

人口減少時代の

高齢者住宅政策への提言



公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
全日東京アカデミー調査研究小委員会

平成30年3月

発刊にあたって



公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部
公益社団法人 不動産保証協会東京都本部
本部長 中村 裕昌

公益社団法人全日本不動産協会東京都本部は、調査研究機関として設立した「全日東京アカデミー」において、元東京都副知事で明治大学大学院教授の青山侑先生を学院長として、「マンション政策」、「地域防災と都市計画」、そして、「東京オリンピック開催と不動産業の関わり」という、いずれも喫緊の重要なテーマについての調査研究とこれに基づく提言を行ってまいりました。

これら3次にわたる調査研究を進める中で、2020年オリンピック・パラリンピック競技東京大会（以下、「五輪」とします。）開催後の大都市東京が抱える様々な問題が明らかになってまいりました。

これまでの調査研究で得られた研究成果や貴重な情報等を踏まえ、人口減少と少子高齢化社会の一層の進展の大きな流れを直視する中で、都市づくりや住宅政策の在り方や方向性のベクトルが変わってきていることが浮かび上がり、今回、政策課題として幅が広い「人口減少時代の高齢者住宅政策」をテーマとして、3か年にわたり「全日東京アカデミー」において調査研究を進め提言としてとりまとめるに至ったことは必然の結果であったと認識しております。

本提言書で先進的な事例の一つとして挙げましたサービス付き高齢者向け住宅も有力な施策の一例として注目を集めているところですが、やはり、高齢者の生活の基盤となる住まいの主たる受け皿は今後も持ち家や民間賃貸住宅が中心になることが見込まれ、改めて私ども民間の不動産業に従事する者の社会的な役割の重要性というものを認識したところであります。また、社会問題化している空き家・空き地についても、少子高齢化人口減少問題と表裏一体の関係が認められ、全国と東京圏で、また、同じ都内であっても特別区と多摩・島しょ地域でもその実態が異なっていることなどから、より正確な調査結果に基づいた的確な対応が望まれるところです。

この提言を取りまとめました「調査・研究小委員会」メンバーには、学院長をはじめとして、関係行政機関や法律の専門家の方々、ならびに各界で活躍されている学識経験者の皆さまに就任をお願いしました。最前線の福祉の現場の

視察に加え、先進的な事業に従事される各界の実務者や都市計画行政に携わっている方々等をお招きしてのヒアリングや討議が活発に行われました。また、メンバーの一員であり不動産の最前線で地域密着の業務を展開している東京都本部の主要な役員の現場に則した視点からの様々な知見や、さらには9,000社を超える多くの会員の協力で得られたアンケート結果を加え調査研究の成果として提言をまとめさせていただきました。

この提言書では、五輪後の変わりゆく未来の東京をどう迎えるかについて、行政をはじめ関係機関に向け政策提言を行うのみならず、私ども東京都本部としても自ら率先して取り組むべきことを盛り込みました。ぜひ、ご一読いただき、ご意見・ご指導を賜りますようお願いいたします。併せて、行政機関をはじめ関係の皆さまとのさらなる連携を強化させていただきながら、課題解決に向け共に取り組んで参りたいと思っておりますので、今後ともご協力をいただきますようお願い申し上げます。

結びに、改めて調査研究活動に多大なるご協力をいただいた関係各位及び関係機関に対して心から感謝の意を表します。



提言にあたって

都市調査会代表 青山 侃

日本では空き家加えて所有者不明土地が問題となっています。その一方では、東京都や区市町村、そして社会福祉法人やNPO法人が実施している住宅困窮者向けの事業を数万人の人が利用している実態があります。都営住宅や区市町村営住宅も応募倍率が高い状態が続いています。

世帯数を住宅数が10%以上、上回っているのに、住まいに困っている人も多いのです。

社会的入院が終わった人、刑期が終了した人、家庭内暴力から逃がれる人、そのほかにも精神障害、高齢化、失業など様々な原因によって居場所・寝場所を失う人もいます。自分が住む家や部屋を持たず、ネットカフェ等を泊まり歩く人もいます。子どもの貧困、非正規労働者や外国人労働者の増加、豊かだった世代の高齢化、社会保障財源の逼迫など、潜在的な要因もあり、従来の量的供給とは違った住宅政策を維持強化していくことが求められています。

公益社団法人全日本不動産協会東京都本部のホームページは、高齢者が賃貸住宅に入居するための相談に応じることができる物件を紹介しています。大家さんの側に、独り暮らしの高齢者にお貸しする意志があったとしても、不安もあります。ですから、日常的に介護や医療、生活の相談やケアをする人たちとの連携体制を確立すると高齢者がもっとスムーズに入居できるようになります。

今回の「人口減少時代の高齢者住宅政策への提言」は、そういう、実際に困っているひとたちの住まいを扱っている人たちの問題意識から出発しています。全日本不動産協会東京都本部は、東京都内の各地域で不動産事業を展開する中小事業者の立場から、従来、急増する老朽マンションへの対策、防災のための細街路を拓げる対策、増加する外国人による不動産取得に伴う納税や管理費納付、修繕費用の積み立て、さらには管理組合活動への協力などの懸念等について政策提言を行ってきました。その後、東京都や区市町村そして関係者の努力や取り組みにも関わらず、事態は深刻化しつつあるように見えます。

全日本不動産協会東京都本部に集うメンバーは、東京が世界一暮らしやすい都市であることを誇りにして地域におけるビジネスを展開してきています。そういう立場から勉強会を重ね、関係者の意見を聴取し、現場を視察するなどしながら議論を重ね、今回の報告書をつくりました。

第三者的な立場ではなく、当事者の立場からの提言なので、行政に要求するだけでなく、全日本不動産協会東京都本部としては、あるいは加盟する事業者としてはこう取り組みたいという気持ちでこの報告書を作成しています。

行政は、各地域で現実に不動産を扱っている全日本不動産協会東京都本部の事業者を十分に活用してほしいという気持ちもこの報告書には込められています。関係者の皆様には、この提言の趣旨をお汲み取り頂ければ幸いです。

目 次

発刊にあたって	1
提言にあたって	3
はじめに	7
1章 人口減少・高齢化社会と不動産業をとりまく状況	9
1-1 統計にみる人口動態	9
(1) 国の人口動態	9
(2) 東京都の人口動態	12
(3) 東京都区部・多摩・島しょ地域の人口動態	14
1-2 人口減少と不動産業	20
(1) 人口減少と住宅新築着工戸数	20
(2) 人口減少と推定空き家数	21
1-3 高齢社会と不動産業	22
(1) 医療・福祉用建築物の新築着工戸数	22
(2) 高齢者の住まい像	22
(3) 高齢者向け不動産に関する政策・制度	24
(4) 健康応援都市の実現に向けて	24
1-4 全日本不動産協会東京都本部の取り組み	25
(1) 住宅検索サイト「ラビーネット」による住宅斡旋	25
(2) 自治体と全日が共催する街頭無料相談会	27
(3) 自治体要請による全日会員派遣の住宅相談会	28
2章 事例にみる不動産業の現況と課題	30
2-1 UR 団地建替えに伴う福祉施設「南台シニアセンター敬愛の森」	30
(1) 「南台シニアセンター敬愛の森」の開所に至る背景	30
(2) 「南台シニアセンター敬愛の森」の概要	31
(3) 利用・入居状況	37
(4) 費用とその他サービスの特徴	40
(5) シニアセンターの運営からみえる課題	41
2-2 再開発事業に伴うシニア分譲マンション「グランコスモ武蔵浦和」	42
(1) 「グランコスモ武蔵浦和」の販売に至る背景	42
(2) 「武蔵浦和 SKY&GARDEN」の再開発事業概要	43
(3) 「グランコスモ武蔵浦和」の商品概要	44
(4) 販売・入居実態	48

	(5) シニア向け分譲マンションの販売・管理からみえる課題	49
2-3	高齢者向け住宅に関する全日会員調査	51
	(1) 高齢者向け住宅に関する会員調査	51
	(2) 高齢者との取引状況の結果	51
	(3) 取引物件と顧客の状況の結果	52
	(4) 高齢者向け住宅施策についての意識の結果	52
	(5) 自由回答にみる高齢者向け住宅についての意識の結果	54
3	不動産に関する社会経済上の課題	57
3-1	都市政策と不動産	57
	(1) 市街地更新上の阻害要因の課題	57
	(2) 空間の最適化と権利の解消や調整の課題	61
3-2	社会福祉と不動産	63
	(1) 高齢者像の変化への対応	63
	(2) 高齢者の住まい確保への配慮	64
	(3) 超高齢社会を支える幸福な住まいづくり・健康な都市づくり	64
4	提言と今後の全日東京の取り組み	66
4-1	提言	66
	(1) 民間賃貸住宅市場の充実と全日住宅検索サイト「ラビーネット」の積極活用	66
	(2) 不動産事業者と公共・NPOの連携・役割分担による住宅確保の成約率向上	66
	(3) 住宅セーフティネットへの支援体制の実稼働の推進	67
	(4) 高齢者の住まいの確保と地域包括支援との連携	68
	(5) 高齢者の居場所づくりを起点としたまちの再生	68
	(6) 元気な高齢者が輝く暮らし・住まい・都市をデザインする	68
	(7) 高齢者配慮の都市づくり・健康都市の実現と都市更新の強化	69
	(8) 今後の検討課題	69
4-2	今後の全日東京の取り組み	70
	(1) 関係行政機関等とのさらなる連携・協力	70
	(2) 各種相談事業の充実	70
	(3) 入居のための適時適切な情報提供（マッチング支援）	70
	(4) 安心R住宅制度の普及促進	70
	(5) 協会会員への研修の充実	70
	(6) 検討された課題とその対応	71

はじめに

我が国は、2016年10月公表の国勢調査で、国勢調査開始以来、初めて人口減少を記録した。いよいよ人口減少社会の到来である。これまでの少子高齢化は、世代構成の変化であった。それに加え、社会資源の絶対母数が減る人口減少が現実のものとなった。

東京都の人口では、全体としては2025年に、その内、多摩や島しょの市町村部においては2020年に、区部は2030年に、それぞれピークを迎え、その後減少に転じると予測される。しかし、都心3区ではその後も人口は増加するとみられている。

人口動向がもたらす社会変化には、どのようなものがあるか。人口減少による社会の担い手不足、少子高齢化に伴う生産年齢人口とそれ以外の構成員の不均衡に起因する様々な課題、介護世帯と認知症患者の増加予測、単身世帯の増加、それらを扶助するための社会保障費用の増加など、厳しい社会状況が予測されている。私たちは、このような事実を目を背けることなく、都民一人ひとりが安心して暮らせる都市東京の社会基盤づくりに挑まなければならない。そこに、希望のある都市ビジョンは見えているだろうか。確かな戦略に基づく人口減少時代の都市像とはいかなるものか。

幸いなことに、2020年、東京は、オリンピック・パラリンピックを経験する。世界最大のスポーツの祭典がもたらす東京への貢献は、五輪開催にむけてソフトパワーの強化が図られることである。それは、オール東京によるスポーツムーブメントがもたらすスポーツへの意識と取り組み、都民一人ひとりの健康への意識と行動の変化、世界各国から賓客を迎える観光都市東京のチャレンジである。五輪の経験は、**Healthy**（ヘルシー；健康と健全）&**Hospitality**（ホスピタリティ；奉仕・配慮と高品質）という日本人のメンタリティを強化・強調し、世界に披露する機会となるだろう。“**Healthy&Hospitality** あふれる東京”こそ、ポストオリンピックの成熟都市東京のアイデンティティになるのではないだろうか。

Healthy は、都民一人ひとりの心身の健やかさ、社会の健全さ、医療・地域福祉の充実、コンパクトシティやバリアフリーの都市づくりがもたらす高度な技術に保障された健康都市の実現である。**Hospitality** は、経済資源としての国際都市観光、医療・地域福祉やコミュニティ、人々の間の相互扶助、ものづくりに至るまで、全ての分野で高品質を保証する日本品質の精神的源泉となる。

併せて、これらソフトコンテンツを支えるベースとして **Safety**（特に都市空間の安全）が、重要であることは言うまでもない。

人生百年時代を迎え、世界のとりわけ先進諸国は、人口減少と高齢化に直面し、国家的戦略が計られる時代となった。高齢化率と人口の減少速度で人類史上類を見ない社会局面を迎えた我が国には、世界からの視線が注がれている。“**Healthy&Hospitality あふれる東京**”は、都民の健康と社会の健全さ、社会基盤の安全性、高度な技術と高品質のサービスを兼ね備えた医療・福祉産業、人の生きることの尊厳等を真に実現する都市として、世界に誇れるものとなるだろう。それは言うなれば、国連をはじめ国際社会が取り組む幸福政策の先駆モデルであり、同時に、現代の都民と次世代を生きる人々へ幸福をもたらす社会システムでもある。

今回のアカデミーでは、ポスト五輪を見据えた東京のあり方として、都市政策や住宅政策、不動産の現状や課題について、約3年にわたって多くの議論と先駆事例の視察を重ねてきた。その中から、いくつかの論点にしばって提言をまとめている。

報告書の内容は、第1章で、高齢社会の東京の姿を可視化する作業として、統計に基づく社会現象の確認と課題の整理、特に高齢者向け住宅の現状と課題の整理、そこからみえる時代フェーズごとの高齢者像と住宅形態を整理している。続く第2章では、先駆的な高齢者住宅・福祉住宅モデルの事例紹介とともに、高齢者向け不動産について不動産事業者の声をアンケート調査に基づきまとめている。第3章では、主に都市政策の視点から、今後早急に取り組む必要のある課題をまとめている。具体的には、コンパクトシティの実現にむけて、市街地更新の阻害要因となっている事象の解決に必要な仕組み（空き家空き室・地籍等の基礎調査の徹底と、空間の最適化と権利の解消や調整）について整理している。最終章となる第4章では、これら知見を総括し提言をまとめ、今後の全日の取り組みについて言及している。

本報告書が、人口減少・高齢化社会の問題への対応を通じて、創造力と再生力の高いレジリエントな都市東京の実現に貢献できれば幸いである。

1章 人口減少・高齢化社会と不動産業をとりまく状況

1-1 統計にみる人口動態

(1) 国の人口動態

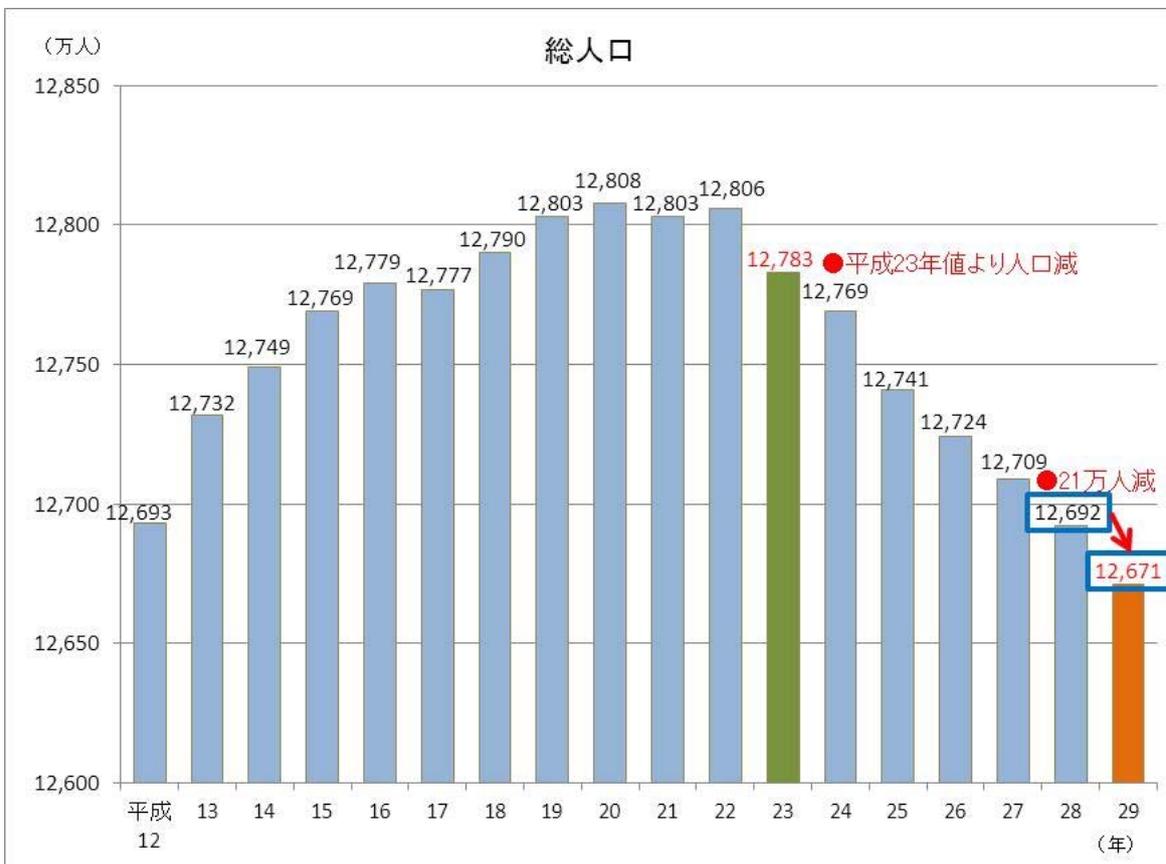
1) 総人口

我が国の総人口は、平成 29 年 9 月 15 日時点（総務省統計局）で、総人口は 1 億 2671 万人になっている。平成 23 年以降、人口が減少しており、平成 29 年度の数字は、前年(1 億 2692 万人)と比較すると 21 万人の減少となった(図 1)。

2) 高齢化率と高齢者をとりまく環境

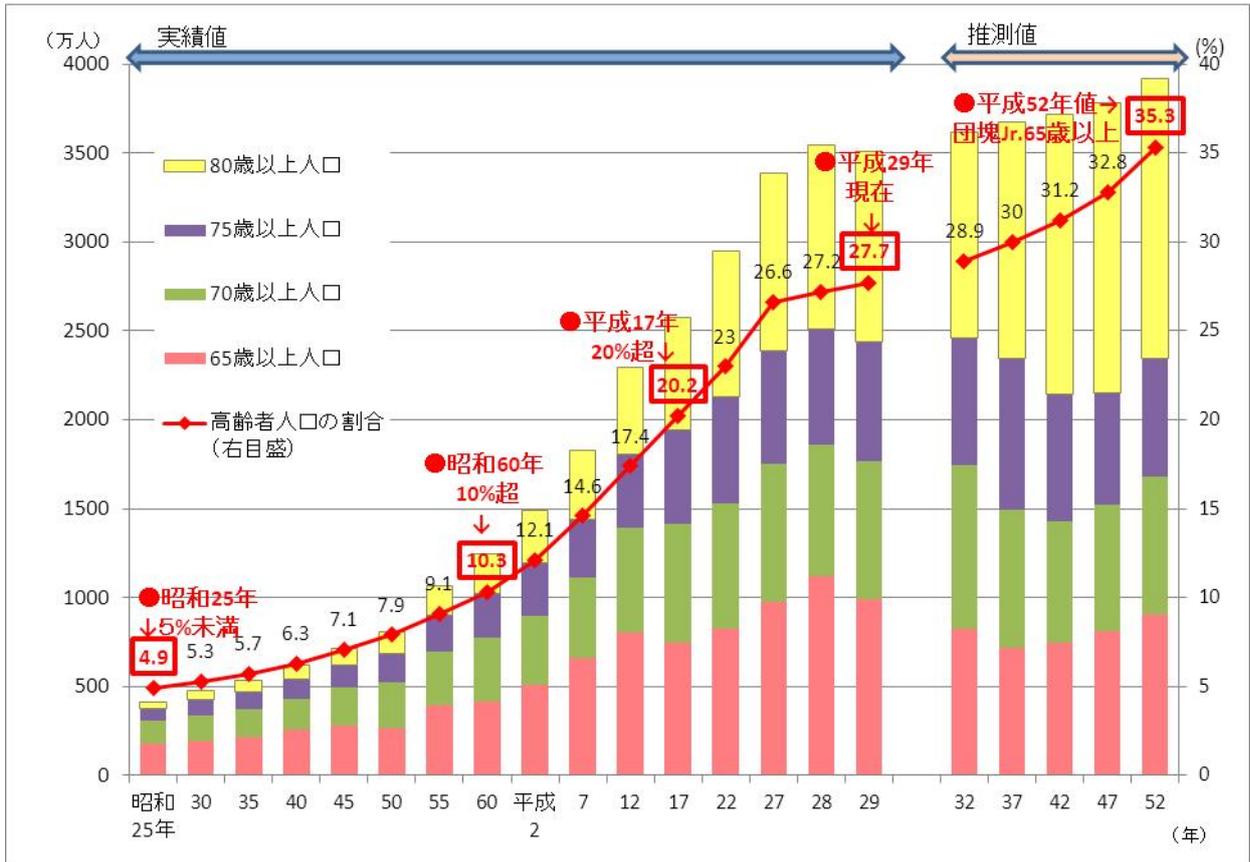
① 高齢化率

総人口に占める高齢者人口割合は、平成 29 年度には 27.7% (図 2) と過去最高となり、90 歳以上人口が初めて 200 万人を超える結果となった。総人口に占める高齢者人口の割合の推移をみると、昭和 25 年(4.9%)以降一貫して上昇が続いており、60 年に 10%、平成 17 年に 20%を超え、29 年は 27.7%に達している。国立社会保障・人口問題研究所の推計では、今後も上昇を続け、第 2 次ベビーブーム期(昭和 46 年~49 年)に生まれた世代(団塊ジュニア世代)が 65 歳以上となる平成 52 年(2040 年)には、35.3%になる見込みである。



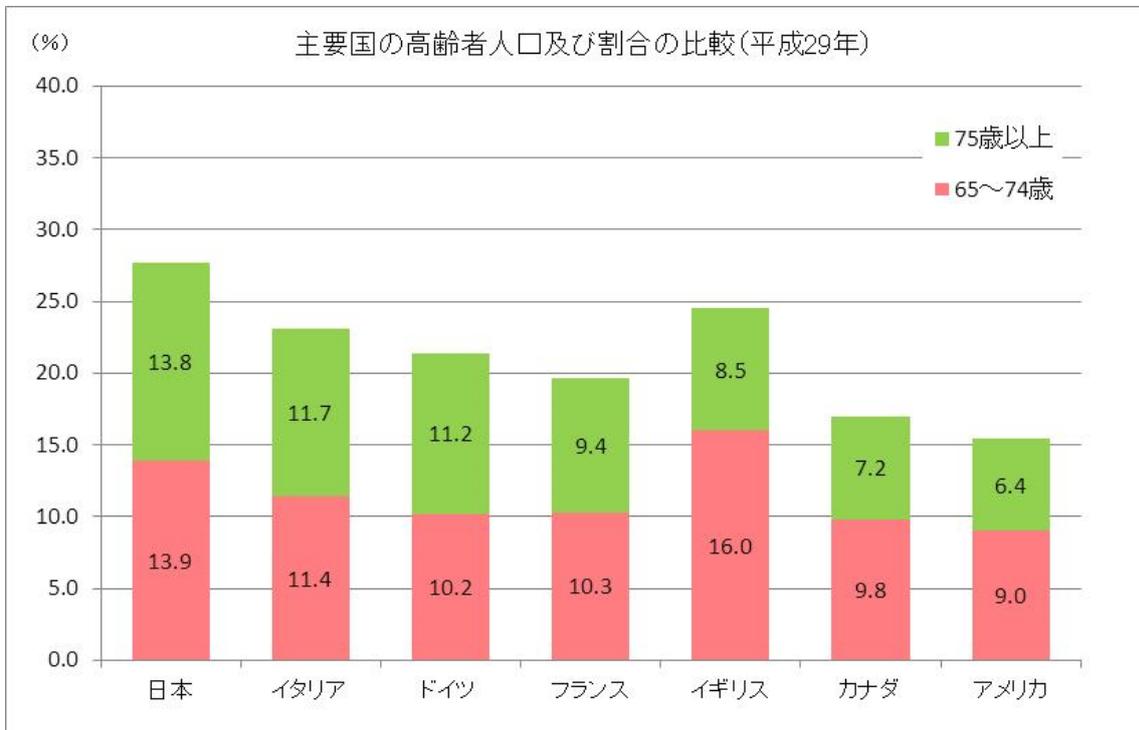
(出典) 総務省 (H29) 統計トピックス No.103, より作成

図 1 我が国の人口の推移 (平成 29 年 9 月値)



