

「高齢消費者と住まいに関する調査研究委員会」報告

事業名	高齢消費者の住まいに関する調査研究事業
検討経緯	<p>有料老人ホームは平成12年の介護保険制度施行までは自立者向けの住まいであったが、制度施行後は特別養護老人ホームの代替化の流れも含めトレンドが一変し、現在は全国の有料老人ホームの90%以上が要介護状態での入居となっている。サービス付き高齢者向け住宅についても、平成 23 年に「高齢者向け住宅」として制度設計されたものの、現状では、要介護者向けの住まいが約 80%となっている。</p> <p>他方で、数年で全員が後期高齢者となる、持ち家率が80%を超えるいわゆる「団塊世代」は、独立意識が高く、自分らしく生きていきたいとの意向が強いものの、今後の病気や介護への不安も高く、子世代の独立等による生活環境の変化もあり、こうした不安を抱える方々の住み替え先は、全国的に見ても充足しているとはいえない状況にある。</p>
実施目的	<p>上記の課題認識を踏まえ、高齢者市場の中で最も人口の多い、いわゆる「団塊世代」高齢者の人生観や生活意識を把握することで、住み替え先の重要な社会資源の一つとなりうる「有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅」について、お元気なうちの住み替え等へのインセンティブとなる事業価値（サービスメニュー等）を検討して事業者の供給を推進、社会的に啓発し需要を喚起することは、政府の「全世代型社会保障」に重要課題として位置づけられる「住まい政策」にも適っている。</p> <p>また、今後の高齢者向け住み業界の継続的発展にも寄与することができることから、必要な調査を行い、結果を取りまとめる。</p>
実施期間	2021年4月～2023年3月
調査期間	<p>調査研究組織</p> <ul style="list-style-type: none"> ●令和3年度調査研究委員会 ●令和4年度調査研究委員会
主な検討内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 団塊世代の、住まいへの意識把握 2. 事業価値の検討 3. 政策的支援の必要性の検討 4. 新たな有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅の社会的訴求
事業結果	<p>消費者調査の実施による団塊世代の意識の把握、及び2年間の調査研究委員会での検討の結果、今後の有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅に求められる機能について社会提言を行うこととした。</p>

□「高齢消費者の住まいに関する調査研究委員会」(2021-2022 年度)

○委員 (氏名敬称略)

	年度	氏名	職名(当時)
委員長	2022	野本 久	(株)長谷工シニアウェルデザイン 代表取締役社長
	2021	森川 悦朗	グッドタイムリビング(株) 取締役会長
委員	2021-2022	安藤 滉邦	(株)ケアプロデュース 代表取締役
	//	田村 明孝	(株)タムラプランニングアンドオペレーティング 代表取締役
	//	古澤 健	(医社)みなみつくば會 運営部部长
	//	横山 滋樹	(株)チャーム・ケア・コーポレーション 執行役員業務管理室長
	2022	市川 隆	東急不動産(株) ウェルネス事業ユニットウェルネス事業本部 業務統括グループ部長
	//	昆野 仁	日本の介護(株) 代表取締役

○オブザーバー(2022 年度 氏名敬称略)

佐々木 憲太	厚生労働省 老健局高齢者支援課介護業務効率化・生産性向上推進室 介護 ロボット政策調整官
佐藤 幸	厚生労働省 老健局高齢者支援課 高齢者居住支援係長
上野 翔平	国土交通省 住宅局安心居住推進課 企画専門官
小嶋 満星	国土交通省 住宅局安心居住推進課 係長

提言：より豊かな高齢期の住まいの実現に向けて

～「シニア・リビング」の提案～

2023年5月10日

公益社団法人全国有料老人ホーム協会
一般社団法人高齢者住宅協会

我が国の高齢者人口(65歳以上)は2021年の推計で3,640万人、高齢化率は29.1%に達しており、2025年には、戦後のベビーブーム期に生まれたいわゆる「団塊の世代」約600万人が後期高齢者(75歳以上)となる。

団塊の世代は、我が国の人口構成における「ボリュームゾーン」として、戦後の社会における国民の生活スタイルや価値観の形成に大きな影響を与えてきただけでなく、前後の世代に比べて「持ち家率」が80%を超えるという特徴があり、豊かな高齢期の過ごし方、とりわけ「高齢期の住まい方」についての考え方は、今後、この世代を中心に一層多様化していくことが見込まれる。このため、政府が進める全世代型社会保障制度における「高齢者の多様なニーズに対応できる医療・介護・福祉サービスの構築」と並行して、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅を始めとする民間セクターによる高齢者の住まいの提供についても、団塊世代の動向を反映し、また団塊世代のニーズに対応したハード・ソフトの両面にわたるサービスを開発・提供していく必要がある。

しかしながら公的介護保険制度が開始された2000年以降、高齢者の間に、ともすれば「有料老人ホームは要介護になってから入居する所」という意識が広がり、民間高齢者向け住まいの利用率は高齢者の約1%台に留まっている。「シニア・リビング」(本提言では「お元気な方が入居する有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅」を指す)は、民間事業者ならではのきめ細かいサービスが、適時かつ効率的に提供されるものであり、これまでも事業者は健康寿命の延伸や介護予防の観点で様々な努力を重ねてきた。

他方で、上記の全世代型社会保障制度では、高齢者を含む「地域住民が安心して日々の生活を営むことができるよう、入居後の総合的な生活支援も含めて、地域住民の生活を維持するための基盤となる住まいを確保するための環境整備が必要」と示されている。

このように「住まい政策」が社会保障の重要な課題として位置づけられる中、高齢者の具体的なニーズを踏まえ必要な対応を図ることは、国の政策に合致するものであり、「シニア・リビング」がさらに発展する手がかりとなる。

2025年を目前にしたこの時期に、新たな高齢者向け住まいのマーケットを視野に入れつつ、「シニア・リビング」のあり方、特に求められる機能について提言するものである。

提言

より豊かな高齢期の住まいの実現に向けて

～「シニア・リビング」の提案～

令和5年5月10日

公益社団法人 全国有料老人ホーム協会
一般社団法人 高齢者住宅協会

「シニア・リビング」に求められる機能について、消費者調査結果および2団体の共同調査研究結果、等に基づき提言する。

【団塊世代が求める「シニア・リビング」を供給促進する必要がある。】

従来のシニア・リビングは、様々な共用施設を設置してサービス提供を行うことで、相対的に家賃が高額化してきた経緯がある。他方で団塊世代を中心とするお元気な高齢者の人生観・生活観は、趣味や生きがい活動を継続し、自分らしく生き続けることにある。

