

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

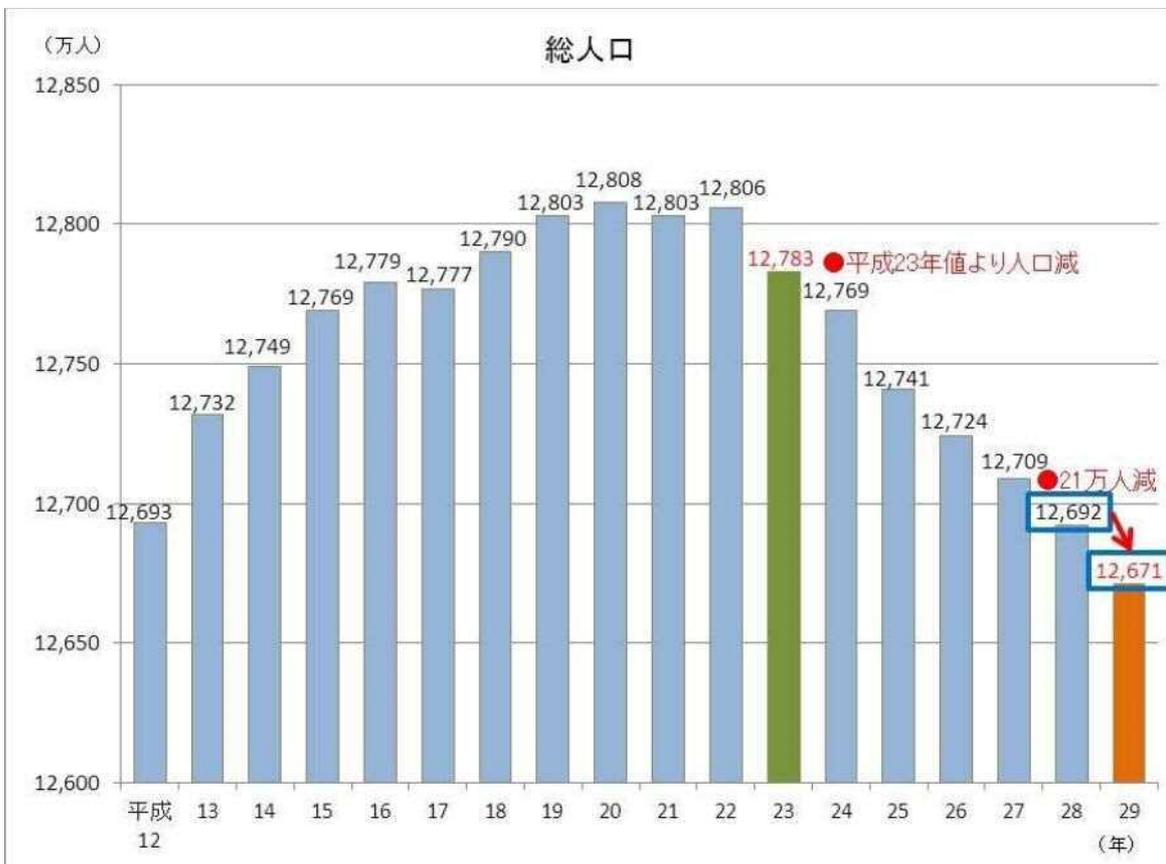
1) 総人口

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。

㊦ 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。

㊧ 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。