(出典) 総務省 (H29) 統計トピックス No.103, より作成。

図2 高齢者人口及び割合の推移 (昭和25~平成52年)



(出典) 総務省 (H29) 統計トピックス No.103, より作成。

図3 主要国の高齢者人口の割合の比較

先進諸国と比較しても、日本の高齢者人口の割合は、世界で最高となっている（日本 27.7%）（図 3）。次いで、イギリス（24.5%）、イタリア（23.1%）、ドイツ（21.4%）の高齢人口割合が高く、21%を超える超高齢社会を迎えている。

②日本人高齢者の移動者

総務省の住民基本台帳人口移動報告をみると、平成 28 年の高齢者の都道府県間移動者数は 10 万 8588 人で、特に、85 歳以上で高い傾向がみられる。男女別には、男性は 65～69 歳が高く、女性は 85 歳以上が高くなっている。（表 3）

高齢者の転入・転出超過数を都道府県別にみると、転出超過数は東京都が 6,132 人と最多、転入超過数は、埼玉県が 2,605 人と最も多くなっている。

③高齢者の労働力

総務省の労働力調査（H 29）では、高齢者の就業者数は、13 年連続で増加し、770 万人と過去最多、就業者総数に占める高齢者の割合は、11.9%と過去最高、高齢雇用者の 4 人に 3 人は、非正規の職員・従業員、高齢者の非正規の職員・従業員は、10 年間で約 2.5 倍に増加している。

非正規の職員・従業員となった主な理由は、男女とも「自分の都合のよい時間に働きたいから」が最多。日本の高齢者の就業率は、主要国で最高である。

④高齢者の家計

家計調査（H29）において、高齢者世帯では、交際費、保健医療への支出割合が高く、高齢者世帯の貯蓄現在高は 1 世帯当たり 2,394 万円となっている。

(2) 東京都の人口動態

1) 総人口

東京都の人口は、平成 30 年 2 月 1 日現在（「東京都の人口(推計)」）で、13,756,461 人である。地域別には区部が、9,482,738 人、市部が 4,190,532 人、郡部が 57,534 人、島部が 25,657 人となっている（表 1）。

表 1 東京都の人口（推計）（平成 30 年 2 月 1 日現在）

地 域	平成30年2月1日現在								
	人 口			性比(女100 に対する男 の割合)	人口総数 に対する 割合(%)	面 積 (km ²) 注1)	人口密度 (1km ² 当たり)	前 月 人 口 と の 増 減	(参 考) 世 帯 数
	総 数	男	女						
総 数	13,756,461	6,775,229	6,981,232	97.0	100.00	2,191.00	6,279	2,402	6,919,438
区 部	9,482,738	4,663,920	4,818,818	96.8	68.93	626.79	15,129	3,640	4,973,599
市 部	4,190,532	2,069,036	2,121,496	97.5	30.46	784.20	5,344	△1,074	1,910,434
郡 部	57,534	28,797	28,737	100.2	0.42	375.86	153	△126	22,183
島 部	25,657	13,476	12,181	110.6	0.19	404.15	63	△38	13,222

(出典) 東京都統計局「東京都の人口（推計）」平成 30 年 2 月 1 日現在

東京都の将来人口予測では（東京都総務局統計部，平成 29 年 3 月）、区部の多くは、2025 年（平成 37 年）から 2030 年（平成 42 年）まで人口が増加し、その後 2035 年（平成 47 年）推測値から減少に転じる。市部は概ね 2025 年（平成 37 年）までに人口のピークを迎え、それ以降は減少に転じる（図 4）。

国では、すでに平成 23 年から人口が減少している一方、東京都の区部では、現在も増加傾向にある。

2) 高齢化率と高齢者を取りまく環境

① 高齢化率

東京都政策企画局(平成27年(2015年)国勢調査人口基準)がまとめた2060年までの東京の人口推計の特徴には、次のポイントがある。

① 東京都の人口のピークは2025年の見込み

地域別には、区部は2030年、多摩・島しょ地域は2020年。全ての団塊世代が75歳以上となる2025年が人口の転換点となる。

② 2030年4人に一人が高齢者となる見込み

東京の高齢化率は、2015年時点、全国26.6%より低く22.7%だが、今後急激に高齢者人口が増加の見込みである。

③ 75歳以上老年人口は、2030年193万人が最初のピーク、次に2055年の249万人がピークとなる見込み

一方、生産年齢人口は2025年913万人から、2040年に813万人、2060年には665万人まで減少する見込みである。

④ 単独世帯割合が上昇、夫婦と子どもからなる世帯は減少する見込み

単独世帯は2015年316万世帯から2035年ピークで346万世帯の見込み、その後2060年には300万世帯の見込み。一方、夫婦と子どもからなる世帯は、2015年156万世帯とすでに単独世帯数より少なく、世帯数としても2015年でピークを迎えている。それ以後2060年の124万世帯まで減少する傾向にある。

⑤ 高齢世帯が増加する見込み

65歳以上の単独世帯は2015年79万世帯から2060年114万世帯と増加見込み、そのうち、75歳以上の単独世帯は2015年42万世帯から2060年76万世帯となる見込みである。この単独世帯に65歳以上の夫婦のみ世帯を合わせた世帯は、2060年には全世帯の3割を占める予測となっている。

東京においても、全国と同様に高齢化が進展し、特に高齢者数の急激な増加が特徴となっている。一方で、東京都政策企画局では人口の社会増減に着目し、社会増減は、「個々人の自発的な『選択』の結果による、都市への『集中』ともいふべきもの」で、「個々人の意思に反して政策的に誘導するのは困難である」とし、社会増減による人口流入に基づく人口予測は不確実性の高いことに言及している。(東京都政策企画局「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン、2060年までの東京の人口推計、p344-351.参照)

実際、直近の人口推計においても、人口ピークの時期が後ろ倒しとなり、出生数の変化により人口減少が緩やかになっている現状が確認されている。全体的には、東京都では2030年を起点に人口が減少し、高齢化と単独世帯が急激に増加する、という点が人口予測の大向きである。

(3) 東京都区部・多摩・島しょ地域の人口動態

1) 総人口

東京都の各地の人口は、平成30年2月1日時点では表2のようになっている。

表2 東京都区部・多摩・島しょ地域の人口（平成30年2月1日時点）

平成30年2月1日現在					
区部	人口(人)	市部	人口(人)	郡部	人口(人)
千代田区	61,375	八王子市	577,460	瑞穂町	33,055
中央区	156,821	立川市	179,360	日の出町	17,344
港区	253,753	武蔵野市	146,396	檜原村	2,089
新宿区	343,800	三鷹市	190,397	奥多摩町	5,046
文京区	227,260	青梅市	135,624		
				島部	
台東区	203,100	府中市	261,700	大島町	7,560
墨田区	264,451	昭島市	111,952	利島村	343
江東区	510,855	調布市	235,378	新島村	2,626
品川区	398,212	町田市	434,036	神津島村	1,846
目黒区	283,025	小金井市	123,885	三宅村	2,383
				御蔵島村	344
大田区	728,339	小平市	192,857	八丈町	7,306
世田谷区	921,819	日野市	188,184	青ヶ島村	177
渋谷区	229,962	東村山市	150,061	小笠原村	3,072
中野区	335,698	国分寺市	124,493		
杉並区	575,903	国立市	74,659		
豊島区	298,139	福生市	58,187		
北区	348,629	狛江市	82,340		
荒川区	216,275	東大和市	84,658		
板橋区	574,032	清瀬市	75,377		
練馬区	731,760	東久留米市	116,324		
足立区	677,633	武蔵村山市	71,652		
葛飾区	450,815	多摩市	147,617		
江戸川区	691,082	稲城市	90,251		
		羽村市	55,228		
		あきる野市	80,335		
		西東京市	202,121		

東京の各地においては、すでに人口が減少している地域もあるが、区部を中心に、現在はまだ増加傾向にあり、2025年にむけて増加が続く予測である。その後2025年から2030年をピークに、人口減少が進むと予測されている。

図4をみると、人口のピークを迎えるのが遅く、今後約20年後も人口が増加する区部は、千代田区、中央区、港区である。次に江東区でピークが遅く、2035年に人口ピークの予測である。2030年まで人口が増えるのは、文京区、台東区、品川区、渋谷区、板橋区となっている。一方、すでに2017年時点でピークを迎えている地域は、足立区、葛飾区、江戸川区で、これらの地域ではすでに人口減少となっている。

市部では、全ての地域で2025年までにピークを迎える予測である。すでに2017年が人口ピークとなっている地域は、16地域ある。

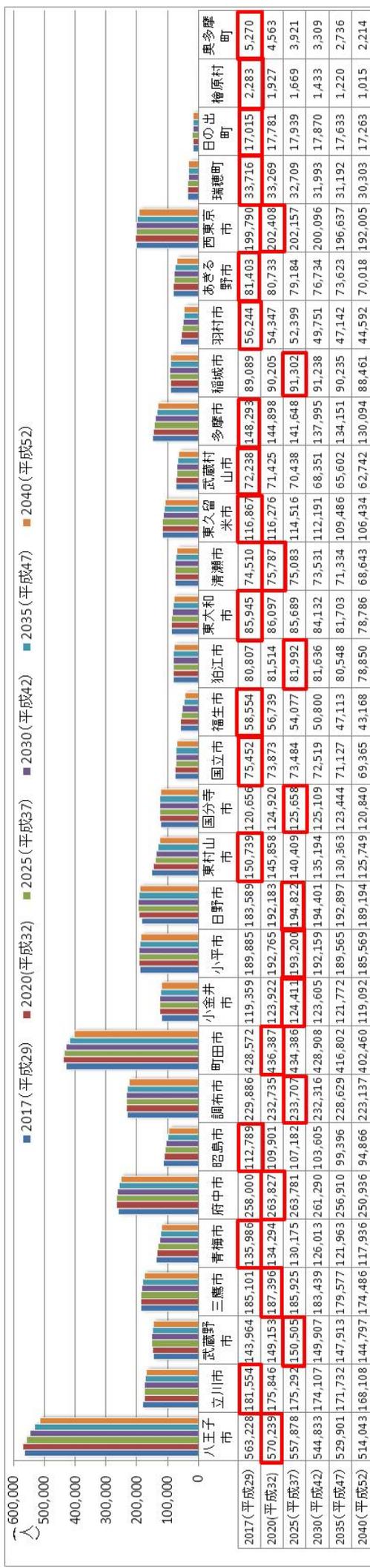
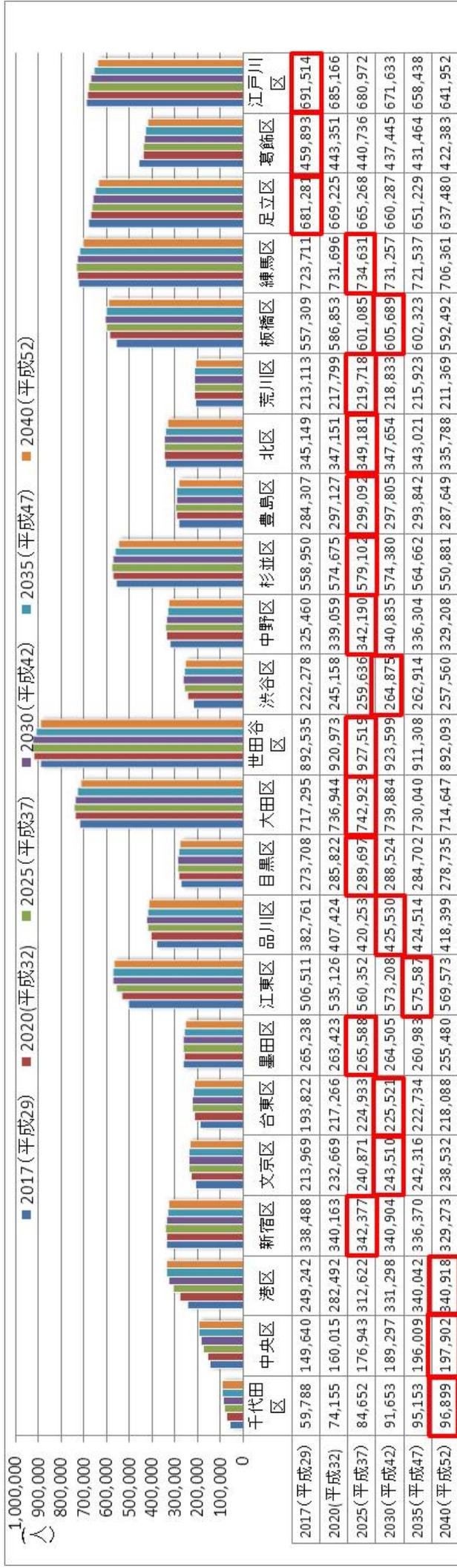
人口減少の様相を人口規模（人数）ではなく、人口増減率に着目した場合、人口ピーク時と比較して増減率をみる場合と、現時点（人口ピークを迎える前）と比較して増減率をみる場合では、その割合は当然ながら大きく異なる。

例えば、平成29年を基準値として平成52年の増減率を算出した場合、区部では増減率平均107%で人口増加傾向にあり、23区中14区で人口が増加する予測、市部平均では増減率92%で人口が減少する予測となることがわかった。

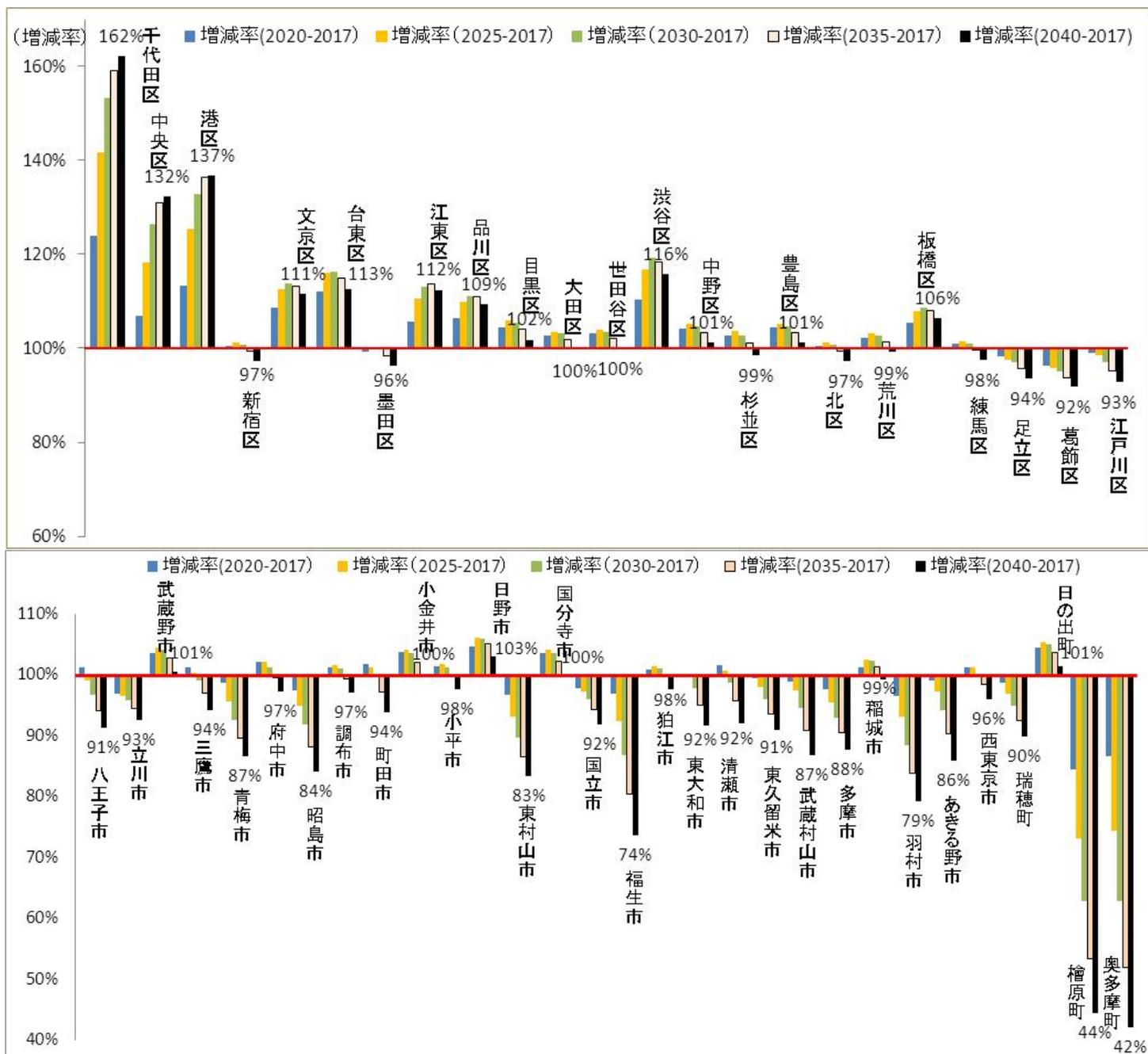
つまり、今後、各地で人口ピークに向かって人口が増加し、2025年から2030年あたりでピークをむかえ、その後減少に向かうという人口の山を迎えるため、急激な人口の増減を経験するものの、平成29年時点と平成52年の2時点と比較した場合、都内では、都心3区に限らず区部平均値でも人口は減少せずに平成29年値よりは僅かではあるが増える予測となった。平成52年の市部推計においては、市部平均値は減少となるが、平成29年値よりは増加傾向にある市が5市、ほぼ現状値を維持の市が6市（平成29年値基準で平成52年の増減率が95%未満の場合）あることがわかった。

具体的に地域別にみると、図5は、平成29年1月1日時点の人口を100%とし、平成52年には、どの程度の人口が増減するかをみた図である。図中の数字は、平成52年値をあらわしている。%の数字が大きくなるほど、平成29年値と比較して増加率が高く、逆に100%を下回る場合は、平成29年値と比較すると人口減少傾向にあることを示している。区部においては、14区において人口増加または現状維持となっている。増加率の高い順に、千代田区（162%）>港区（137%）>中央区（132%）>渋谷区（116%）>台東区（113%）>江東区（112%）>文京区（111%）>品川区（109%）>板橋区（106%）>目黒区（102%）>中野区・豊島区（101%）>大田区・世田谷区（100%）である。とりわけ千代田区では、平成29年値と比較して平成52年値増加率162%と、1.6倍以上の人口増加となっている。一方、葛飾区（92%）、江戸川区（93%）、足立区（94%）は減少傾向で、平成29年時点の95%人口に満たない数字となっている。

市部では減少地域が多いが、増加傾向にある地域もある。増加率の高い順に、日野市（103%）>武蔵野市（101%）・日の出町（101%）>小金井市・国分寺市（100%）で、増加・現状維持傾向にある。人口が減少するものの、95%未満減の地域には、稲城市（99%）>小平市・狛江市（98%）>府中市・調布市（97%）>西東京市（96%）となっている。一方で、郡部は減少傾向が強く、檜原村（44%）、奥多摩町（42%）である。



*2017 (平成 29) 年：東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」平成 29 年 1 月 1 日より作成。



*2017（平成 29）年：東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」平成 29 年 1 月 1 日より作成。

*2020（平成 32）～2040（平成 52）年：東京都総務局統計部「東京都区市町村別人口の予測－統計データ－平成 29 年 3 月第 1-1 表区市町村、男女別、将来人口－総数－より作成。

*2017 年（平成 29）年値を基準とした場合の、各年の人口予測値の人口増減率を表している。

*図中の各地域の%値は、2040（平成 52）年予測値を示している。

図 5 2017（平成 29）年を基準とした場合の予測人口増減率

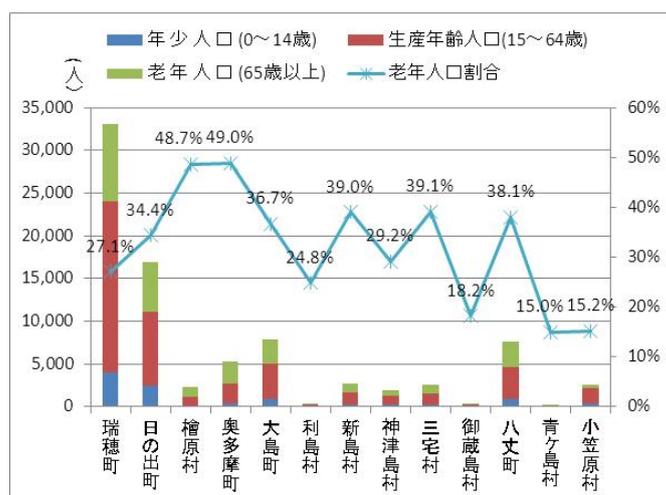
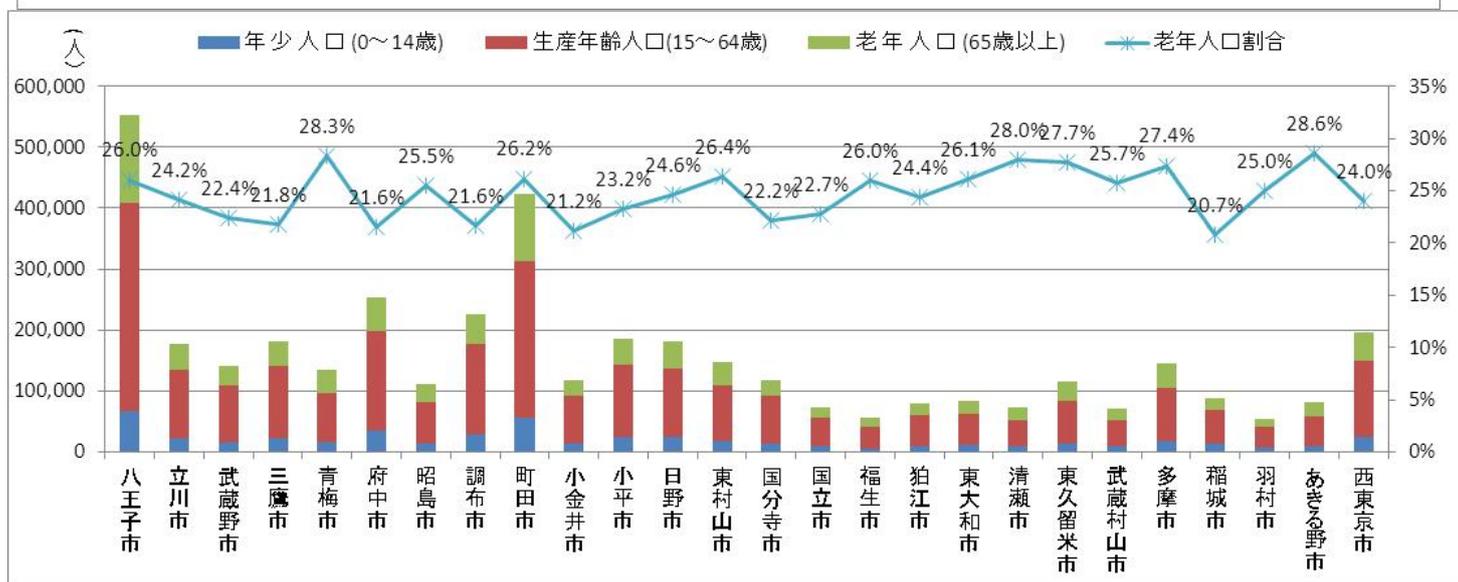
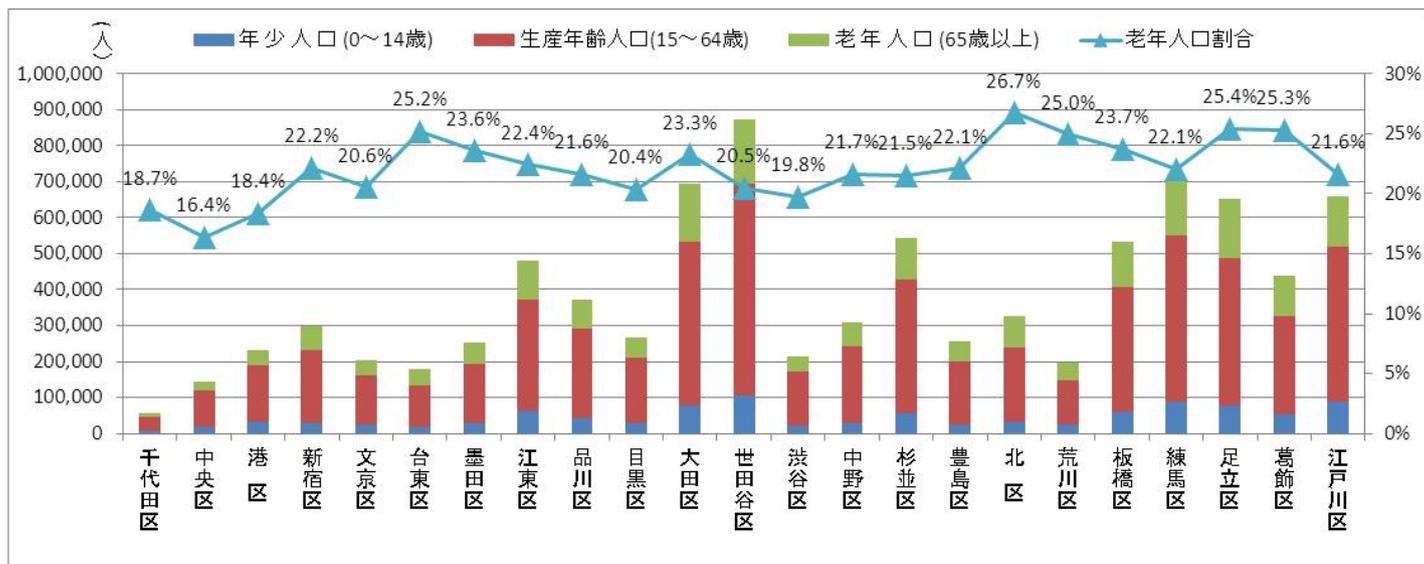
2) 高齢化率と高齢者を取りまく環境

