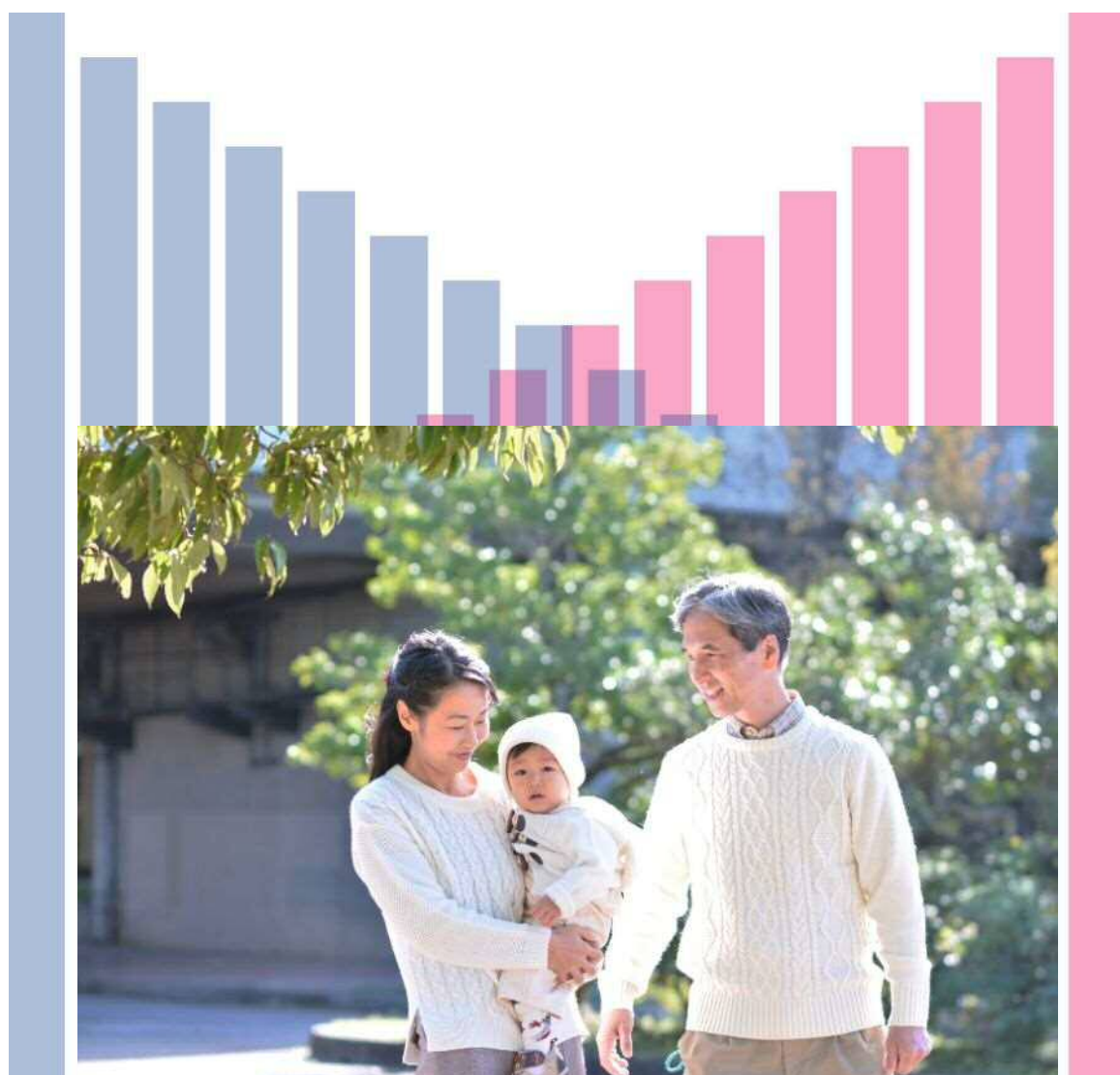


# 人口減少時代の

# 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、今後もお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