㊨ 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。

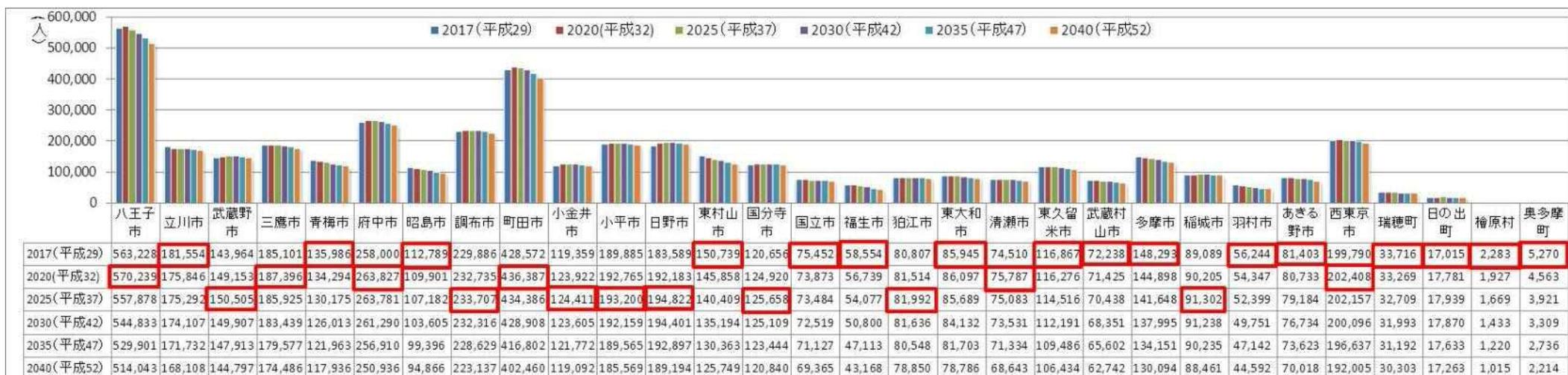
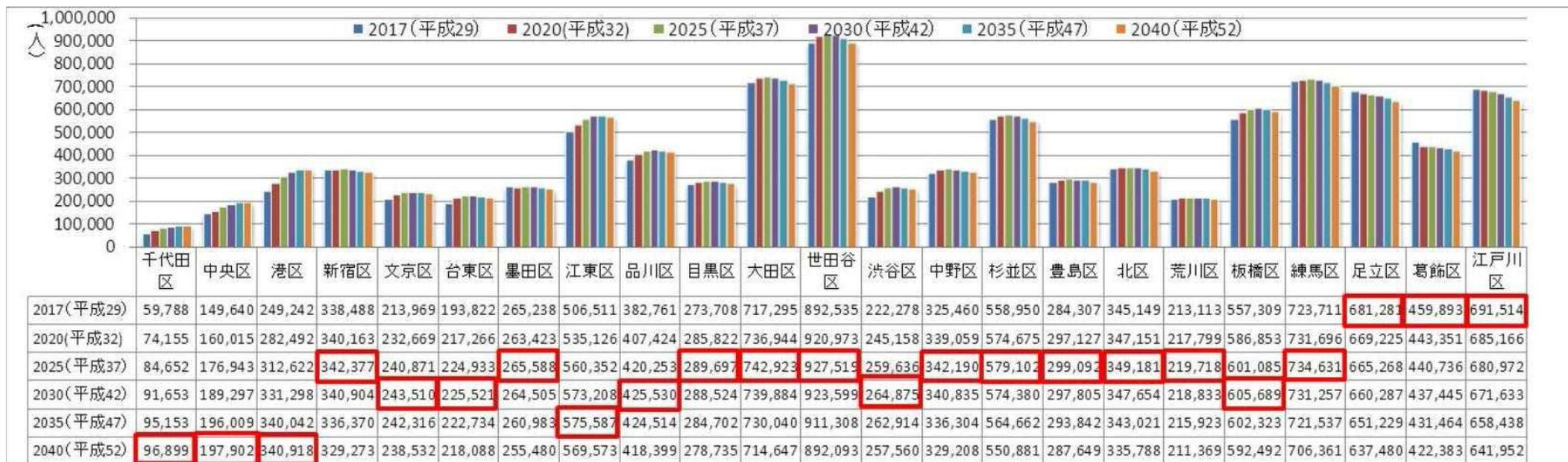
人口減少の様相を人口規模（人数）ではなく、人口増減率に着目した場合、人口ピーク時と比較して増減率をみる場合と、現時点（人口ピークを迎える前）と比較して増減率をみる場合では、その割合は当然ながら大きく異なる。

