

## 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

⑥ 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。

⑥ 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 侂 (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