① 高齢化率

高齢化については、前項で東京都政策企画局の今後の人口予測ポイントを紹介したが、現時点において東京でもすでに全国と同じように超高齢社会となっている。

平成29年1月の時点で各地域の高齢化率をみると、都心3区(千代田区18.7%、中央区16.4%、港区18.4%)と渋谷区(19.8%)では65歳以上の老年人口が20%に満たないが、それ以外の区市町村ではいずれも20%を超える結果である。超高齢社会の定義となる老年人口21%超の地域は、区部で16区が超高齢社会に該当している。市部と郡部では、1市(稲城市20.7%)を除くすべての地域が超高齢社会に該当する(図6)。

さらに、65歳以上の老年人口割合が、地域人口の4人に1人を意味する25%を超えている地域には、区部では、台東区(25.2%)、北区(26.7%)、荒川区(25%)、足立区(25.4%)、葛飾区(25.3%)、の5区、市部では、八王子市(26.0%)、青梅市(28.3%)、昭島市(25.5%)、町田市(26.2%)、東村山市(26.4%)、福生市(26.0%)、東大和市(26.1%)、清瀬市(28.1%)、東久留米市(27.7%)、武蔵村山市(25.7%)、多摩市(27.4%)、羽村市(25.0%)、あきる野市(28.6%)と13地域が該当する状況にある。郡部と島しょでは、さらに高齢化が進行しており、瑞穂町(27.1%)、日の出町(34.4%)、檜原村(48.7%)、奥多摩町(49.0%)、大島町(36.7%)、新島村(39.0%)、神津島村(29.2%)、三宅村(39.1%)、八丈町(38.1%)で、いずれも65歳以上高齢人口割合が25%以上と高くなっている。



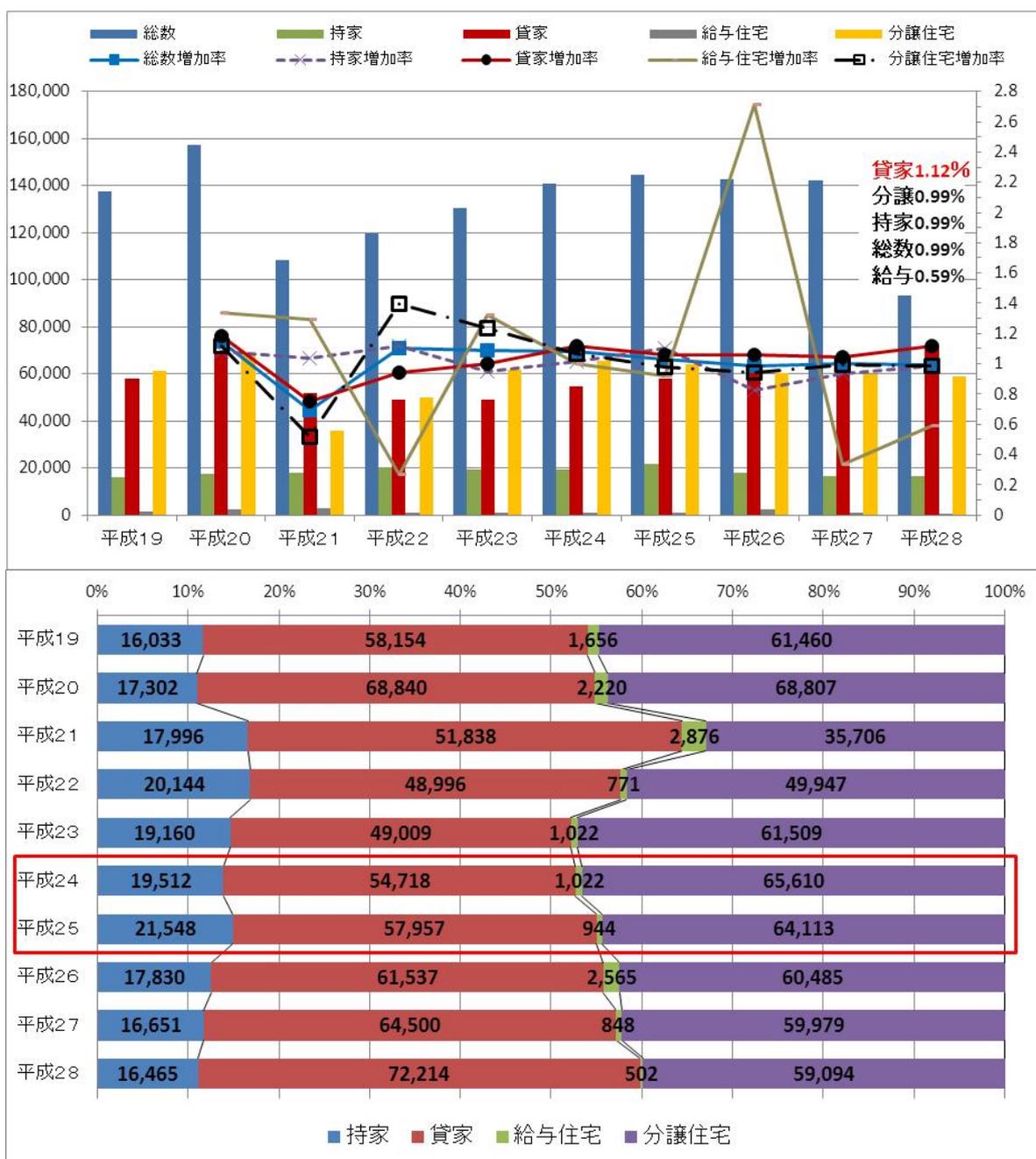
*2017 (平成 29) 年東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」平成 29 年 1 月 1 日より作成。

図 6 東京都の年齢 3 区別の人口割合 (平成 29 年 1 月時点)

1-2 人口減少と不動産業

(1) 人口減少と住宅新築着工戸数

東京都では、今後人口が一時的に増え 2025 年から 2030 年頃に減少に転じる見込みであるが、住宅については、新築着工戸総数が平成 20 年の約 15 万 7 千戸以降概ね減少傾向にある。持家は平成 25 年に、分譲住宅は平成 24 年にそれぞれピークを迎えた後はやや減少傾向にある。一方、貸家は、平成 22 年以降に増加傾向にある。利用関係別構成比では、平成 28 年時点で、新築着工戸数の約 48.7%は借家、約 39.9%が分譲住宅、約 11.1%が持家、給与住宅は約 0.3%となり、ここ 5 年内の新築着工戸数では借家割合が増している。



* 建築統計年報 平成 28 年より作成。

図 7 平成 19 年～28 年の新築着工戸数の状況（利用関係別）

(2) 人口減少と推定空き家数

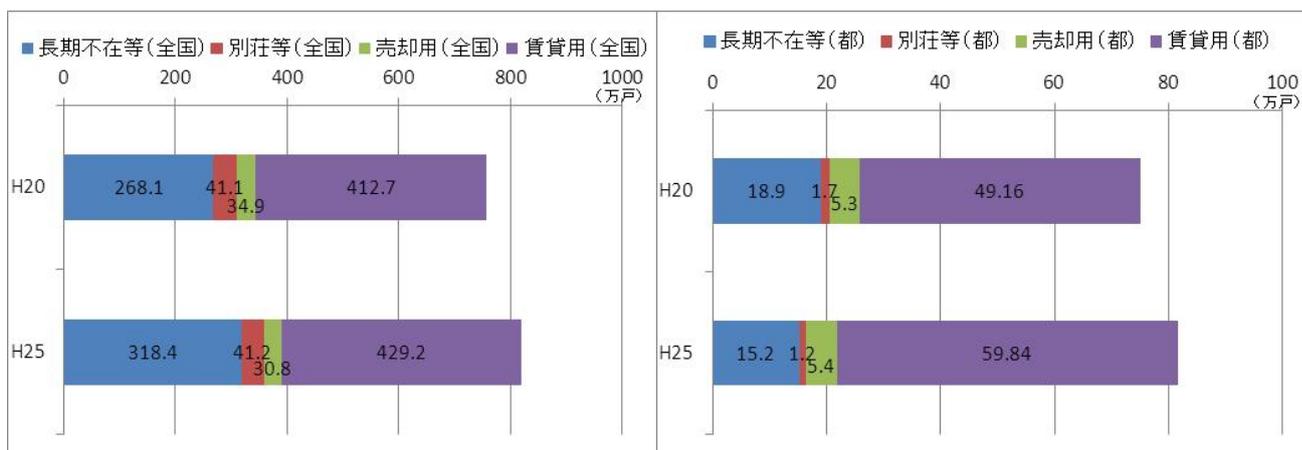
総務省は、平成 25 年住宅・土地統計調査に基づき、全国の空き家数が 820 万戸、東京都内空き家数は 82 万戸あることを推計した。空き家内訳に着目すると、全国と東京都の両方で、賃貸用空き家が増加する傾向にある（図 8）。都内の空き家内訳は、約 60 万戸が賃貸用であり、平成 20 年と比較して平成 25 年には約 10 万戸増加していると推測されている。

先項の新築着工戸数でも貸家が増えている現状を加味すると、新築と空き家の両方で貸家戸数が増えている状況にある。

東京都がまとめた空き家現状によると、平成 25 年の都内空き家総数 82 万戸のうち、活用可能と想定される「腐朽・破損なし」の空き家数は 65.5 万戸としている。つまり、推測空き家 82 万戸のうち約 80%が「活用可能空き家」となる計算であり、推測空き家 82 万戸のうち、約 73%は貸家が該当するという状況にある。

都では、区市町村別に空き家数と空き家率を算出している。それによれば、平成 25 年値で、空き家数の最も多い地域は、大田区（6.2 万戸）で、世田谷区（5.3 万戸）、江戸川区（3.8 万戸）となる。空き家率は、豊島区（15.8%）、大田区（14.8%）、武蔵野市（14.1%）となっている。

この東京の空き家現状からは、都内空き家・空き室は、全国でみられるような利用不能な老朽空き家による空き家問題という背景とは異なり、市場流通上の空き家・空き室が該当し、それらがかかなり含まれて空き家として算出されていると推察される。



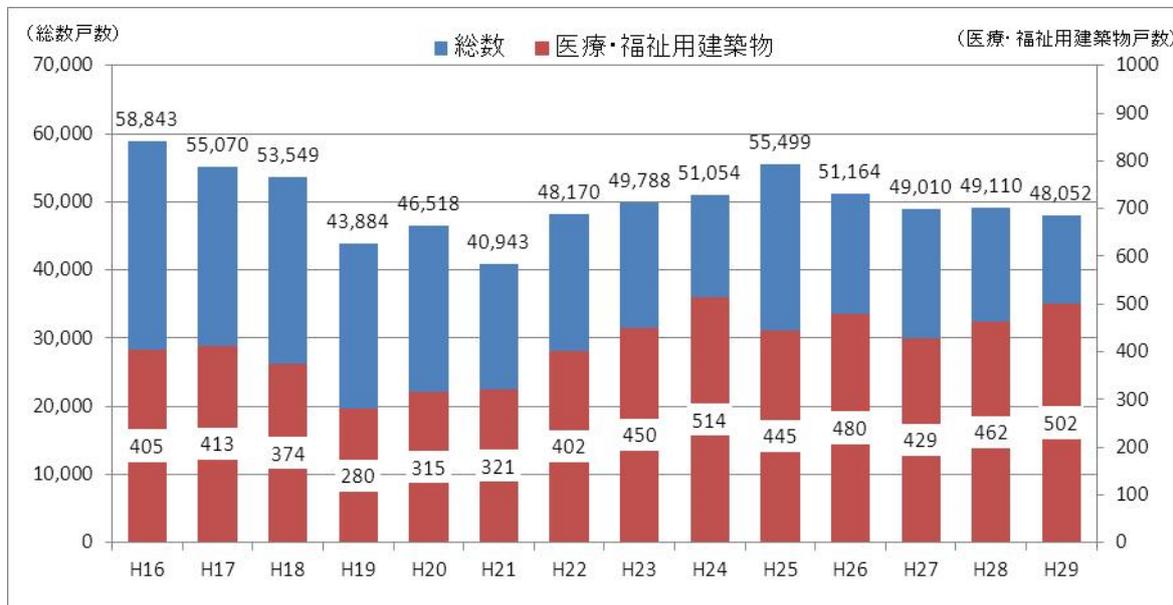
*平成 20 年住宅・土地統計調査、平成 25 年住宅・土地統計調査より作成。

*作図にあたり、東京都都市整備局住宅政策審議会「空き家の現状と取り組み【資料集】」を参照した。

図 8 平成 20-25 年住宅・土地統計調査にみる空き家の内訳
(左：全国、右：東京都)

1-3 高齢社会と不動産業

(1) 医療・福祉用建築物の新築着工戸数



*国交省（平成28年）建築着工統計より作成。

図9 東京都の非住居建築物と医療・福祉用建築の新築着工数

人口の高齢化に伴い、高齢者対応の住宅に注目が集まっている。図9は、医療福祉用住宅の新築着工数の推移をみたものである。都内における建築物新築着工数が、平成25年以降は、やや減少傾向にあるのに対し、医療・福祉用建築物の新築着工数は、ほぼ横ばいから微増する傾向にある。

(2) 高齢者の住まい像

社会の高齢化に対応して、政策としても住宅確保要配慮者対応が強化されている。東京都の住宅政策審議会では、高齢者世帯の住まい状況について議論している（図10）。それによると、平成25年住宅・土地統計調査に基づく推計では、65歳以上のみの世帯では、持家が約80万戸、借家が約47.6万戸となっている。

今後の高齢者の住まい像を見据えると、現在の高齢者と、人口の大きい団塊世代、団塊JR世代とでは、住宅形態、持家志向、介護環境が異なる傾向があると予測できる（以下、第一生命経済研究所「ライフデザイン白書」等の各種調査報告や出版物・公表資料を参照し仮説として考察を進める）。今後、時代が進むごとに、賃貸物件で単身向け、介護・生活サービスつき、住宅が主流となる可能性がある。

老年人口のうち、75歳以上に着目すると、現在の高齢者（2018年平成30年時点）では、前期高齢者より後期高齢者が多く、持家多数派（戸建）、貯蓄高平均2,394万、子供あり世帯が多数、介護サービス事業者を利用する場合であっても介護者は配偶者と子どもが主な担い手で、子供世帯との同居率の低下が問題になっている。

団塊世代が75歳以上高齢者となる頃には、持家世帯多数派（戸建・分譲）、有職（役員等）またはボランティア活動あり、子供ありが多数派で、介護者は主に配偶者、子供世帯との同居率が低下している。但し、介護は配偶者、介護サービス事業者が主に担い、介護は在宅政策へシフト、在宅介護を支える人材の不足、在宅看取り環境の確保が課題である。

団塊JR世代が75歳以上になると、賃貸世帯多数派、有職（長期パート・非正規）、子供なしまたはダブルケア（子育て+親介護）、壮年(35歳~44歳)未婚単身世帯、壮年未婚親同居世帯が多い。介護者は子どもの有無に関係なく、介護サービス事業者が主な担い手となる予測で、事業者による介護の質（低所得者が多い予測）の確保が問題となる。さらに家族がいない、または子供があてにできない世帯の身元引受人や後見人の確保、在宅看取り環境の確保、そもそも賃貸住宅で在宅介護ができるのか、といった課題が考えられる。

*東京都都市整備局住宅政策審議会「空き家の現状と取組【資料編】」より転載。

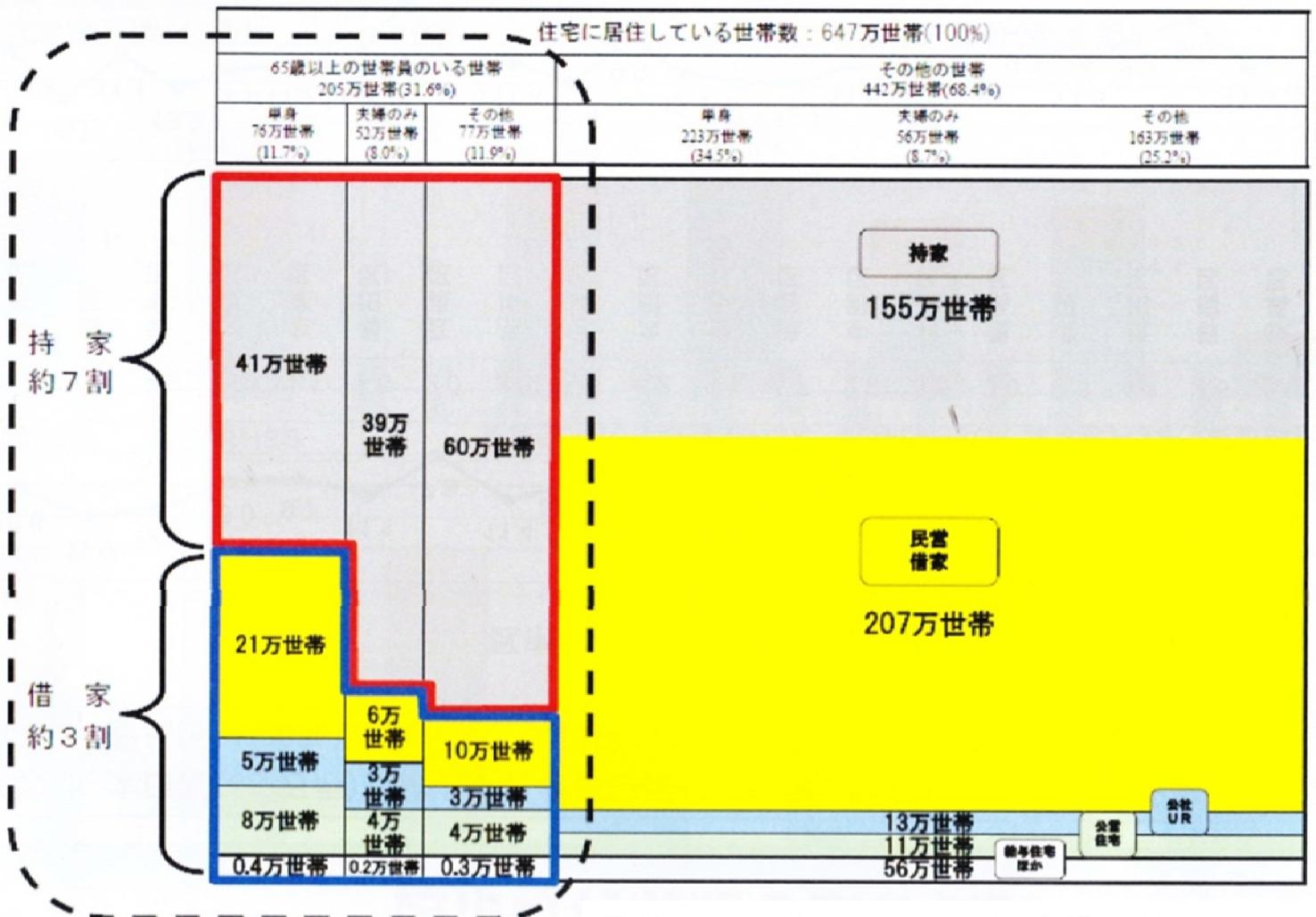


図10 高齢者世帯の持家状況（平成25年値）

(3) 高齢者向け不動産に関する政策・制度

社会の高齢化に伴い、国をあげて、高齢者向け住宅の施策が推進されている。国交省は、近年、「スマートウェルネス推進事業」や「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修」などに力をいれている。例えば、サ高住は、全国 6,786 棟 222,085 戸、都内で 326 棟 12,937 戸建設されている（国交省平成 29 年 10 月、平成 29 年 9 月末時点のサ高住登録状況）。

(4) 健康応援都市の実現に向けて

都市政策では、健康都市づくりが推進されている。例えば、全日東京広報紙「不動産東京 1 月号」では、西東京市での事例を紹介している。WHO が中心になって健康都市連合を運営している。我が国からは、全国地方都市を中心に加盟しているが、都内では、2009 年に台東区、2014 年には西東京市が加盟した。

西東京市では「健康応援都市」の実現をまちづくりの核に、保健医療・社会経済・居住環境など様々な分野の改善を進めるとともに地域住民が互いに支え合う（応援し合う）まちづくりを推進している。その中で、地域リーダーを養成したり、「西東京しゃきしゃき体操」の実施、フレイル予防事業、小学 6 年生を対象とした「がん教育」、「みどり、健康、市民協働」をコンセプトにした「ひばりが丘さくらの道公園」の整備、消費カロリーや歩くときのワンポイントを掲載した「健康ウォーキングマップ」の作成など、様々な事業を展開している。

1-4 全日本不動産協会東京都本部の取り組み

全日本不動産協会では、高齢者などの住宅確保要配慮者への住宅斡旋について、長年の実績がある。全国的には、住宅検索サイトにおいて多様なタイプの不動産を紹介している。東京都本部では、住宅サイトに加え、行政の住宅相談会に専門家として会員を派遣し、また行政と共催で街頭相談会等を行っている。

