。生活相談、緊急時対応、見守り	居宅介護支援・訪問介護センター、診療所、薬局、老人保健施設、レストラン(食堂)
居宅介護支援・訪問介護事務所、サービス、クリニック	小規模多機能型居宅介護事務所、認知症グループホーム	レストラン、地域包括支援センター		居宅介護支援・訪問介護事務所、配食サービス		居宅介護支援・訪問介護事務所	なし	居宅介護支援・訪問介護事務所、クリニック、リハビリセンター、レストラン	居宅介護支援・訪問介護センター、診療所、薬局、老人保健施設、レストラン(食堂)

(d)住宅型有料老人ホーム(15件)

戸数規模(*)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
居室面積		大規模 35㎡超	大規模 25㎡以下	中規模 25㎡超～35㎡以下	大規模 25㎡超～35㎡以下	大規模 25㎡以下	大規模 25㎡以下	小規模 25㎡以下	大規模 25㎡超～35㎡以下	大規模 35㎡超	
月賃料		10万円超	10万円超	10万円超	7万円以下	7万円以下	7万円以下	7万円以下	7万円以下		
月費用の総額		15万円超	15万円超	15万円超	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円超～15万円以下	10万円以下		
入居一時金の額(万円)										2000万円超	
最小居室	入居対象者	60歳以上で、日常生活を自立して営むことのできる健康状態の方	60歳以上の自立者、要支援・要介護者の全ての方が対象	60歳以上の自立者	60歳以上の自立者	65歳以上の自立者、要支援・要介護者の全ての方が対象	60歳以上の自立者、要支援・要介護者の全ての方が対象	原則、60歳以上で自立した日常生活が送れる方	原則、60歳以上で自立した日常生活が送れる方	原則、60歳以上で自立した日常生活が送れる方	
	入居されている方の年齢	平均年齢82歳	平均年齢82歳	平均年齢83歳	平均年齢82歳	平均年齢83歳	平均年齢86.6歳	平均年齢86歳	平均年齢83歳	平均年齢84歳	
	男女比率	男性2割、女性8割	男性3割、女性7割	男性3割、女性7割	男性3割、女性7割	男性3割、女性7割	男性25%、女性75%	男性3割、女性7割	男性3割、女性7割	男性25%、女性75%	
	自立・要介護等の状況	約半数が要支援・要介護者	要介護者が3割程度	約半数が要支援・要介護者	要介護者2割程度	約4割が要支援・要介護者	約4割が要支援・要介護者	ほとんどが要支援・要介護の方	約半数が要支援・要介護者	ほとんどが自立者、要支援者。要介護者は数名	約半数が要支援・要介護者
	主な共用施設	食堂、大浴場、多目的ホール	食堂、大浴場、洗濯室、ラウンジ	食堂、大浴場、娯楽室	食堂、大浴場、娯楽室	食堂兼多目的室、大浴場、特殊浴室	食堂、浴室(大浴場)、個人浴室、機械浴室)、洗濯室	食堂、浴場、大浴場、加圧ルーム	食堂兼リビングルーム	食堂、大浴場、加圧ルーム	食堂、個人浴室、特別浴室、温水プール、図書室、集客室
食事サービスの提供	有り	有り	有り	有り	有り	有り	有り	有り	有り	有り	
生活支援サービス等(除:食事・介護保険)	フロント職員が24H常駐、生活・介護相談、定期健康診断、緊急時対応、安否確認	フロント専任スタッフ、看護師が24H常駐、生活・介護相談、アクティビティ支援、緊急時対応、安否確認	フロント職員が24H常駐、生活・介護・健康相談、緊急時対応、安否確認	フロント職員が24H常駐、生活・介護・健康相談、緊急時対応、安否確認	フロント職員が24H常駐、生活・介護・健康相談、緊急時対応、安否確認	フロント職員が24H常駐、生活・介護・健康相談、緊急時対応、安否確認	フロント職員とヘルパーが24H常駐、生活・介護・健康相談、緊急時対応、安否確認	ヘルパー資格者が24H常駐、生活・介護・健康相談、緊急時対応、安否確認	フロント職員が24H常駐、生活・介護・健康相談、緊急時対応、安否確認	ヘルパー資格者が24H常駐、生活・介護・健康相談、緊急時対応、安否確認	
併設の施設、テナント等	デイサービス	居宅介護支援・訪問介護事務所、ナーシング・ステーション	居宅介護支援・訪問介護事務所	居宅介護支援・訪問介護事務所、デイサービス、保育園	居宅介護支援・訪問介護事務所	居宅介護支援・訪問介護事務所、デイサービス、薬局、クリーニング、業局	居宅介護支援・訪問介護事務所、デイサービス、移送サービス、業局	居宅介護支援・訪問介護事務所、デイサービス、業局	居宅介護支援・訪問介護事務所、デイサービス、医療機関	有床の診療所	