こうしたニーズに応えるには、適切な外部資源の導入を図ることが重要であり、必ずしもハード面だけに依存しない新たな機能が必要となる。

そのため、「シニア・リビング」に求められる次の機能を推奨する。

【「シニア・リビング」に求められる機能】

1. 高齢者のニーズ・経済的条件に対応したハード
2. 外部資源の活用による健康維持・介護予防の強化
3. 生きがいづくり・新たなコミュニティ形成の支援
4. 生活支援機能のさらなる強化
5. その他

注. 本紙で使用する調査結果について

1. 「消費者調査結果」とは、2022年8月に2団体が調査研究事業で実施した高齢消費者の住まいに関する意識調査結果(有効回答 2,126件)であり、回答者の属性(約90%)は元気なうちに住み替えを希望する消費者である。
2. 「入居者調査結果」とは、(一財)高齢者住宅財団が国土交通省スマートウェルネス等推進事業(調査事業)の「高齢者の住宅資産の循環活用に関する検討調査」として、2022年9月から10月にかけて、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、高齢者向け賃貸住宅、高齢者向け分譲マンション、一般の分譲マンション、へすでに入居されている50歳以上の入居者を対象に実施した調査結果のデータ(有効回答 1,982件)である。

1. 高齢者のニーズ・経済的条件に対応したハード

建物について、団塊世代以降の高齢者が求める安全性の確保や生活者視点に対応した居室、設備が必要である。

－消費者調査結果では、特に団塊世代の高齢者が重視するのは、災害に対応しうる【建物の堅ろう性】や【住居としての機能】であり、従来の高齢者向け住まいが設置した大浴場や各種の大型共用施設へのニーズは低くなった。ただし、レストラン・食堂設置へのニーズは高く、入居後の家事の支援を求める意見が多い。

また居室については、広さや間取り、使い勝手を重視する意見が多く、1LDK でバス・トイレ付き 30 ㎡以上を希望する意見が多い。

－「入居者調査結果」では、住み替え先として現在の住宅を選んだ理由のうち、住宅の仕様に関して、「適切な広さの住まい」が最も多い。

－これらを踏まえ検討した結果、1人暮らしの居室の目安として30㎡以上の面積を持ち、室内にはインターネット環境が整備されていること、また共用施設はレストラン・食堂や、団塊世代が重視する趣味・生きがいがづくりの場の設置を推奨するハード機能とした。

－関連して、家賃の支払いは、毎月支払う方法のほか、月額家賃の一定期間分を前払いすればその後は支払いが不要となる方法、を選択肢とすることも有効である。

〈推奨する機能の一例〉

建物	○堅ろう性	近年多発する自然災害への懸念が強い。
	○安全性	
居室	○面積 30 ㎡以上(1人暮らしの場合)	トイレ・洗面・キッチン・浴室付き1LDK へのニーズが高く、有料老人ホームの基準 13 ㎡やサービス付き高齢者向け住宅 25 ㎡を超える。
	○インターネット環境	WiFi 環境の設定が重要となる。
	○安否確認システム	
共用施設	○レストラン・食堂	自分で調理しなくても済む環境を求める傾向が強い。
	○趣味のスペース	自分の趣味等で利用できる場所が必要。
	○介護浴室	自立入居後、全体の数割が要介護状態になった場合を想定して、望ましい機能(すべて外部からの居室訪問介護の場合は不要)。

2. 外部資源の活用による健康維持・介護予防の強化

「シニア・リビング」の支援機能として、外部サービスを取り込むことで、入居者の健康増進や介護予防に資することが可能となる。

－消費者調査の結果、団塊世代の生活上の悩みやストレスでは、【健康・病気】【自分の介護】への不安が最も上位を占めることが分かった。

－「入居者調査結果」でも、住み替えを決めたきっかけでは「日常生活になんとか不安を感じた」が約 35%ある。また、住み替えた目的では、「将来の身体機能の衰えに備えたい」が 63.2%と最も多く、介護予防への意識は強いと考えられる。

－これに対応するために必要な機能を備えることが有用である。しかしながら、従来の高齢者向

け住まいのように、共用施設を複数種類用意し、職員が直接サービスを提供するのではなく、外部サービスを取り入れ少数の職員で関係調整を図る「コンシェルジュ機能」を重視することが考えられる。

- 健康増進の取り組みは、疾病予防、フレイル予防、介護予防につながり、健康寿命の延伸、ひいては社会保障費の抑制が期待できる。

〈推奨する機能の一例〉

疾病・フレイル予防	○遠隔による医師の健康管理サービス	健康上の不安等に関して、医師にオンライン相談できる機能。
	○人間ドック等の高度健康診断受診支援	入居者の希望に沿った受診支援。
	○高齢者視点での協力医確保	一般的な治療対応だけでなく、老年医学(体・心・予防・生きがい)等の視点を持つ協力医の確保。
	○ウォーキング支援プログラム	外部サービスの導入と調整を担うコンシェルジュ機能。
	○ロコモ予防運動プログラム	
	○各種健康チェックサービス	
	○認知機能トレーニング	

3. 生きがいづくり・新たなコミュニティ形成の支援

自宅生活での孤立を防ぎ、自分らしく生き続けるための機能を備える必要がある。

- 消費者調査の結果、団塊世代の社会活動等への参加意向は、【趣味・スポーツ】、【教育・文化活動】、【見守りを必要とする高齢者の支援】が上位を占め、また地域活動や就労に対するニーズも高いことが分かった。
- 一方で、入居者調査結果では住み替えた目的で「人との交流の機会を持ちたい」の回答は低位である。これは、各事業者ともコミュニティ醸成の取り組みを実施しており、入居後においては、こうしたニーズが表面化していないのではないかと考えられる。
- これらから、入居者の社会・地域活動に対するニーズを積極的に支援する機能が重要である。

〈推奨する機能の一例〉

活動支援	○生涯学習	外部オンラインサービスの導入支援
	○趣味のサークル組織	入居者間の趣味の仲間づくりの支援
	○新たなコミュニティづくり支援	住み替え後も地域と関わり続けるためのコミュニティ形成
	○地域活動支援	地域ボランティア等の活動支援