(1) 住宅検索サイト「ラビーネット」による住宅斡旋

全日東京都本部では、全日が運営する住宅検索サイト「ラビーネット」において、高齢者向け住宅の提供として、「高齢者相談可物件」の紹介を行っている。(表3 高齢者相談可能な物件数の検索結果一覧；2018年12月1日時点)。本サイトで扱っている物件は、住宅確保要配慮者への対応を必ず行うというのではなく、全日の会員である各事業者が個々の判断に基づき登録を行い、検索が可能となっている。



図11 全日住宅検索「ラビーネット」の「高齢者相談可物件」サイト

表3 「高齢者相談可物件」 賃貸マンション・アパート・一戸建ての検索結果

東京23区	東京市部	その他の地域
千代田区(6件)	八王子市(70件)	西多摩郡瑞穂町(0件)
中央区(9件)	立川市(16件)	西多摩郡日の出町(0件)
港区(20件)	武蔵野市(6件)	西多摩郡檜原村(0件)
新宿区(131件)	三鷹市(12件)	西多摩郡奥多摩町(0件)
文京区(27件)	青梅市(13件)	大島町(0件)
台東区(18件)	府中市(16件)	利島村(0件)
墨田区(31件)	昭島市(5件)	新島村(0件)
江東区(37件)	調布市(7件)	神津島村(0件)
品川区(68件)	町田市(30件)	三宅島三宅村(0件)
目黒区(75件)	小金井市(2件)	御蔵島村(0件)
大田区(127件)	小平市(12件)	八丈島八丈町(0件)
世田谷区(196件)	日野市(31件)	青ヶ島村(0件)
渋谷区(41件)	東村山市(9件)	小笠原村(0件)
中野区(191件)	国分寺市(6件)	
杉並区(149件)	国立市(6件)	
豊島区(68件)	福生市(9件)	
北区(52件)	狛江市(9件)	
荒川区(20件)	東大和市(3件)	
板橋区(81件)	清瀬市(10件)	
練馬区(109件)	東久留米市(8件)	
足立区(110件)	武蔵村山市(0件)	
葛飾区(69件)	多摩市(8件)	
江戸川区(25件)	稲城市(6件)	
	羽村市(2件)	
赤文字 = 100件以上	あきる野市(0件)	
青文字 = 50件以上	西東京市(15件)	

* 全日本不動産協会「ラビネット」検索結果 (2018年12月1日時点)

その他、大手不動産検索サイトの検索項目を参照すると、賃貸物件として「老人ホーム・介護施設」「老人ホーム・高齢者住宅」「シニア可物件」の紹介を行っているサイトがいくつかみられた。(例：①ライフフルホームズ、②ピタットハウス、③CHINTAI、④オウチャーノ)。

それ以外の検索サイトでは、ペット入居、学生、女性、新婚世帯、子育て世帯、楽器相談、ルームシェアなどの条件検索項目はあるが、高齢者相談可の項目の設定はみられなかった(2017年12月31日時点 検索サイト例①SUUMO 関東版②@nifty 不動産③goo 住宅・不動産④スマイティ⑤楽天不動産⑥いい部屋ネット)。

(2) 自治体と全日が共催する街頭無料相談会

全日本不動産協会では、自治体への協力として、全国各地で不動産相談会を実施している。例えば東京・新宿区では、新宿駅西口地下広場にて新宿支部主催不動産無料街頭相談会を新宿区との共催により行っている。平成29年10月の相談会では、98名の相談があった。



写真1 新宿区街頭相談会の様子 上:相談風景、下:全日役員・相談員と区長

(3) 自治体要請による全日会員派遣の住宅相談会

自治体からの要請を受け、住宅相談会へ専門家として会員派遣も行っている。東京では、東京都本部以下、各支部が地域の自治体への要請にこたえ、地元の住宅環境の改善に長年携わってきた。

例えば新宿区では、「新宿区住宅相談」事業として、平成 29 年度は毎月隔週木曜日に住宅相談会を行ってきた。下半期は、実施回数 11 回（下半期 10 月～3 月）開催している。相談は、13 時～16 時までの 3 時間行われ、1 件 60 分、相談員を二人貼り付けて 1 日 6 件の相談に対応することができる。全日の新宿区支部からは、この下半期には延 22 名の会員を相談員として派遣している。

なお、当該住宅相談会は、「自身で部屋を探すことが困難な高齢者・障害者・ひとり親世帯の方等」と、対象を高齢者に限ってはいないが、相談業務にあたった会員の実感としては相談者には高齢者が多いということである。また、当該相談業務は、「新宿区高齢者等入居支援事業等」の一環にもなっている。

新宿区

住宅相談

**専門の相談員が
無料で応じます。**

相談員 宅地建物取引士
公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会新宿区支部会員
 公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部新宿支部会員

相談内容 住み替え相談：区内民間賃貸住宅のお部屋探しのお手伝い
対象：高齢者・障害者・ひとり親世帯等
 不動産取引相談：不動産売買や借地借家契約等への助言
対象：区内物件に関するもの

相談日	相談時間
第1～第4 金曜日（月4回）	① 午後1時～午後2時
第1・第3 木曜日（月2回）	② 午後2時～午後3時
<small>（ただし10月は第1・第2木曜日）</small>	③ 午後3時～午後4時

※ 祝日等を除く ※ 各月の相談日はお問い合わせください。

相談場所 新宿区役所本庁舎7階 都市計画部住宅課（14番窓口）
新宿区歌舞伎町1-4-1
※ 9月までは新宿区役所第一分庁舎2階区民相談室

予約・問い合わせ ※ 事前に予約が必要です。
お気軽にお電話ください。
 相談日当日キャンセルが出ることもあります

新宿区都市計画部住宅課居住支援係
 区役所本庁舎7階 14番窓口
 ☎03(5273)3567 AM8:30～PM5:00
 新宿区歌舞伎町1-4-1 H29.9.15

新宿区高齢者等入居支援事業等のご案内
平成29年度

高齢者の住まい

1

住まい探しや
賃貸借契約で
困ったら

2

日常の暮らしに
不安があったら

3

住宅の設備を
使いやすくしたい

4

高齢者の見守り

5

日常生活につい
ての相談や
緊急事態の対応

このパンフレットは、60歳以上の方を対象に都市計画部住宅課が実施するサービスや、困ったときに利用できるその他のサービスの相談窓口をご案内します。サービス対象者等の詳細は、各々の相談窓口にお問い合わせください。また、新宿区では、掲載したサービスの他にも多くのサービスを実施しています。お気軽にお問い合わせください。

平成29年度

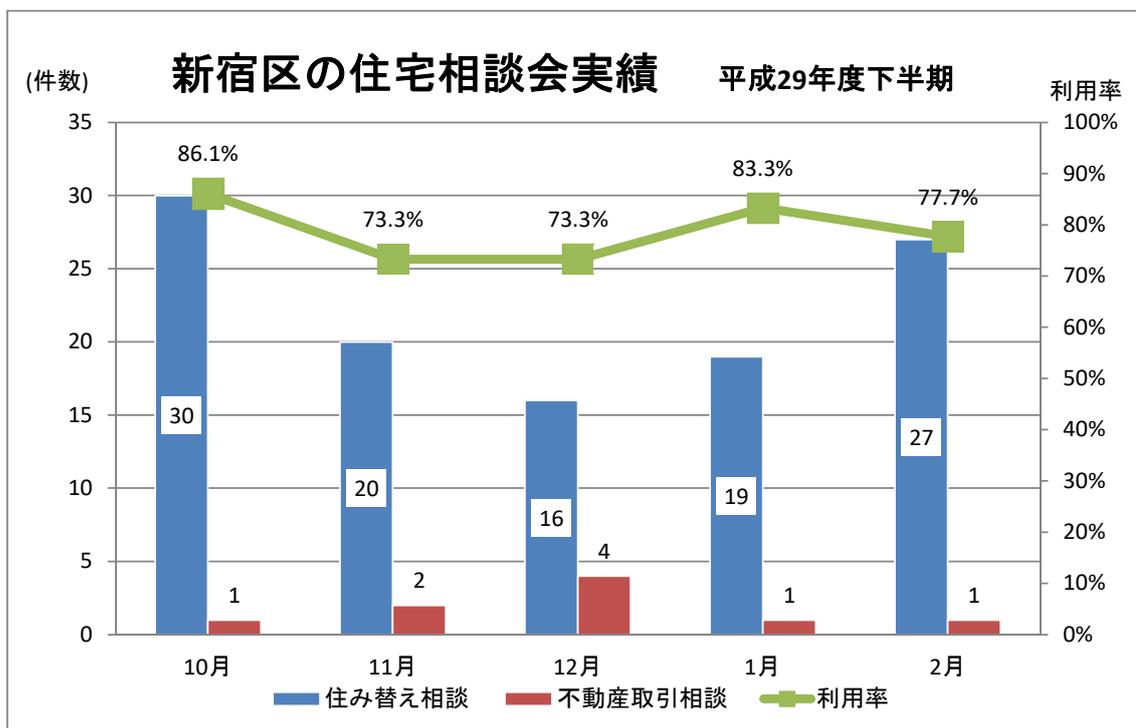
新宿区

促進協力店

図 12 新宿区における住宅相談会の資料

（左）ちらし （右上）パンフレット （右下）住宅相談の推進協力店ステッカー

28



- * 利用率は、各月相談件数／各月相談枠数(定員)×100として算出している。
- * 各月の定員枠数は月によって異なる。平成29年度下半期は、少ない月で24枠多い月で36枠であった。
- * 平成29年度3月値は現在進行中のため、本図へは反映していない。
- * 新宿区都市計画部住宅課居住支援係報告資料に基づき作成した。

図13 新宿区相談会における相談実績

当該住宅相談では、「住み替え相談」と「不動産取引相談」の2種類の相談を行っている。「住み替え相談」は、相談者の部屋探しの手伝いとして、空き物件情報の提供を行い、相談者の条件に合う物件を管理する不動産店（「住み替え促進協力店」）に、相談者を紹介する。全日会員で構成される「住み替え促進協力店」は、住宅相談時に空き物件の情報提供を行い、相談者に住み替え先を斡旋する仕組みとなっている。「不動産取引相談」は、不動産の売買や賃貸借等の契約に関して相談を受け、助言を行うものである。

新宿区への派遣として行っている相談実績をみると、10月から2月までに、毎月約20件から30件程度の住み替え相談と、1件から4件程度の不動産取引相談が行われている。相談利用率をみると、約73%から86%で推移しており、高い利用率となっている。新宿区では、これまで隔週で行われていた相談会を、平成30年度は毎週開催し、全日からの会員派遣も毎週へと増えることになった。場合によっては、相談員も2名以上に増員される予定である。

2章 事例にみる不動産の現況と課題

2-1 UR 団地建替えに伴う福祉施設「南台シニアセンター敬愛の森」

(1) 「南台シニアセンター敬愛の森」の開所に至る背景

1) UR 団地建替えに伴う福祉施設の建設

本事例は、東村山市に立地する UR 団地の再生建替えに伴い整備された福祉施設の事例である。昭和 38 年度管理開始の UR 南台団地は、建設から約 50 年が経過し、建物が老朽化し、5 階建エレベーター未設置、バス便という物件条件も影響し、入居者は減少傾向にあった。

そこで集約型団地再生事業が行われ、UR 団地 3 棟を取り壊し、新築分譲戸建て（戸建住宅街区）へ建替えられた。その際生み出された整備敷地の一部に、介護保険施設が計画され土地賃借事業者が募集された。事業者に選定された社会福祉法人敬愛会は、平成 27 年に敬愛の森を開所した。

高齢者福祉施設の募集では、必須用途として、①認知症対応型共同生活介護・介護予防認知症対応型共同生活介護事業所、②複合型サービス事業所、③居宅介護支援事業所、④地域交流スペース（50 m²以上）、⑤南台団地及び南台第二団地に居住する希望者に対する在宅高齢者支援サービスの提供が要件となった。

また、多摩地域では、小規模多機能介護施設が少なく、東村山市としても小規模多機能介護施設の設置に対する要望が強かった。特養はもともと 50 人入居で設置が可能であったが、都内ではその要件をみたす物件・土地を確保することが難しく、30 人で設置できるよう制度要件を見直して建設に至った。介護保険施設は、入居利用する高齢者向けの複合施設であることに加え、地域の高齢者にとっても、まちに安心して長く住み続けられる居場所となることが期待された。

2) 運営主体・社会福祉法人敬愛会による建設事業

社会福祉法人敬愛会は、昭和 46 年、立川市幸町住宅公団団地の一角に保育園を開設。その後、特別養護老人ホーム、認知症対応型の高齢者グループホーム、高齢者小規模多機能施設、高齢者介護施設（グループホーム、小規模多機能型居宅介護）を多摩エリアにおいて運営している。これらの実績をいかし、「介護保険サービスのみならず地域支援サービスを行う施設を整備し、高齢化する地域を支える」ことを目的として、南台シニアセンター敬愛の森を開所した。

建設段階から、地域自治会との関係づくりを丁寧に行っている。介護施設として機能しながら、「団地 5 階でも安心して最期の時期を迎えたい」との近隣住

民の声を受け、自治会や近隣住民の期待に応えられるよう施設運営を心掛けています。「高齢化すなわち要介護ではなく、いつまでも元気に自立して、高齢者が生活しやすいコミュニティ実現のための役割を果たしたい」との思いが、元気なシニアの居場所づくりにつながっている。

平成27年4月の開所を前に、2月UR団地の集会所で近隣住民への説明会を開催。その際に、スタッフ（サ高住での入居者の食事介助、掃除などの軽作業）を30人程度採用し、地域高齢者の就労の場ともなっている。

自治会との関係は現在も良好で、一緒に夏祭りを行っている。施設の機関紙は、地域の3名の高齢者が「森のサポーター・広報紙担当」を担い、「敬愛の森だより」等の広報紙を作成、「森だより」の折り込み配布は4~5名の地域ボランティアが4,000部（平成30年1月時点）を毎月配布している。

（2）「南台シニアセンター敬愛の森」の概要

- ①コンセプト：安心して生活できる地域社会に求められるサービスの提供
- ②施設規模：敷地面積 1,721.34 m²、建物面積 1,010.35 m²、延べ床面積 3,203.61 m²、地上5階建て。周辺はUR団地が立ち並ぶ。



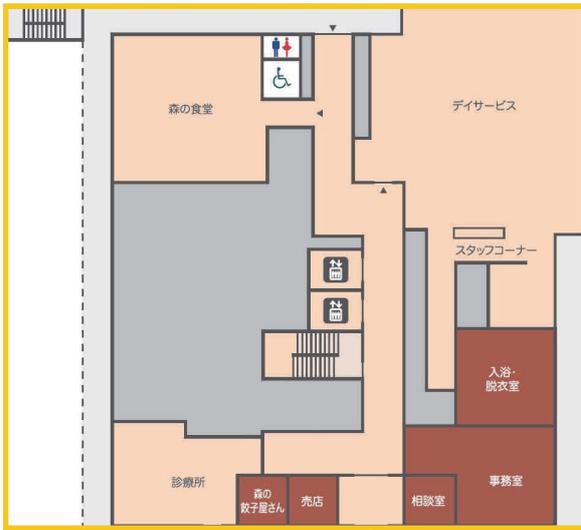
写真2
「南台シニアセンター敬愛の森」外観



施設 平面図



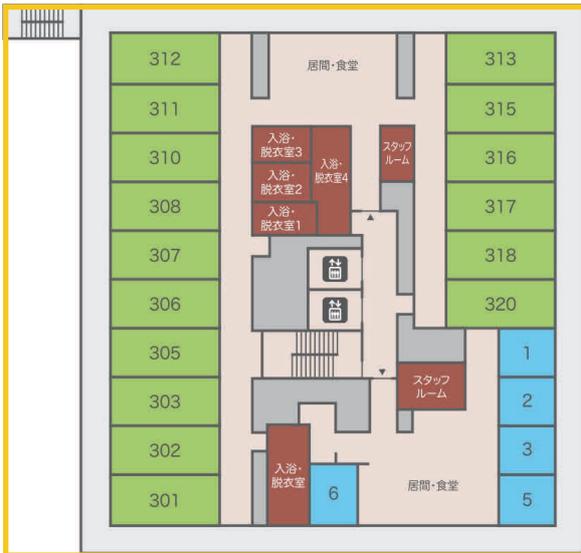
1階 デイサービス・訪問介護・居宅介護支援事業所他



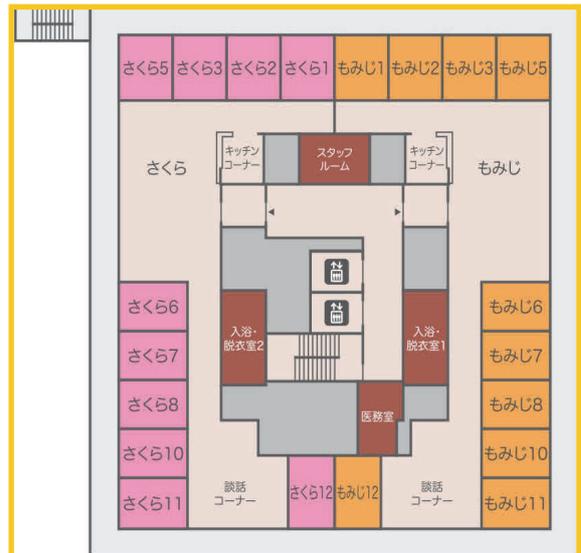
2階 グループホーム(2ユニット)



3階 複合型サービス・サービス付き高齢者向け住宅



4階 ショートステイ



屋上 機械浴室・理美容室

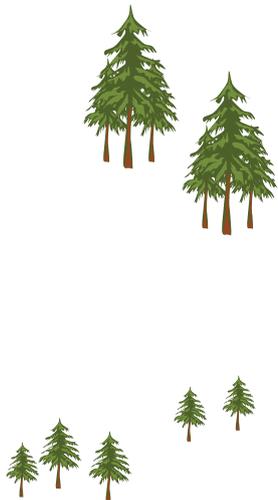
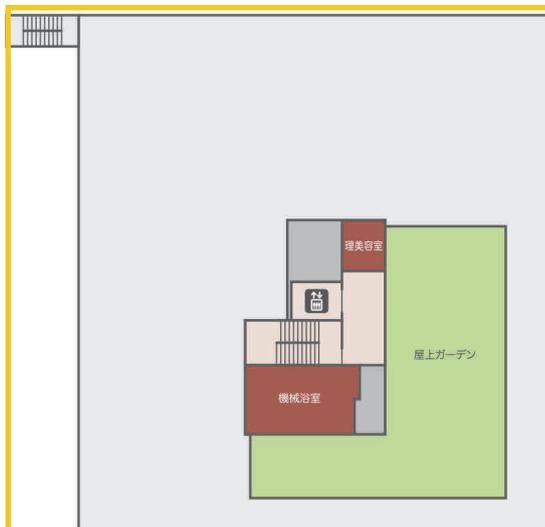


図14 「南台シニアセンター敬愛の森」建物平面図

③施設特徴

【全体】

社会福祉法人敬愛会による運営である。介護サービス事業、生活支援サービス事業、予防サービス事業、社会参加事業が行われている。

①介護サービスとして、

- ・1階：居宅介護支援事業所、訪問介護、デイサービス[定員 30名]
- ・2階：グループホーム [2ユニット 定員 18名]
- ・3階：看護小規模多機能型居宅介護[登録 25名(通い 15名,泊まり 5名)]
- ・3階：サービス付き高齢者向け住宅[全 16戸]
- ・4階：ショートステイ[ユニット型個室 定員 20名]

②生活支援サービスには、相談サービス（何でも相談室）、見守りシステム（安否確認、緊急時対応等）、コミュニティレストラン、配食（登録制）、売店（外部委託）がある。

③予防サービスは、栄養管理、パワーリハビリテーション、口腔ケア、クリニック（外部委託）が行われている。

④社会参加事業としては、シニア雇用事業、ボランティアが行われている。

施設全体としては、これまでの老人ホームや特別養護老人ホームの利用者や入居者は、一般的にホームへの嫌悪感が強く入居への抵抗感があるため、「介護施設に行くのではなくホテルのように利用したくなるホームを」との考えから、インテリアデザインや室内設備に配慮した施設となっている。

また、一つの施設で各介護レベルに対応し、身体の機能が低下しても住み慣れたホームで最期を迎えられるよう、介護サービスが組み立てられている。

生活面では、自分で体を動かし行きたいところに行けること（運動）、自分の部屋でも食事を選んで食べられること等、利用者への細やかな配慮がみられる。

【フロア別】

1階では、訪問介護やデイサービスに利用されている。また、地域に開かれたレストランと、サービス利用者向けダイニングにはトレーニングマシンが設置され、利用者・入居者に加えて地域の元気な高齢者でも利用が可能で、健康維持につながっている。トレーニングは血行を改善する目的で行われ、1回¥500で5種類のマシンが利用できる。マシン以外の体操や運動も日常的に行われ、希望があれば、専属トレーナーによる指導をうけることもできる。元気な地域の高齢者の利用も多く、入居者と合わせて85歳~90歳代の利用がみられる。介護保険の施設を使うというのではなく、コミュニティづくりを意識した高齢者

の居場所として提供されている。地域に住み利用している男性には友達ができるなど、つながりが生れている。

1階のレストラン「森の食堂」の運営は公益事業として行われ、レストラン利用者は登録制度になっている。現在、施設利用者や近隣住民を中心に、約1,600名が登録され、地域に定着したレストランとなっている。食事メニューやレストラン、施設で行われる行事イベントは、情報誌「敬愛の森だより」へ掲載されている。福祉施設では、食事を外注する施設も多いが、敬愛の森では食事に力を入れ、入居者や利用者に喜ばれる食事の提供を心掛けている。入居の場合でも、その日の複数メニューから食事を選ぶことができる。

レストランでは、南台団地・富士見台団地の65歳以上高齢者を対象に、毎日の配食サービス(昼食4メニュー・夕食3メニューより選択、1食¥550)も行っている。

3階には、看護小規模多機能施設が設置され、医療要素が強い利用者・入居者が利用している。建設当時、東村山市からの要望が強かった小規模多機能施設に、さらに看護付きのサービスを提供している。

4階のショートステイでは、特にホテルライクな内装となっている。ショートステイを利用したがる高齢者にも、ホテルに宿泊するように気軽に使ってもらえるよう、照明や絨毯、家具など、ホテルと同レベルものが設置されている。ショートステイに行くと、一般的に運動量が減り、体力が落ちる場合があることから、1日3回のレクリエーションを提供し、自由に参加できるものとなっている。

その他、入居者家族や関係者、近隣住民も利用できるレストラン「森の食堂」(1階)や会議室(2階)、コミュニティスペース(3階)などを設置し、地域の食事会等(毎月開催の誕生会、各種サークル活動、地域クラブ「100歳クラブ」など)にも利用されている。入居者・利用者をつなぐコミュニティ施設として、施設内のオープンスペースでは、地域による活動が行われ、その作品展の展示会「森の文化祭」、活動に関する情報掲示などが充実している。



