

高齢者住宅施策の現状と動向 (参考資料)

国土交通省 住宅局
平成20年10月23日

目次

1. 高齢者の現状と動向

- 1-1 高齢者の住まい
- 1-2 高齢者数の推移等
- 1-3 高齢者の就業・収入・資産
- 1-4 高齢者の居住の意向

2. 高齢者住宅施策の現状

- 2-1 高齢者住宅に関する施策
- 2-2 住宅のバリアフリー化の促進
- 2-3 公共賃貸住宅における高齢者向け施策
- 2-4 公共賃貸住宅における福祉施策との連携
- 2-5 高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく施策
- 2-6 高齢者等の住み替え支援

3. 高齢者の動向と今後の課題

- 3-1 高齢者を含む世帯、要介護等高齢者の動向

4. 高齢者住宅施策をめぐる動向

- 4-1 社会保障の機能強化のための緊急対策～5つの安心プラン～

1. 高齢者の現状と動向

- 1-1 高齢者の住まい
- 1-2 高齢者数の推移等
- 1-3 高齢者の就業・収入・資産
- 1-4 高齢者の居住の意向

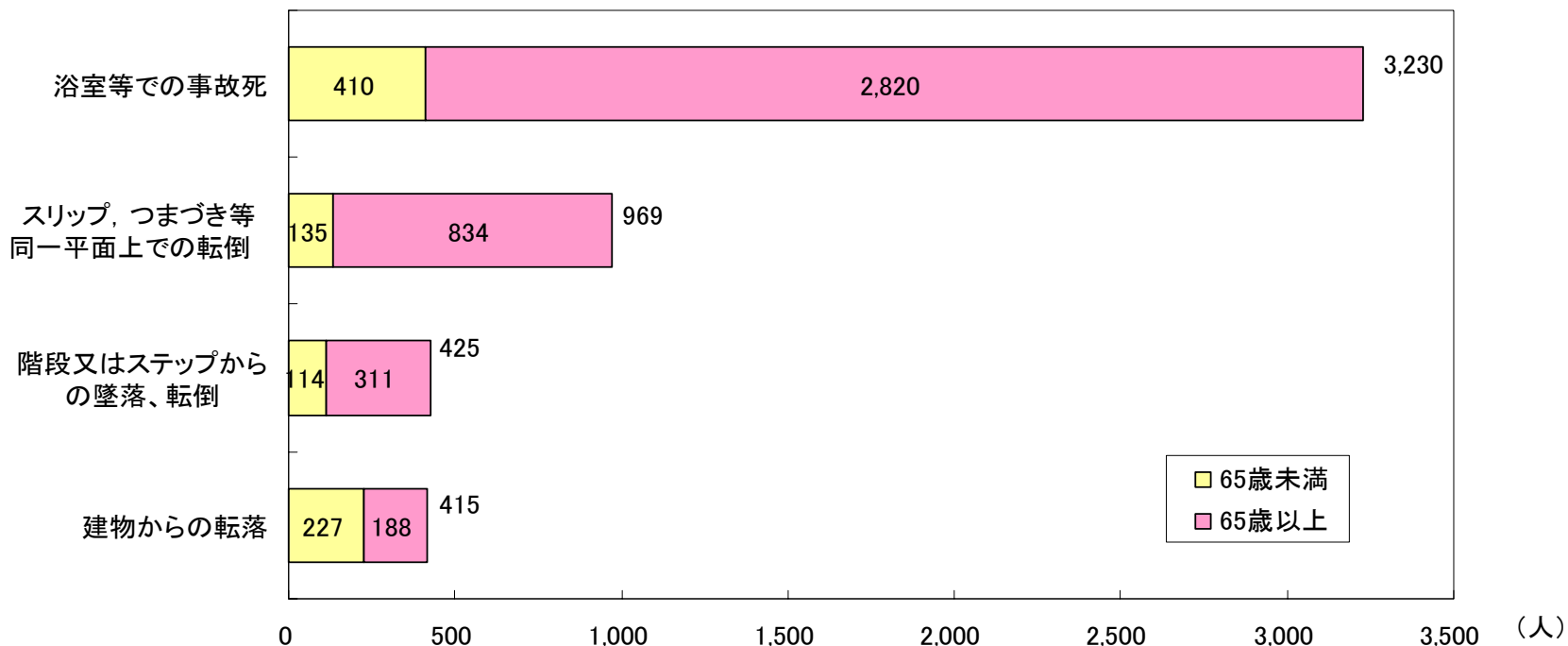
○住宅内の高齢者の事故死は交通事故死より多い

住宅に起因する事故死者数 4,298人(H16)

交通事故死者数 3,046人(H16)

(平成16年厚生労働省、警察庁調べ)

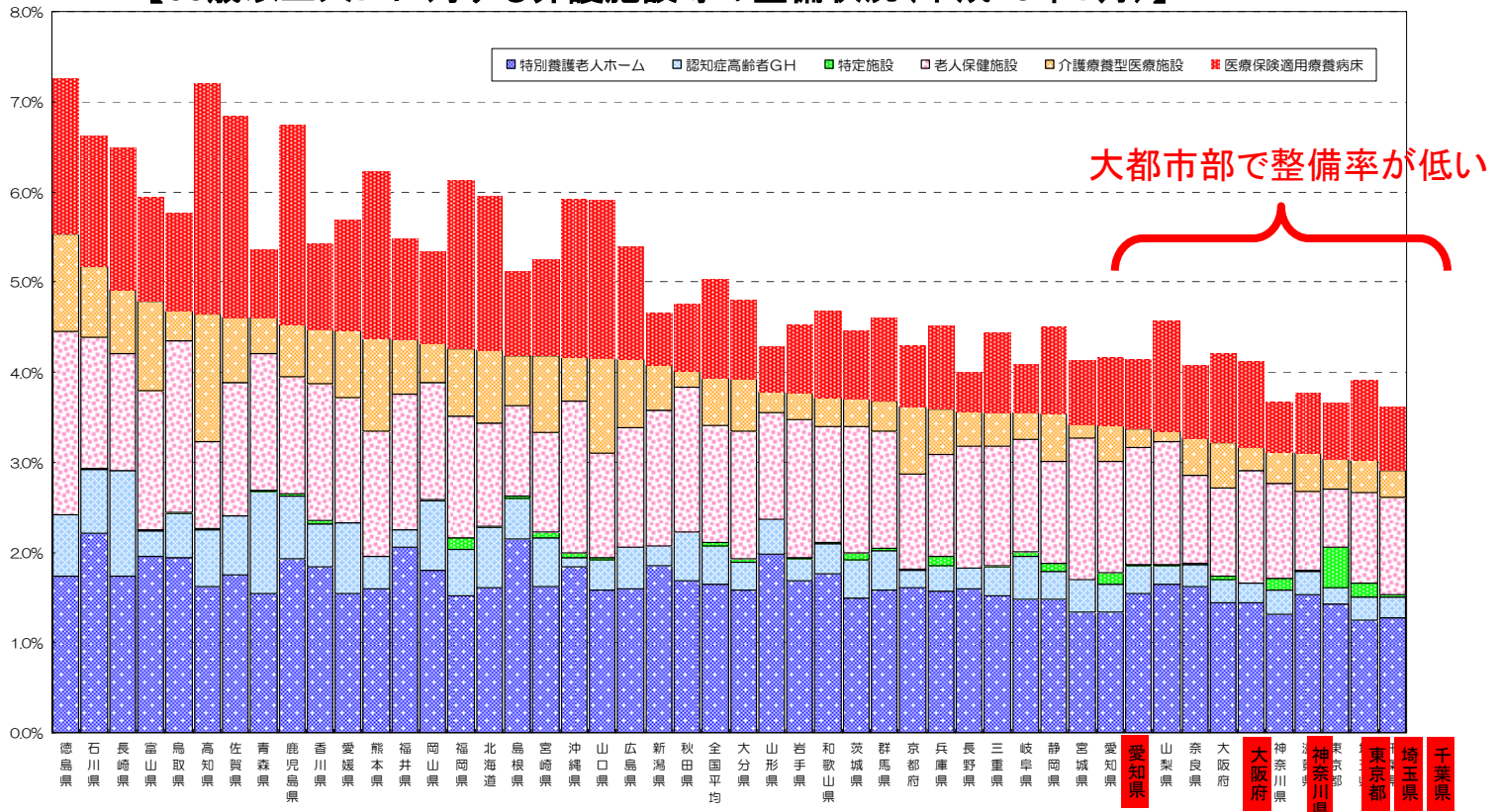
住宅に起因する主な事故死の理由



1-1-2 都道府県毎の介護施設等の整備状況

○ 介護施設等の整備割合は全体として4~5% (対65歳以上人口)
地域によって偏在があり、地域のニーズに適合した施策の展開が必要

【65歳以上人口に対する介護施設等の整備状況(平成18年3月)】

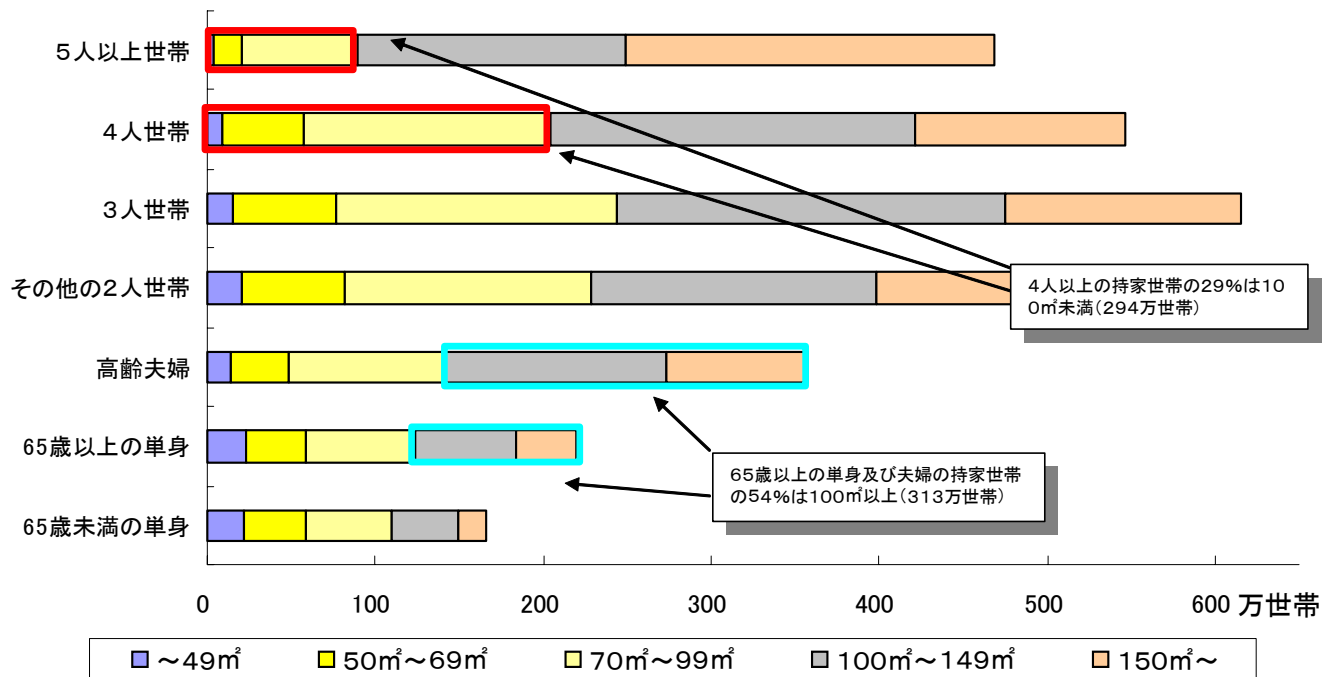


※ 棒グラフについては、次の数値を平成18年度の高齢者人口の見込み（厚生労働省老健局計画課調べ）で除して得た率。
 ・介護保険3施設については、平成17年度末の定員数（厚生労働省老健局計画課調べ）
 ・居住系サービス（認知症高齢者グループホーム、特定施設）については、平成17年度末のサービス利用者数（厚生労働省老健局計画課調べ）
 ・医療療養病床については、平成18年3月末の病床数（「病院報告（平成18年3月分概数）」（厚生労働省統計情報部））

1-1-3 住宅ストックとニーズのミスマッチ

○ 65歳以上の単身及び夫婦の持家世帯の54%が100㎡以上の住宅に居住。
(4人以上の持家世帯の29%が100㎡未満の住宅に居住)

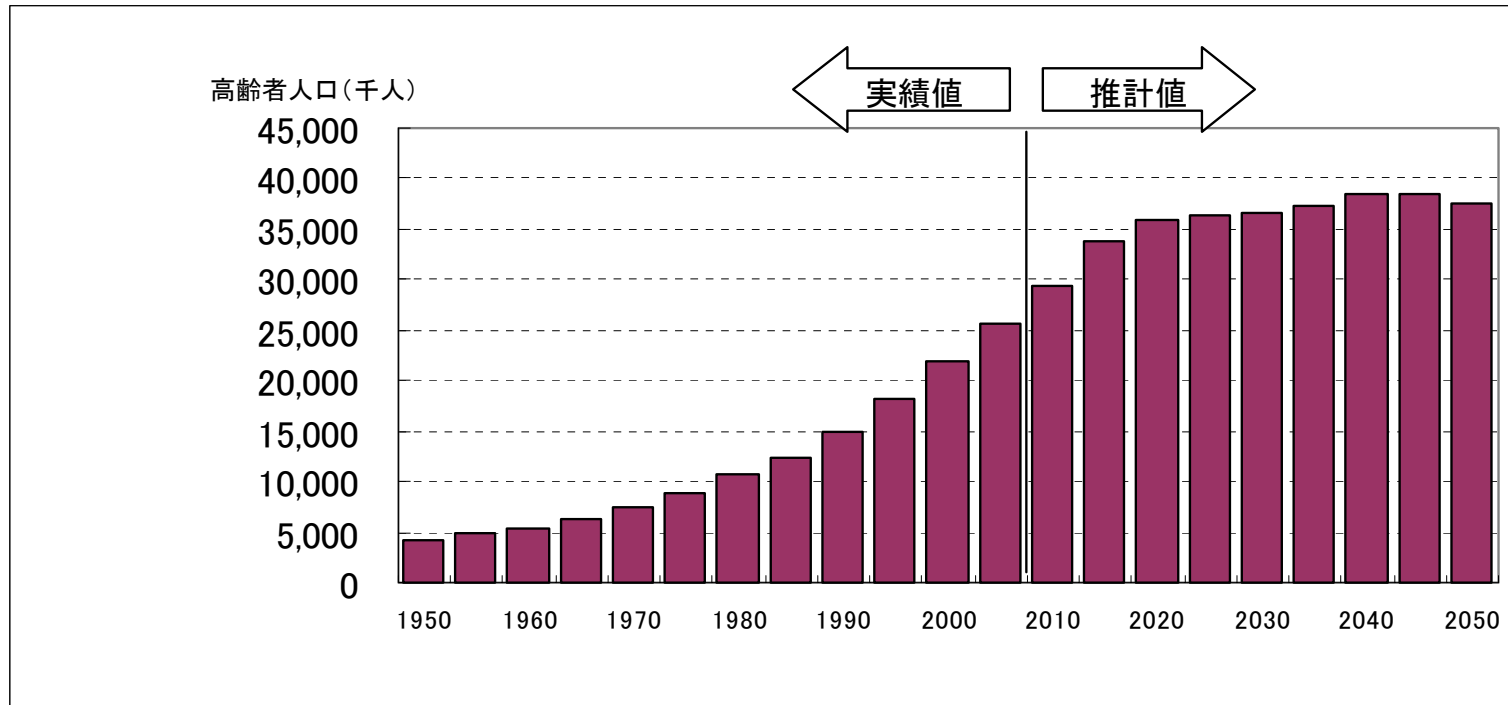
持家世帯の類型別床面積(平成15年)