4. 生活支援機能のさらなる強化

入居者の日常生活を支えるサービスを提供、またはコーディネートする機能の強化が必要である。

- －高齢者向け住まいは、行事やボランティア等による地域の方との交流を通じて従来から入居者と社会資源をつなぐなどの役割を担ってきたが、今後はさらに、この役割が重要となる。
- －独居入居でも夫婦入居でも、食事サービスへのニーズは高く、様々な付加価値を付けた提供が有効である。
- －また、就労意欲の高い入居者に対して、今後は地域での就労機会の確保や「シニア・リビング」内の一部をワークスペースとして提供することも考えられる。

〈推奨する機能の一例〉

生活支援	○外部サービス紹介	弁護士、ファイナンシャルプランナー、税理士、公認会計士、カウンセラー、等の専門家や、身元保証、相続支援、旅行、等の外部サービスを紹介する機能
	○就労支援	地域での就労機会の確保や建物内のワークスペース化
	○生活利便サービス提供	役所手続きや買い物等の代行サービス
	○食事サービス提供	選択できるメニュー、居室配膳、管理栄養士による個別栄養管理、等の実施

5. その他

「シニア・リビング」に対する国の政策・制度上の支援が必要である。

- (1) 現在の有料老人ホームの「類型」は、要介護者の施設選択に着目しているため、お元気な方が新たな住まいへの入居を検討する上では非常に分かりにくい。これからの時代に合った分類が必要である。
- (2) 高齢者の自宅からの住み替えを促すために、自宅売却時の課税特例措置や、賃貸活用に係る税制支援が求められる。
- (3) 「シニア・リビング」への住み替えについて、早めに自己決定が可能となるよう情報環境や相談体制の整備が必要である。このことは、国土交通省が策定した「令和 3 年度住生活基本計画」でも、基本施策として、「改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進」とされたところである。

(参考)有料老人ホームの類型(厚生労働省)

介護付有料老人ホーム (一般型特定施設入居者生活介護)	介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。 介護が必要となっても、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を利用しながら当該有料老人ホームの居室で生活を継続することが可能です。(介護サービスは有料老人ホームの職員が提供しません。)
介護付有料老人ホーム (外部サービス利用型特定施設入居者生活介護)	介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。 介護が必要となっても、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を利用しながら当該有料老人ホームの居室で生活を継続することが可能です。(有料老人ホームの職員が安否確認や計画作成等を実施し、介護サービスは委託先の介護サービス事業所が提供します。)
住宅型有料老人ホーム	生活支援等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。 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サービスを利用しながら当該有料老人ホームの居室での生活を継続することが可能です。
健康型有料老人ホーム	食事等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。介護が必要となった場合には、契約を解除し退去しなければなりません。

【関係データ】

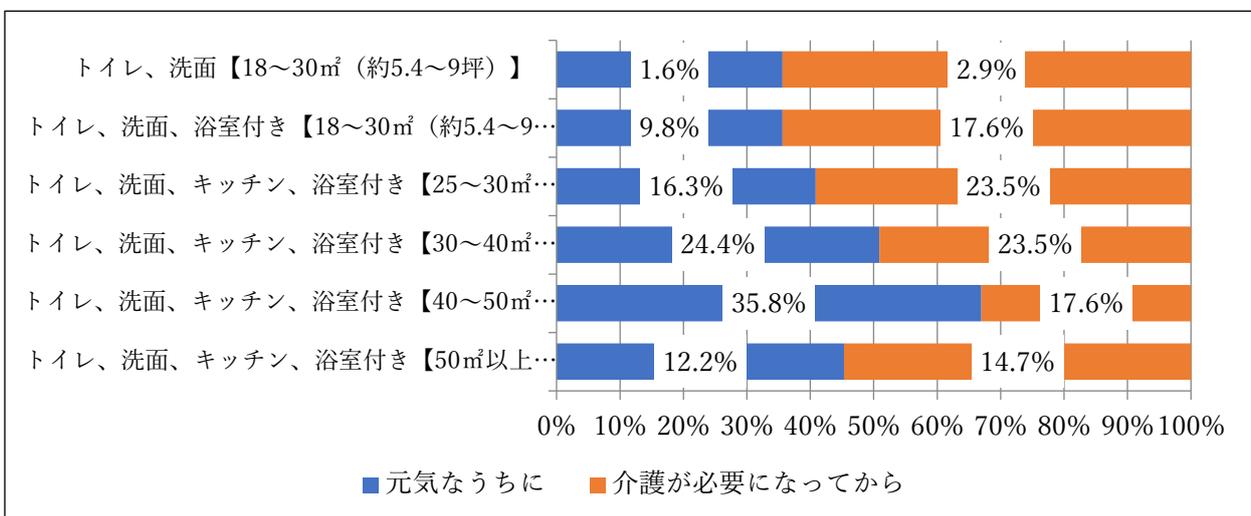
【1. 高齢者のニーズに合った住まい機能】

〈消費者調査結果〉

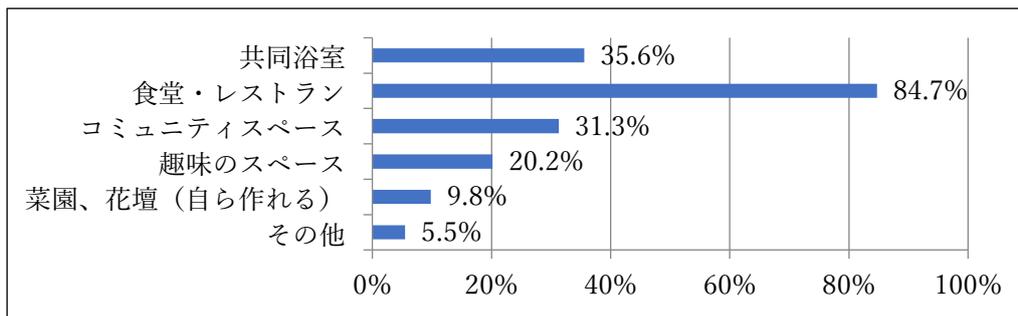
(1) 住み替え後の居室に求める面積・設備(団塊世代)