写真3 「南台シニアセンター敬愛の森」内覧

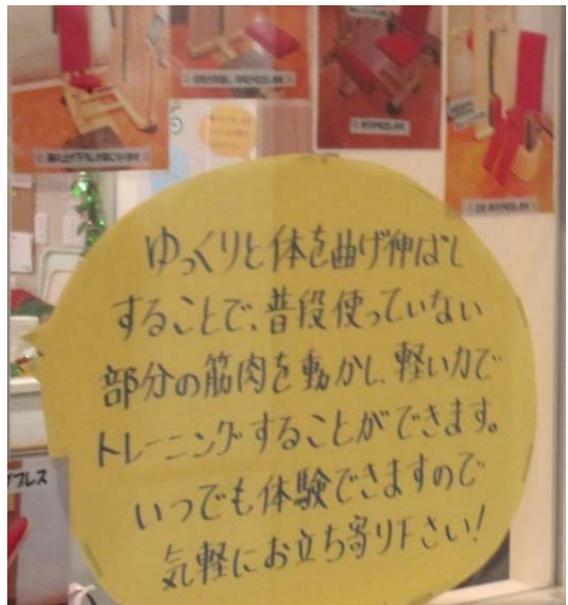


写真4 「南台シニアセンター敬愛の森」設備・情報掲示・看板

(3) 利用・入居状況

各事業の利用・入居状況について、平成28年度事業報告書に基づき整理した。

【居宅介護支援事業所】

居宅介護支援の利用者は、年間利用者延数は362名で、1カ月当たり約30人の利用となっている。利用者は、男性(55%)と女性(45%)がほぼ同割合で、介護レベルは要介護1(67%)、要介護2(26%)が主である。

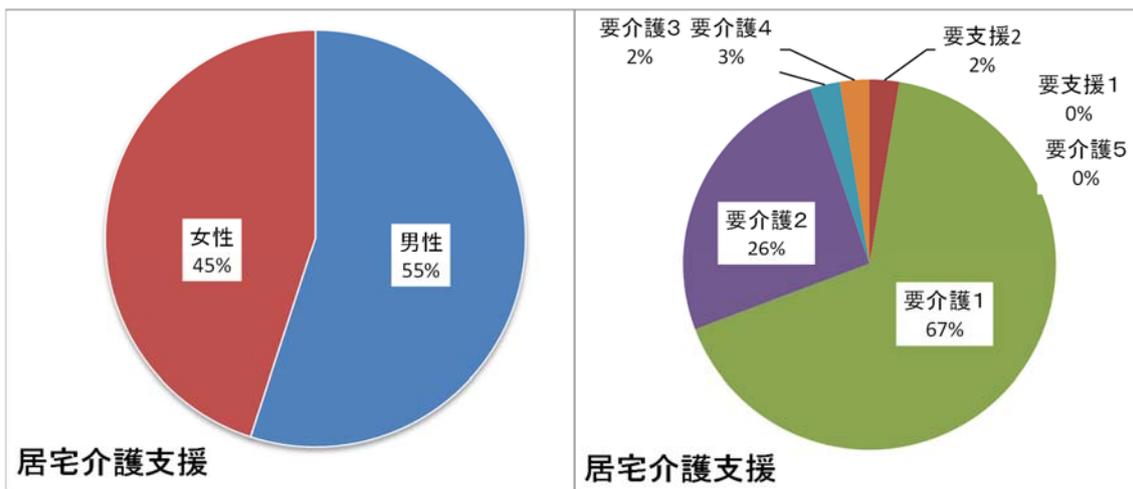


図15 居宅介護支援事業所の利用者内訳（左：性別、右：介護レベル）

【訪問介護】

訪問介護の利用者は、年間利用者延数は361名、訪問回数延数は3,187件、1カ月当たり約30人で月約266件の訪問回数となっている。利用者は男性(38%)、女性(62%)と、女性が多く、介護レベルでは、要介護1(33%)、要介護2(31%)、要支援2(15%)である。

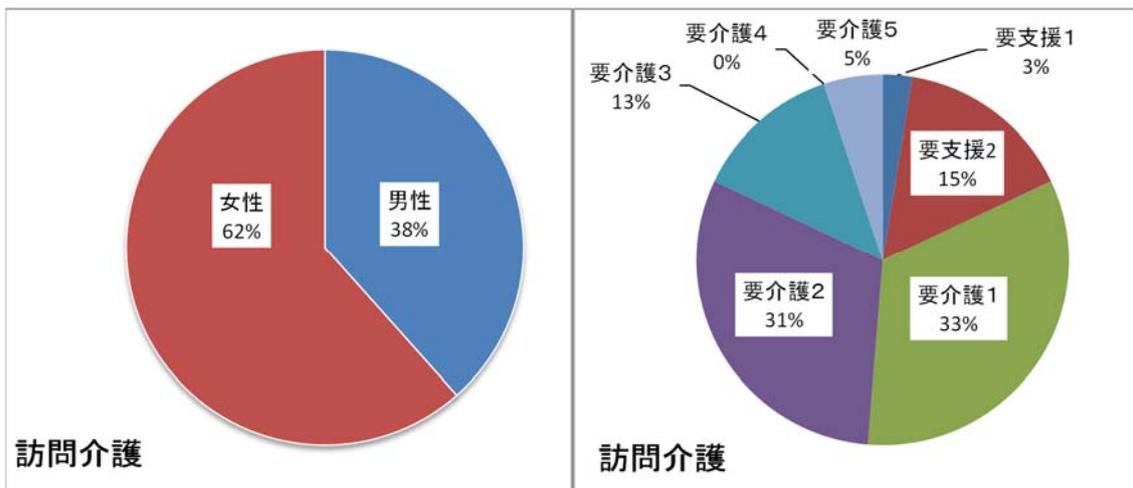


図16 訪問介護の利用者内訳（左：性別、右：介護レベル）

【デイサービス】

年間利用者延人数は 921 人（約 77 人/月）、通所延数は 6,153 件（約 513 回/月）。そのうち女性の利用者が 56%とやや多く、介護レベルでは、要介護 1（51%）、要介護 2（18%）で約 7 割を占める。

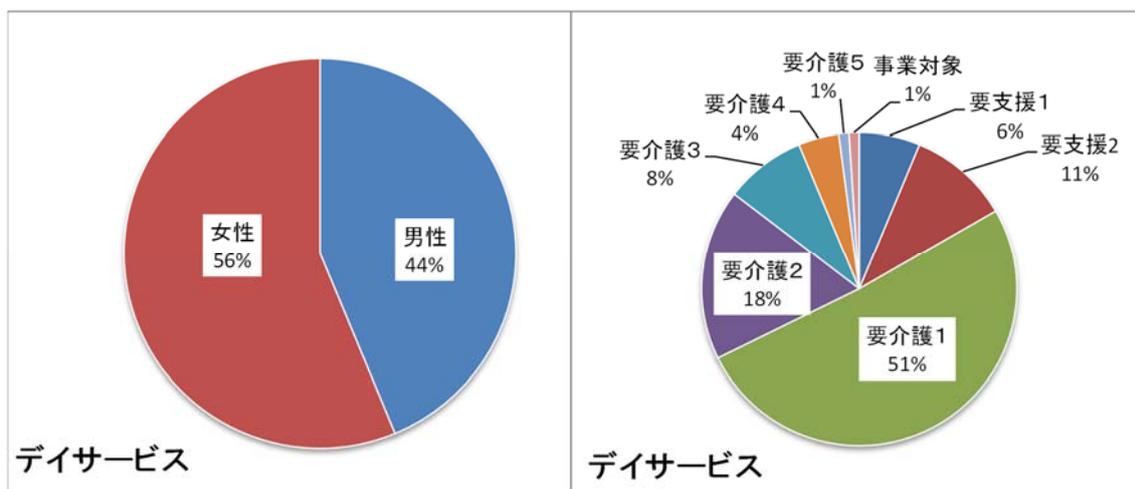


図 17 デイサービスの利用者内訳（左：性別、右：介護レベル）

【グループホーム】

定員 18 名で、ほぼ毎月 18 名が入居（3 月のみ 17 名利用）。女性の利用者が 71%と多く、介護レベルは、要介護 3（35%）が最も多く、要介護 2（29%）と合わせると約 64%が、要介護 2～3 のレベルである。利用者の平均年齢 82.8 歳、最少年齢 77 歳、最高年齢 94 歳である。平成 29 年 3 月、1 名（82 歳、女性、要介護 3）が家族の意向により退所となった。

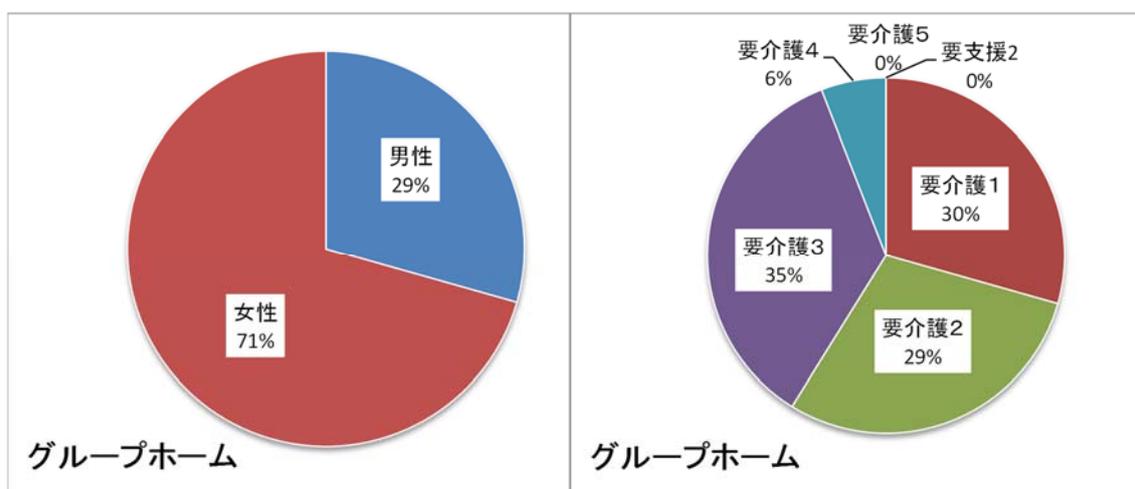


図 18 グループホームの利用者内訳（左：性別、右：介護レベル）

【看護小規模多機能型居宅介護】

登録定員 25 名で、年間利用実数延 131 名（約 11 人/月）、年間通所実数延 5,105 件（425 件/月）の利用が見られる。利用者の介護レベルは要介護 3～5 で約 6 割を占める。利用中止は平成 28 年度には全部で 9 件。自宅へ戻られたケースが 3 件、看取りが 2 件、長期入院 1 件、有料老人ホームまたは特養へ入居 2 件、ご家族の市へ転居が 1 件、であった。

【ショートステイ】

ユニット型個室に定員 20 名で年間利用実数は延 821 人（約 68 人/月）。介護レベルは、要介護 1 と 2 で各 28%、要介護 3 が 17%、要介護 4 が 15% である。

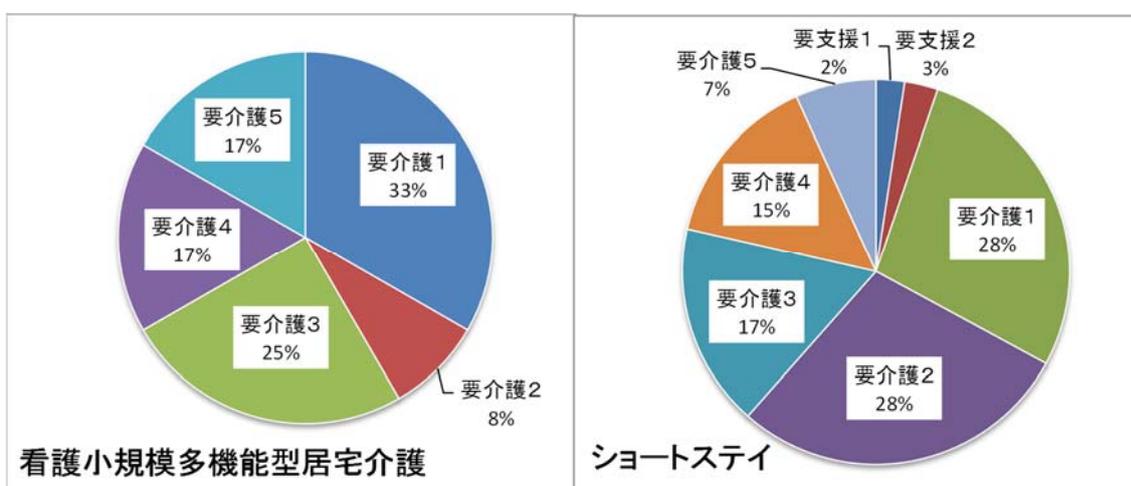


図 19 施設利用者の介護レベル（左：看護小規模多機能、右：ショートステイ）

【サ高住】

定員 16 戸で、ほぼ毎月満室利用である。男女割合は半々で、介護レベルは、要介護 1 と 2 で約 7 割を占める。利用者は主に 85 歳～94 歳までが多く、平均年齢 86.7 歳、最少年齢 77 歳、最高年齢 94 歳である。平成 28 年度の退去は 4 件で、自宅へ 1 件、看取り 1 件、長期入院 1 件、特養入居 1 件であった。

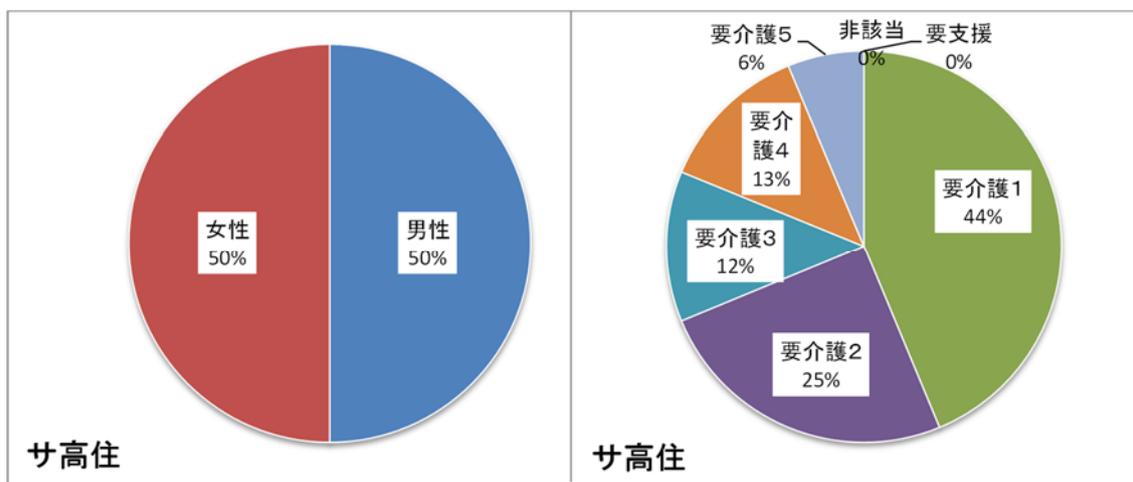


図 20 サ高住の利用者内訳（左：性別、右：介護レベル）

(4) 費用とその他サービスの特徴

表4 「敬愛の森」利用における費用体系

1. 訪問介護事業		
利用者平均的負担額	2,865円/月	
2. デイサービス		
(1) 介護保険自己負担額		
①要支援2	2,945円/月	
②要介護3	5,515円/月	
(2)利用者数	定員30名	(利用率100%)
	*体調不良等による稼働率減あり	
3. グループホーム		
(1) 保険自己負担		
①要支援2	24,728円/月	円/月
②要介護3	29,901	円/月
(2) その他費用(共通)		
①食費	39,000	円/月(=1,300円/日)
②居住費	57,000	円/月
③水道光熱費	20,000	円/月
④共益費	19,000	円/月
●例: 要介護3の場合、計	164,901	円/月
4. 看護小規模多機能型居宅介護		
(1) 要介護度別介護保険利用者負担(1割の場合)		
①要介護1	16,424	円/月
②要介護2	22,213	円/月
③要介護3	30,442	円/月
④要介護4	34,268	円/月
⑤要介護5	38,510	円/月
(2) 食費		
①朝食	400円/食	
②昼食	600円/食	
③夕食	500円/食	
④おやつ	100円	
(3) 宿泊費		
①宿泊費	3,000円/泊	
②寝具	108円/日	
5. サービス付高齢者住宅		
(1) 利用条件	60歳以上	
(2) 費用		
①室料	65,000	円/月
②共益費	25,000	円/月
③生活支援費	32,400	円/月
④寝具	3,240	円/月
計	125,640	円/月
(3) その他費用	介護サービスを利用の場合、各費用を負担。	
(4) 利用者介護レベル	要介護1~5	
(5) 稼働状況	100%(定員16名)	
(6) 入居年月	開設以来(平成27年4月)の利用者が最長	

施設の利用にあたっての費用について表4にまとめた。また、5施設の利用者・入居者を対象とした福祉事業以外にも、地域住民を対象としたコミュニティへのサービスが充実しており、その特徴を表5にまとめている。

表5 「敬愛の森」の特徴

6. 敬愛の森の特徴	
(1) 居住型介護施設が少ない。すなわち特別養護老人ホームが無い。	
◎居住型介護サービス: サービス付高齢者住宅(16室) グループホーム(18床)	
(2) 在宅介護を中心とした介護施設。	
(3) 在宅介護支援の延長線上にある地域の高齢者を対象にサービスを展開している。	
①地域に開放された食堂	
②シニア雇用	
③地域交流行事の開催	
ア. 誕生会(毎月開催: 過去最大参加者85人)	
イ. 男の食事会(毎月1回: 参加者10人程度)	
ウ. 百歳クラブ(登録会員35名)	
エ. ボランティアによる各種行事を開催(地域の皆様も参加)	
④情報誌発行	
平成27年5月号(第1号)以来継続して発行。発行部数現在4,000部以上	

(5) シニアセンターの運営からみえる課題

今後の福祉業界を考えた場合、介護士の人材確保という課題がある。介護士はパート職員の場合が多く、生活環境や保障の安定性確保が重要と考えられる。その際に、東京都で保育士の住まいを斡旋・確保する支援を行った事例が参考になる。住宅確保と家族を養育できる環境の確保が重要である。

看護小規模多機能施設の運営は、事例が少ないので、地域の中でどうやって機能していくかは、今後事例を積んで学んでいく必要がある。

UR 団地では、5階建てエレベーター未設置の住戸が多く残っているので、問題となることが多い。敬愛の森の事例は、今後の UR 団地の建て替えやその後のまちの再生、福祉の拠点整備による地域への貢献のあり方等の参考になる。

地域福祉の拠点として介護施設があることで、地域に人が住み続けられる、地域の人が元気になるように心掛けることが大切である。その際、地域の人とどう接点をつくっていくか、地域住民にとって拠点になれるかが大切となる。

一般的に、郊外では、空間に余裕がある団地が多く、建ぺい率が低いため団地の建替えがしやすいとの報告がある(アカデミー第6回小委員会「多摩ニュータウン再生に向けた多摩市の取り組み(多摩ニュータウン再生方針)」)。郊外では団地再生に際して、福祉施設の誘致を計画し、新しいコミュニティの拠点として高齢者対応することもできる。一方、空間的に余裕のない都心マンションの再生建替えは今後大きな課題となるであろう。本事例は、高齢社会において地域で住み続けることのできるまちづくりとして、有用な地域モデルである。

2-2 再開発事業に伴うシニア分譲マンション「グランコスモ武蔵浦和」

(1) 「グランコスモ武蔵浦和」の販売に至る背景

本事例は、埼玉県武蔵浦和駅前の第一種市街地再開発事業に伴い建設された分譲マンション群内のシニア向け物件である。マンション建設にあたり、次の社会背景が検討された。

①少子高齢化が確実に進んでいる。②高齢者と要介護者の増加で、介護施設が不足、高齢者向けの生活環境が不足している。③高齢者は、社会との接点（コミュニケーション）が重要。高齢者が元気なうちに（アクティブシニア）、健康に配慮し活気ある毎日を過ごせる新しいシニア住宅を提供できないか。アクティブシニアの暮らしは、介護を受ける期間の短縮につながると考えられた。

上記のような検討を踏まえ「求められているアクティブシニア向け分譲マンション」として次のような住宅商品が企画化された。

- ①「資産としての住まいの提供」利用権ではなく所有権のある不動産を提供。
- ②「介護・医療対応」緊急コール、車いす対応、病院・介護施設と連携。
- ③「同年代コミュニケーション」ラウンジ、レストラン、コモンスペース、大浴場、生活サポート、コミュニティ支援サービスなどの提供。
- ④「交通利便性と日常生活の利便性を確保」駅至近の立地で、複数路線が利用可能、整備された街並み、ショッピング施設と近接している環境を整備。

表6 グランコスモ武蔵浦和の特徴

〈 アクティブシニア向け分譲マンション『グランコスモ武蔵浦和』の特長 〉

グランコスモ武蔵浦和は、シニア世代の方々が日々の暮らしを楽しく謳歌していただくために、「便利なサービス」「充実のサポート」「安心の運営スタッフ」を網羅した
アクティブシニア向け分譲マンションです

- ① 「レストラン」「大浴場」「ラウンジ」「アトリエ」など、ゆとりと楽しみが生まれる共用施設
- ② 同世代コミュニケーションを育む「旅行企画」「サークル活動支援」などの各種コミュニティ活動サポート
- ③ 「24時間見守りサービス」「緊急コールボタン」など日々の安心を支える生活サポート
- ④ シニア向け施設では一般的な「賃借権」や「利用権」ではなく、資産形成が可能な「分譲型マンション」
- ⑤ 武蔵浦和 SKY&GARDEN の一画として多世代交流、親子居住など新しい暮らし方を提案

出典：藤岡英樹，第1回小委員会資料「グランコスモ武蔵浦和のコンセプトについて」

「グランコスモ武蔵浦和」は、資産として保有するタイプの高齢者住宅であり、「今と将来の安心・安全」を支え「同年代コミュニケーション」を楽しみ「アクティブな暮らし」を叶える「アクティブシニア向け分譲マンション」として、埼玉県さいたま市武蔵浦和駅の再開発事業に伴い建設された。事業概要は次の通りである。