資料)平成15年 住宅・土地統計調査[総務省]をもとに推計

1-2-1 高齢者人口

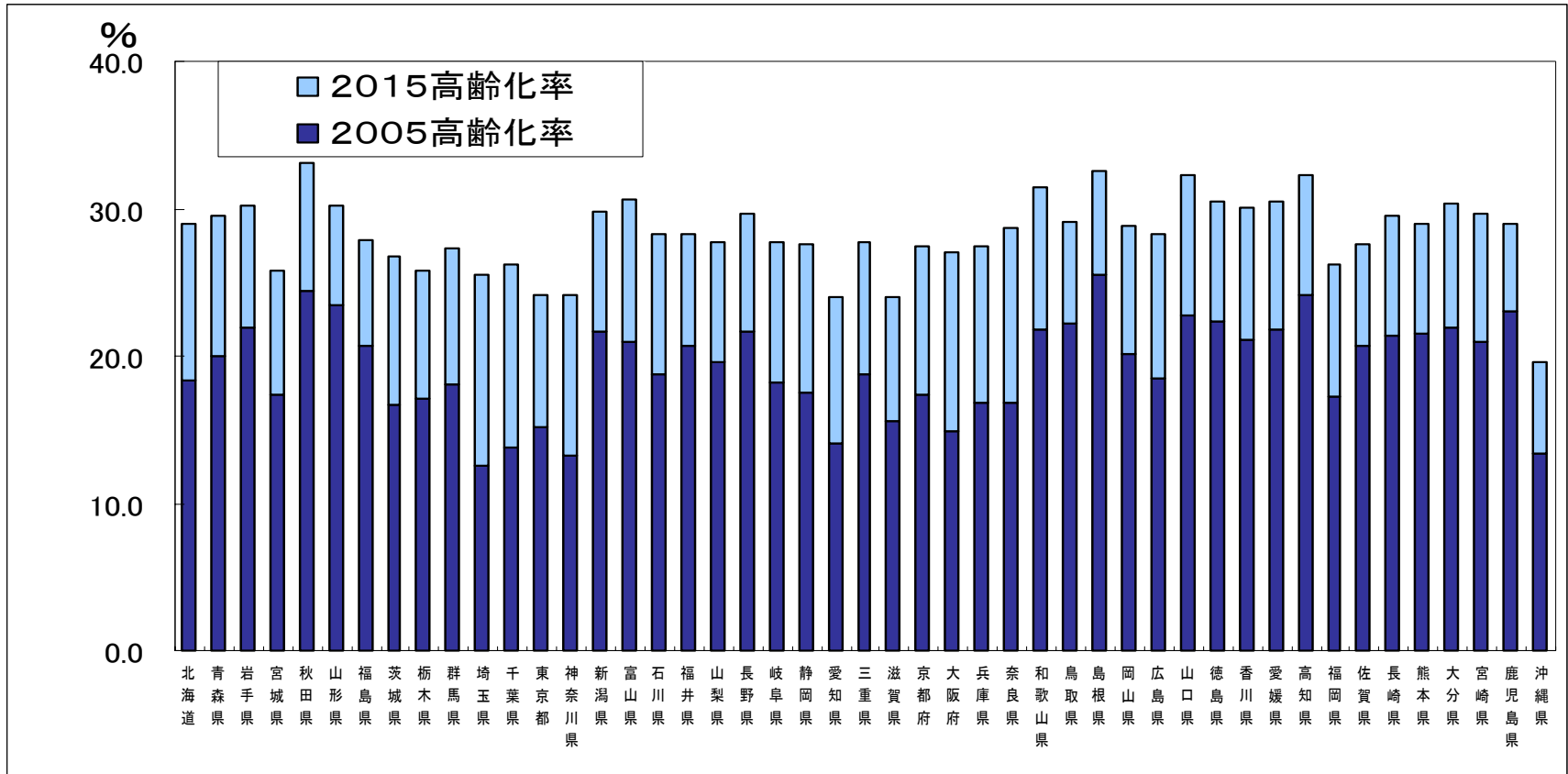
高齢者人口(65歳以上)は、今後も増加を続け、2005年の約2,600万人から2040年には約3,850万人に達する見込み。



資料:総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」

1-2-2 都道府県別高齢化率

高齢化率は都道府県毎に差異がある。今後は大都市圏で急速に高齢化が進む見込み。

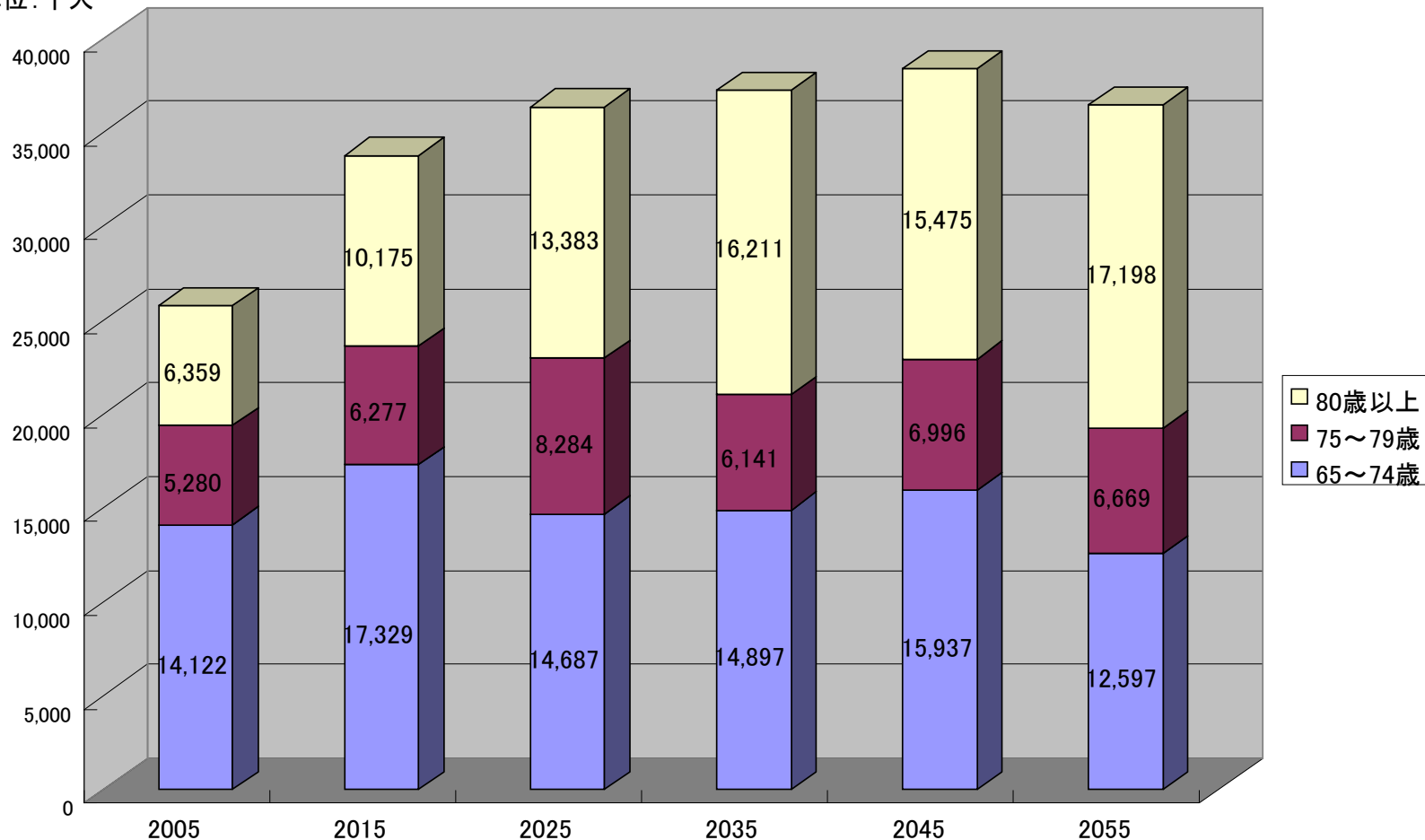


資料：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来推計人口」

1-2-3 年齢別の高齢者人口

高齢者の中でも年齢の高い高齢者が増加する見込み。

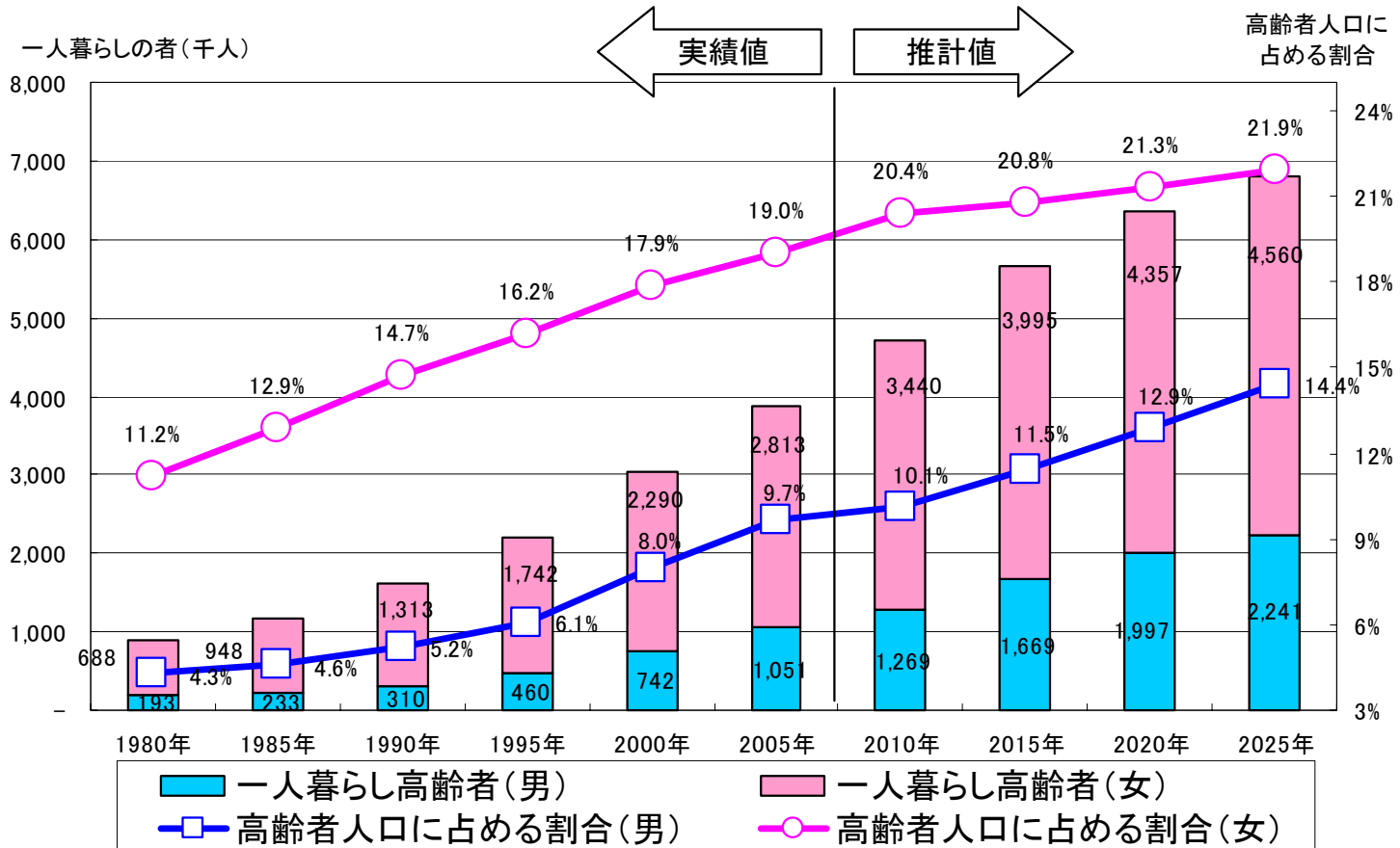
単位：千人



資料：高齢者の人口予測（国立社会保障・人口問題研究所平成18年12月推計）

1-2-4 一人暮らし高齢者

一人暮らしの高齢者が増加する見込み。



資料:総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」、「日本の将来推計人口」

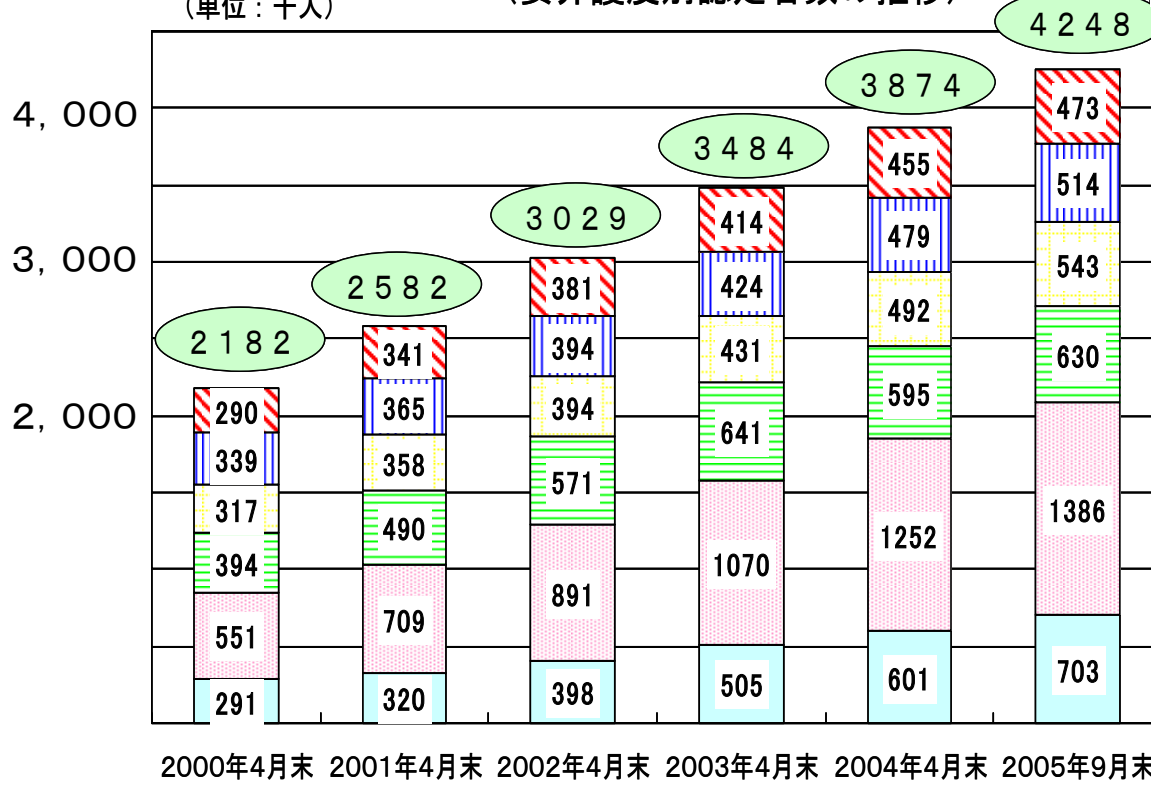
1-2-5 要介護・要支援認定者

要介護・要支援認定者数については、増加を続けている。

(単位：千人)