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。

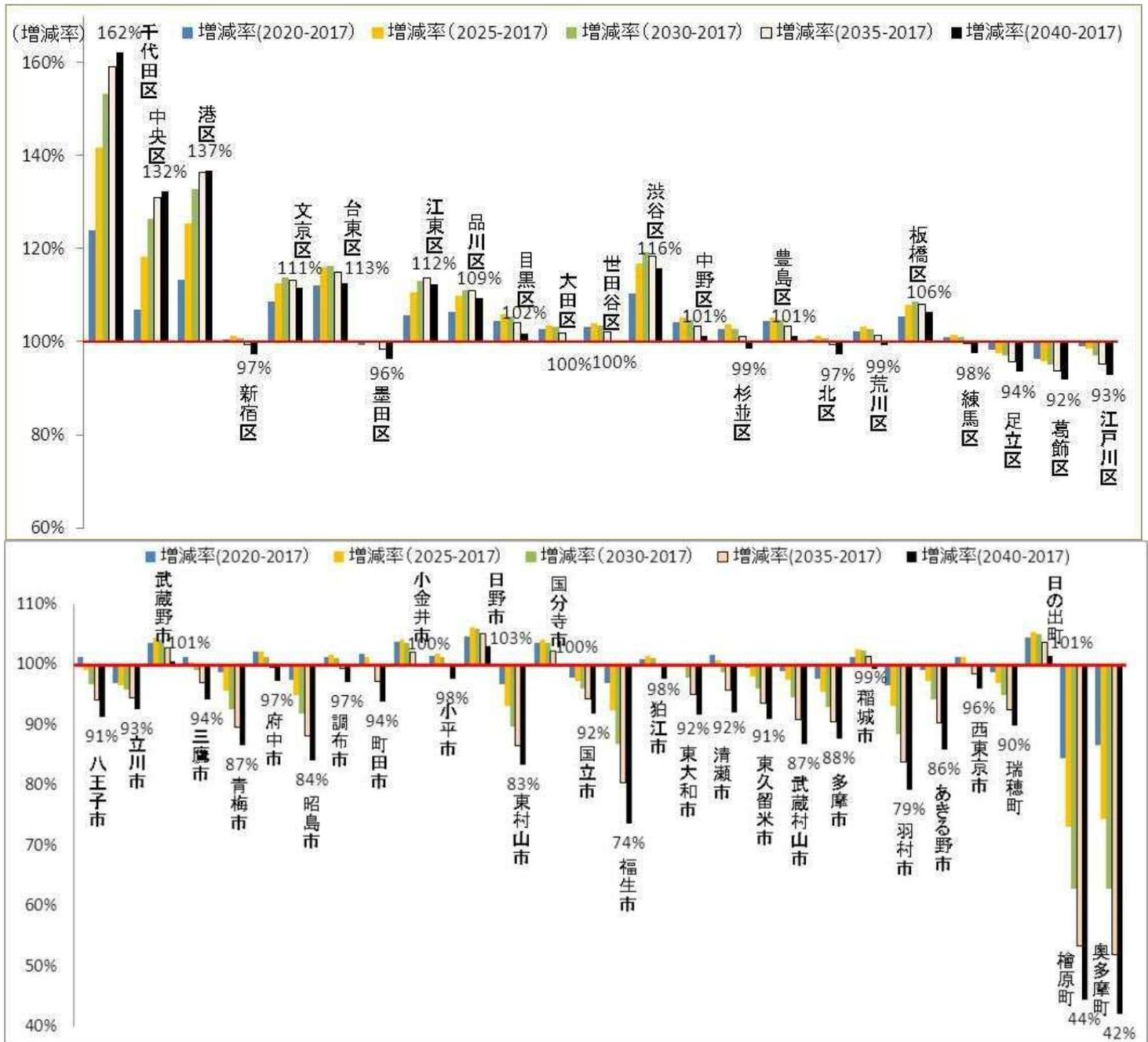
つまり、今後、各地で人口ピークに向かって人口が増加し、2025年から2030年あたりでピークをむかえ、その後減少に向かうという人口の山を迎えるため、急激な人口の増減を経験するものの、平成29年時点と平成52年の2時点と比較した場合、都内では、都心3区に限らず区部平均値でも人口は減少せずに平成29年値よりは僅かではあるが増える予測となった。平成52年の市部推計においては、市部平均値は減少となるが、平成29年値よりは増加傾向にある市が5市、ほぼ現状値を維持の市が6市（平成29年値基準で平成52年の増減率が95%未満の場合）あることがわかった。