(*)戸数規模:大規模=51戸以上、中規模=21～50戸、小規模=20戸以下

10	11	12	13	14	15
大規模 25㎡超～35㎡以下	大規模 35㎡超	大規模 25㎡以下	大規模 35㎡超	小規模 25㎡以下	中規模 25㎡超～35㎡以下
2000万円超	1000万円超～2000万円以下	1000万円超～2000万円以下	1000万円超～2000万円以下	1000万円以下	1000万円以下
原則、60歳以上で自立した日常生活が送れる方	原則、55歳以上で自立した日常生活が送れる方	原則、60歳以上の自立者、要支援・要介護者の全ての方が対象	原則、65歳以上の自立者、要支援・要介護者の全ての方が対象	60歳以上の自立者、要支援・要介護者の全ての方が対象	60歳以上の自立者、要支援・要介護者の全ての方が対象
平均年齢79歳	平均年齢77歳	平均年齢80.5歳	平均年齢81歳	平均年齢は85歳	平均年齢82歳
男性35%、女性65%	男性27%、女性73%	男性3割、女性7割	男性3割、女性7割	男性1割、女性9割	男性3割、女性7割
要介護者が3割	約2割が要支援・要介護者	約半数が要支援・要介護者	約半数が要支援・要介護者	ほとんどが要支援・要介護者	約半数が要支援・要介護者
食堂、アクティビティルーム、図書コーナー	食堂、大浴場、娯楽室	食堂、大浴場・介護的ルーム	食堂、大浴場・機械浴室、多目的室	食堂・リビングルーム、大浴場・個人浴室	食堂、大浴場、図書室
有り	有り	有り	有り	有り	有り
フロント職員が24H常駐、生活支援(掃除、電球取替え、病気の配下履等)、生活・介護・健康相談、定期健康診断、緊急時対応、安否確認	フロント職員が24H常駐、生活支援(病気の配下履等)、生活・介護・健康相談、緊急時対応、安否確認	フロント職員が24H常駐、生活・介護・健康相談、送迎サービス、緊急時対応、安否確認	フロント職員が24H常駐、生活・介護・健康相談、送迎サービス、緊急時対応、安否確認	ヘルパースタッフが24H常駐、生活・介護・健康相談、送迎サービス、緊急時対応、安否確認	フロント職員、ヘルパーが24H常駐、生活・介護・健康相談、送迎サービス、緊急時対応、安否確認
診療所、薬局	老人保健施設、介護付有料老人ホーム、クリニック	居宅介護支援、訪問介護事務所、デイサービス、クリニック	居宅介護支援、訪問介護事務所、ショートステイ	居宅介護支援、訪問介護事務所、移動サービス	デイサービス、認知症グループホーム