(要介護度別認定者数の推移)

2005年9月末と
2000年4月末の比較



計	195%
要介護5	163%
要介護4	152%
要介護3	171%
要介護2	160%
要介護1	252%
要支援	242%

□ 要支援 □ 要介護1 □ 要介護2 □ 要介護3 □ 要介護4 □ 要介護5

(出典：介護保険事業状況報告)

○ 高齢者のうち就業している者は539万人。
就業率(65歳以上人口に占める就業者の割合)は19.7%。
(労働力調査(総務省))

平成19年 年齢階級別就業率

(労働力調査:総務省)

	総数	15～24 歳	25～34 歳	35～44 歳	45～54 歳	55～64 歳	65歳 以上
人口(万人)	11044	1358	1726	1755	1584	1890	2731
就業者数(万人)	6412	563	1356	1400	1306	1249	539
就業率	58.1%	41.5%	78.6%	79.8%	82.4%	66.1%	19.7%

1-3-2 高齢者世帯の家計

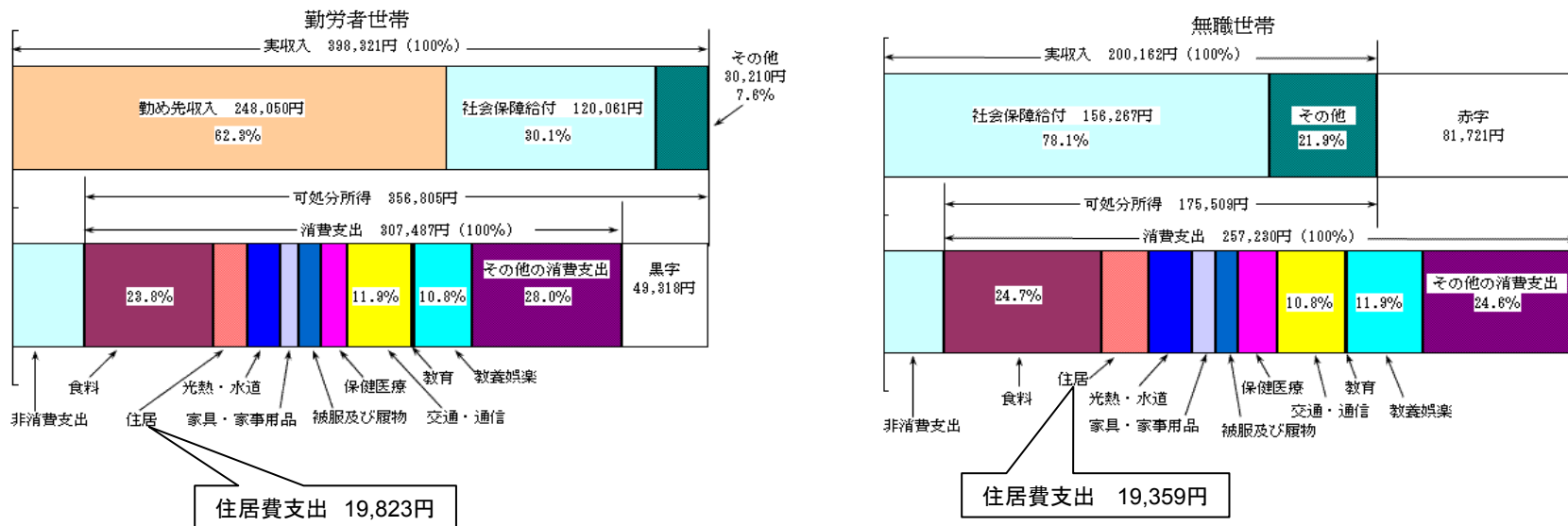
○ 高齢勤労者世帯(世帯主の平均年齢68.4歳)の1か月平均実収入は398,321円、消費支出等の経費を引いて、1か月平均49,318円の黒字。

○ 高齢無職世帯(同72.3歳)の1か月平均実収入は200,162円、支出が収入を上回っており、1か月平均81,721円の赤字。

○ どちらも1か月平均約2万円を住居費として支出。

(平成16年全国消費実態調査(総務省))

高齢者世帯(二人以上の世帯のうち世帯主が65歳以上の世帯)の1ヶ月平均実収入及び消費支出



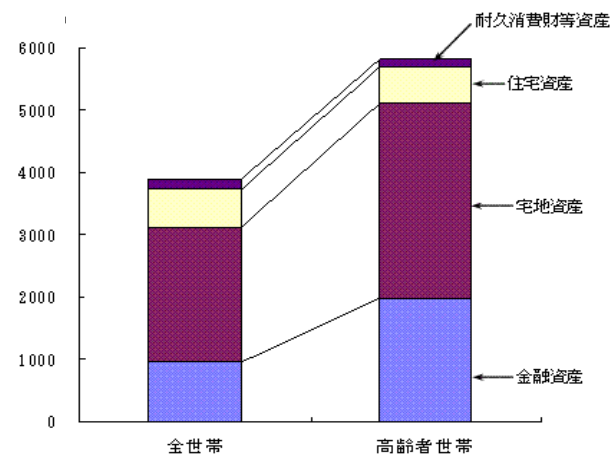
- 高齢者世帯の1世帯当たり家計資産額(純資産額)は5816万円(平成16年11月末日現在)
- そのうち、不動産以外の資産が2107万円(構成比36.2%)であり、うち金融資産(貯蓄現在高-負債現在高)が1970万円(構成比33.9%)

(平成16年全国消費実態調査(総務省))

全世帯及び高齢者世帯の家計資産額 (二人以上の世帯)

資産の種類	全世帯 (A)	高齢者世帯 (B)	B/A(倍)
資産総額	3900	5816	1.5
金融資産 注1)	950	1970	2.1
宅地資産	2180	3141	1.4
住宅資産	606	568	0.9
耐久消費財等資産 注2)	164	137	0.8

全世帯及び高齢者世帯の家計資産額 (二人以上の世帯)