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

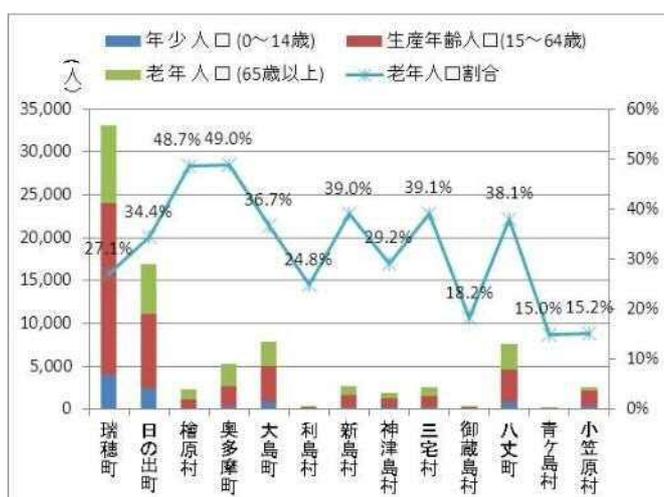
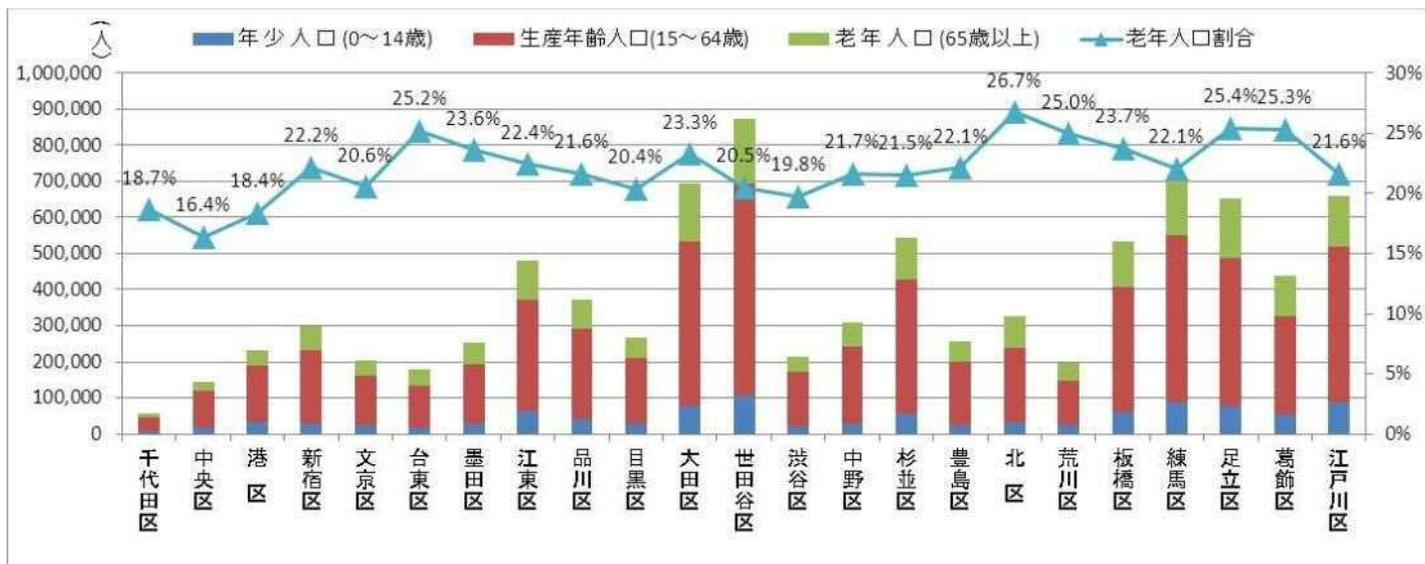
2) 高齢化率と高齢者を取りまく環境

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 区分別の人口割合 (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