3. 今後の高齢者の方向けの住まい、賃貸住宅事業の方向性等に関する考察

以上の、マクロ的、ミクロ的な賃貸住宅に関する調査、分析等を前提にして、最後に、今後の高齢者の方向けの住宅、賃貸事業の方向性について、若干の考察を行ってみたい。

(1) 高齢者の方向けの賃貸住宅事業は、現在はその入口段階であり、団塊世代の女性が75歳以上になる2025年のピークに向け拡大していく市場である

高齢者住宅の今後を考えるキーポイントは次の3点であり、結論的に予測すれば2025年のピークに向け拡大していく市場であるといえる。

- ・高齢者の方向けの住宅事業の対象年代は70歳代以上（むしろ主力は80歳代、更に今後は90歳代まで広がり得る）の方である。
- ・高齢者の方向けの住宅事業の主な対象は、女性であり、女性に選択される住居でなければならない。
- ・今の高齢者の方向けの住宅市場は、まだ入口段階であり、本格市場は団塊世代（1947年～1949年生れ）が75歳以上となる2025年等に到来する。その時に向けた事業戦略が必要である。

なお、無論、50歳代、60歳代あるいは70歳代以上の方等向けに、更なる生活のグレードアップを図る住まいの提供、魅力的なマルチハビテーションの機会の提供、自然に恵まれた田園生活の実現等、高齢者の方の多様なニーズに応える市場・事業領域も拡大していくだろう。

ただ、大きな流れで見た場合、既に安定した住まいを確保している高齢者の方が、一般的に住み替えを検討、実施する大きな要因が「介護に関する不安感」あること等を考えると、団塊世代の女性が75～80歳となる時期である2025年には、ピークを迎えて大きな市場ボリュームになると考えられる。

(2) 高齢者の方向けの賃貸住宅事業は、サービス提供事業である

高齢者の方向けのアンケート結果、高齢者の方向けの賃貸住宅を運営している事業者等のヒアリング状況から、現在、高齢者の方（主に70歳代以上の方）が住み替える最大の理由は、「将来の介護に向けた不安」への対応である。加えて、例えば子供等がいても、自分の介護経験等も踏まえ「子供達に介護の苦勞はかけたくない」という判断等が、転居を決断した主たる要因であるといえることができるだろう。

これらを前提にすると、どの類型の高齢者の方向けの賃貸住宅であっても、立派な建物、設備を作ってそれで終わりということでは、事業として成立しないといえる。たとえ、現状、自立・健常の方を対象にした住宅であっても、将来の、介護を要する状態になったときの途筋の明確な提示、それぞれの方のニーズに見合った生活サービスの提供が必要であろう。居住者の方とのコミュニケーションを充分図りながら、かつ、過剰なお節介にならないサービス、情報等の提供という、ある意味、非常に困難な作業にはなるが、この対応を適切に行え

ることが、高齢者の方向けの賃貸住宅の基本鉄則であろう。

(3) 高齢者の方向けの賃貸住宅事業は、典型的な地域密着のエリア・ビジネスである

更に、今回の調査ではっきりしたことは、高齢者の方向けの賃貸住宅事業は基本的に、広域・大量集客を図っていく事業ではなく、極端に言えば、物件の周辺数キロメートルのエリアを主要市場とした典型的なエリア・ビジネスであるということである。

その場合、対象となるのは、入居希望者本人は当然であるが、更に近隣エリアに居住している親族（子供達等）に関心、興味を持ってもらうことも有効であることが、多数の事業例で示されている。高齢者の方向けの賃貸住宅に住まう安心は、賃貸住宅運営者と入居者との間の信頼、安心だけでなく、更に、入居者の家族も含めた安心、安全のネットワーク形成にあるといえる。

地元エリアからの集客、入居が得られず、広域からの集客に頼らないとならない物件になってしまうと、長期的な集客、入居者の継続等にも支障が出てくる可能性もあり、安定的な賃貸住宅経営が難しくなる危険性がある。

大資本をもって高齢者の方向けの賃貸住宅市場に参入、事業展開する場合も、各供給物件のそれぞれがエリア・ビジネスの拠点となることに変わりなく、エリアのニーズ、状況に応じたきめ細かいマーケティング、展開が常に不可欠であるといえるだろう。

(4) 高齢者の方向けの賃貸住宅事業は、地域の活性化、再生の核となり得る事業である

上の、高齢者の方向けの賃貸住宅事業が、地域のエリア・ビジネスであるということ、更に、もう一步進めると、高齢者の方向けの賃貸住宅は、その住宅に住まう高齢者の方々等が利用する種々のサービスの提供拠点ともなるものであり、また、各種の併設の施設、テナント等を複合させた事業としていった場合には、それらの複合建物を核にした、その地域エリアの活性化、再生に発展させていくことが可能であろう。