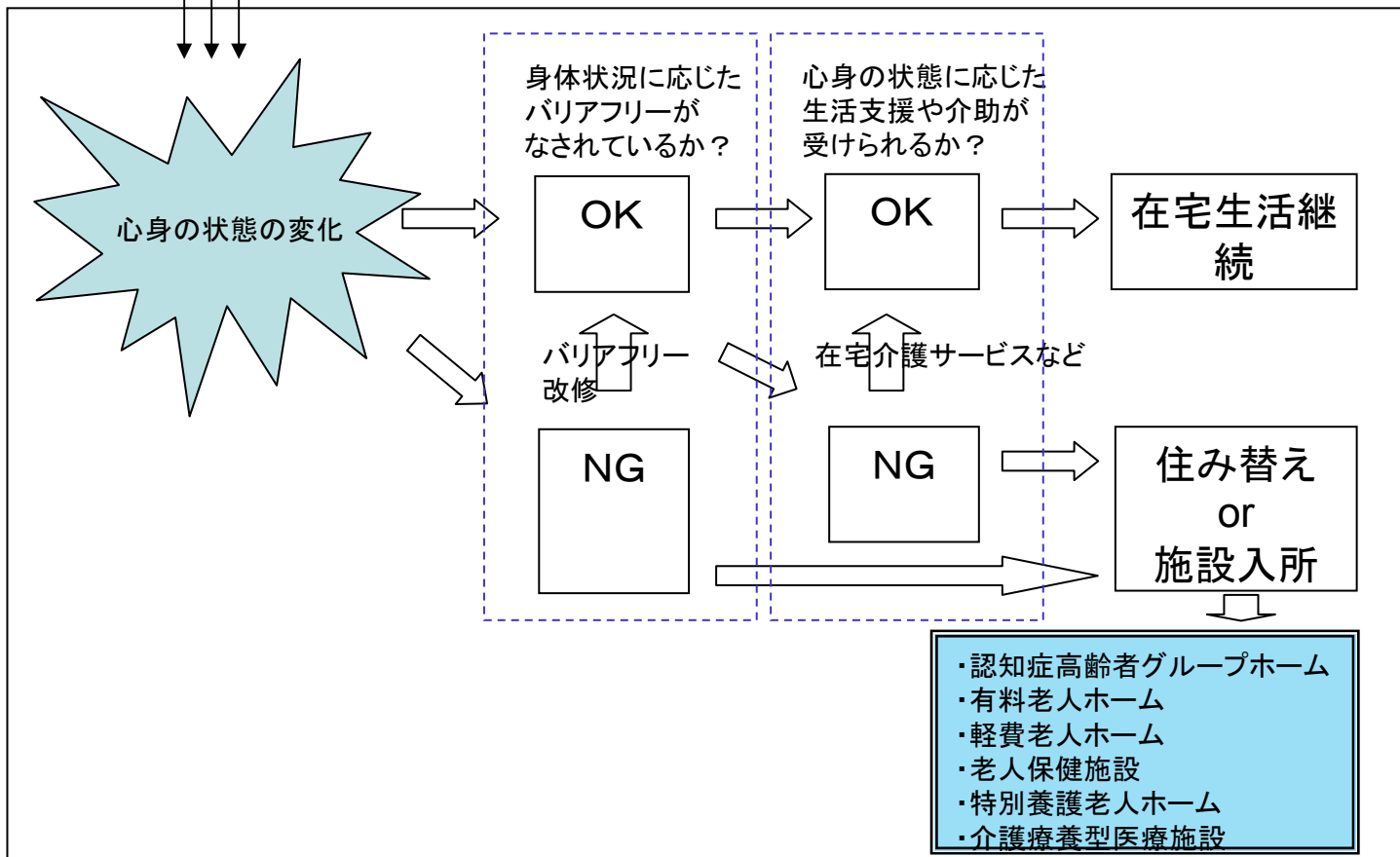
注1) 金融資産：貯蓄現在高-負債現在高

注2) ゴルフ会員権等を含む

1-4-1 高齢者の状況変化に応じた住み替えについて

心身の状態や介助の体制により住宅の改修や住み替え・施設入所が必要となる。

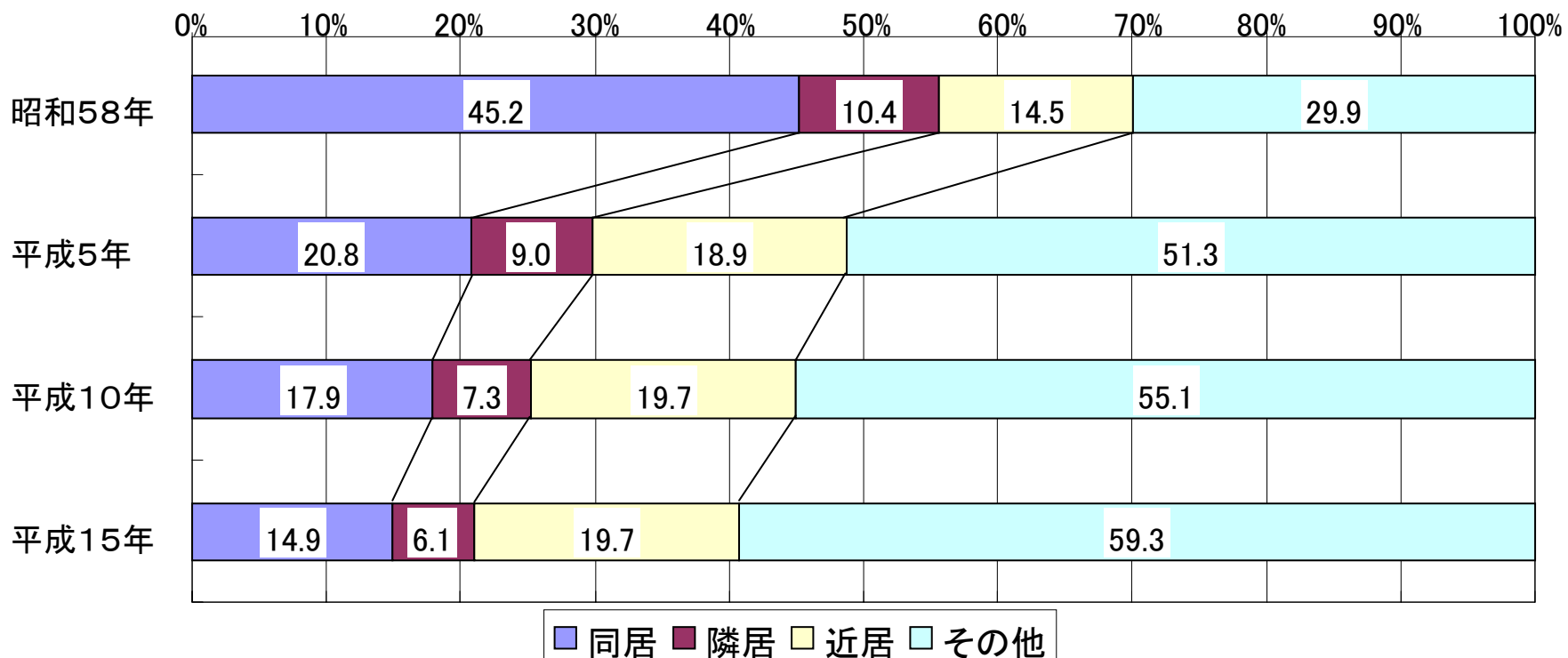
健康高齢者 → 要支援・要介護高齢者 → 認知症高齢者 → 身体機能障害高齢者



高齢期の子との住まい方において同居希望は減少している。

「高齢期の子との住まい方の意向」

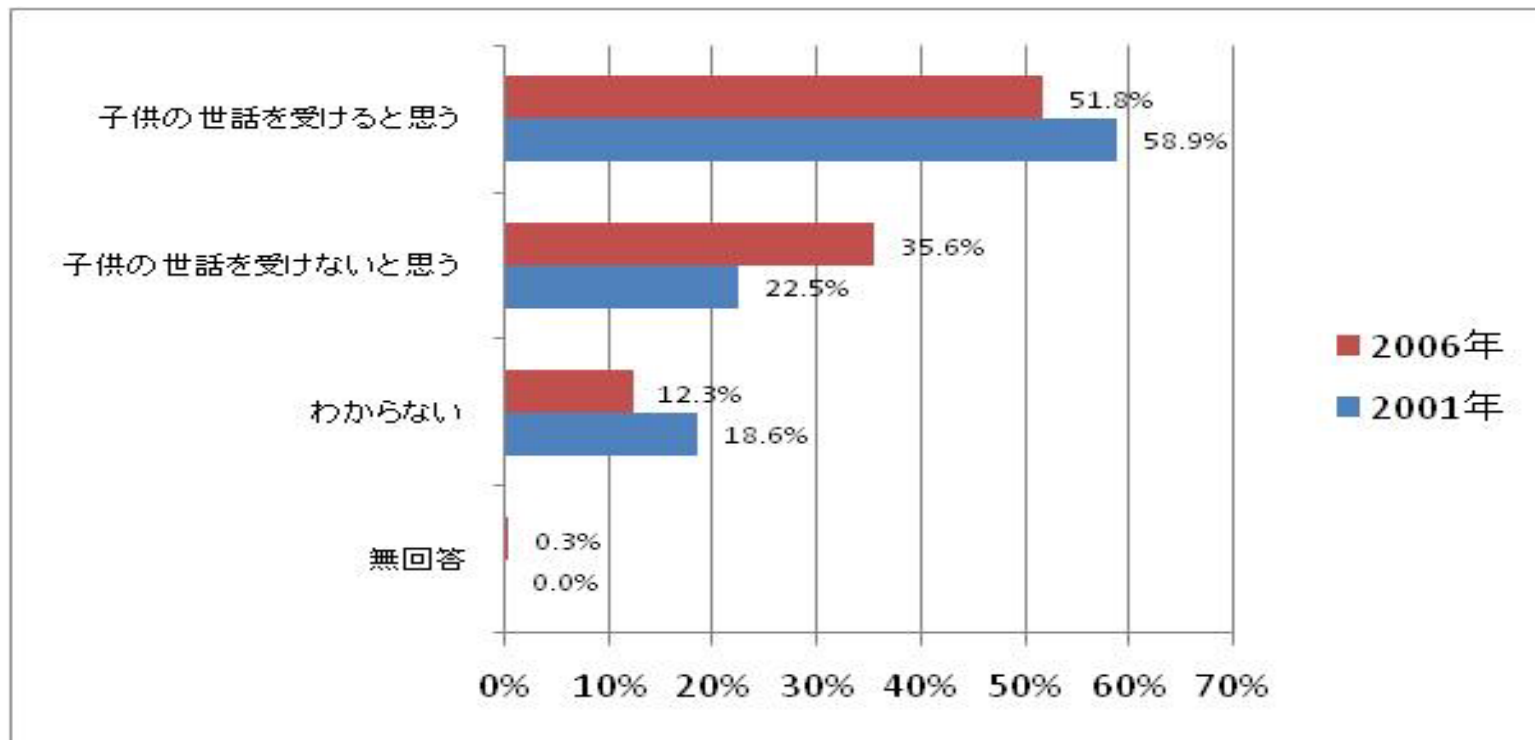
問：高齢期の子との住まい方についてどのようなものが望ましいと思いますか。



介護などについて子供の世話を受けないと考える者が増加の傾向にある。

「子供からの世話」

問: 万一身体が不自由となって、一人だけ、あるいは配偶者と二人だけでは日常の生活が難しくなった場合、介護などの世話を子供にしてもらおうことになると思う。

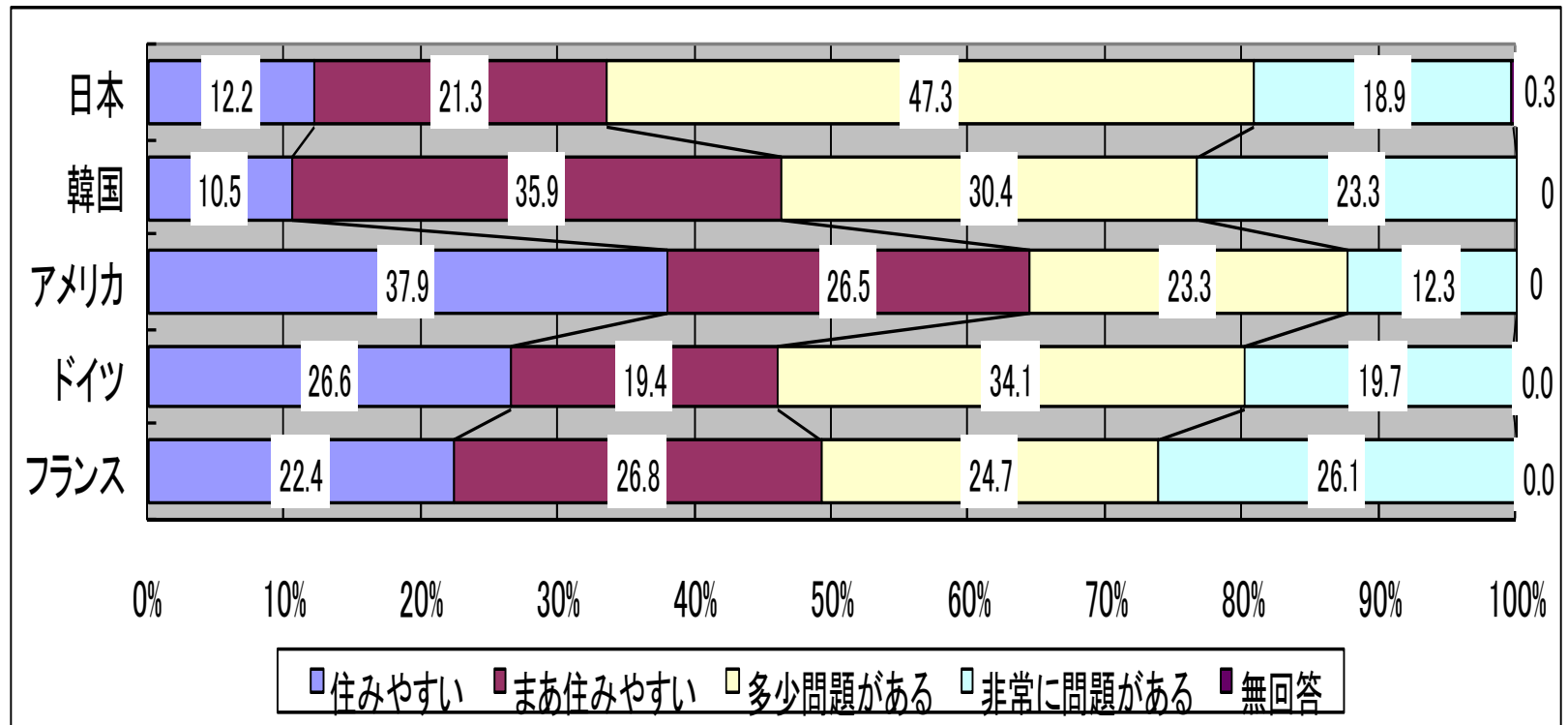


出典:「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査(平成17年12月調査)」内閣府

1-4-4 身体機能が低下した場合の住宅の住みやすさ

日本では身体機能が低下した場合、現在住んでいる住宅に何らかの問題があると考えている人が多い。

問：身体機能が低下して、車いすや介助者が必要になった場合を想定して、現在住んでいる住宅の住みやすさは。

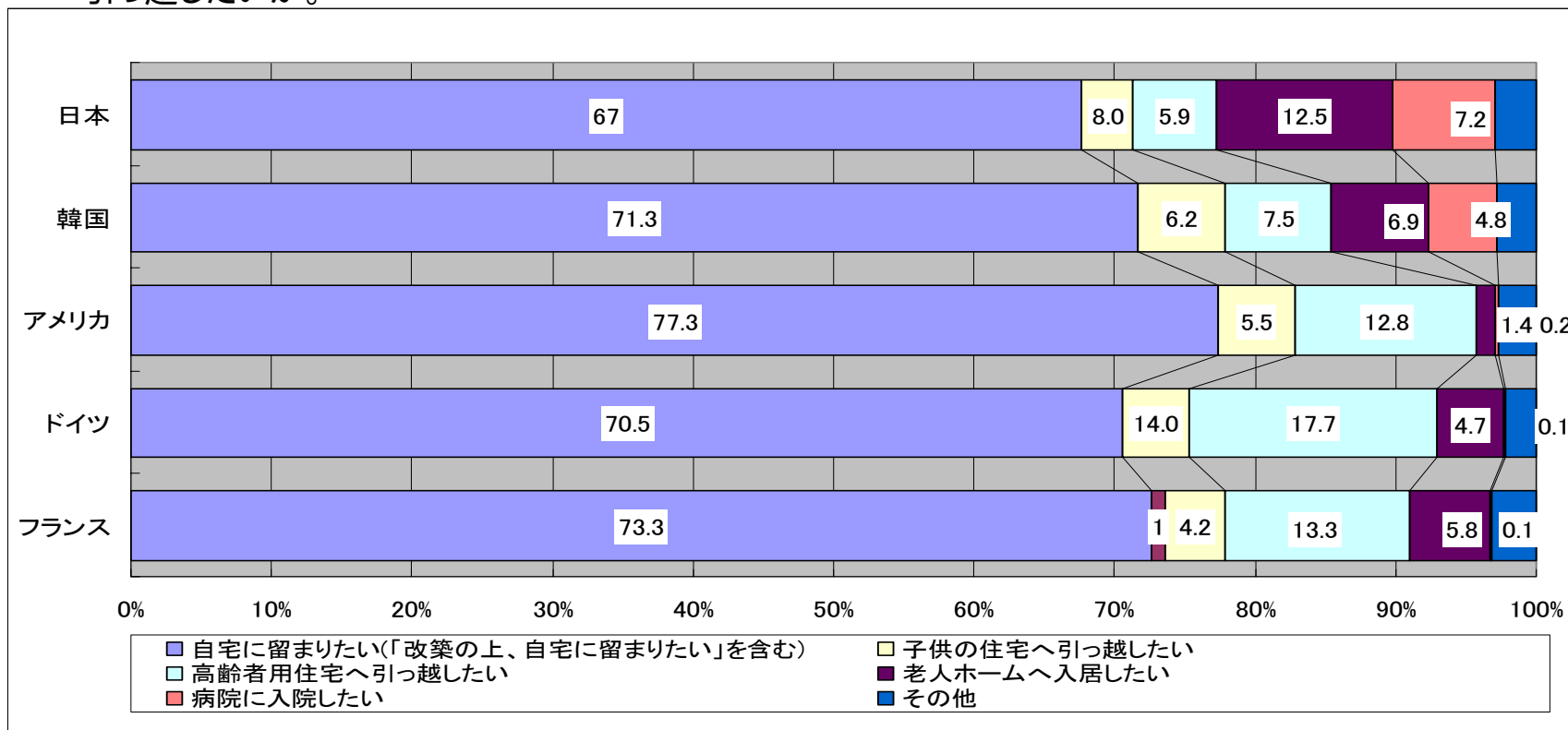


出典：「高齢者の生活と意識に関する国際比較調査の結果の概要（平成17年12月調査）」内閣府

1-4-5 身体機能が低下した場合の居住場所の希望

各国ともに身体機能が低下しても7割程度が自宅に留まりたいとの意向を持っているが、日本では引っ越しを考える者のうち、老人ホームへの入居・病院への入居を希望する者が多い。

問: 身体機能が低下して、車いすや介助者が必要になった場合、自宅に留まりたいか、どこかへ引っ越したいか。



出典:「高齢者の生活と意識に関する国際比較調査の結果の概要(平成17年12月調査)」内閣府

1-4-6 高齢期に備えた住み替えの意向

高齢期に備えた住み替え意向に関しては、住み続けたい者が約9割を超えるが、住み替え意向を持つ者のうちでは、サービス付き高齢者向け住宅への住み替え希望が持ち家の次に多い。

問：高齢期の介護や住居費の負担などに備えて、住宅の住み替えを考えていますか。住み替える場合、どのような形態の居住を希望しますか。

	割合
1. 住み続けたい・住み替え意向無し	92.8%
2. 持ち家に移りたい	2.9%
3. 民間賃貸住宅に移りたい	0.2%
4. 公営・公社・公団住宅に移りたい	0.6%
5. サービス付き高齢者向け住宅に移りたい	1.7%
6. 友人同士等グループで居住する住宅に移りたい	0.3%
7. 有料老人ホームに移りたい	1.0%
8. その他・わからない・不明	0.7%
合計	100.0%

出典：「平成15年住宅需要実態調査」国土交通省住宅局

※四捨五入の関係で合計は100とはならない

2. 高齢者住宅施策の現状

- 2-1 高齢者住宅に関する施策
- 2-2 住宅のバリアフリー化の促進
- 2-3 公共賃貸住宅における高齢者向け施策
- 2-4 公共賃貸住宅における福祉施策との連携
- 2-5 高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく施策
- 2-6 高齢者等の住み替え支援

バリアフリー化に関する住宅金融支援機構融資

持ち家

1 優良住宅取得支援制度

バリアフリー性等に優れた優良な住宅を建設・購入するためのローンについて、証券化支援事業の枠組みを活用して当初5年間の金利を0.3%引き下げる

2 バリアフリーリフォームのための死亡時一括償還型融資

生存時の支払いを利払いのみとし、元金については、高齢者の死亡時に担保不動産の売却等により返済する死亡時一括償還型の融資を実施

賃貸住宅

3 バリアフリー対応賃貸住宅融資

戸当たり25㎡以上のバリアフリー基準に合致した賃貸住宅を建設する際の資金について、長期固定金利によって融資を実施

4 高齢者向け優良賃貸住宅購入融資

既存の建築物を取得し、高齢者向け優良賃貸住宅として改良して供給する際の、既存の建築物の購入資金について、長期固定金利によって融資を実施

バリアフリー改修促進税制(平成19年度創設)

1 バリアフリー改修工事のための借入金の一定割合を所得税額から控除

平成19年4月1日から20年12月31日まで

2 バリアフリー改修工事を行った場合の固定資産税の減額

平成19年4月1日から22年3月31日まで

- | | | |
|---|--------------|-------------|
| (| 【バリアフリー改修工事】 | |
| | ・ 廊下の拡幅 | ・ 階段の勾配の緩和 |
| | ・ 浴室改良 | ・ 便所改良 |
| | ・ 手すりの設置 | ・ 屋内の段差の解消 |
| | ・ 引き戸への取替え工事 | ・ 床表面の滑り止め化 |

【制度趣旨】

公営住宅は、憲法第25条の趣旨にのっとり、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間賃貸住宅を買取り・借上げ)して管理。
- 国は、整備費等を助成:全体工事費の概ね45%(建設、買取りの場合)又は共用部分工事費の2/3の概ね45%(借上げの場合)を助成。

【入居者資格】

- 同居親族要件
原則として、同居している親族があること(高年齢者、障害者等は単身入居可能)
- 入居収入基準
・原則として、定められた計算による月収15万8千円以下であること(収入分位25%以下、3人世帯年収約400万円以下に相当)
・ただし、地方公共団体の裁量により、高年齢者等について月収21万4千円まで収入基準を引上げ可能(収入分位40%以下、3人世帯年収約480万円に相当)
- 住宅困窮要件
現に住宅に困窮していることが明らかであること

【入居制度】

- 原則として、入居者を公募。
- 特に居住の安定の確保が必要な者(高年齢者等)について、地域の実情を踏まえた地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことができる(優先入居)。

【家賃】

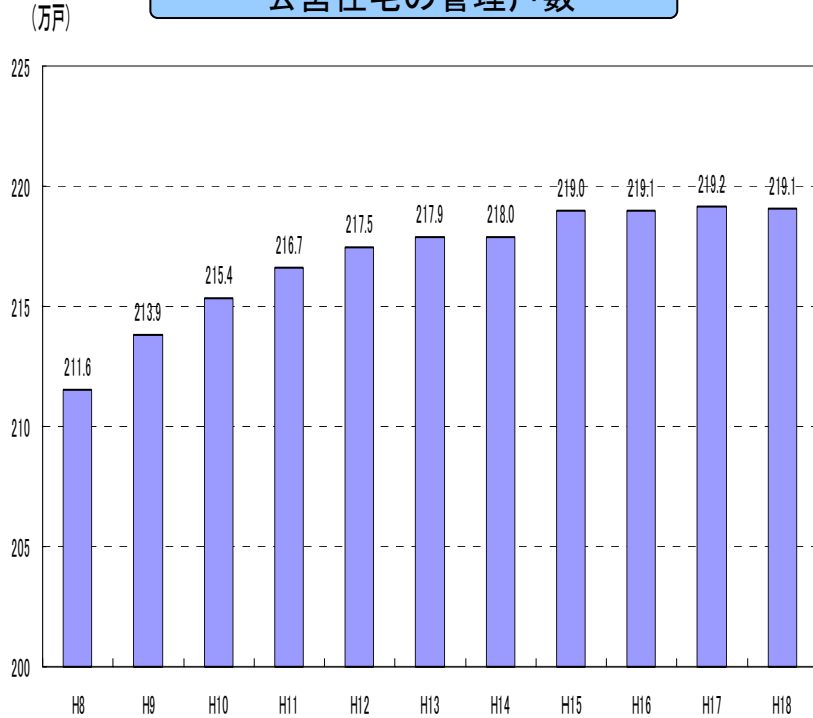
- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定。
 - 病気等特別の事情がある場合には、地方公共団体の裁量により、家賃の減免が可能。
- ※平均家賃:20,020円(平成18年度・全国)