（２）「武蔵浦和 SKY&GARDEN」の再開発事業概要

１）全体事業概要

名称 武蔵浦和駅第三街区第一種市街地再開発事業（販売名称：武蔵浦和 SKY&GARDEN）

所在地 埼玉県さいたま市南区沼影 1 丁目 11 番 1 号, 2 号（住居表示）

総戸数 776 戸（非分譲住戸 15 戸含む）

敷地面積 19,085.12m²

２）「アクティブシニア向け分譲マンション」事業概要

名称 グランコスモ武蔵浦和（武蔵浦和 SKY & GARDEN E 棟）

交通 JR 埼京線・武蔵野線「武蔵浦和」駅西口よりエントランスまで徒歩 4 分
総戸数 160 戸

構造・規模鉄筋コンクリート造・地上 13 階建地下 1 階建

間取り 1LDK・2LDK

専有面積 44.00 m²～73.54 m²

売主 株式会社コスモスイニシア

設計・監理株式会社久米設計一級建築士事務所

施工 清水建設株式会社



写真5 建物外観

出典：藤岡英樹, 第1回小員会資料「グランコスモ武蔵浦和のコンセプトについて」

(3) 「グランコスモ武蔵浦和」の商品概要

1) 居室タイプと価格帯

主な住戸タイプは、下記の4タイプである。

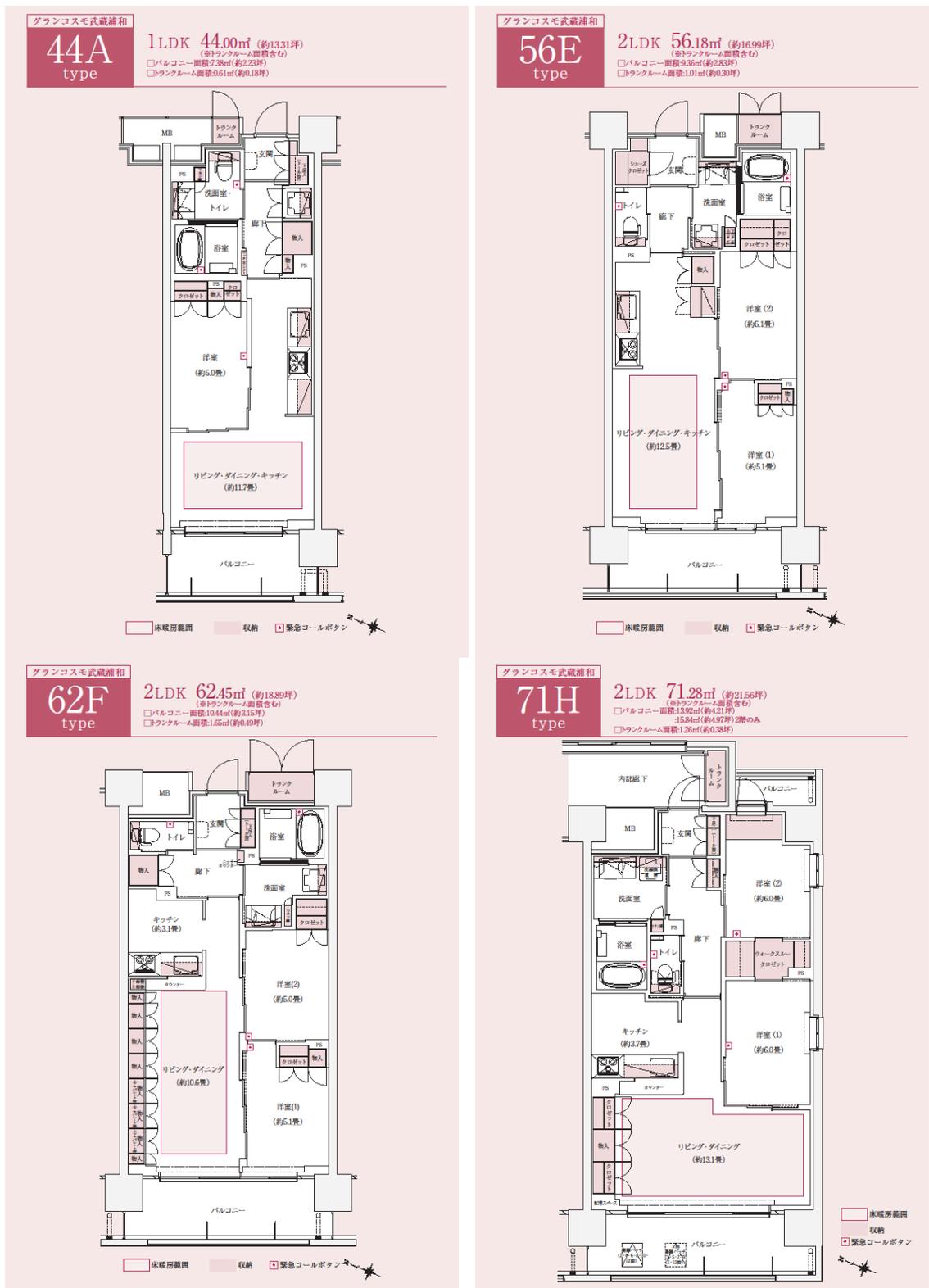


図 21 主な住戸タイプ

各住戸タイプの価格帯や管理費・修繕積立金は、概ね下記になっている。

① 4 4A タイプ

- ・ 価格 2,998 万円～4,028 万円
- ・ 管理費 22,100 円、修繕積立金 10,400 円

② 5 6E タイプ

- ・ 価格 3,698 万円～4,948 万円
- ・ 管理費 28,100 円、修繕積立金 13,300 円

③ 6 2F タイプ

- ・ 価格 3,948 万円～5,398 万円
- ・ 管理費 31,200 円、修繕積立金 14,800 円

④ 7 1H

- ・ 価格 4,668 万円～6,278 万円
- ・ 管理費 35,500 円、修繕積立金 16,900 円

◆日々の暮らしを支える専有部内設備



56D タイプ（1LDK）モデルルーム



玄関スツール



緊急コールボタン



洗面ボウル下開き戸



フラットフロア

※グランコスモ武蔵浦和モデルルーム 56D タイプ、73I タイプを撮影（2014 年 12 月）。

写真6 モデルルーム内覧と設備

出典：藤岡英樹, 第1回小員会資料「グランコスモ武蔵浦和のコンセプトについて」

2) サービス

各種サービスは、(株)コスモライフサポート(売主の100%子会社)が提供する。

①安心・安全のサービス

- ・24時間365日サポートスタッフ常駐
- ・サポートスタッフによる緊急時駆けつけ対応
- ・マンション内に内科1施設、協力医療機関2施設
- ・在宅医療ネットワーク社団法人、老人ホーム・デイサービス連携・紹介

②生活サポートサービス

- ・電球の取り換えや家具移動等の専有部内サービス
- ・クリーニングや粗大ごみ回収手続き等の各種取次ぎ・代行サービス

③コミュニティ形成支援サービス

- ・各種イベント企画、サークル活動支援など入居者の交流サポート

◆「仲間」をつくり、「楽しさ」をつくる様々な施設

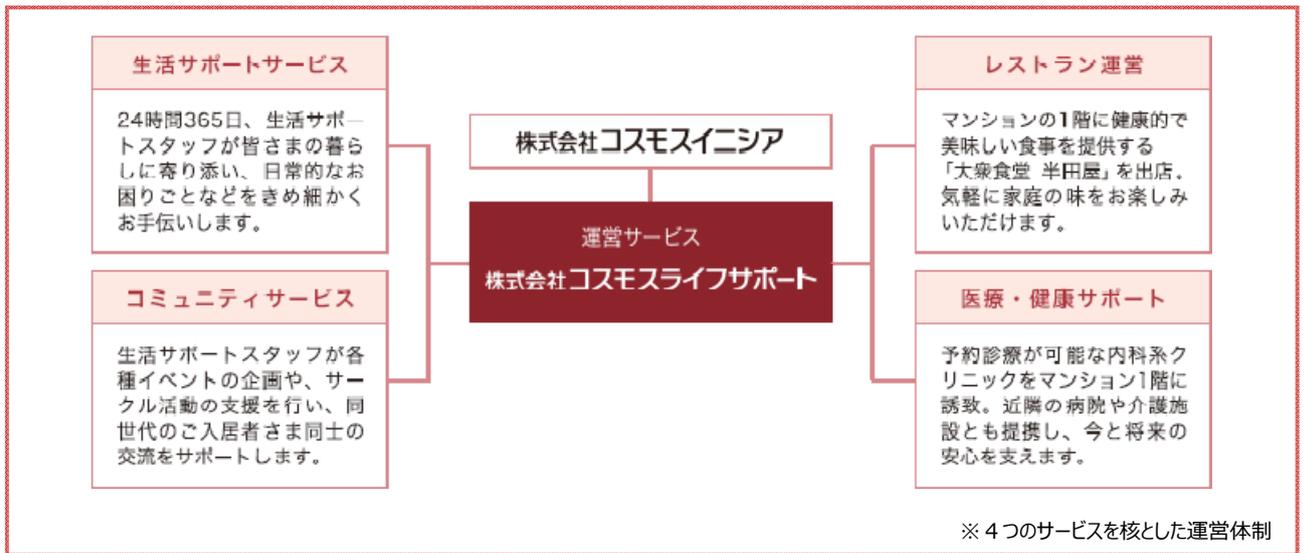
<p>■ 青空テラス(屋上庭園)</p> <p>RF</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ スカイビューラウンジ ■ ラウンジ ■ 住居 <p>13F</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 麻雀ルーム(4F) ■ アトリエ(6~12Fの偶数階) ■ 住居 <p>4-12F</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ グランドアトリエ ■ ラウンジ(3~13Fの奇数階) ■ 住居 <p>3F</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ゲストルーム ■ エントランスホール ■ グランドサロン ■ エントランスラウンジ ■ 住居 <p>2F</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ レストラン ■ サウンドルーム(防音室) ■ サブエントランスホール ■ 大浴場 ■ 内科系クリニック <p>1F</p> <p>■ グランコスモ武蔵浦和 フロア概念</p>	<p>【スカイビューラウンジ】※13階</p>	<p>【内部廊下方式】※全階</p>
	<p>【ラウンジ】※3階以上奇数階</p>	<p>【エントランスラウンジ】※2階</p>
	<p>【麻雀ルーム】※4階</p>	<p>【大浴場】※1階</p>
	<p>【レストラン】※1階</p>	<p>【内科系クリニック】※1階</p> <p>※image</p>

※内科系クリニックを除き、全て竣工写真(2016年3月撮影)

写真7 各フロアの施設

出典：藤岡英樹, 第1回小員会資料「グランコスモ武蔵浦和のコンセプトについて」

◆(株)コスモスライフサポートによる、「24 時間 365 日、お客様に寄り添う」安心の運営サービス体制



◆ご入居後の円滑なコミュニケーションづくりに向けた『入居前懇親旅行』

街区全体の多世代共生のコミュニティづくりに加え、本物件ではシニア世代の皆さまの「同世代コミュニケーション」もキーワードに掲げ、これまでにご契約者様向け入居前懇親旅行を計2回（各回2日程）実施し、大変好評いただいております。ご入居開始後もコミュニティづくりの一環として、定期的を開催する予定です（※主催(株)コスモスライフサポート）。

★第1回 2015年秋開催
紅葉の日光東照宮日帰りの旅 30組 50名参加

★第2回 2016年春開催
水戸偕楽園梅まつりとあんごう鍋ご賞味 日帰りの旅 20組 35名参加



※第2回開催 水戸偕楽園にて

図 22 運営サービスの体制・入居者コミュニケーションの支援

出典：藤岡英樹, 第1回小員会資料「グランコスモ武蔵浦和のコンセプトについて」

アクティブシニアが、賑やかな都心ライフを楽しめる住宅として、①交通利便性が高いこと、②従前居住地と比較的近距离にあること（次項参照）、③生活施設が充実していること（レストラン、大浴場等）、④医療連携や健康サポートがあること、⑤マンション内のコミュニケーションやコミュニティづくりの入居前からのサポートが充実していること、が評価されるポイントとなっている。

(4) 販売・入居実態

販売戸数 160 戸（全戸完売済み）で、主な契約者像は、平均年齢 69 歳、約 70%が一人世帯、また一人世帯のうち約 75%が女性である。

従前居住については、さいたま市が 41%、その他埼玉県で 15%、東京都が 24%である。武蔵浦和に地縁がある購入者が 6 割。4 割は地縁が無いが、首都圏全域でみてもシニア向け分譲マンションの分譲数が少ないため、商品性・サービスを評価して購入している。戸建てからの住み替えとマンションからの住み替えは、ほぼ同割合で、自宅保有のまま購入した契約者がほとんどである。購入資金は、現金が 72%と最も多く、自宅売却が 19%、ローンが 9%である。

入居者の声としては、24 時間のスタッフによる見守り（緊急時の駆けつけ）や将来的な医療・介護連携サービス等、安心面でのサービスを重視する顧客が多い。また、大浴場の利用が人気で、約 9 割の入居者がほぼ毎日利用する。

管理は、管理組合による管理ではなく、(株)コスモライフサポート（レストランと診療所の床を所有）による管理者の自主管理の形をとっている。

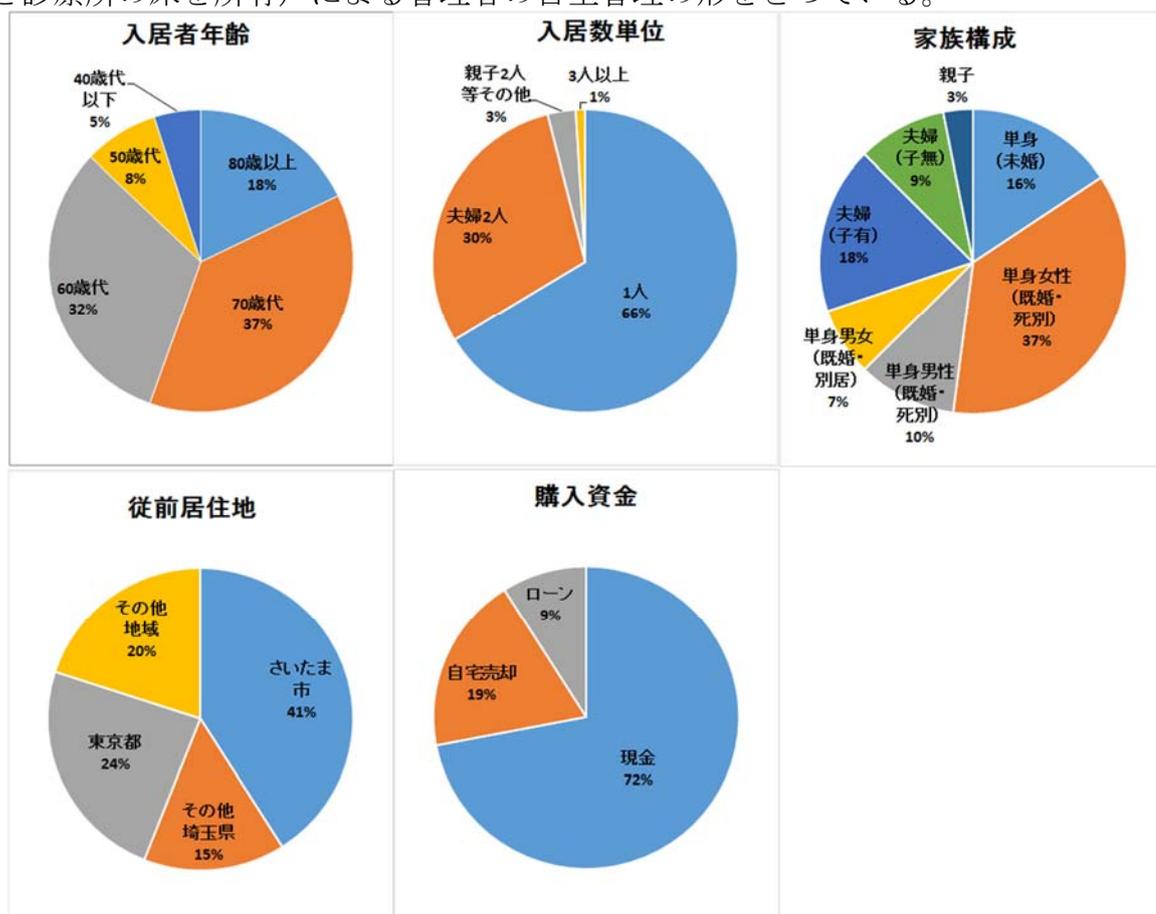


図 23 入居者の実態

第 1 回小員会資料「グランコスモ武蔵浦和のコンセプトについて」より作成

(5) シニア向け分譲マンションの販売・管理からみえる課題

一般的に、シニア向け分譲マンションでは、自分が住まなくなった場合の賃貸転用や、売却時の中古物件での流通性が課題となる。また、入居者も、入居後経年で高齢化が進むため、そのステージに合わせたサービスを提供していく必要がある。さらに、ファミリー向けマンションと比べ、中古売買のサイクルが早い（身体的事情等による）ため、入居後の手厚い仲介対応が必要となる。

本事例では、これら課題に対応するため、売主の100%子会社（コスモスライフサポート）を設立し、日々のサービス提供や売却時・賃貸転用時の相談に応じている。その結果、売却や転用がスムーズに行われ、現在、中古売却7件、賃貸転用8件が存在している。売却では、買値以上の価格で成約している。

本事例に関連して今後のシニアマンションを考えると、3,000万～6,500万円のマンションを購入できるアクティブシニア層の需要予測が課題となる。現在の首都圏高齢者には、自宅を保有したまま、このような住宅を購入できる層がいることも明らかになったが、今後の高齢社会における介護ニーズという社会問題を考えた時、「アクティブシニア向けマンション」が供給する社会階層や介護フェーズに合わせて、住宅の量や質の検討が必要である。



写真8 武蔵浦和 SKY&GARDEN・街びらき祭り（多世代交流）

本事例では、売り主の予想に反して、資産家より中流層（現役時代には一般的な会社員や公務員）による購入が大半であった。比較的、経済的余裕のある場合、グランコスモの購入には至らずに賃貸型の高齢者住宅を選び、中流層の場合にグランコスモを購入する傾向が見られた。分譲型であるグランコスモを購入した場合、その後、中古として売却が可能ながことが選ばれた一因とも考えられる。自宅マンションを売却して、本事例を購入するケースも見られた。その場合、3LDKの自宅マンションを売却し、1LDKの本物件を購入することで、差額支払なし、または、差額をそれほど支払わずにシニアマンションが購入可能となった。

本事例は、高齢者にとって、一般住宅かまたは介護付き住宅・介護施設と選択肢が少ない市場の現状に、新しいタイプの住宅を提供した。高齢期の暮らし・住まいにおいては、社会との接点が少なくなりがちなこと、人との交流不足や運動不足になりがちなこと、バリアフリーの進まない住宅の中で転倒事故などにあってしまいがちなこと、これらの生活から体が弱り要支援・要介護の状態へとつながりやすいこと、等の課題を解消している。高齢者の生活にコミュニケーションと運動の量を確保することで、要支援・要介護になる確率や介護を受ける期間を短くし、介護ニーズに予防的に対応する住宅となっている。今後、長期化する高齢期の暮らしに対応する多様なタイプの住宅選択が可能となるよう、市場の充実化が求められる。



写真9 入居者懇親旅行



写真10 新年会

2-3 高齢者向け住宅に関する全日会員調査

(1) 高齢者向け住宅に関する会員調査

全日東京アカデミーでは、会員を対象に、高齢者向け住宅に関する会員アンケートを行った（平成29年12月実施1月回収、ファックス配信回収で有効票約400通）。

アカデミーでの議論において、売買物件については、ビジネスの際に取引相手の年齢によって特別の配慮や懸念をすることは一般的にはないとの指摘があり、本調査では、賃貸物件について結果をまとめている。なお、賃貸物件では、物件管理において懸念があるため、入居者について配慮や懸念する場合がある。

(2) 高齢者との取引状況の結果

現在、日頃の賃貸仲介事業を行う中で、高齢者との取引状況を尋ねたところ、「変わらない」225件（66%）への回答が最も多く、「増加」107件（32%）、「減少」7件（2%）となった。そもそも、高齢者向けの住宅を提供しているかどうかをたずねたところ、「いいえ」298件（89%）となった。

アカデミー内での議論においては、特別に高齢者だけを意識したビジネスを行うというのではなく、賃貸物件の所有者には高齢者が多い傾向があり、入居者の年齢は様々であるというのが実態であるという指摘があった。また、シニア向け住宅やサ高住、老人ホームは、物件数自体が、一般的な賃貸市場から比べると非常に少ないこと、高齢者向けの賃貸住宅としても、一般の民間賃貸物件が主流であること等が話し合われた。

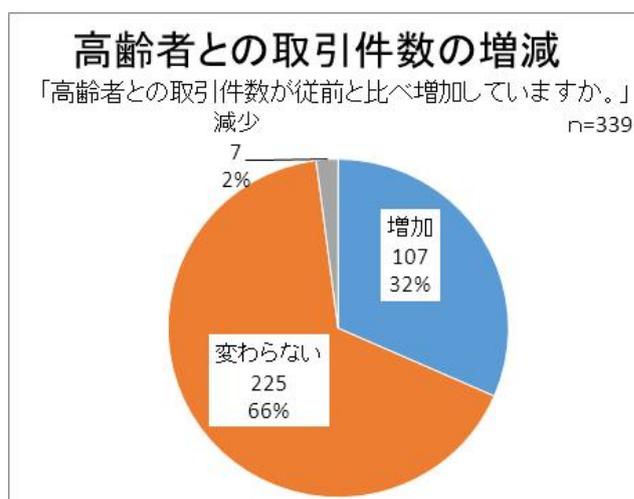


図 24 高齢者との取引件数の増減

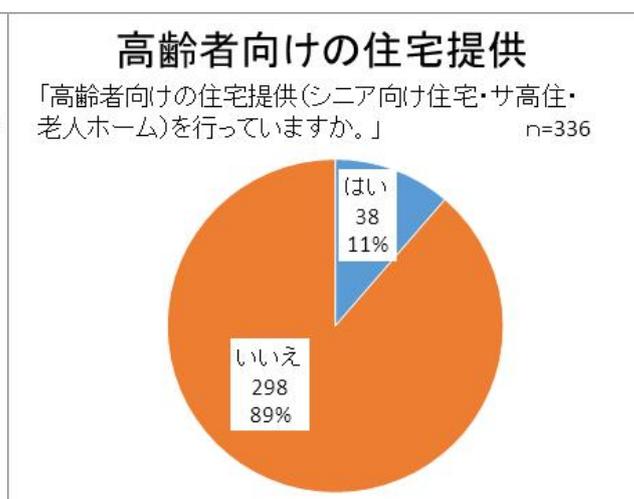


図 25 高齢者向けの住宅提供

(3) 取引物件と顧客の状況の結果

高齢者向けの住宅提供を行っている場合（38 事業者）、物件の内訳をたずねたところ（複数回答可）、「シニア向け住宅」13 件（32.5%）と「その他」13 件（32.5%）が最も多く、次いで「サ高住」7 件（13.5%）と「老人ホーム」7 件（13.5%）が同率となった。「その他」の物件は、一般的な賃貸物件で、高齢者入居に特段支障のない物件と考えられる。

高齢者向けの住宅提供を行っている場合の顧客の年齢層について、所有者と入居者の両方が該当するが（調査票で所有者と入居者をわけて質問していないため）、「65～69 歳」38 件（32%）が最も多く、次いで「75～79 歳」33 件（27%）、「70～74 歳」30 件（25%）、「80 歳以上」19 件（16%）の結果となっている。75 歳以上の後期高齢者をまとめると全体の 43%に該当し、約半数近い数字となっている。これは、アカデミー内での議論において、そもそも所有者は高齢者である割合が非常に高く、今回の調査結果で後期高齢者の占有率が高い理由には、所有者年齢の影響があるのではないかと指摘があった。

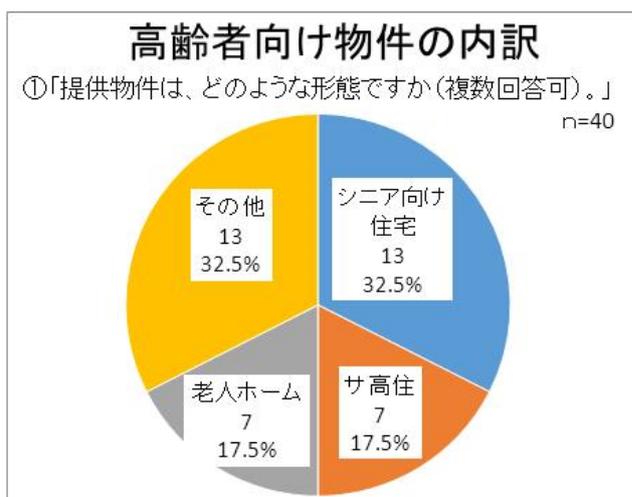


図 26 高齢者向け物件の内訳

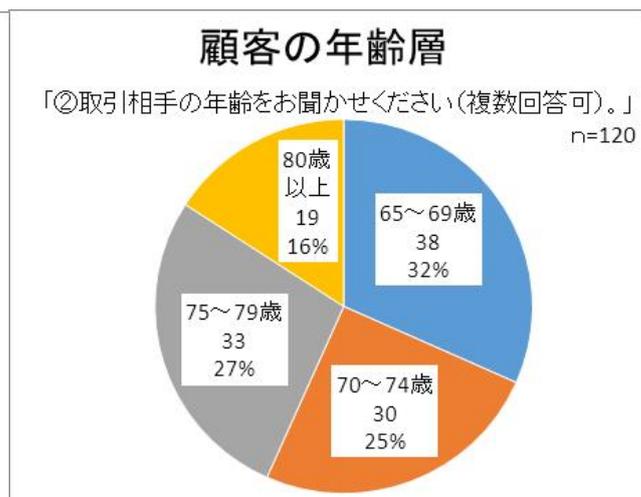


図 27 顧客の年齢層

(4) 高齢者向け住宅施策についての意識の結果

高齢者との取引状況や高齢者向け住宅取扱いの有無に関係なく、全ての回答者に、国交省が進めている住宅セーフティネット（スマートウェルネス推進事業）について知っているかどうかを尋ねたところ、「聞いたことはあるが、内容は知らない」161 件（47%）が最も多く、次いで「まったく知らない」125 件（37%）、「知っている」53 件（16%）となった。「内容は知らない」、「まったく知らない」を合わせると 86%となり、事業についての認知や内容の理解が課題であることが明らかになった。