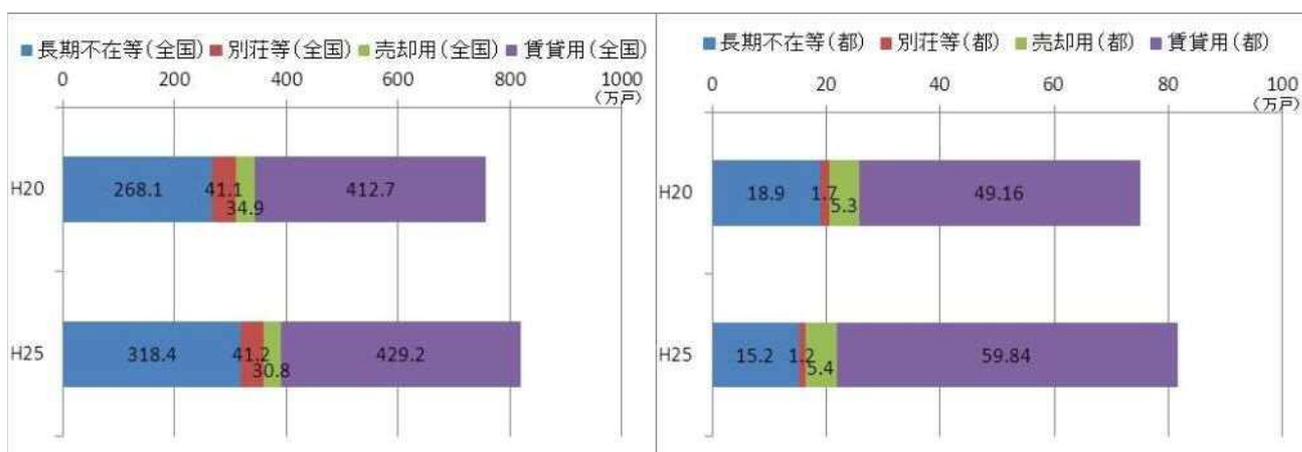
総務省は、平成 25 年住宅・土地統計調査に基づき、全国の空き家数が 820 万戸、東京都内空き家数は 82 万戸あることを推計した。空き家内訳に着目すると、全国と東京都の両方で、賃貸用空き家が増加する傾向にある（図 8）。都内の空き家内訳は、約 60 万戸が賃貸用であり、平成 20 年と比較して平成 25 年には約 10 万戸増加していると推測されている。