2-3-2 公営住宅の現状①

【公営住宅の現状】

- 公営住宅の管理戸数はほぼ横ばいで推移
- 公営住宅の応募倍率は大都市圏を中心に高水準で、依然として公営住宅に対する需要は根強い

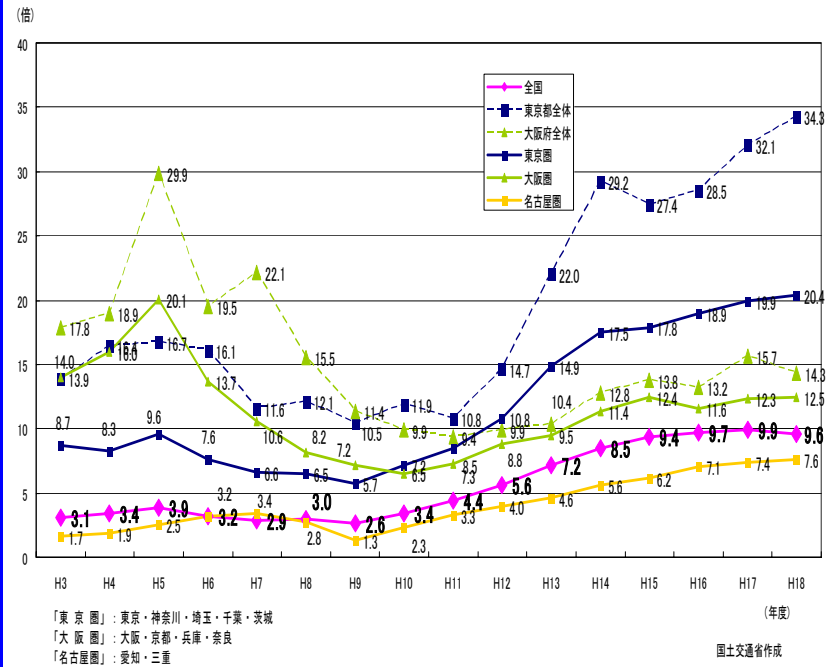
公営住宅の管理戸数



出典: 国土交通省資料

公営住宅の応募倍率

○ 東京で34.3倍、全国では9.6倍(平成18年度)。



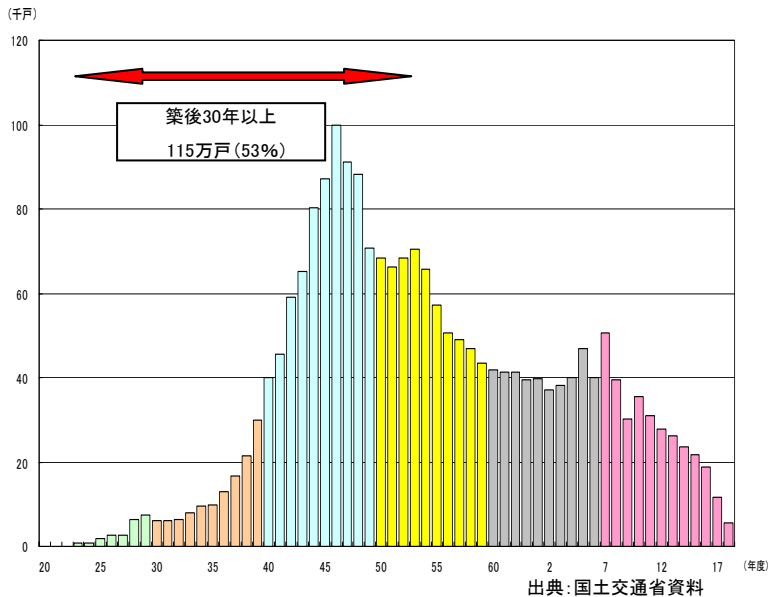
【公営住宅の現状】

○ストックのうち築後30年以上のものが約53%を占め、計画的な建替え、修繕が十分に進んでいない。

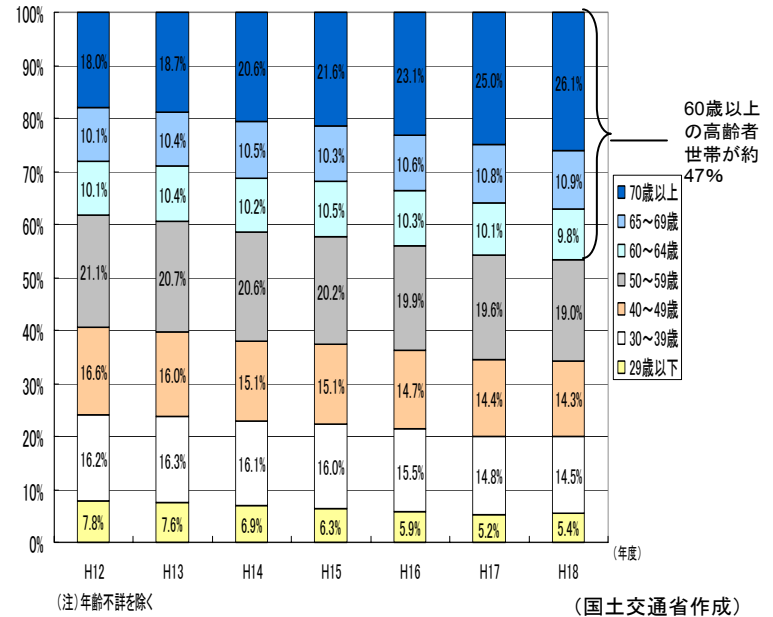
○公営住宅では入居者の高齢化が進んでおり、全入居者世帯のうち、60歳以上の高齢者世帯の割合は約47%を占める。

公営住宅の建設年度別ストック数

(平成18年度末)



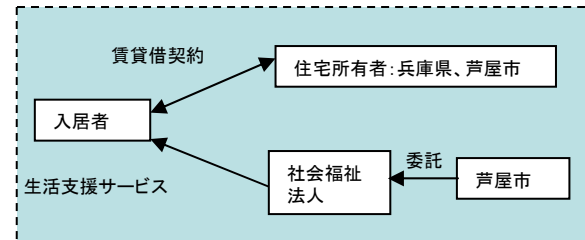
公営住宅入居者の高齢化



2-4-1 公営住宅(シルバー・一般住戸)へのLSAの派遣 …南芦屋浜災害復興公営住宅

○1998年4月に建設された災害復興公営住宅814戸(うちシルバーハウジング230戸)
(兵庫県営:414戸(うちシルバーハウジング120戸)、芦屋市営:400戸(うちシルバーハウジング110戸))

○LSAが、シルバーハウジング及び一般住戸の高齢者世帯に対し、365日、24時間体制で、安否確認や一時的家事援助などの支援を行っている



あしや喜楽苑(社会福祉法人きらくえん)によるLSAの派遣

- ・LSA 11人(正職員1・契約職員2・非常勤8、ヘルパー2級以上の有資格者)が、昼間4人、夜間2人で勤務。
- ・芦屋市が、高齢者の安心確保事業(シルバーハウジング)及び高齢者自立生活支援事業(それ以外の住戸)により、きらくえんに委託。

南芦屋浜災害復興公営住宅に入居する要介護等高齢者

要支援者	特定高齢者	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	合計
26%	5%	11%	7%	14%	15%	11%	6%	5%	215名

1.緊急時の援助	28
発報対応	15
緊急対応	13
2.健康維持・体調不良への援助	46
健康管理	18
体調不良時の対応	15
入院に関わる対応	7
薬	6
3.食生活維持への援助	39
買い物代行・同行	29
食事補助	10
4.移動の援助	35
送迎	33
その他の移動援助	2
5.手続き代行	11
6.情報提供	15
7.トラブル処理	9
8.住生活維持への援助	164
室内メンテナンス	76
雑務への対応	66
そうじ・ごみ	22
9.機関連携	159
ケアマネジャー	32
住宅支援センター	29
家族	16
市高年福祉課	14
市	12
自治会	11
保健所	10
ボランティア	6
ホームヘルパー	4
デイサービス	3
県公社	2
県いきいき推進課	2
民生委員	2
県	1
訪問看護	1
病院	1
消防署	1
その他(業者等)	12

10. 話相手	236
短い傾聴(30分以内の話を聴く)	113
健康面の話	24
日常的な話	15
家族の話(トラブル)	13
趣味の話	10
隣人関係・トラブル	9
昔の話	5
妄想による訴え	5
生活上の不満・不安	3
友人の話	3
精神面の不安	2
震災時の話	2
住環境への不満	1
その他	21
長い傾聴(30分以上の話を聴く)	123
健康面の話	27
昔の話	22
家族の話(トラブル)	14
隣人関係・トラブル	13
精神面の不安	11
日常的な話	8
趣味の話	8
職員の話	4
生活上の不満・不安	4
住環境への不満	3
震災時の話	1
その他	8

南芦屋浜団地LSAの居住者への生活援助の内容
(平成18年12月の1か月間の件数)



2-4-2 公営住宅を活用したグループホーム…大阪府営住宅

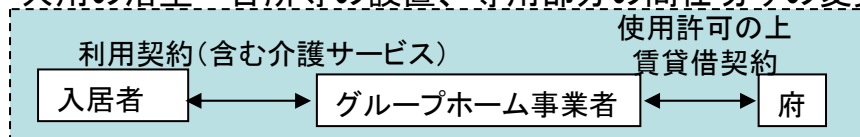
大阪府では、グループホームとして公営住宅を約300戸使用している。
 (全国545戸。19年度末現在)

ただし大阪府においても認知症高齢者向けグループホームについては、4戸に留まっており、火災報知器の設置や避難階段への屋根の設置等、消防法の規定への対応に要するグループホーム事業者の費用負担等の面が課題になっている。



グループホームポニー（大阪府営御池台2丁目住宅）

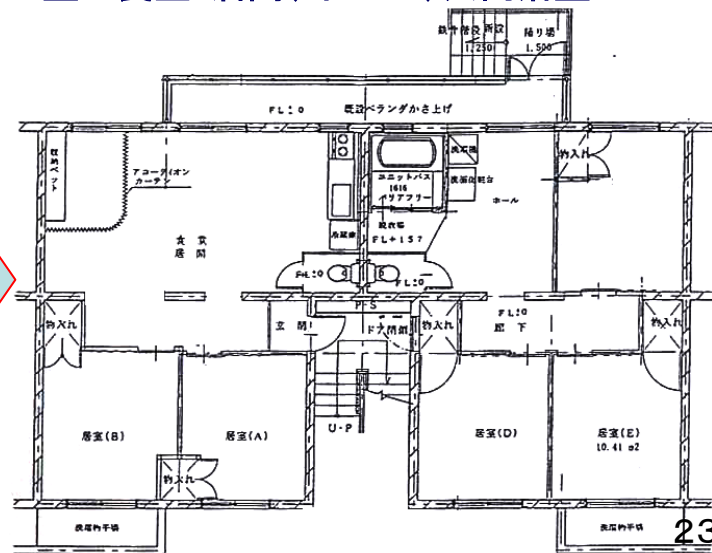
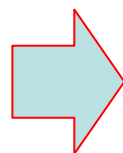
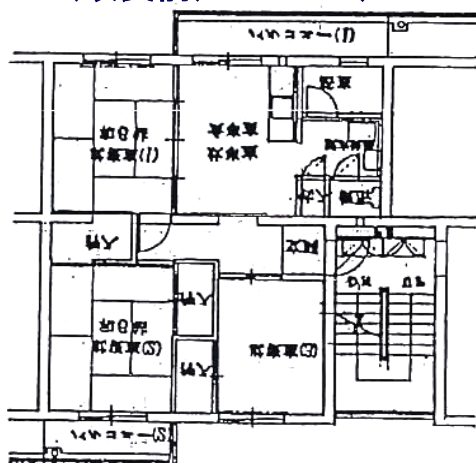
- ・ 認知症高齢者向けグループホーム
- ・ 連結したバルコニーを室内通路化（隣接2戸を一体的利用）
- ・ 共用の浴室・台所等の設置、専用部分の間仕切りの変更 等



(グループホーム改良後) 5室+食堂・居間、ホール、共同浴室

構造等: RC造5階
 (1階を使用)
 戸数: 2戸(5室)
 住戸面積: 56.81㎡
 家賃相当分: 1.1万円/月
 管理費: 2万円/月
 食費: 約3万円/月
 介護保険1割負担

(改良前)3DK×2戸



2-5-1 フロントサービスを付帯させた高齢者専用賃貸住宅

グランド・マスターズ武蔵府中(東京都府中市)

- ・不動産会社が借り上げ、供給する高齢者専用賃貸住宅。
- ・フロントサービス・見守りは、常駐する管理人が行う。(管理費に含まれる)
- ・希望者は、近隣の業務提携する事業者から生活支援・介護サービスを受けることができる。(費用は別負担)

- ・建物:RC造3階建て
1階/フロント、管理人室、厨房、ラウンジ、住宅 2~3階/住宅
- ・敷地面積:1,863㎡、延床面積1,943㎡
- ・家賃:1K(27㎡)24戸 89,000円~98,000円
2DK(47㎡~54㎡)10戸 13,400円~14,800円
- ・管理費:29,400円~39,900円/月
- ・入居者は、別契約により施設内で食事サービスを受けることが可能。
- ・常時介護が必要になった場合は、有料老人ホームを紹介。



賃貸借契約
(フロントサービスを含む)

賃貸借契約

入居者

住宅管理会社

住宅所有者



2-5-2 適合高齢者専用賃貸住宅(一般型特定施設)

リンク平和台(東京都練馬区)

- ・医療法人の系列法人が、老人保健施設に隣接して建設・運営する高齢者専用賃貸住宅。
- ・特定施設入居者生活介護事業者の指定を受け、入居者に対して介護・生活支援サービスを提供。
- ・入居対象は、自立、要支援、要介護の高齢者。

建物:RC造3階建

敷地:1,733.㎡、延床面積:2,573㎡

1階:カフェ(地域開放),共同ダイニング,和室,
大浴場,機械浴,居室

2・3階:共同ダイニング,個浴,居室

戸数:56戸(21.0㎡・51戸、29.9㎡・5戸)