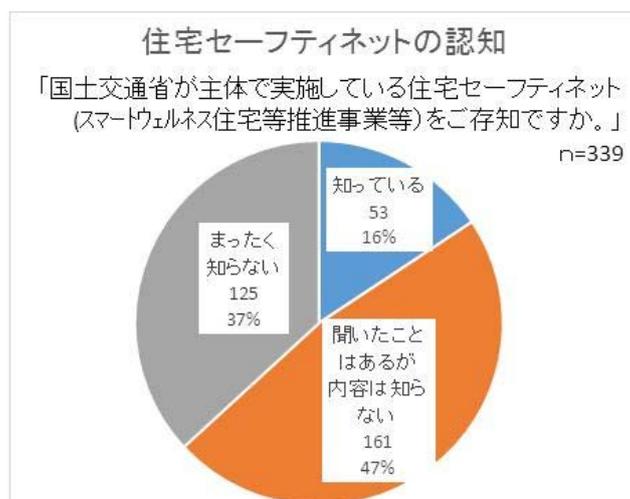


図 28 住宅セーフティネットの認知

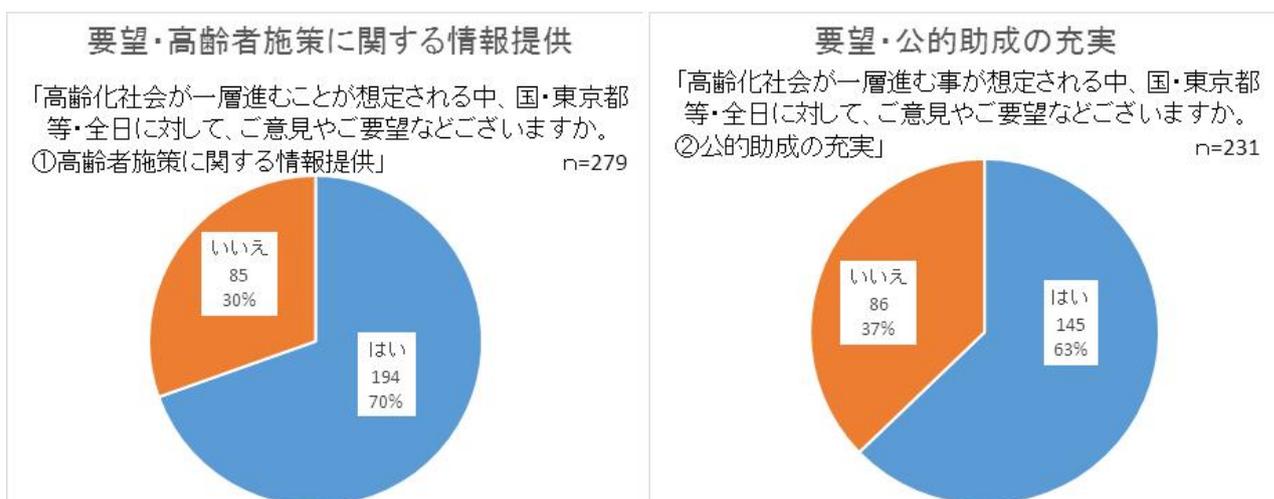


図 29 要望・高齢者施策に関する情報提供 図 30 要望・公的助成の充実

高齢者施策に関する要望を尋ねたところ、「①高齢者施策に関する情報提供」を希望する場合は 194 件 (70%)、「②公的助成の充実」を希望する場合は 145 件 (63%) の結果となった。一方で、情報提供については 85 件 (30%) が、公的助成については 86 件 (37%) が、意見や要望がないに該当する「いいえ」へ回答しており、約 3 割から 4 割弱の回答者からは、消極的な回答となった。アカデミーの議論においては、そもそも日頃の仲介事業では、高齢者に対象を限らない場合が多いと思われるが、一方で、賃借人が高齢者の場合には、やはり慎重な意見も一定層あるということも事実であろう、という指摘があった。賃貸物件は管理面の負担が非常に大きいため、管理をどうサポートしていけるか、その点が、今後、高齢者の入居率を高める上でのポイントになっている。

(5) 自由回答にみる高齢者向け住宅についての意識の結果

高齢者取引の有無に関係なく、高齢者向け住宅についての意識をたずねたところ（自由回答、記述件数約 200 件）、多くの回答で積極的対応についての記入があった。

積極的対応を検討している内容は、事業者対応、オーナー対応、貸主対応、行政要望、一般事項に分類し下記に整理した。

業者対応で特徴的なことは、高齢者取引に向けての積極的体制づくりを検討する声が多かったことである。体制づくりとして、社内での工夫や取り組みに加え、司法書士、税理士、弁護士、福祉系専門職（ヘルパー、自治体見守りサービス）等との連携を積極的に検討している。特に、取引時点における司法書士の立会を重視していることが伺えた。オーナー対応としては、オーナーへの意識啓発に加え、賃貸の場合、長期空室のみられるオーナーへ入居をお願いする等、現実的対応がみられた。

表 7 高齢者向け住宅についての意識・積極的対応（その 1）

積極的対応		
事業者動向	情報提供	不動産動向の説明の徹底 空き家への説明の徹底
	商品企画を予定	空き家活用と高齢者住宅の企画準備 資産継承と空き家対策 高齢者向け商品の企画準備 家族、相続人、後見人を含めた相談業務、コンサルティングを行う。 高齢者専用シェアハウス(介護付き) サ高住や老人ホームなどの選択肢を増やす 相続関係で売買が増える予測のため強化したい。
	体制づくり	高齢者向けマンションが増えているので協力対応したい。 全ての入居者を受け入れている。オーナーに話をしている。 一つ一つ真摯に対応。対応力を高めるサービス拡大予定。 高齢者対応の提案・説明のための社員教育を行い、トラブル減らしたい。 売主が高齢者の場合、司法書士と打ち合わせをしながら進めている。 弁護士・税理士との連携
	対応機会が増加	65歳以上の賃貸申し込みが増加傾向。 対応増加見込みのため、自社、他社の高齢施設利用者の不動産取引に関わっていききたい。
	対応時の工夫	平易な言葉を用いた説明をする。 説明内容を形に残す。 よりわかりやすい契約書と説明を心掛ける。 身内の方と同伴来社をお願いする。 丁寧な対応と細かいサポートをしていく。
	契約時・取引時の手続き	権利証や登記識別情報の所在確認、本人確認は司法書士と連携し、取引前の事前確認(意思判断含む) 本人確認は司法書士と連携し、取引前の事前確認(意思判断含む)の徹底。 ケースワーカー、司法書士を交えた取引打ち合わせ。 入居前、申し込み時の審査の徹底 司法書士による判断と親族の立会い 保証人を立てる 親族同席か代理の下で取引する
	オーナー対応	オーナー意識啓発
オーナーへ依頼		空室期間の長い物件のオーナーをお願いするしかない。 高齢入居者へのヘルパー訪問を条件にオーナー・管理者との交渉を行いたい。 オーナーのメリットがないと厳しい。
貸主保護		貸主保護の対策があれば利用したい
オーナーとのコミュニケーション		相続相談ができるようまめに会いに行く。

オーナー対応については、オーナーの意向が強く、事業者側から積極的に働きかけるような具体策については、記述が多くはみられなかった

借主対応としては、保証や保険の充実を求める意見が最も多い。具体的には、支払い能力の安定化、日常生活の高齢者見守りや安否確認、入居者の健康面・生活面と、建物の24時間365日安全安心を保証するようなサポート、連帯保証人の保証、入居者死亡の際の物件修繕保証、火災保険対応の充実などがあつた。

また、現在の入居者も経年変化し、高齢化していくことから、今後、現入居者への高齢化対応も検討する必要があることが指摘された。

行政要望としては、高齢者住宅の課題は、一事業者として取り組むには限界があることから、行政が今まで以上に積極的に取り組む姿勢や政策の重点化を求める意見がみられた。

その他、一般的事項としては、要配慮者としての高齢者以外に、元気な高齢者が多く、これまでの高齢者住宅とは異なったシニア向け住宅のニーズがあると予測されること、高齢者向けの金融環境を今まで以上に整える必要があるとの指摘がみられた。

表8 高齢者向け住宅についての意識・積極的対応（その2）

積極的対応		
借主対応	支払い能力	支払い能力の安定化を工夫する
	懸念事項	認知判断 認知症などの問題もあり、行為能力(判断)の確認重要。 本人の意思確認 連帯保証人など不備が多い。 死亡した場合の復旧工事の負担など難題が多い。
	保証・保険の充実	保証会社を活用する。 賃貸における室内死亡などに対する保険等の充実対策 孤独死の保証付き火災保険の加入促進。 連帯保証人が立てられない場合の保証会社・保険会社活用 保証会社の各種サポートを活用する。 入居者と建物の24時間365日快適安心のサポートを実現したい。 身寄りのない高齢者が入居できる保証サービスを構築してほしい。 高齢者向け保証会社を使う。 賃貸保証の手立てができておらず、対処できていない。 身内の連帯保証人と保証会社をつけて万が一に備える。 高齢者家族と連携して安否確認する。
	受け入れ要件	近隣に保証人がいて頻繁に面倒をみることを条件に受け入れ。 後見人や親族の立ち合いが必要。
	現在入居者対応	現在契約中の入居者も高齢化していくのでその対応を考えたい。
行政要望	連携	行政の見守りサービスと連携したい。
	家賃補助	国がシニア住宅を建て、通常の半額程度の家賃(半額は補助)で入居させ、仲介業者に手数料支払う。
	重点化要望	国を挙げて行うべき(賃貸住宅の入居年齢と住宅ローン年齢引き上げで) 業者ごとの対応は限界があるため、高齢者入居斡旋の業者・貸主へのインセンティブなど供給促進策を考えるべき。 零細不動産会社では対処のしようがないので、高齢者の住宅事情の解消には行政支援が必要。
一般事項	元気なシニア	元気なシニア向け定額シェアハウスがあるとよい(年金で暮らせる範囲)
	金融環境	高齢者可の銀行・金融機関の取引拡大

一方で、記入件数は10件程度と少ないが、現状維持または消極的対応を行っている様子もうかがえた。

現状維持の理由としては、オーナー意向優先であること、積極的対応ではないが、そのような取引案件があれば、都度対応するという意見、今まで通り年齢に関係なく対応している、といった声がみられた。

消極的対応としての記入には、取引に消極的な声や、そもそも法人相手の取引事業を行っているため、高齢者対応の事業を行っていない、といった声がみられた。

表9 高齢者向け住宅についての意識・現状維持対応、消極的対応

現状維持		
業者動向	現状維持	コミュニケーション重視 今までと変化なし。 相手の年齢に関係なく、今まで通り丁寧な対応をしていく。
	都度対応	そのような物件があれば対応する。 その都度対応する。
オーナー意向	オーナー意向	オーナーと相談する。
消極的対応		
業者動向	消極的対応	高齢者対応は増えていくと思うが、積極的には扱わない。 今のところ、考えていない。 対処予定なし。出来れば取引したくない。 仕方がない。個別に対応していく。
	対応事業なし	不動産業者との取引中心なので、考えたことはない 法人取引が大多数なので、予定はない。 売買中心なので、高齢者対策は行っていない。 具体的に取引考えていないが、元気な高齢者が非常に増えている。
オーナー意向	オーナー意向	所有者の意向次第で今のところ考えていない。

3章 不動産に関する社会経済上の課題

3-1 都市政策と不動産

(1) 市街地更新上の阻害要因の課題

1) 適切に管理されていない空き家・空き地

東京では、木密地域等密集市街地の早期改善に向けて「木密地域不燃化 10 年プロジェクト」が進行中である。建築物が不燃化・耐震化され、特定整備路線の整備によって延焼遮断帯が形成されるなど、市街地更新が進む現状にある。特に平成 32 年度完成予定の特定整備路線は、東京オリンピック・パラリンピックに向けた整備がスピード感をもって推進されているが、合わせて狭隘道路の環境整備を早急に進める必要がある。狭隘道路は、防災機能の向上や地域資産価値の向上の面から、無電柱化と合わせて早急に整備することが重要である。

密集市街地において、建築物不燃化・耐震化と狭隘道路整備によって市街地更新を急ぐ中で、腐朽・破損がない場合でも、適切に管理されていない空き家・空き地が課題となることがある。一方で、建築物としては経年変化により外観上は老朽建物と見なされるような場合でも、所有者は市場での流通を希望している空き家・空き地もある。そもそも、所有者にとっては、空き家・空き地とみなしていないケースもみられ、市場での流通を希望しながらも、一時的に所有者の倉庫や物置場として利用している事例もある。

このように、空き家・空き地の正確な現状把握や適性管理を促すには、様々なケースに個別対応することが不可欠であり、特に密集市街地の開発事業を行うにあたって、民間開発業者が空き家・空き地へアプローチするには、現状、困難を伴うことが多い。民間開発業者であっても所有者の特定と所有者意向を適切に簡便に把握するための仕組みが求められる。

国（国交省，平成 26 年、「空家実態調査」）の調査によれば、東京に限ったデータではないが、空き家において、人が住まなくなった理由には、「死亡した（35.2%）」、「別の住宅へ転居した（27.9%）」、「老人ホームなどの施設に入居した（14.0%）」が順に多く、人が住まなくなつてからの期間は「10 年以上（31.1%）」「5 年以上 10 年未満（22.2%）」と合わせて、約 50%以上が「5 年以上、人が住んでいない」空き家である。そのような物件の管理は、「所有者または所有者と同居している親族が管理している（64.2%）」が最も多く、次いで「所有者と同居していない親族（17.5%）」で、所有者とその親族による管理が 81.7%を占める。一方、「不動産業者、建築会社、管理専門業者など（2.0%）」と業者によ

る管理は少なく、「誰も管理してない（4.0%）」よりも少ない実態である。管理者がいる物件について、「所有者または所有者と同居している親族」と「自社」が管理する場合、管理頻度は「ほぼ毎日」の割合が大きいが、「不動産業者、建築会社、管理専門業者」が主に管理する場合、「年に1回から数回」が34.9%と最多となっている。また、空き家の今後の利用意向で、「取り壊す」と回答した空き家について、取り壊し後の土地活用は尋ねると、「土地を売却（37.5%）」が最も多いが、「そのままにしておく（29.6%）」も次いで多い結果である。特に、大都市圏については、その傾向が顕著である。

今後、東京にあっては、一般的に市場価値の維持できる空き家・空き地については、不動産業者らが中心となって空き家・空き地の管理が適正に行われるよう業界関係者の声をふまえつつ、管理の仕組みを早急に検討する必要がある。空き家取り壊し後の土地活用も含め、空き家・空き地の市場流通を促し、充実した都市空間の利活用を促すべきである。そのためには不動産業者らが携わる形での管理運営やその後の流通化を含めた体制づくりが必要である。

空き家については、近年、行政による支援や取り組みが強化されている（表10）。また、木密地域では、空き家に限らず老朽家屋の撤去に際し、都でも補助を行っている。しかし、密集市街地は、そもそも接道環境が悪いことが多く、所有者意向に基づき空き家を撤去したくても未接道となって再建築ができず、結果として除去できない場合、法令上の制約や限界から除去にむけた効果的な打開策が見いだせない場合、がみられる。

表 10 区市町村の空き家に関する取り組み

空家対策	取組実施済の区市町村数	自治体名
実態調査	10区 16市町村	【区部】 文京区、台東区、墨田区、品川区、大田区、渋谷区、杉並区、豊島区、北区、板橋区 【市町村部】 三鷹市、青梅市、府中市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、福生市、清瀬市、羽村市、あきる野市、西東京市、日の出町、檜原村、奥多摩町
条 例	10区 3市	【区部】 新宿区、台東区、墨田区、品川区、大田区、渋谷区、中野区、杉並区、豊島区、足立区 【市町村部】 八王子市、小平市、国分寺市
利 活 用	8区 3市町村	【区部】 文京区、台東区、墨田区、目黒区、大田区、世田谷区、豊島区、荒川区 【市町村部】 青梅市、檜原村、奥多摩町
除却支援	6区 2市	【区部】 台東区、杉並区、豊島区、北区、荒川区、足立区 【市町村部】 武蔵野市、福生市

*東京都住宅政策審議会「空き家の現況と取組【資料5】」を参照し自治体を加筆して作成。

今後、空き家対策についても街づくりの視点を強化し、建築基準法などの規制緩和を検討し、どのようにして除去を進めていくのか、除去後の有効活用をどう進めていくのか、隣地との関係に留まらず、地域や街づくりの視点から大局的で積極的な議論が必要である。その際には、木密地域の長所である、近隣のサポートや人間関係、居心地の良さなど精神生活面では地域社会にとってのメリットもみられ、超高齢社会としては、むしろ活用したい機能もある。これら社会的機能を十分に活用した形で空間整備や管理をどう行っていくのか、早急に検討する必要がある。

2) 所有者不明土地の扱い

密集市街地の更新においては、所有者不明土地の存在も大きな課題となっている。

①所有者特定の課題

土地等の所有者の特定においては、住宅地図と公図から地番を特定し、登記簿謄本を取得し、当該住宅の所有者住所・氏名を特定する。

その過程で、登記簿謄本取得のために対象住宅の家屋番号が必要となるが、この家屋番号の特定には負担が多い。例えば、通常、家屋番号と底地番号が一致するはずのものが、家屋番号と底地番号が一致せずに建物図面が探せない場合や、そもそも公図でも地番を確認できず特定できない場合、建物図面があっても古くて電子化されておらずに法務局で建物図面を取得するなど手間がかかる場合や、そもそも昭和46年以前の建物で建物図面が存在せず、地番や家屋番号が特定できないなど、課題がある。また、所有者が書類上は特定できても、実際の現居先が把握できない場合や、病気や老齢などの理由により意思疎通が困難な場合、そのようなケースに所有者家族との連絡が取れないまたは取りづらい場合など、個々に応じてケースは様々である。

結果、所有者不明土地が生じているが、開発事業を進める中で、このような土地を扱いながら事業を進めるのは非常に困難で、市街地更新の阻害要因となっている。

②地籍調査の推進

これら土地に関しては、地籍調査を進める必要があり、国土地理院において、進捗状況を公表するなど、地籍調査の伸展に力をいれているが、実際の進捗は非常に遅いものである。この点においても、所有者不明土地の扱いと地籍調査の重点推進について、早急に検討をする必要がある。とりわけ、実務からの経験上、土地所有者には後期高齢者が多くと実感されることから、早期に土地所有者の確定や地籍・地番の確定を急ぐ必要がある。

3) 適正な不動産管理と所有者特定のための基礎調査

上記に記した1) 適切に管理されていない空き家・空き地や、2) 所有者不明土地の取り扱いの課題に取り組むためには、まず、これら実態の正確な把握が必要である。そのための基礎調査はこれまでも行われているが、調査上の課題が多く、また民間事業者が詳細な結果を利用できる環境には至っていない。

空き家を十分に活用し、新たに対策を講じるためには、前提となる統計調査や様々な客観的な指標等を前提としなければならない。これまで、全国の空き家調査において基礎資料となっている総務省の住宅・土地統計調査は、抽出による外観調査で、実際の空き家実態よりも過大算出されているとの研究結果もみられる(宗, 2015, 「住宅・土地統計空き家率の検証」日本建築学会論文) また、これまでは個人情報の取扱いの制約等もあり、定量・定性的な分析を経た政策立案が十分であったか、現状を精査し振り返り、調査の脆弱性について改善策を検討する必要がある。

区市町村においては、空き家特措法によって固定資産税情報の内部利用が可能となり、自治体によっては、所有者特定をふまえて所有者アンケートを実施するなど、外観目視調査に留まらない実態調査を行っている。自治体によって、調査方法や調査実施有無にバラつきは見られるものの、より詳細な空き家実態の把握に近づいている。また、空き家調査結果や調査報告書をインターネット等で公開している自治体もある。これら詳細な調査結果は、市場流通上の基礎資料として有用であり、統一的な情報として整理公開されることが求められる。

例えば、全都的に詳細かつ的確な分析が可能となるようなデータベースを構築するための調査と、そのデータを基に空き家・空き地を活用した高齢者等の住宅確保要配慮者への住まいの提供や関連住宅や施設の確保策を講じる等を具体事業化することが求められる

実際、大都市部と地方都市等では、空き家の定性的な傾向が異なることが指摘され社会問題化している。特に、東京都と地方圏との空き家対策を同じレベルで講ずることには慎重にならざるを得ない状況である。特に都内82万戸の空き家には相当数の流通上の貸室が含まれており、数字が独り歩きをしている印象をぬぐえない。地方と都の空き家の実態や空き家に至るプロセスには、相当異なる部分があると推察されるが、そのあたりが把握しづらい。

近年、相続対策で賃貸物件が増えている中、本当に空き家対策を行う対象としての建物実態はどうなっているのか、精査が必要であり、都が対策を全都的視点に立つ必要が出てきている。区市町村の独自の調査だけでは、統一的な把握には期待が持てない。

他府県の空き家対策例では、埼玉県では、抽出調査ではあるものの県が全面的に調査をとりまとめて結果を公表した。調査規模については課題は残るもの

の、統一的調査の実施と結果を公表するという一歩踏み込んだ県の姿勢は評価に値する。また、総務省の次回平成 30 年度の住宅・土地統計調査の実施に向けて、主管以外ではオブザーバーとして国交省から土地・建設産業局企画課長と住宅局住宅政策課長が、東京都からは総務局統計部人口統計課長が参画して、「平成 30 年住宅・土地統計調査に関する研究会」を立ち上げて準備を進めている。より実効性が得られるような調査になることが期待される。

国交省は「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況（国交省 28 年 10 月）」をとりまとめており、今後、さらに最新調査状況を踏まえた詳細なとりまとめの公表に期待する。

（２）空間の最適化と権利の解消や調整の課題

１）不動産相続時における行政代執行

相続時に、相続放棄した場合でも、相続放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって財産の管理を継続する義務がある（民法 940 条 1 項）。相続人不在の場合は、最終的に国庫に帰属する。但し、相続放棄時に、相続財産管理人を選任しない場合、土地などが野ざらしになってしまう。

老朽建物は、新空き家対策法により、市区町村に条例がなくても今後は代執行が増える。ただ、どの段階で代執行を行うのかが問題である。

大田区において、当アカデミー委員が携わった空き家除去・代執行の事例がある。当初は行政指導のレベルから行ったが、所有者が応じず、現状維持の意志も強く、最終的にはレベルを高めて除去命令をだし、それにも応じなかったために代執行を行った。代執行まで一連のプロセスを経て、空き家除去が行われたが、実務上の手続き負担や精神的負担はとても大きいものであったと報告されている。最近では、民法上の不在者の財産管理制度を用いて、地方公共団体が家庭裁判所に不在者の財産管理人の選任申立てを行い、空き家の除去を不在者の財産管理人が行って成功した事例が大田区や台東区（平成 30 年 1 月実施、略式代執行による解体事例）で行われている。今後、事例を積んで手続きの実務レベルの効率性や適正性を確認する必要がある。

２）マンションの権利解消・合意形成

老朽マンションで建物を除去するにあたっては区分所有者の全員一致が必要であり、制度改定後であっても未だに多くの負担があり、実際の運用場面では膠着状態にある。とりわけ高経年マンションで管理組合が設置されていない場合は、問題が深刻化している。従って、マンション除去を円滑にする仕組み（マンション除去円滑化法など）を東京都で整備することはできないだろうか。ま