内 容	%
トイレ、洗面【18~30㎡(約5.4~9坪)】	1.9%
トイレ、洗面、浴室付き【18~30㎡(約5.4~9坪)】	11.2%
トイレ、洗面、キッチン、浴室付き【25~30㎡(約7.6~9坪)】1Kタイプ	18.0%
トイレ、洗面、キッチン、浴室付き【30~40㎡(約9~12坪)】1DKタイプ	24.8%
トイレ、洗面、キッチン、浴室付き【40~50㎡(約12~15坪)】1LDKタイプ	31.1%
トイレ、洗面、キッチン、浴室付き【50㎡以上(約15坪以上)】2LDKタイプ	13.0%
合計	100.0%

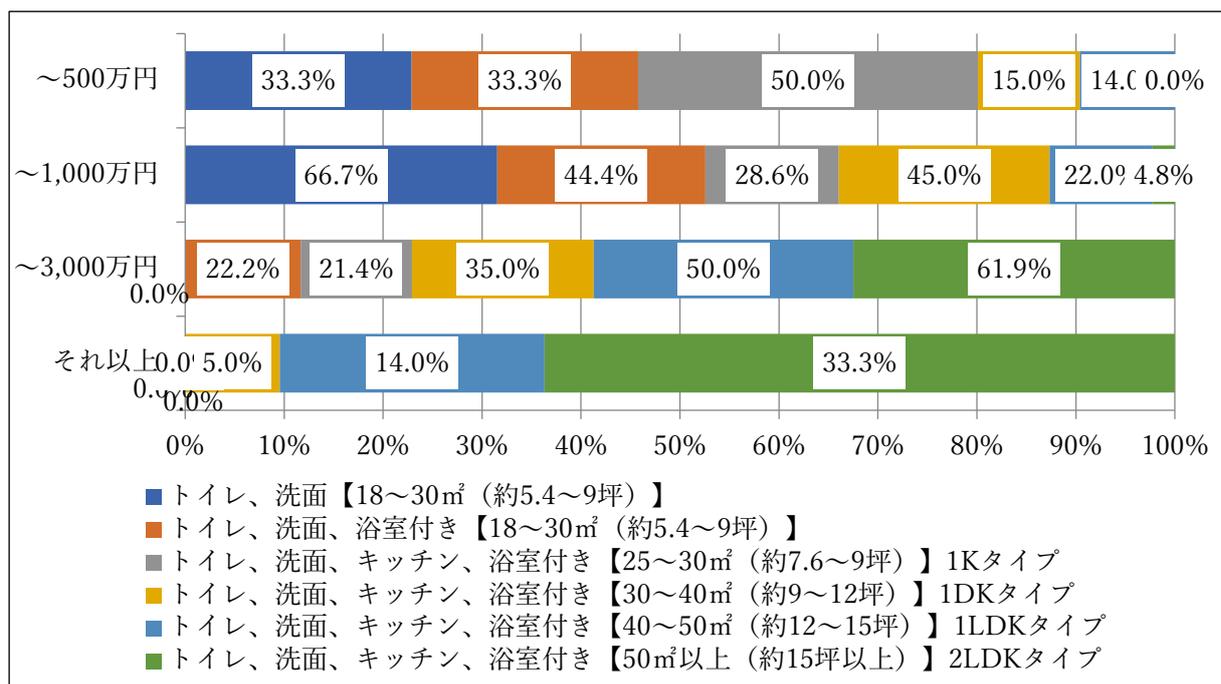
(2) 住み替え時の身体状況と居室面積(団塊世代の住み替え希望者)



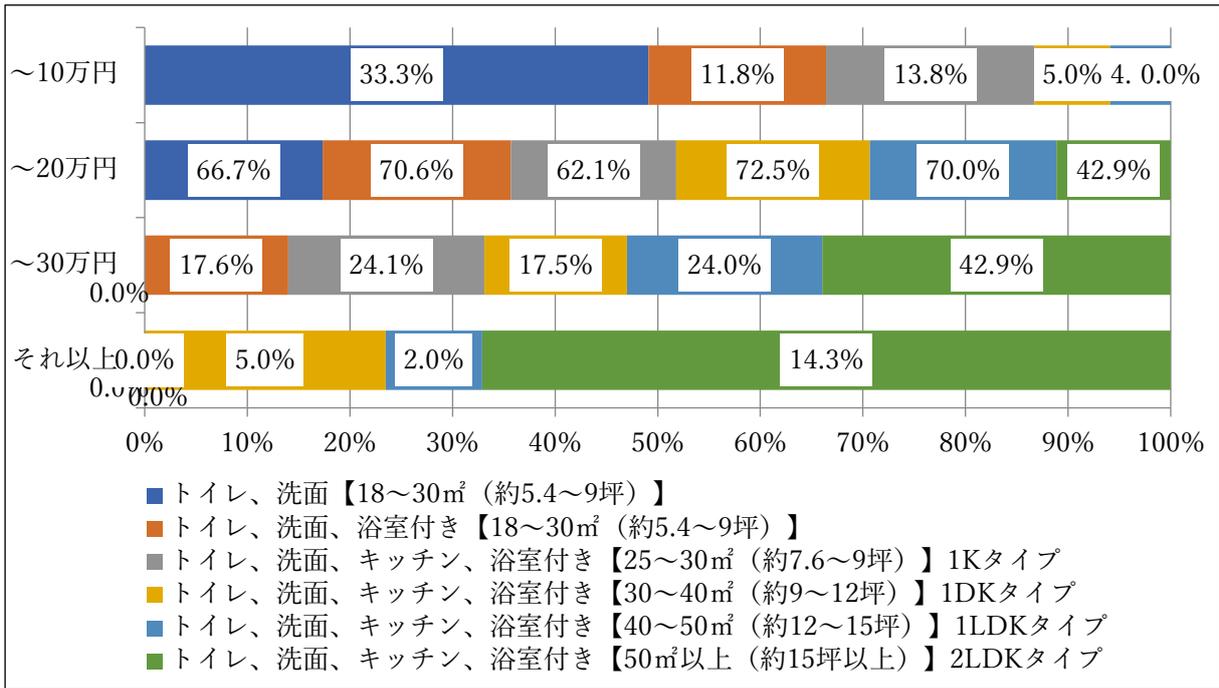
(3) 住み替え後の共用施設として求める機能(団塊世代)



(4) 住み替え時に支払う初期費用と居室面積(団塊世代の住み替え希望者)