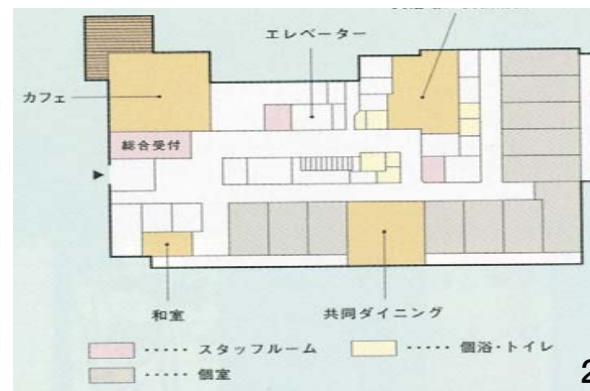
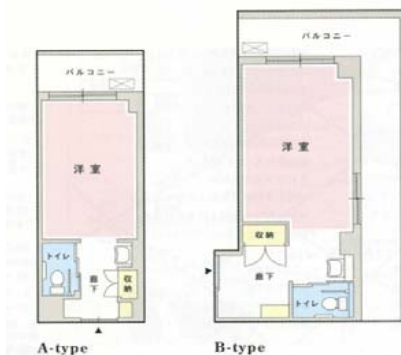
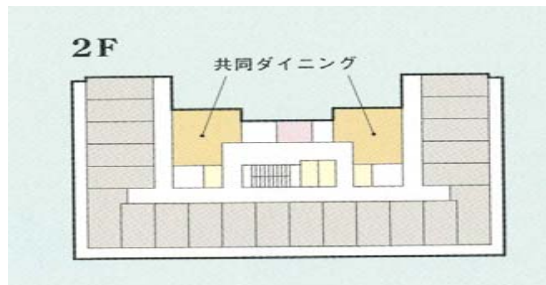
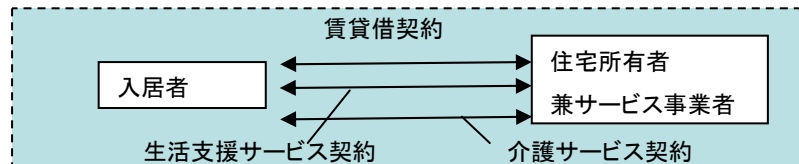
基本月額利用料:194,800円又は219,800円

(家賃94,000円又は119,000円、食費53,550円
管理費47,250円)

介護保険1割負担等

職員体制:日中10名、夜間2名(夜勤)

入居者:自立5名、要介護1:6名、要介護2:5名
要介護3:5名、要介護4:3名、
要介護5:1名(平成20年7月現在)



ハートホーム新山口(山口県山口市)

- ・高優良51戸(3~7階)のうち、認知症高齢者グループホームとして9戸(3階)を使用。
- ・グループホームの入居者は、事業主体が選定後、地方公共団体の承認を得て特定入居。

建物

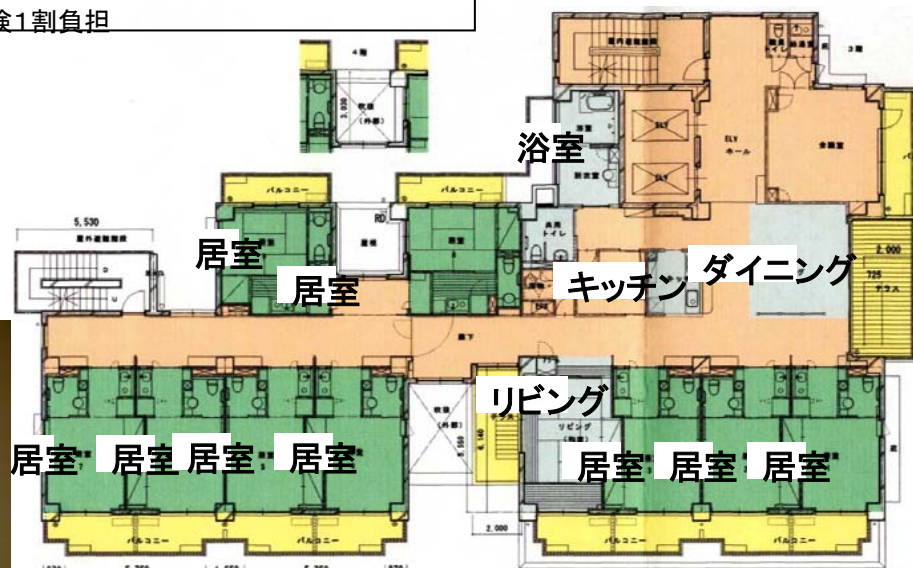
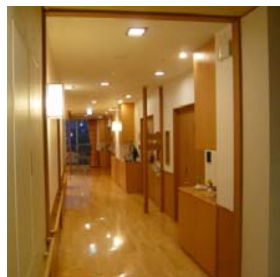
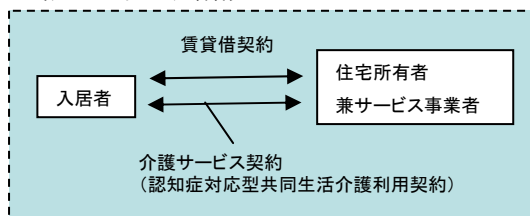
RC造7階建て、敷地 3,618㎡、延べ床面積 3,418㎡
 1階:診療所、保育所、ヘルパーステーション等
 2階:デイサービス(通所介護、高齢者生活支援施設)
 3階:高優良(グループホーム)
 4階:高優良(ユニットケア、有料老人ホーム)
 5~7階:高優良(コレクティブハウジング、有料老人ホーム)

高齢者向け優良賃貸住宅のうちグループホーム

戸数 : 9戸
 住戸面積 : 20.71~21.95㎡
 契約家賃 : 60,000円/月
 (入居者負担額: 24,400円/月~(所得による))
 食費 : 41,400円/月
 日常生活品費 : 6,000円/月
 介護保険1割負担



[グループホーム入居者]



3階平面図

アザレアコートこうほうえん(鳥取県米子市)

- ・社会福祉法人が供給する高齢者向け優良賃貸住宅。有料老人ホームの届出と特定施設入居者生活介護事業者の指定を受ける。
- ・2~4階は高優賃102戸、1階にはデイサービス、地域開放型レストランなどを併設。

建物:RC造4階建て

1階: デイサービス, レストラン, 花屋, 理美容

2~4階: 高齢者向け優良賃貸住宅102戸

住戸面積: 22.5㎡~34.3㎡

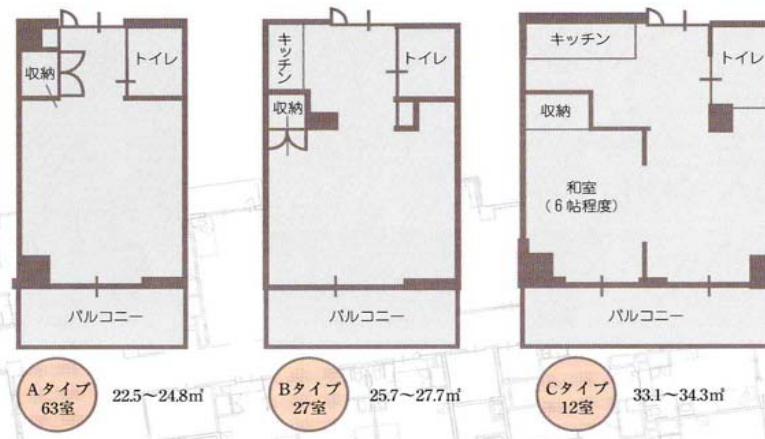
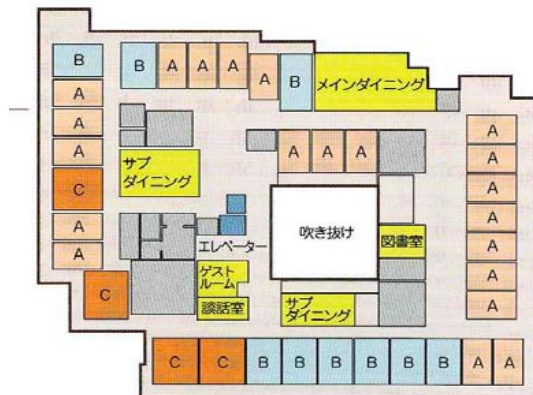
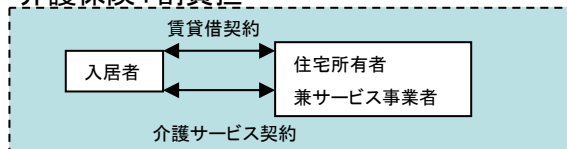
契約家賃: 55,000~68,000円/月

(入居者負担額: 21,400円/月~(所得による))

管理費: 20,000円/月

共益費: 15,000円/月

介護保険1割負担



さくらマンション(長崎県佐世保市)

- ・社会福祉法人を母体とする会社が高齢者向け優良賃貸住宅30戸を供給。
- ・外部サービス利用型の特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けて運営。
- ・社会福祉法人は、近隣に特養や老健、ケアハウス、グループホーム等の施設や居宅サービス事業所等をもつ。入居者の介護度が重度化した場合、住み替えを想定。

建物:RC造地下1階、地上5階建て

地下1階/レストラン、事務室 1~5階/住宅30戸

契約家賃:42.95㎡(41,000円か45,000円)、50.42㎡(48,100円か53,000円)

(入居者負担額:41,000円/月~(所得による))

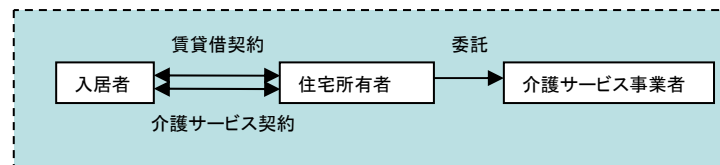
共益費:5,000円/月(生活支援サービスを含む)

介護保険1割負担

日中は生活相談員等が2名常駐し、夜間は緊急通報で対応。

外部サービスは、社会福祉法人に委託(訪問看護は提携医療機関)

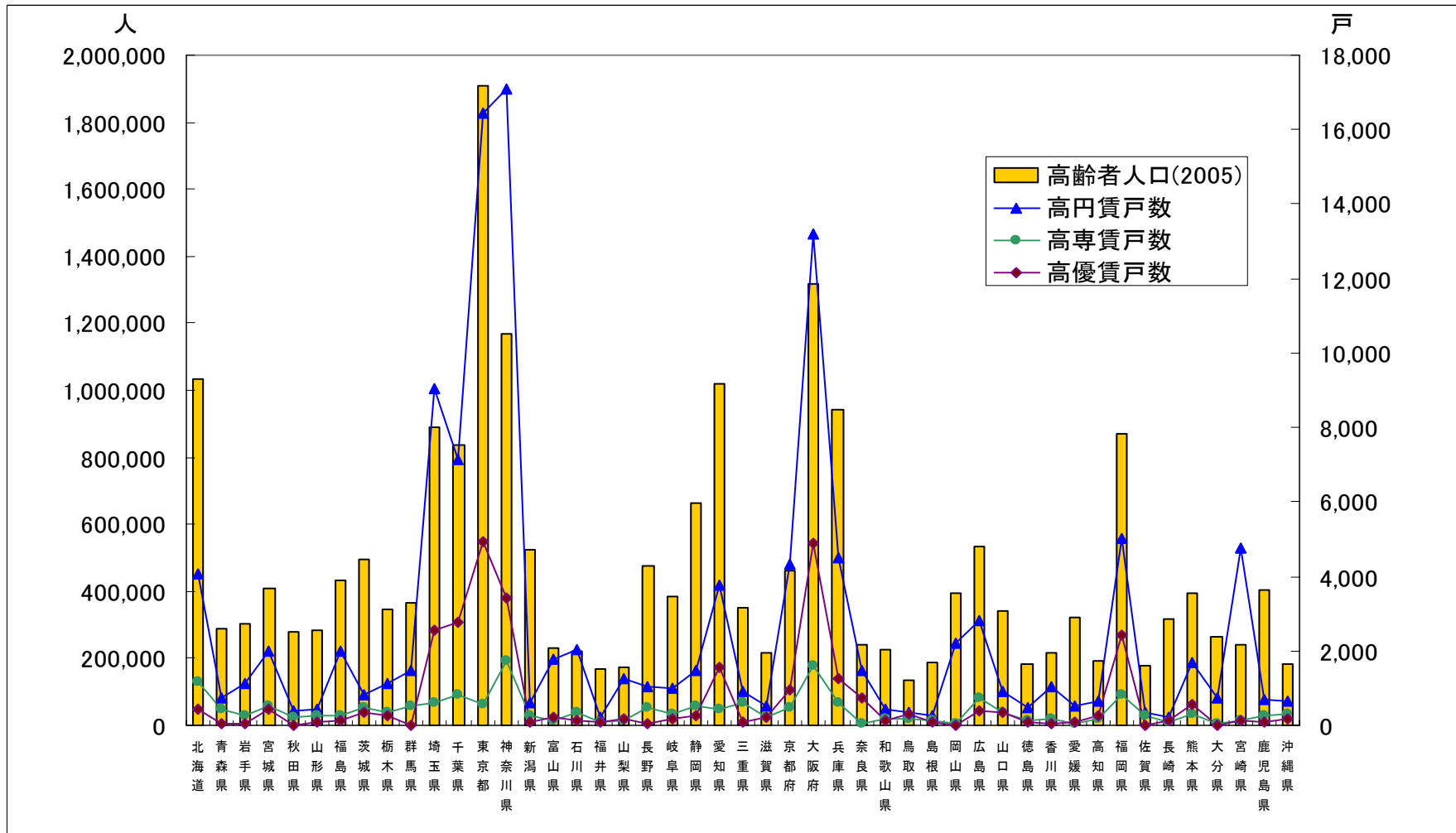
入居者:35名(自立:15名、要支援:14名、要介護1~3:6名)



【間取り図&施設内容】

■バス・ウォシュレット・収納・バリアフリー・セキュリティインターフォン



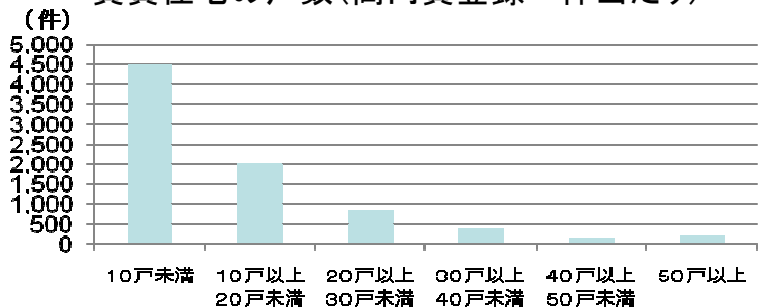


資料:総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来推計人口」

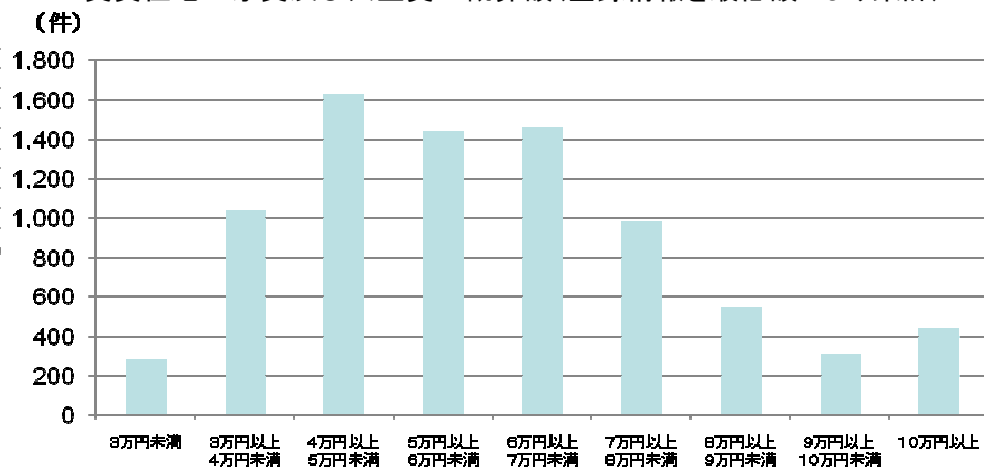
【高円賃の登録傾向】

- 1件あたりの戸数が10戸未満の住宅が過半 → 小規模な賃貸住宅や賃貸住宅の一部住戸の登録
- 建設年次は広く分布 → 既存ストックの登録
- 家賃は6万円未満で過半 → 一般の賃貸住宅と同程度の家賃の住宅が登録