た、マンション建て替え円滑化法の改正により、敷地売却制度（壊す前提）ができたが、実現例がなく現場に即して使い勝手のよい制度かどうかは、今後の事例において検討する必要がある。

合意率については、4／5同意でもよいという意見があるが、それでも現場の感覚では4／5でもかなりの負担であると、当アカデミーで報告されている。実際には、1／5以下つまり、1人一世帯でも反対があれば、意見調整が難航し、売却できずに同意者負担が依然として大きい状況が見られる。

さらに区分所有法は、法律設立当初は、主に50戸程度の規模を想定した内容でつくられた経緯があるが、現状は1,000戸規模のマンションで管理組合を維持するには大変な負担がかかっており、現状にあった法律の運用のあり方が課題である。

3-2 社会福祉と不動産

(1) 高齢者像の変化への対応

当アカデミーでは、そもそも不動産取引においては、売買は特に取引相手は高齢者がほとんどで、賃貸であっても所有者は高齢者が取引相手の中心であり、住宅相談へ訪れる住宅確保要配慮者にも高齢者が多いという指摘があった。

高齢者とはいっても身体的心理的にかなり個人差が大きいが、いわゆる前期高齢者と後期高齢者とでは、実務上の配慮のあり方や提供する商品・サービスが今まで以上に多様化している。そこで、高齢者といっても一括りにすることなく、丁寧なセグメントに基づいた動向分析や求められる支援・施策の検討が不可欠となっている。

本調査研究においては、東村山市における「南台シニアセンター 敬愛の森」の事例から、元気な高齢者が地域の福祉拠点に専門職または一般職・補助職として就職し地域貢献をする姿、地域の高齢者の居場所である「敬愛の森」において、トレーニングマシンや健康体操、趣味の活動や季節のイベント・年間行事に積極的に参加して、自らの健康づくりを行うだけでなく、地域コミュニティに参画する姿、支援や介護が必要となり施設に入居・利用をしながら健康に配慮し食事や趣味を楽しむ姿、療養中のため看護付き住宅で支援や介護を受けながら静養する姿など、多様な高齢期を過ごす人々の姿がみられた。そのいずれもが、住み慣れた地域で、一つの拠点の中で、自らの人生を安心して過ごす様子であった。

また、さいたま市武蔵浦和における「グランコスモ武蔵浦和」では、都心ライフを楽しむアクティブシニア向け分譲マンションを購入し、都会の賑やかな生活を楽しむアクティブ層の様子がみられた。交通利便性が高く、従前居住地とも比較的近距离にあり、そのため家族やこれまで付き合いのあった人々との距離も近く、充実した生活施設やサービスを利用し、新しいマンションコミュニティにおける交流を楽しむ人々の暮らしがみられた。

一方で、住宅相談会に訪れる高齢者の中には、いわゆる生活保護世帯や所得の低い単身高齢者も多く、公営住宅に長く住んできた高齢者も多いが、身体的変化や心情変化、経済的困窮度の変化によって、住宅相談を受ける高齢者もいる実情にある。

このように高齢者といっても様々であり、それぞれの高齢者像と需給バランスを適切に把握することが大切である。

（２）高齢者の住まい確保への配慮

１）アクティブ層への配慮

厚生労働白書平成２８年版によれば、これからのアクティブシニアが求めるのは就労であり、「65歳以上高齢者で、男性は能力の発揮を、女性は、勤務日や時間を重視する」傾向にある（厚労省，2016）。これからの住まいにおいては、高齢期であっても、要支援や要介護に至る前段で、ワークライフバランスのとれる住環境や、アクティブな暮らしを実現できる住環境（立地・ホームオフィス機能・通信やコミュニケーション機能の充実など）が求められている。

２）在宅医療への配慮

後期高齢者の急激な増加に伴い、要支援や要介護者も増加している。政府の介護政策については在宅介護重視化に伴い、これまでの介護保険３施設に限らず、多様な住まい方で支援や介護をうけられる住居を整備する必要がある。

本アカデミーでは、介護政策の在宅シフトについては、近年のマンション等の住宅商品においては、在宅でも医療・介護サポートが受けられるような生活サービスの充実化がみられる一方、今までの戸建や借家で在宅医療をうけるための環境整備がどの程度行えるのか、といった強い懸念の声があがっている。

在宅医療を支える仕組みとして国や東京都では、地域包括ケアシステムの整備を進めている。とりわけ最期の時期を自宅で過ごせるのか、自宅において看取りをどういった形で迎えることができるのか、入院患者が在宅医療へと切り替わる際に円滑な移行ができるのか、といった点において、在宅における看護・介護を支える人材面の課題が大きい。今後、激増する高齢者が、住宅で安心した高齢期を過ごせるのかどうか、十分な施策の検討が必要である。

東京都在宅療養推進会議における議論（東京都福祉保健局，平成29年7月5日，第1回東京都在宅療養推進会議）では、当然ながら地域医師会を中心としたシステム検討や議論や活動の広がりについて言及されているが、住宅や住まい環境という観点からは、不動産業者も交えて、広範な分野から高齢期の暮らしを支える環境を議論する必要がある。特に、在宅看取りについては、団塊世代が後期高齢者となる前に早急に議論をし、安心できる在宅介護システムの定着を図る必要がある。

（３）超高齢社会を支える幸福な住まいづくり・健康な都市づくり

１）住宅が支える幸福な暮らし・幸福な社会

超高齢社会を迎え、高齢者の多様なライフスタイルとライフサイクルが現出し、それに対応した市場の活性化や政策の実現が推進されるところである。一方で、これら高齢者の暮らしを支える生産年齢人口や、今後高齢者となる高齢

者予備軍（つまり生産年齢人口に含まれる）、若年層の住宅環境や住宅取得にも一層の配慮が必要である。

住生活基本法をもちだすまでもなく、住宅は全ての人々にとって健康と幸福を提供する器である。住宅取得は、景気に大きく影響される側面が強く、不動産関係業界や住宅購買者の努力だけでは、住宅取得にむけた気運づくりや資金調達が困難なことが多い。国及び東京都は、中古市場も含め、住宅取得を強力に促進支援する政策を充実させることを望む。住宅取得に関わる様々な課税（例えば、印紙税の廃止など）の廃止を含めた見直しを強く希望する。

住宅セーフティネットの社会的取り組みは、今後益々重要になってくる。各地における居住支援協議会においては、地域不動産に精通し、不動産所有者のコンサルティングを担っている地元不動産関連業者の存在が極めて重要である。事業者の専門性を活かす形で協議会の構成員として地域に貢献する機会が必要である。

2) 健康な都市づくり

本調査研究においては、西東京市における「健康応援都市」づくりを紹介した。国際社会では、健康を保障する都市づくりの推進を掲げている（WHO, 2015）。国際社会でのこの取り組みは、2002年のスペインマドリッドで開かれた「第2回高齢者問題世界会議」における「高齢化に関するマドリッド会議」をもとに進められている。本計画は、「高齢世代といっても決して均質な集団ではなく、包括的政策で十分というわけにはいかない」こと、「一つのカテゴリーとして標準化せずに、例えば年齢、性別、民族、教育、所得、健康状態など、他の年齢集団と同様に多様であることを認識すること」が重要であると指摘している。また、そのための「高齢者それぞれの集団には特有のニーズと関心があり、それぞれに見合ったプログラムや介入策をもって取り組む必要がある」。

都市の環境整備としては、「高齢になっても活動的に生きることを奨励し、革新的な技術の開発と活用を促進し、高齢者に配慮した物理的環境が特に重要である」こと、特に高齢期には「移動が困難になり、視力や聴力も衰えてくる」ため、生活環境では物理的環境に依存する面が大きいこと、「高齢化にそなえた手頃な価格の住宅、容易に利用できる移動手段は、自律の維持、人との交流を進め、高齢になっても社会の一員として活動することを可能とするのに不可欠である」と示唆している（国連人口基金）。

超高齢社会に配慮した“Age-Friendliness of cities”の挑戦が世界中で始まっている（WHO, 2015）。

4章 提言と今後の全日東京の取り組み

4-1 提言

(1) 民間賃貸住宅市場の充実と全日住宅検索サイト「ラビーネット」の積極活用

高齢者向け住宅のうち、賃貸の場合は民間賃貸住宅が市場の主流である。今後も民間賃貸住宅を主軸に、高齢者の住まい環境を整備する必要がある。多様な高齢期の需要に対応すべく、多くの住宅を確保し斡旋できるよう市場の充実と流通情報や情報環境の整備を進めることが求められる。例えば、全日の住宅検索サイト「ラビーネット」を積極的に活用し、利用者が望む様々な形態の住宅を斡旋できるようにすることが重要である。

国は、ここ数年、サ高住の建設に力を入れているが、依然として物件数が少なく、高い入居費用が障壁となり、市場の需要を充たしていない。また、従来の高齢者施設である特養老人ホームは、介護レベルの高い人向けの施設であり、需要を充たすものとなっていない。今後、長期多様化する高齢期を過ごす住宅には、民間賃貸住宅の活用を今まで以上に図る必要がある。高齢者向け賃貸住宅の市場拡大（品質向上・選択幅の拡大）と流通情報の積極的活用について、国や都においても、支援を強化するべきである。〈本文1章1-4参照〉

(2) 不動産事業者と公共・NPOの連携・役割分担による住宅確保の成約率向上

高齢者向け住宅に限らず、住宅確保要配慮者への住宅提供の成約率を高める必要がある。それには、物件所有者の意向を的確に把握する仲介業者が賃借希望者と面会し、物件仲介を行うことが極めて有効である。不動産事業者は、所有者の意向や物件環境の特徴を熟知しており、所有者と賃借希望者の適切な仲立ちにより入居成約率をあげてきた。また、適切な仲介は、所有者と賃貸人との双方に安定的な入居をもたらしている。

近年、行政による住宅確保・入居支援において、仲介事業者以外の公共団体やNPO等が仲介を行うことがあるが、必ずしも成約率は上がっていない。所有者にとって、自分の意向を適切に把握し、日頃から不動産の運営管理について相談相手となっている仲介業者以外からの問い合わせには消極的になる場合がみられる。仲介業者にとっても、直接に賃貸人と面会できない場合、賃貸人の嗜好や物件に求めるニーズを的確には把握しづらく、所有者にも積極的に働きかけにくい事例が増えている。従って、住宅の斡旋は、仲介業者に任せることが確実な住宅確保のために重要である。さらに、住宅支援の実施状況を評価す

る際には、相談件数のみならず、斡旋後の入居成約率に注目すべきである。仲介業者が斡旋した場合、その後の実務と成約率において、他者とは実績が異なり住宅確保の効果が高いことがうかがえる。

一方で、所有者や仲介業者にとって、高齢者の賃貸住宅への入居では、その後の生活支援や物件管理が懸念事項や負担となる場合が多い。住宅探しから入居までの契約は仲介業者が行い、入居後のサポートは公共団体やNPOが担うことで、スムーズな住宅確保と安定的な暮らしの支援につながる。例えば、空き家活用でも、仲介斡旋・住宅確保・入居契約までは仲介業者が行い、入居後の暮らしの支援は行政や公共団体・NPOが行う事で、安定的な住宅確保と安心できる暮らしの実現、空き家の有効活用につながる。

なお、全日会員が行っている住宅相談の経験からは、賃借希望者の方から、高齢者は入居できないと遠慮している場合がある。相談窓口や相談機会を充実させ、住宅相談に積極的に参加するよう賃貸希望者へ働きかける必要がある。加えて様々な需要や相談内容は、不動産所有者や不動産事業者にとっても意識啓発につながり有用な機会である。〈本文1章1-4参照〉

（3）住宅セーフティネット支援体制の実稼働の推進

空き家対策協議会など、地域における住宅確保・斡旋促進のための各種支援体制を本格的に始動させることが必要である。そのためには、全日東京の各支部におけるこれまでの地域密着型の取り組みを生かし、中味のある支援体制を確立する必要がある。

現在進められるセーフティネットの支援体制では、総務省＞国交省＞東京都＞区市町村＞関係業界・業者へと情報が下りてくるので、タイムラグや温度差が大きくなりがちである。自治体や地域によっては取り組みに大きな差がある。

例えば、多摩地域では、調布市や武蔵野市、多摩市で積極的な姿勢がみられる。今後、先進地域だけではなく、東京全体で支援を実稼働する必要がある。

支援では、行政や公共団体・NPOなどのサポート体制に、不動産業者も一緒になって取り組むことが不可欠である。住宅確保の量的対応を進めるには、民間の力が極めて重要である。不動産業界やその他関連する諸団体・業界にあつては、行政や公共団体・NPOらと一体となって支援を実働させる姿勢と気運づくりが必要である。

例えば、認知症の懸念がある高齢者との取引においては、これまで以上に事務的配慮が必要となる。不動産取引には、司法書士などの立ち合いを仕組化する等の検討や支援策が必要である。取引相手に認知症の懸念がある場合、本来的には成年後見人制度の活用が望ましいが、現状は、裁判所での手続きが必要な場合や、弁護士・税理士・司法書士と多岐にわたる専門家との連絡調整相談

など、手続きにかかるコストが過大な負担となっている。一般利用者が制度を利用するにはハードルが高く、業務を担う事業者の立場からも極めて負担が大きいの。成年後見人制度は、早急に、実務の現場にあった見直しが必要である。

(4) 高齢者の住まいの確保と地域包括支援との連携

高齢者の住まいとして、自宅のほか、特別養護老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、特定施設入居者生活介護（有料ホーム）、認知症高齢者グループホーム、シルバーピア（都営、区営住宅等）、都市型経費老人ホーム、介護老人保健施設等が想定されるが、これらの量的・質的な充実と適切なマッチング求められる。

その際には、住まい確保の到達目標として、

- ・ 高齢者に適した住まいの提供・住替え
- ・ 民間賃貸住宅への円滑な入居（物心両面のバリアフリーが確立）
- ・ 想定される様々な住まいへの入居のための適時適切な情報提供（マッチング支援）
- ・ 行政機関等とのさらなる連携・協力

そのための、既存の住宅居住支援協議会設立への参画や住み替え等に関する相談体制の充実と着実な実施（空き家相談を含む）が求められる。

(5) 高齢者の居場所づくりを起点としたまちの再生

東村山市の「敬愛の森」の事例のような、高齢者の居場所づくりを伴ったまちの再生・団地建替えを進める。その際には、ソーシャルミックスを計った多様な世代がコミュニティに入居できるような住まい環境の整備が重要である。

住宅は生活の基盤となるものであり、高齢者が望む地域で住宅を確保し、ライフステージに応じて安全に安心して生涯を送ることが出来るよう多様なニーズに応じた居住の場が適切に提供される必要がある。＜本文2章2-1参照＞

(6) 元気な高齢者が輝く暮らし・住まい・都市をデザインする

平成28年11月に出された東京都住宅政策審議会答申で、東京の住宅政策の基本方針として「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」を定め、目標の一つに 高齢者の居住の安定を掲げている。

この答申の実効性を確保すべく、多くの高齢者が希望を感じるような都市の暮らしを実現する必要がある。特にアクティブシニアが、賑やかな都会で充実したシニアライフを楽しめる住宅や都市環境を整備していくことが必要である。そのための条件は、交通利便性が高いこと、従前居住地と比較的近距离にあること、生活利便施設が充実していること（レストラン、大浴場等）、医療連携や

健康サポートがあること、マンション内のコミュニケーションやコミュニティづくりのサポートが充実していること（入居前からのコミュニケーション機会の創出等）がある。＜本文 2 章 2 - 2 参照＞

（7）高齢者配慮の都市づくり・健康都市の実現と都市更新の強化

今後、東京の人口がピークを迎える 2025 年を目標に、バリアフリーの都市づくりにむけた都市更新を強力的に推進する必要がある。その際、国際社会においても健康都市の要件とされる「公共交通へ歩いてアクセスできること」「住み替えがしやすいこと、多様な商品の住宅にアクセスしやすいこと」「高齢者が輝く住宅環境・就労環境、それを支える不動産が確保しやすいこと」などに留意し、高齢者配慮の都市づくりの実行速度を高めることが求められる。

また、都市の更新速度を確実に高めるためには、都市更新のための基礎調査を徹底することが極めて重要である。具体的には空き家調査と地籍調査（所有者不在土地の問題）を進めることが肝要である。

現状の国や東京都の調査方針では、各自治体によって取り組みや結果にバラつきがあり、調査結果の公表においても、市場で有効活用できるような環境が整っていない。精度と確実性の高いデータに基づく市場予測、これら予測に基づく環境整備や多様な選択肢を実現する住宅商品の提供を行うためにも、基礎調査の確実な履行と調査結果の公表が徹底されることを望む。

平成 29 年 1 月にまとめられた東京都の“都市づくりのグランドデザイン”においても空き家・空き地の有効活用が明記されているが、これについても、より具体化し積極的に事業を進める必要がある。空き家・空き地の流通を促進することや計画的な管理も重要である。さらに、現在、空き家を更地化する最終策として行われる行政代執行は、依然として手続きの負担が大きく、後見人制度の実務場面に応じた弾力的運用と含めて、一層の検討が必要である。

（8）今後の検討課題

これまでアカデミー議論で挙げられた検討課題として、次の問題に言及した。今後、全日において検討継続を予定している課題に下記の論点がある。

- ①マンション建替え要件の見直し
- ②住宅供給の質と量のバランスにおける計画的見直し
- ③違法民泊とシェアハウス（簡易宿舍利用）の課題の検討（貧困ビジネス化する面もあり、10~20 年たつと住み手はいなくなることへの懸念、東京では空き家問題よりもこちらが深刻化しつつあると議論になった）。
- ④生産緑地の宅地化問題の検討
- ⑤木造密集市街地の継続的な改善

4-2 今後の全日東京の取り組み

(1) 関係行政機関等とのさらなる連携・協力

居住支援協議会の設立への協力や参画、住宅セーフティネット関連事業への協力を継続する。例えば、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の活用や多様なニーズ、相談内容に的確に対応出来る相談事業への参画・実施協力を継続する。

(2) 各種相談事業の充実

これまで行政機関等と共催して実施してきた無料街頭相談の実施や全日東京都本部グループの一員である（一社）東京都不動産協会（TRA）で実施している不動産相談業務（東京都との協定に基づく空き家相談を含む）の充実を図り、継続していく。

(3) 入居のための適時適切な情報提供（マッチング支援）

既にラビーネット（本文 16 ページ）でも提供しているが、今後も継続する。加えて、さまざまな不動産情報提供サイトとの連携等により、高齢者の様々な状況や細かいニーズ等に即応出来る居住の場の情報を提供できる枠組みや IoT や AI を活用した実効性あるサービス等を再構築する。

(4) 安心R住宅制度の普及促進

国土交通省は、既存住宅の流通促進に向けて、従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）を創設した。これを受けて、（公社）全日本不動産協会は不動産流通団体として初めて本年3月13日に登録し、今後は、当該制度の説明会や研修会等を協会会員へ実施し定着や普及に努めるなど、高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者の方々等からの相談等への対応を行い、安心して住み替えや取得が可能となるよう既存住宅の一層の流通促進に努めていく。

(5) 協会会員への研修の充実

高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者に対する協力会員の意識啓発等のための各種研修を実施する。例えば、今回の会員調査結果にみられたように、スマートウェルネス住宅推進事業等、住宅セーフティネットについて研修などを実施する。

(6) 検討された課題とその対応

①高齢者に関するより正確な実態把握

行政側の課題や政策立案の基となる高齢者に関するより正確な実態把握(介護、医療や相続問題等)することが求められる。

②的確な空き家実態調査

全都的に詳細かつ的確な分析が可能となるようなデータベースを構築するための調査と、そのデータを基に空き家・空き地を活用した高齢者等の住宅確保要配慮者への住まいの提供や関連住宅や施設の確保策を講じる。

③高齢者への住み替えや入居のためのより正確でスピーディな情報提供

情報弱者である高齢者からの相談に対し、物心両面のバリアフリー化を前提に、行政等関係機関等が提供する情報をいかにタイムリーに分かり易く提供することが必要である。

④高齢者側に一歩踏み込んだ相談体制の構築

行政機関等が可能な限り分かり易く、ワンストップで福祉や住宅部門、社協や各種NPO団体、医療機関等と総合的な連携可能となるような枠組みを再構築し、より積極的に高齢者等の住宅確保要配慮者を対象とした相談体制を充実する。また、無料不動産相談会に出向くことが出来ない高齢者の自宅等を訪問して住み替え相談等に応じる利用者視点に一歩踏み込んだ新たな訪問相談体制を構築する。

⑤多様な高齢者に適合した居住の場の確保

様々なサポートやサービスが求められる高齢者のニーズに的確に対応するために、高齢者の医療・介護に応じた居住の場の受給を適切に把握し、ミスマッチを出来るだけ避けるような居住の場の確保やきめ細かなサービスの提供が求められる。

例えば、要介護度、各種症状に対し、治療が必要な高齢者の居住の場の確保や、自身にとって過大になった居宅を有する高齢者に対しふさわしい住まいに速やかに住替えられるような体制の確立(予防的な空き家対策と既存住宅の流通促進)

⑥住宅確保要配慮者に関する、賃貸物件所有者や不動産業者等の住宅提供側や近隣住民等に対する意識啓発

⑦ 住宅部門と福祉部門との一層の連携強化

本提言書のテーマを実現するためには、国、東京都や関係区市町村の住宅部門（都市づくりや街づくりの企画・政策部門を含む）や福祉部門とのより一層の連携強化を前提としたさらなる取組みが必要である。

例えば、住宅確保要配慮者向け住宅等の確保を着実にを行うための、住宅セーフティネットやスマートウェルネス住宅等の既存の制度の実効性ある着実な推進が求められる。

⑧ 高齢者施設の用地と人材確保

既に東京都で先導的に実施している待機児童対策の進捗状況を参考に見極め、特に大都市特有の量的な課題（施設や福祉インフラ用の用地、受け皿、介護需要に対応する人材、財源等が想定されるが、財源があっても土地も人も量的に確保出来ないという対応の限界）解決の困難性を見極めた土地、住宅、税制等のドラステックな見直しと東京都の行政区域を超えた首都圏全体の連携した取組みも必要となる。

また、世田谷区等の一部の先進自治体では、福祉部門と住宅部門との垣根を超えた地域包括ケアシステムが構築されてきているが、全都的にはまだまだな状況であり、今後の積極的な取組みが求められる。

(以上)

◆調査・研究小委員会メンバー

委員長 青山 侘 (全日東京アカデミー学院長、都市調査会代表、元東京都副知事)
委員 今井 克治 (東京都本部顧問弁護士、今井法律事務所)
中村 裕昌 (東京都本部本部長)
荻原 武彦 (東京都本部理事)
木ノ内 諭 (東京都本部理事)
風祭 富夫 (東京都本部理事)
石川 康雄 (東京都本部理事)
石原 孝治 (東京都本部理事)
中村 守宏 (東京都本部理事)
荒川 満 (森ビル株式会社 特別顧問)
金井 聡 (森ビル株式会社 都市開発本部 計画統括部 都市計画2部 部長)
河上 牧子 (明治大学地域ガバナンス研究所客員研究員)
藤岡 英樹 (株式会社コスモスイニシア 執行役員 R&D 事業部 副本部長)

「人口減少時代の高齢者住宅政策への提言」

[発 行 人]

中 村 裕 昌

[企画・編集]

全日東京アカデミー運営委員会 調査・研究小委員会

[発 行]

公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部
東京都千代田区平河町 1-8-13 全日東京会館

Tel. 03-3261-1010 / Fax 03-3261-6609

<http://tokyo.zennichi.or.jp>

[発 行 日]

平成 30 年 3 月