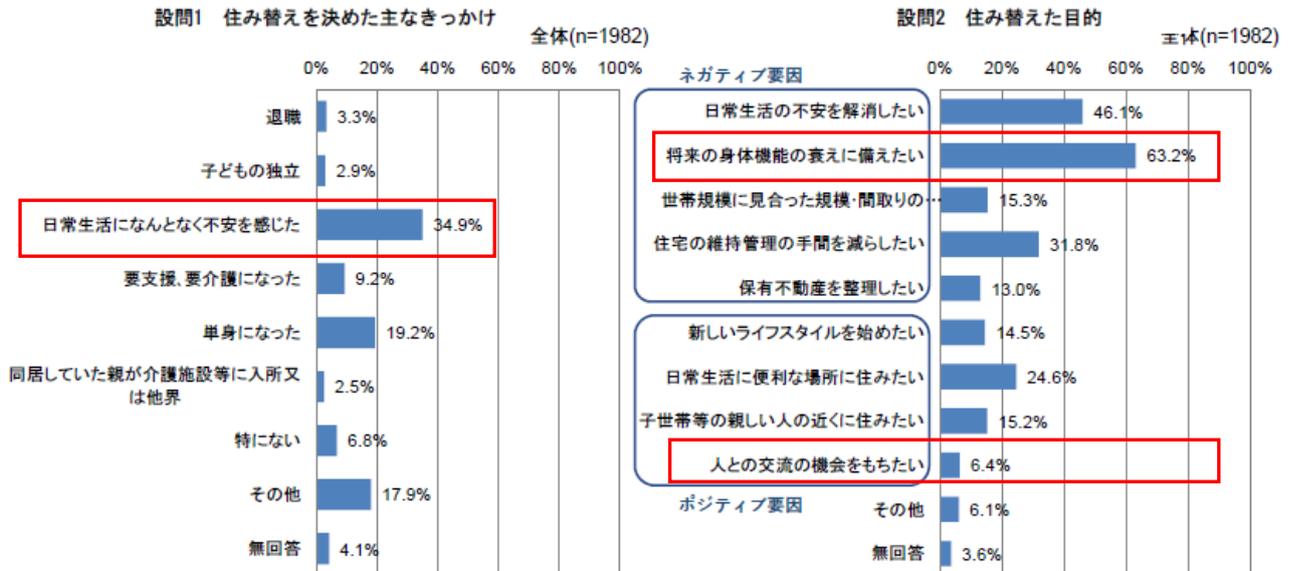


(5) 住み替え後に支払う月額利用料(団塊世代の住み替え希望者)

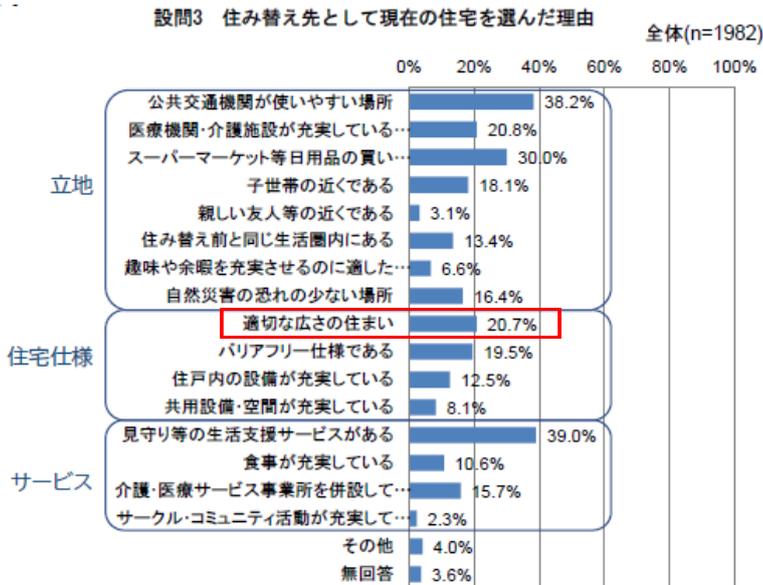


〈入居者調査結果〉

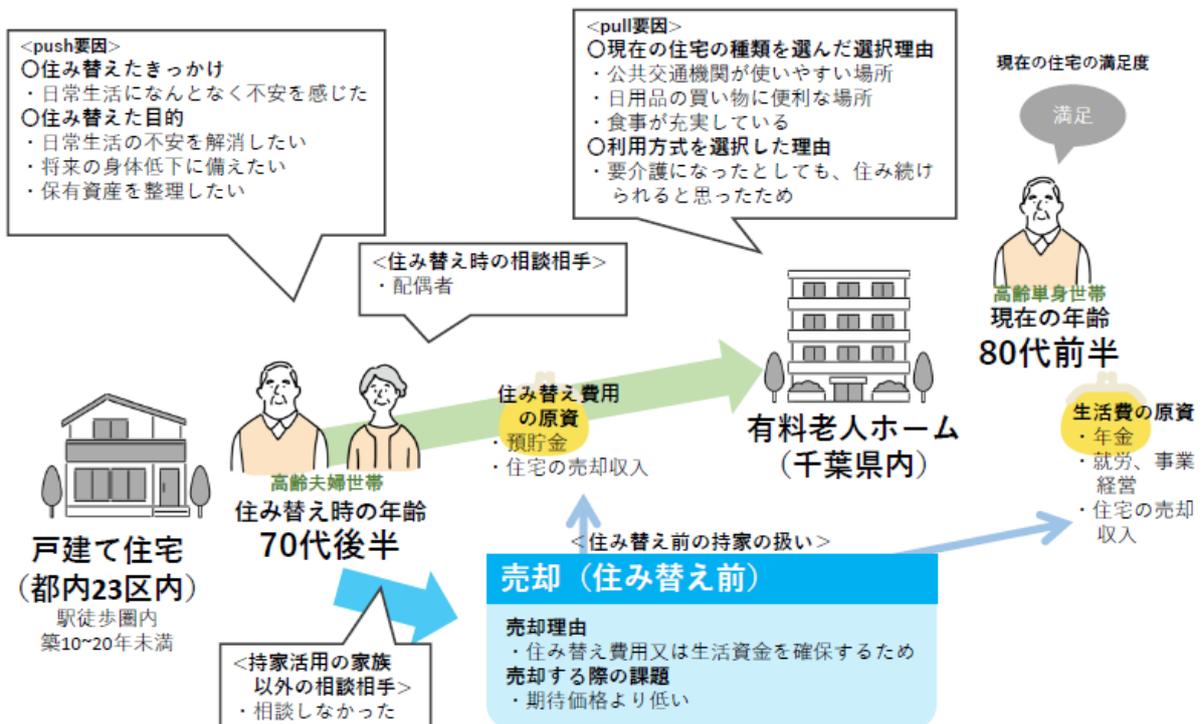
- ・住み替えのきっかけは、「日常生活に不安を感じた」(34.9%)が最も多く、次いで「単身になった」(19.2%)、「要支援・要介護になった」(9.2%)となっているが、「特にない」も6.8%の回答があった
- ・住み替え目的は、ネガティブ要因への回答が多いが、ポジティブ要因への回答も一定程度ある