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。

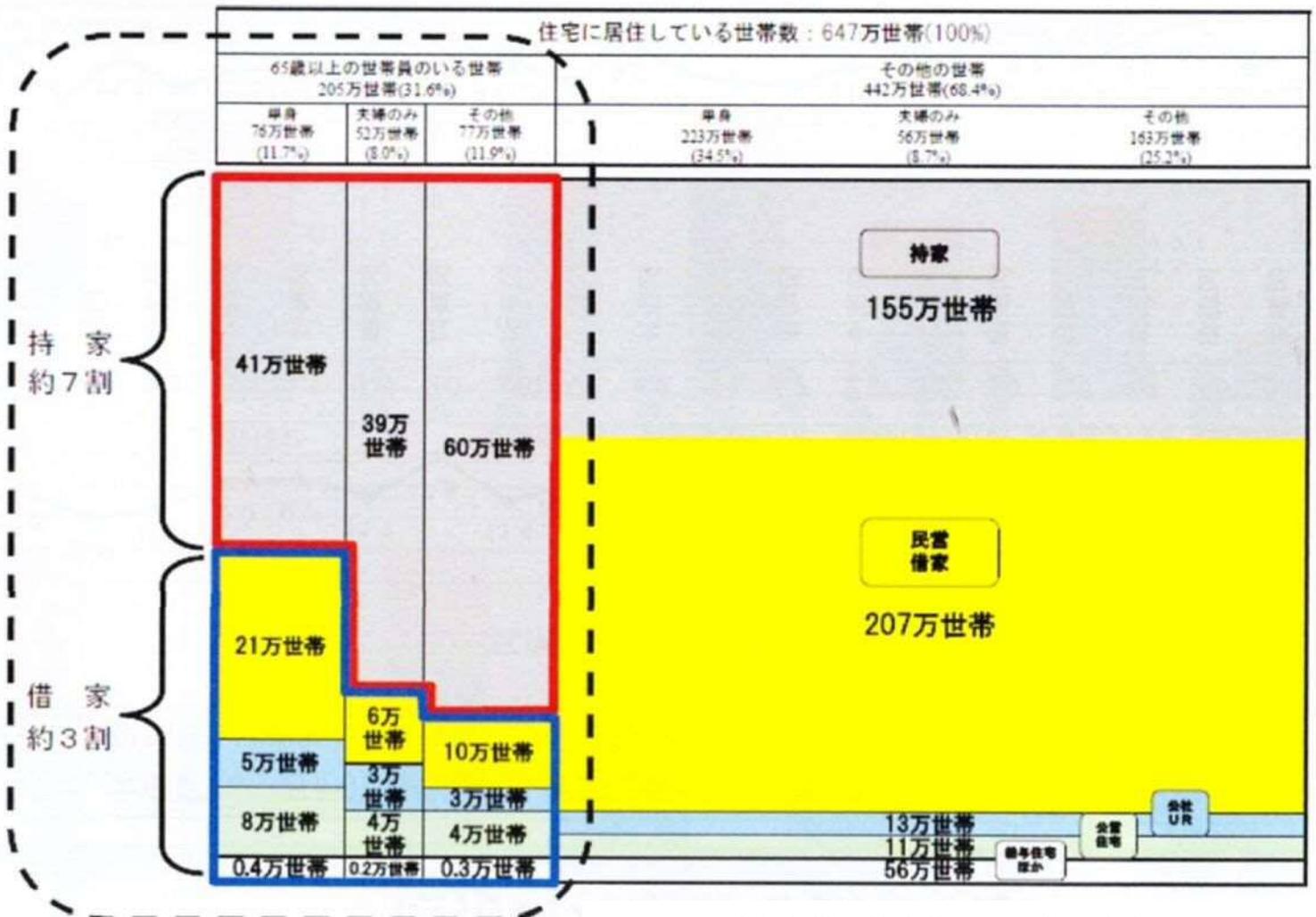


図10 高齢者世帯の持家状況（平成25年値）

(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ものではなく、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「ラビーネット」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 ライフルホームズ、② ピタットハウス、③ CHINTAI、④ オウチャー)。

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① SUUMO 関東版② @nifty 不動産③ goo 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） （ただし10月は第1・第2木曜日）	② 午後2時～午後3時
	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

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

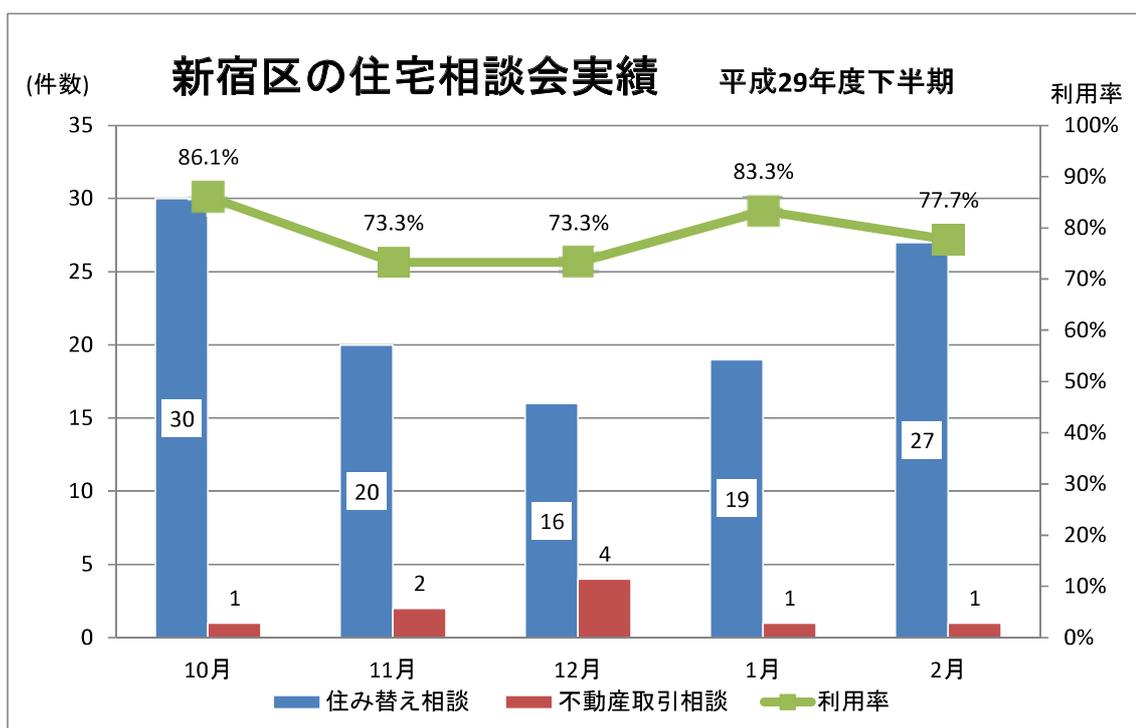
新宿区

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。