事実、今回の調査事例においても、単に高齢者の向けの賃貸住宅運営のみに止まらず、地域の障がい者、幼児・子供向けの施設、地域を対象とした各種の介護保険サービス事務所、医療機関等による複合的な展開を図っているケースも見受けられる。

地域を、高齢者の方向け賃貸住宅を核にした、一つの面と捉えた場合、エリアの各種ニーズに応じた事業開発が、不動産賃貸業の新たな展開に発展していく可能性を持っているといえることができるだろう。

* 添付の「高齢者等居住安定化推進事業」（平成 22 年度の国土交通省予算事業）の「一般部門」の提案イメージ等も参照

高齢者等居住安定化推進事業

公募内容と審査方法

A 一般部門 評価委員会による個別審査・評価

・個々の提案内容について評価委員会により評価

A-1 一般部門

ハード・ソフトにおいて先導性の高い提案

(例)

- ・先導性の高い高齢者の住まいの新築・改築
- ・協働型居住の試み
- ・高齢者への安心・見守りサービスの提供
- ・高齢者の住まいに関する情報提供・相談業務
- ・障害者世帯・子育て世帯の居住の安定確保に資する取り組み

B 特定部門 評価委員会による包括評価

- ・評価委員会の意見を踏まえ要件整理
- ・個別内容について要件との適合を審査の上評価委員会に諮る

B-1 生活支援サービス付高齢者専用賃貸住宅部門

生活支援サービス付きの高齢者専用賃貸住宅の整備

B-2 ケア連携型バリアフリー改修体制整備部門

ケアの専門家と設計者・施工者の連携体制により行われるバリアフリー改修及び体制整備

B-3 公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化部門

公的賃貸住宅団地の福祉拠点化に資する高齢者生活支援・障害者支援・子育て支援施設の整備

※選定された事業の助成期間は3年間

一般部門の概要

<概要>

- 高齢者・障害者・子育て世帯にかかる居住の安定を推進・支援するプロジェクトのうち、ハード・ソフト面で先導性が高いものを対象とする。
- 内容について個々に評価委員会の評価を受け、その結果に基づいて国が選定するプロジェクトに対して助成

<評価の視点の例>

- 先導性の高い高齢者の住まいの新築・改築
- 協働型居住の試み
- 高齢者等への安心・見守りサービスの提供
- 高齢者の住まいに関する情報提供・相談業務
- 障害者世帯・子育て世帯の居住の安定確保に資する取り組み

<補助率等>

- 建築工事費
 - ・住宅及び高齢者の交流施設等の整備費（補助率：新築等1/10、改修2/3）
 - ・設計費（補助率：2/3）
- 技術の検証費
 - ・居住者実験、社会実験等の技術の検証に要する費用（補助率：2/3）
- 情報提供及び普及費
 - ・選定提案に係る情報提供及び普及に要する費用等（補助率2/3）

提案のイメージ①

高齢者の居住に関する地域固有の課題の解決を図るための取組み

高齢者の集住の誘導によるサービスの効率化・きめ細かなサービス提供



助成対象

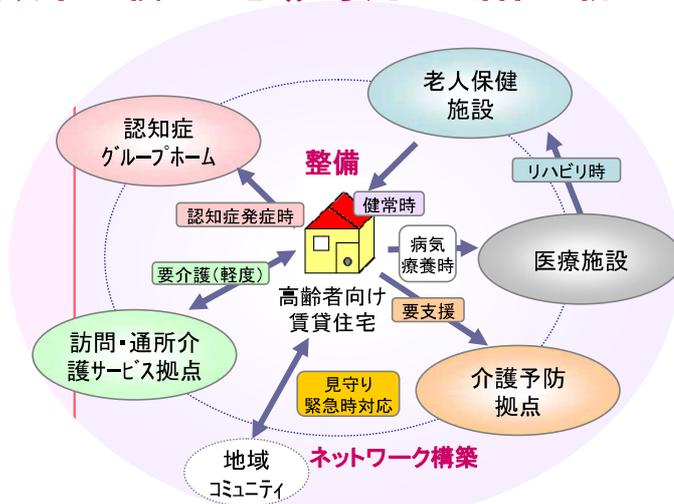
住替え円滑化等のためのプログラム策定・実施に必要な経費(補助率2/3)
空家の改修費(補助率2/3)等