- ・住宅の選択理由として全体では、「公共交通機関が使いやすい」(38.2%)、「見守り等の生活支援サービス」(39.0%)、「買い物に便利」(30.0%)が3割以上となっている。
- ・立地では、「公共交通機関が使いやすい」「買い物の便利さ」「医療機関が充実」が重視され、「子世帯の近く」「住み替え前と同じ生活圏」がついでいる。
- ・住宅仕様では、「適切な広さ」「バリアフリー」が重視されている。
- ・サービスでは、「生活支援」が最も重視されており、「介護・医療サービス事業者が併設」や「食事の充実」が次いでいる。



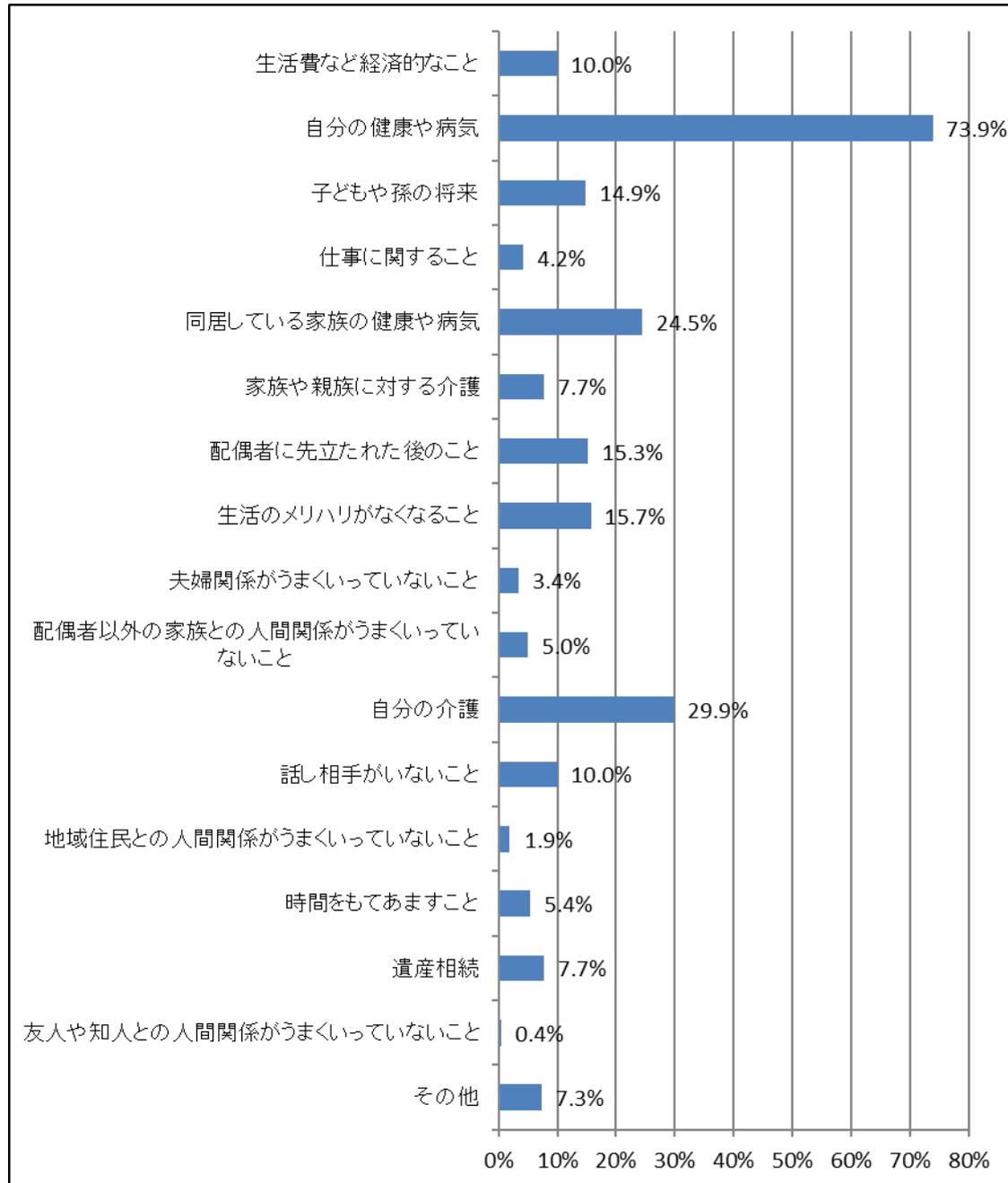
日常生活への不安の解消を目的に、
立地環境やサービスが充実した住まいへの住み替え事例