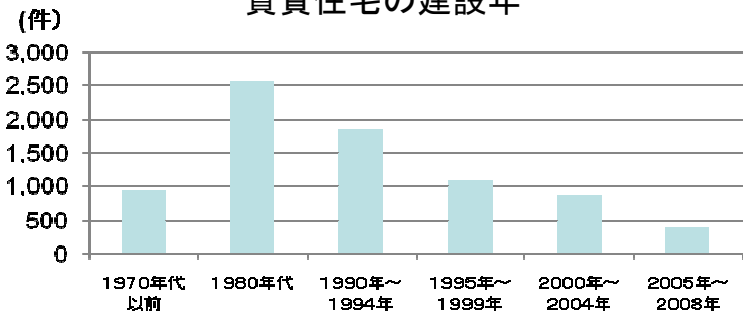
賃貸住宅の戸数(高円賃登録一件当たり)



賃貸住宅の家賃及び共益費の概算額の登録情報を最低額により集計



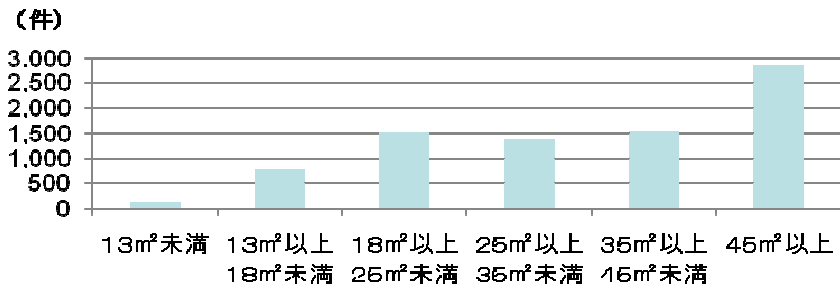
賃貸住宅の建設年



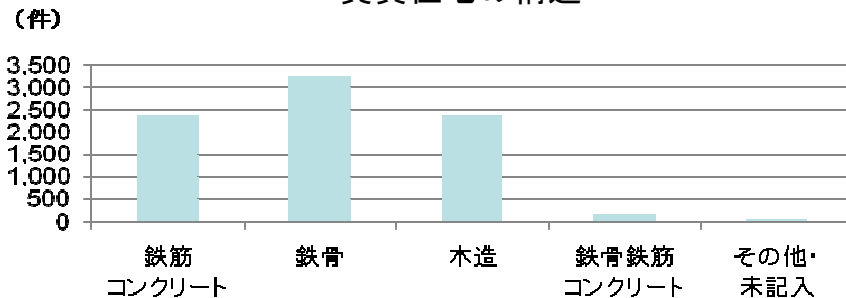
【高円賃の登録傾向】

18㎡未満が約1割、25㎡未満が約3割 → 最低居住水準を満たさない住宅の存在
 バリアフリー化は各項目ともに20%未満 → 一般の賃貸住宅と同水準

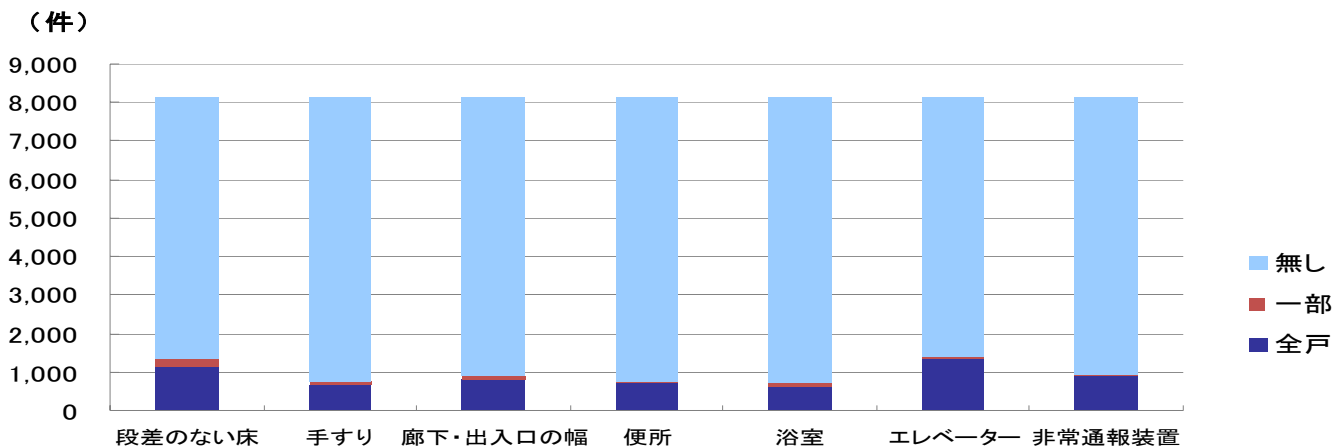
賃貸住宅の規模(登録情報を最低値により集計)



賃貸住宅の構造



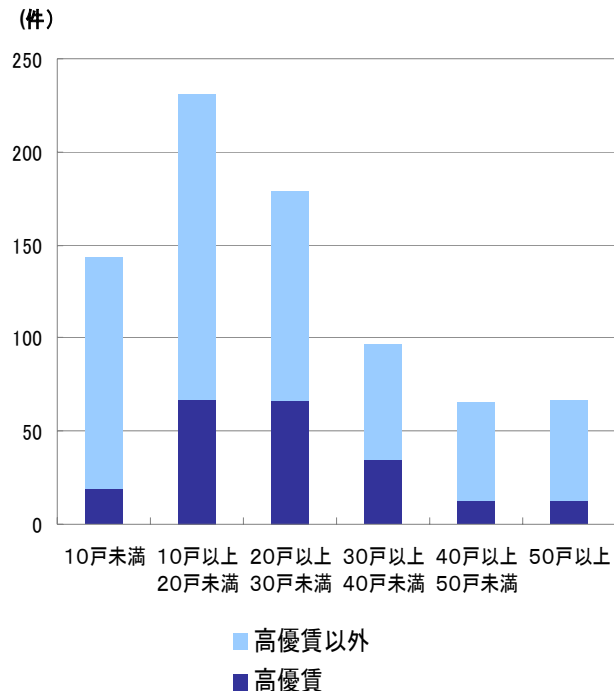
賃貸住宅の構造(バリアフリーに関する構造又は設備)



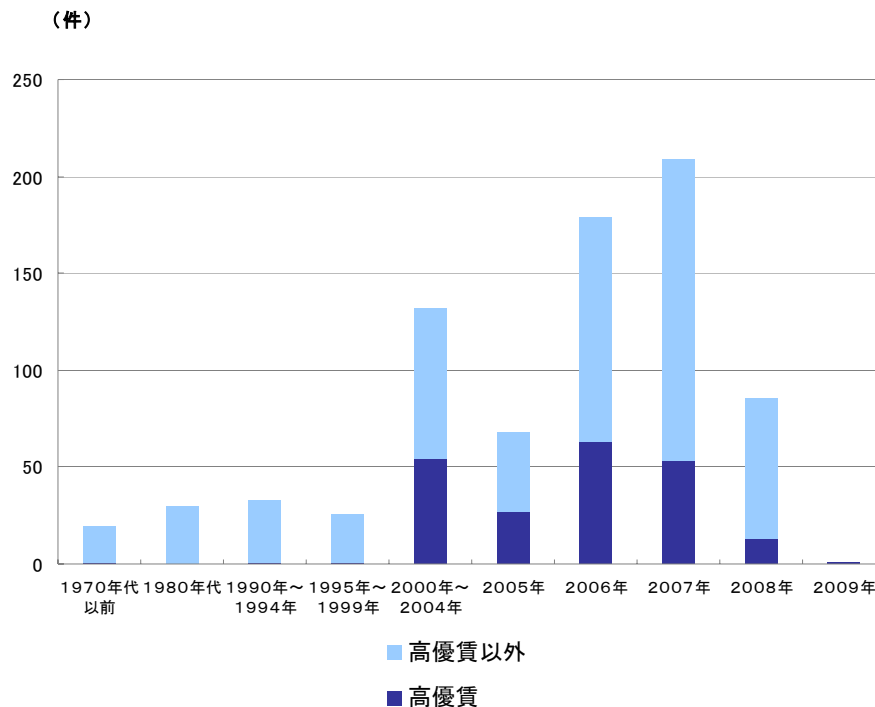
【高専賃・高優賃の登録動向】

○高専賃の一件当たり戸数は1～40戸が約8割を占める。うち高優賃は10戸～30戸が約8割を占める。
 ○高専賃の登録は、2006年(制度創設)以降に建設された新しい物件が多い。登録が義務づけられる高優賃だけでなく、新築賃貸住宅の自主的な登録も多い。

賃貸住宅の戸数(登録1件当たり)



賃貸住宅の建設年

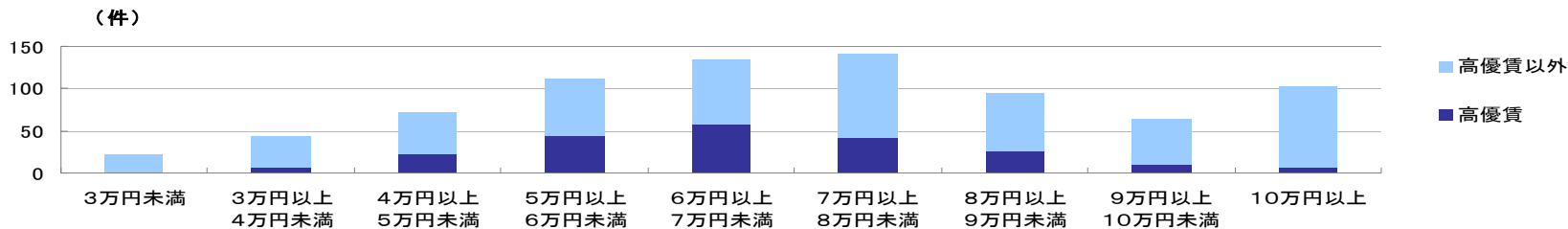


※高優賃については、2001年以降に建設したものについて登録を義務づけ

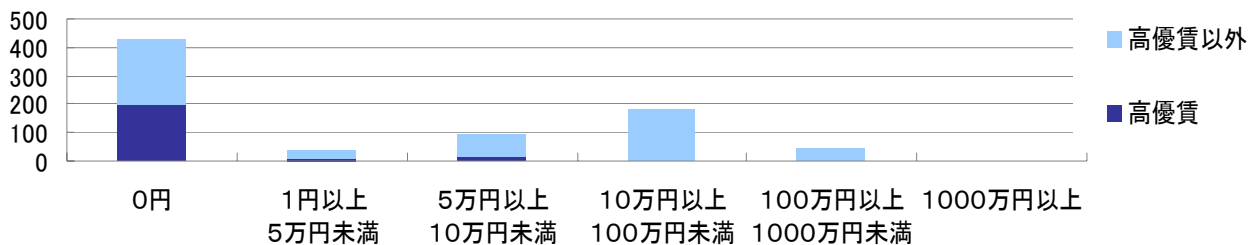
【高専賃・高優賃の登録動向】

○高専賃(高優賃以外)のなかには、家賃、一時金、前払家賃が高額なものが見られる。
 ○高優賃は、家賃4~9万円のものが9割を占め、高額な一時金、前払家賃をとっているものはない。

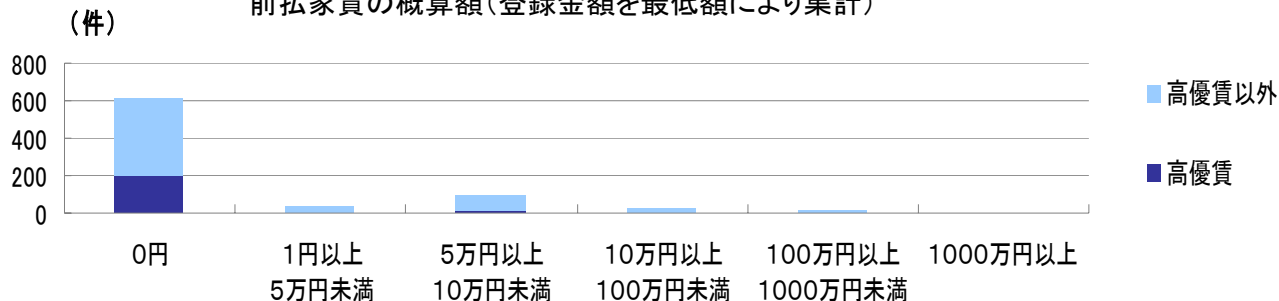
賃貸住宅の家賃及び共益費の概算額(登録家賃を最低額により集計)



敷金以外のその他一時金(一定期間で償却されるものを含め、原則返還されないもの)(登録金額を最低額により集計)



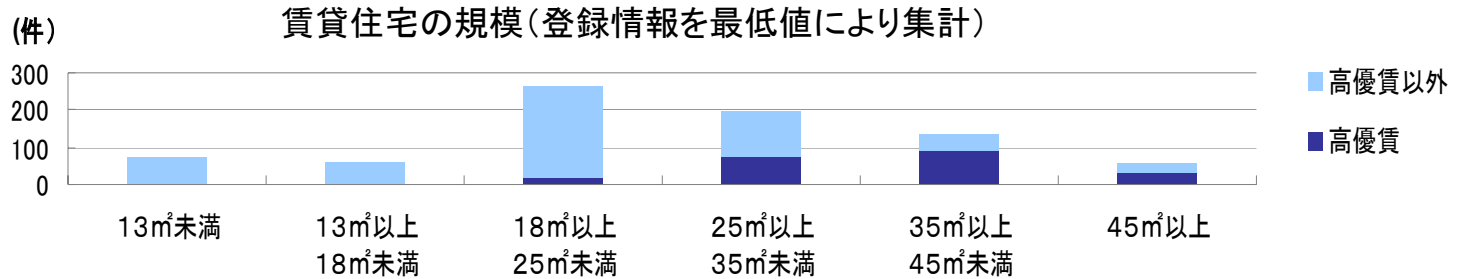
前払家賃の概算額(登録金額を最低額により集計)



【高専賃・高優賃の登録動向】

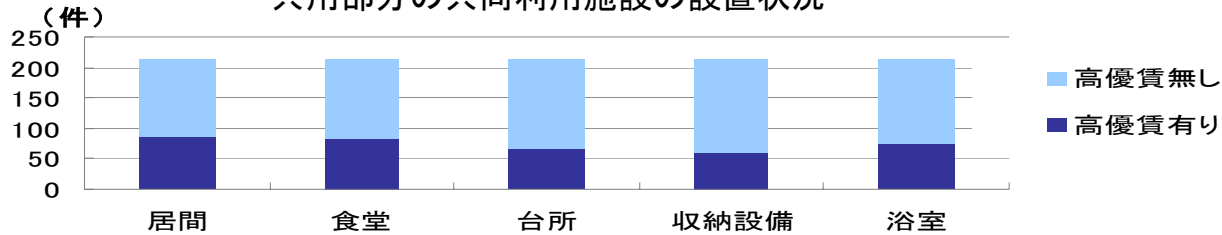
○高専賃は、45㎡未満のものが9割以上を占める。18㎡を下回る高優賃はないが、その他の高専賃の25%は18㎡未満である。