※介護保険に係る事業は対象外

提案のイメージ②

福祉施設、地域等との連携による高齢者が安心して暮らせる環境づくりのための取組み

高齢者がどのような心身の状況になっても(健常時、入院時、リハビリ時、要介護時等)、住み慣れた地域で安心して居住し続けることができる居住環境を整備



・施設や高齢者向け住宅の空室等の情報の共有・高齢者へのあっせんに関する取組み

・日常時の見守り体制や緊急時対応の体制整備等

助成対象

高齢者向け賃貸住宅整備費(補助率1/10)
見守り等の連携体制整備に係る経費(補助率2/3)等

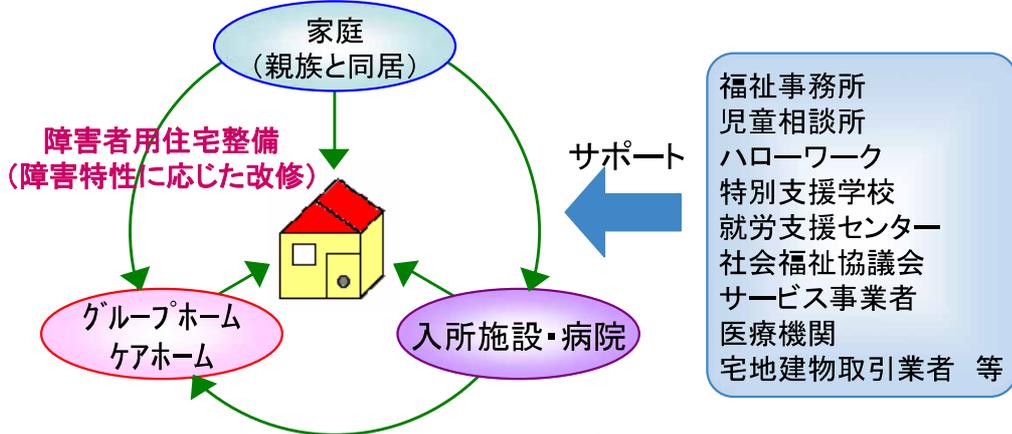
※介護保険に係る事業は対象外

提案イメージ③

福祉施設、地域等との連携による障害者が安心して暮らせる環境づくりのための取組み

障害者が自らの希望により、慣れ親しんだ地域の民間の賃貸住宅等において、十分な介助等の支援を受けつつ、地域社会の一員として自立した生活を送れるよう、地域の関係機関等によるネットワークの整備を図る。

障害者の生活を支える地域のネットワークづくり



助成対象

障害者用住宅整備(改修)費(補助率2/3)
生活・就労相談、見守り、緊急時対応等に係る社会実験費(補助率2/3)等

提案イメージ④

地域のシニア世代が参画する子育て・多世代交流の取組み

地域に住む子育てを終えたシニア世代が、空き店舗・空き家などのスペースを使って地域の子どもやその親に対して、ワークショップなどの子育て支援を実施し、子育てしやすい居住環境を整備

- ・シニア世代、子育て世帯双方の交流が進み、地域の活性化にも寄与
- ・住宅地内の未利用スペースを活かしたコミュニティミックスの促進



助成対象

交流スペース整備費(補助率1/10)
子育てに配慮した住宅への改修費(補助率2/3)等

発行 財団法人 不動産流通近代化センター

不動産流通センター研究所 研究部

〒102-0074 東京都千代田区九段南 4-8-21

山脇ビル 8階

TEL 03(5843)2065