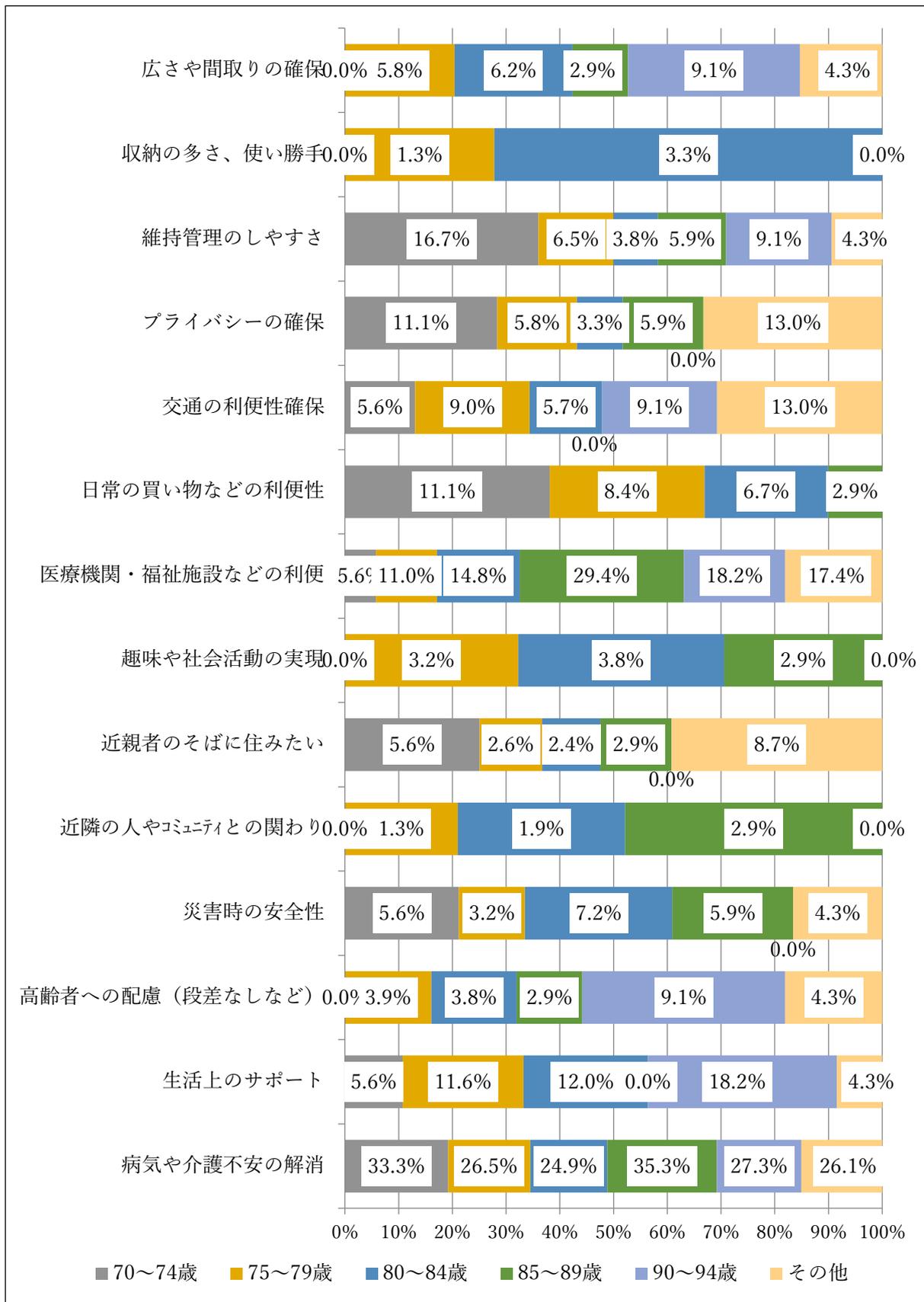
【2. 健康維持・介護予防の機能】

〈消費者調査〉

(1) 日常生活を送る上で感じる悩みやストレス(団塊世代)



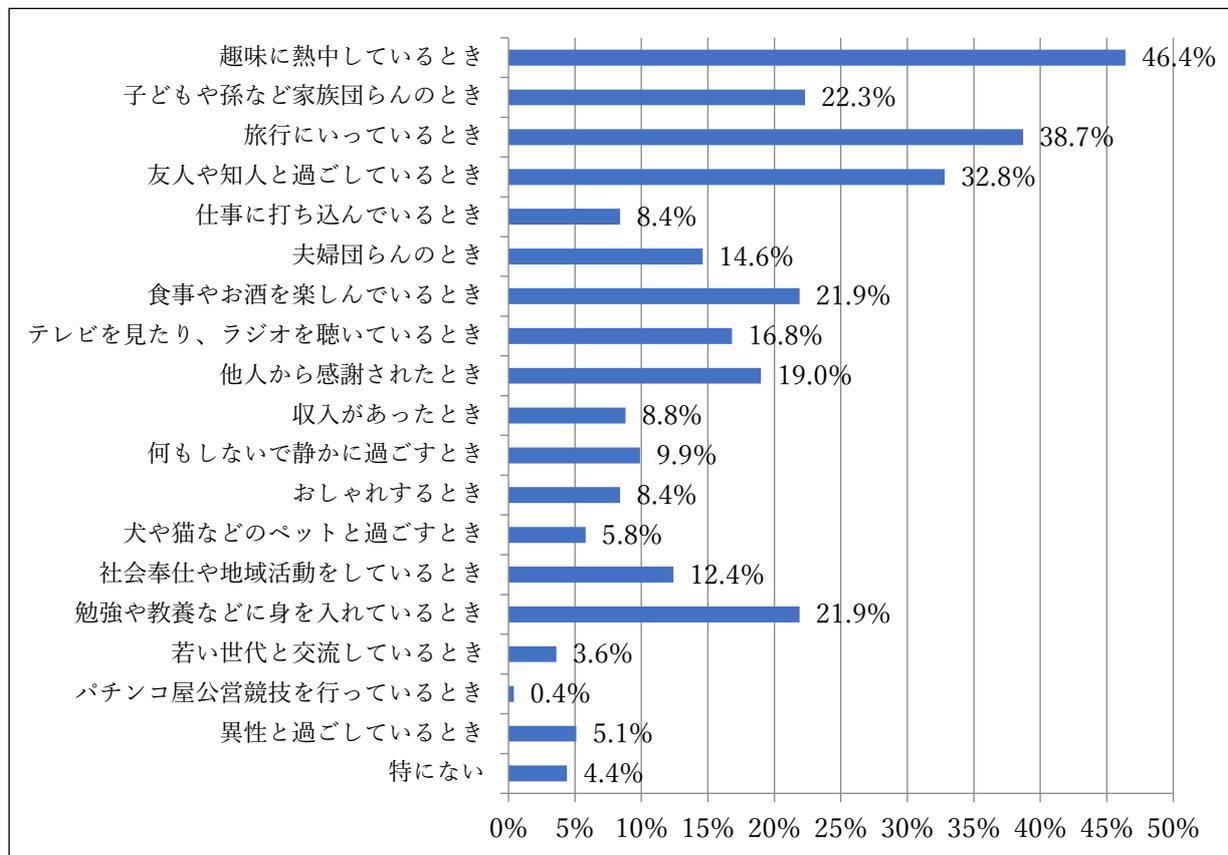
(2) 住み替えを考える理由と住み替え希望年齢(団塊世代の住み替え希望者)



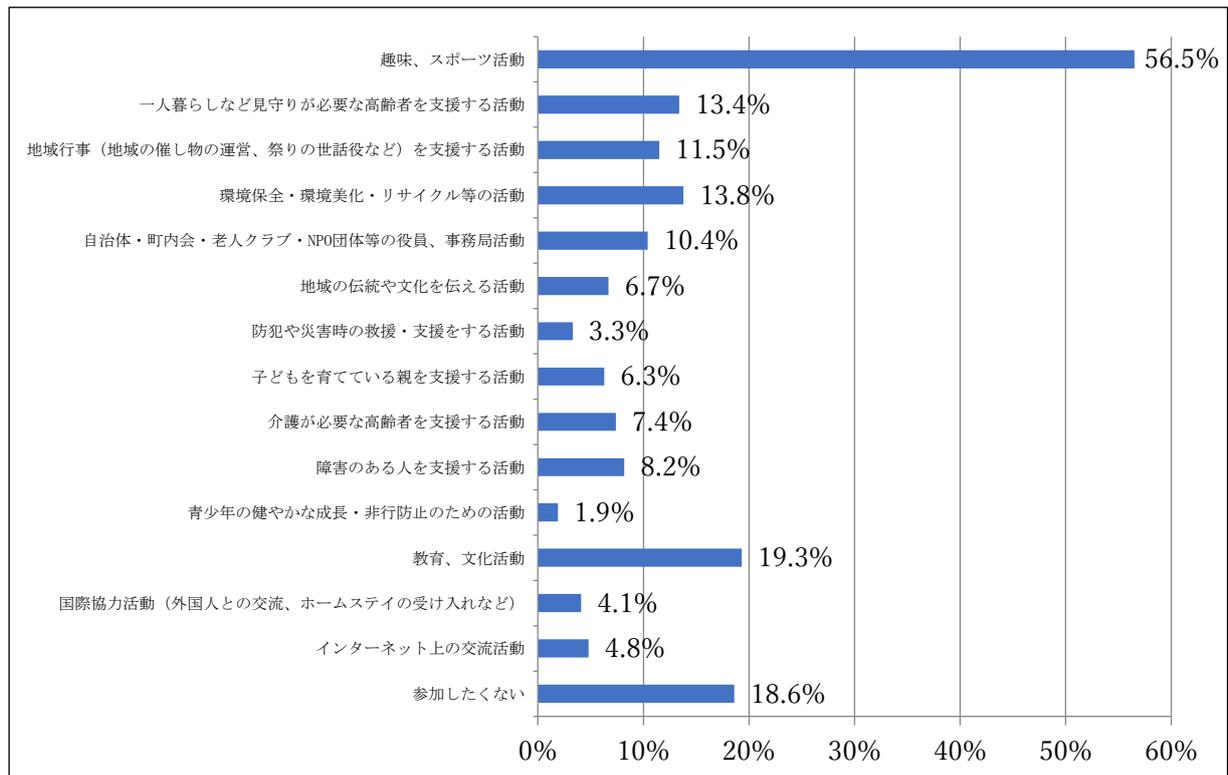
【3. 趣味・社会活動の支援機能】

〈消費者調査〉

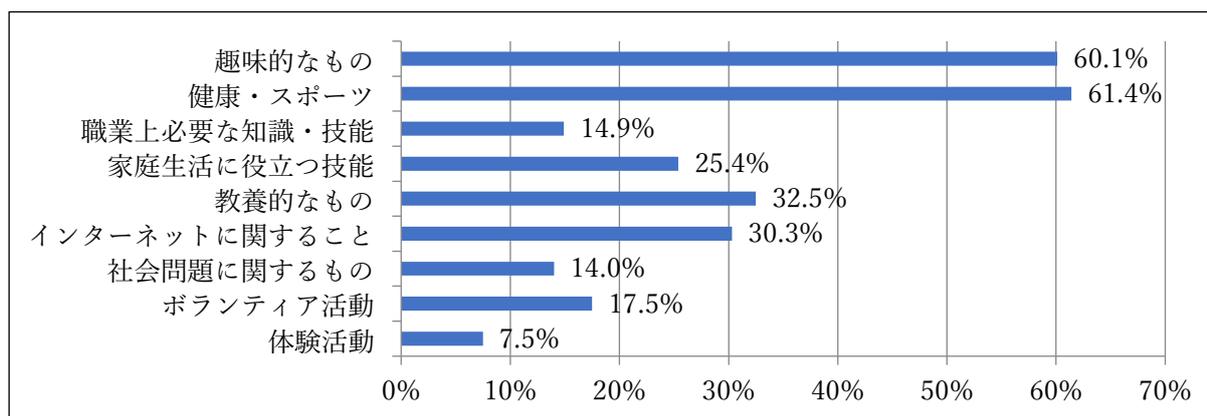
(1) 生きがいを感じる時(団塊世代)



(2) 高齢期の社会活動への参加意向(団塊世代)



(3) 高齢期に学習したいこと(団塊世代)



(4) 高齢期に行いたい趣味等の活動【例：上位3位】(消費者調査／団塊世代)

分類	やりたいこと
趣味的なもの	楽器、絵画、手芸
健康・スポーツ	体操(ラジオ・健康・テレビ・筋肉)、ゴルフ(グラウンド・パーク・パター)、ウォーキング
職業上必要な知識・技能	パソコン、建築に関する技能・知識、料理・栄養
家庭生活に役立つ技能	料理(栄養学・食生活)、家事、家庭菜園・園芸、片づけ
教養的なもの	歴史(雑学・人物・近代)、語学、読書
インターネットに関すること	スマホ、パソコン、インターネット
社会問題に関するもの	政治・経済、新聞を読む、環境問題(温暖化・SDGs など)
ボランティア活動	清掃(道・公園・河川など)・緑化、読み聞かせ、傾聴ボランティア
体験活動	旅行(海外含む)、なんでも参加、歴史(自然・遺産・探訪)

【4. 生活支援機能】

〈消費者調査〉

(1) 住み替え後の提供サービスとして期待する内容(団塊世代)