○共同利用施設は、食堂、居間、浴室、台所、収納設備の順に設置率が高く、高優賃以外においては、いずれも5～7割程度の設置率となっている。

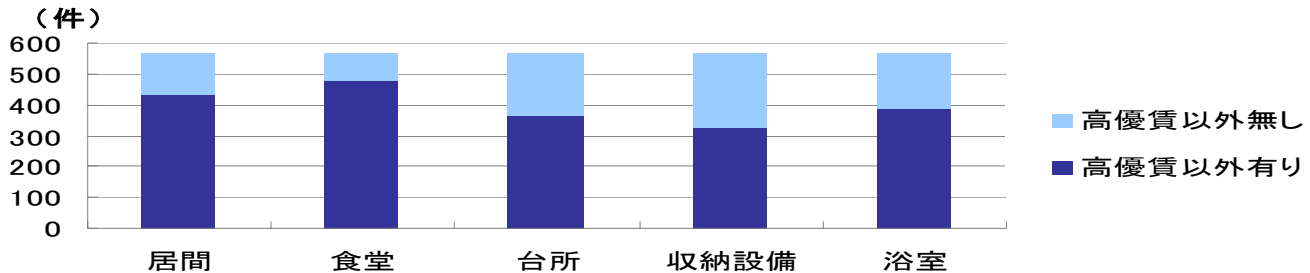


共用部分の共同利用施設の設置状況

高優賃



高優賃以外

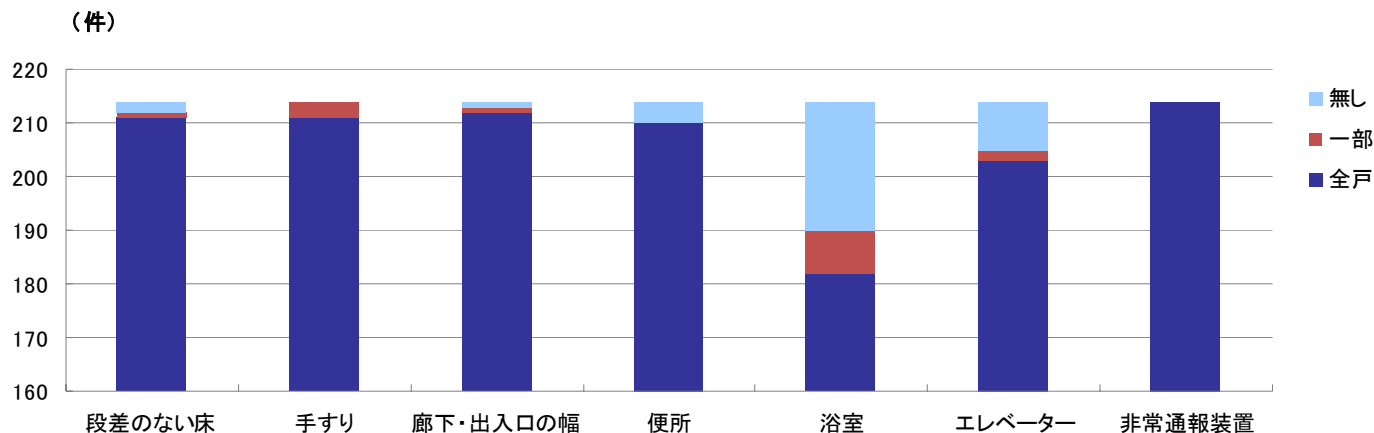


【高専賃・高優賃の登録動向】

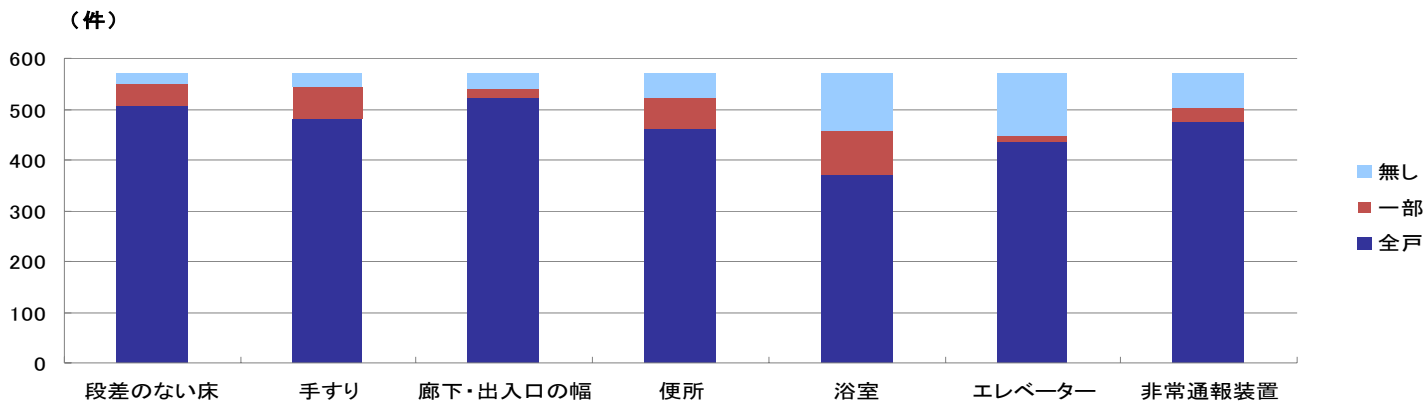
○高優賃はほぼすべてバリアフリー化されており、それ以外の高専賃でもバリアフリー化がすすんでいる。

賃貸住宅の構造(バリアフリーに関する構造又は設備)

高優賃



高優賃以外

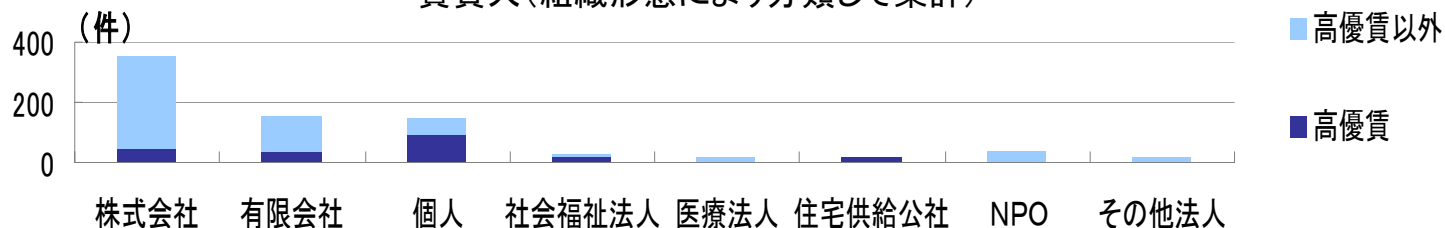


【高専賃・高優賃の登録動向】

○会社や個人だけでなく、社会福祉法人や医療法人が高専賃の供給に取り組んでいる。

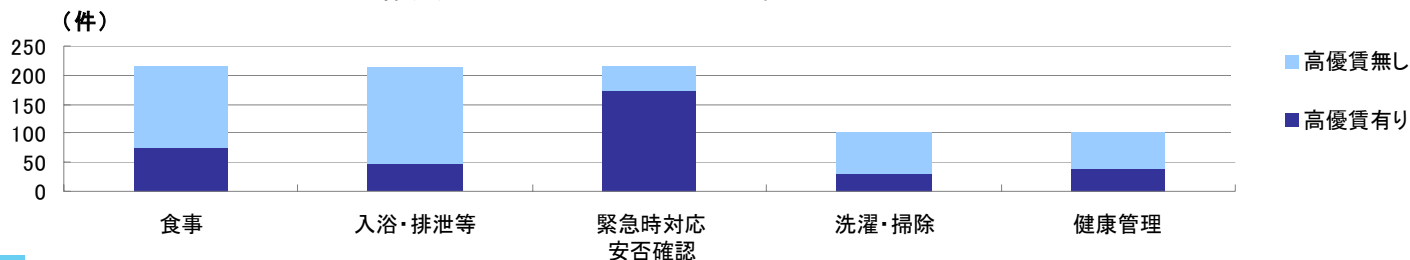
○提供される日常生活上の世話としては、緊急時対応安否確認が高優賃、高優賃以外とも約8割で最も多い。高優賃よりも、高優賃以外のもので日常生活上の世話の提供割合が高くなっている。

賃貸人(組織形態により分類して集計)

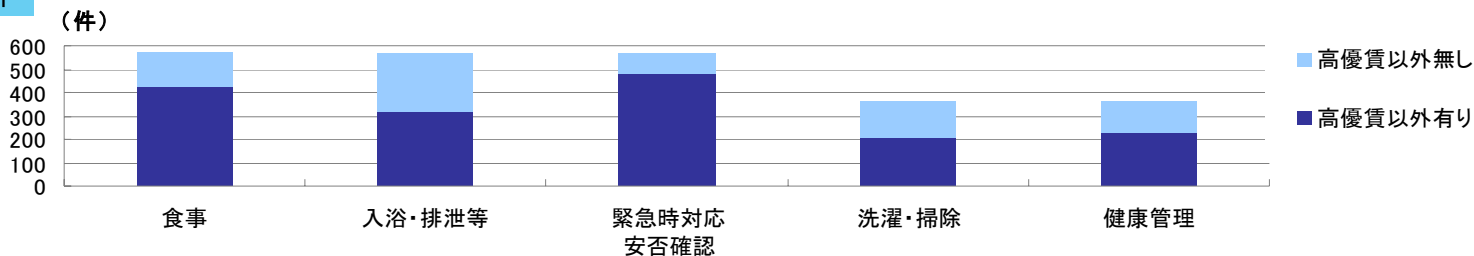


介護その他日常生活上の世話の提供の有無

高優賃



高優賃以外



※洗濯・掃除、健康管理については、平成19年4月の登録制度改正後に登録された高専賃465件、高優賃102件の内訳

3. 高齢者の動向と今後の課題

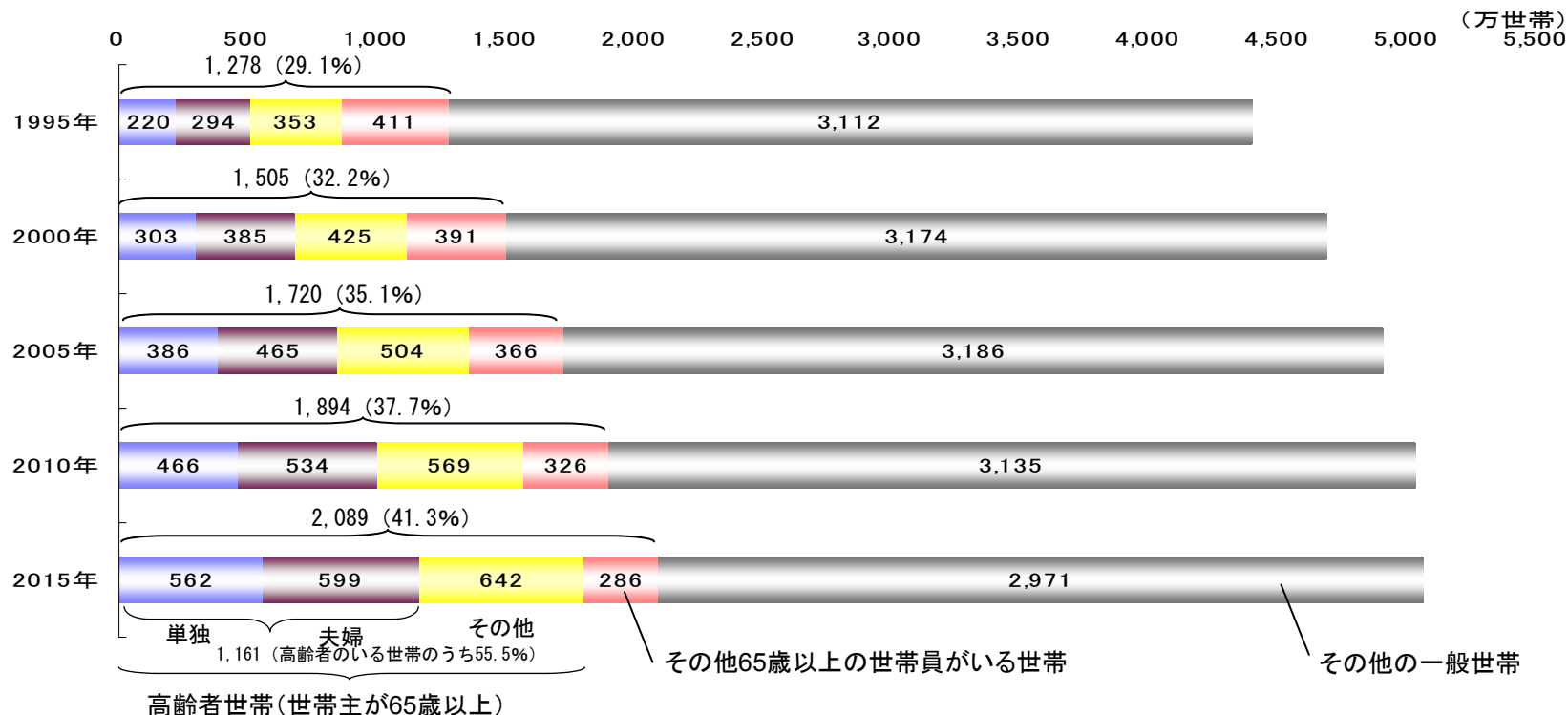
3-1 高齢者を含む世帯、要介護等高齢者の動向

3-1-1 高齢者世帯の将来推計

◇2015年には高齢者がいる世帯が4割を超え、そのうち、高齢者の単身又は夫婦のみの世帯が5割を超えると推計されている。

【高齢者がいる世帯（推計）】

※高齢者が世帯主である世帯＋その他65歳以上の高齢者世帯員がいる世帯



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2008年3月推計)」及び国勢調査より。
 「その他65歳以上の世帯員がいる世帯」の将来の数については、国勢調査結果の過去のトレンドから国土交通省で推計。

3-1-2 高齢者の居住に関する将来推計

2005年

住宅に居住する高齢者の居る世帯**1,720万世帯**※に**2,485万人**の高齢者が暮らす。

※高齢者世帯の将来推計(前頁より)

65才以上人口

2,576万人

日本の将来人口推計
(平成18年12月推計)より

健常者等右以外の者

2,158万人

要支援・要介護認定者

327万人

91

在宅(2,485万人)

施設及び
居住系入所者
*うち介護保険3施設
;77万人

①要支援・要介護認定者数については、平成17年度介護保険事業状況報告より、平成17年度末の数値。

②施設等入所者数については、平成17年介護サービス施設・事業所調査結果の概況より、介護保険3施設の在在所者数及び認知症対応型共同生活介護、特定施設入所者生活介護の利用者数の合計。

2015年

住宅に居住する高齢者の居る世帯**2,089万世帯**※に**3,268万人**の高齢者が暮らす。

※高齢者世帯の将来推計(前頁より)

65才以上人口

3,378万人

健常者等右以外の者

2,822万人

要支援・要介護認定者

446万人

110

在宅(3,268万人)

施設及び
居住系入所者

①要支援・要介護認定者数については、平成19年11月介護保険事業状況報告(暫定)の認定者率を、推計人口に乗じて求めた。

②施設等入所者数については、厚生労働省資料の「これからの整備のイメージ(全国推計)」を直線補完して求めた。

(資料) 日本の将来人口推計(平成18年12月推計)、日本の世帯数の将来推計(平成20年3月推計);国立社会保障・人口問題研究所

介護保険事業状況報告(平成17年度、平成19年11月暫定)、国民生活基礎調査(平成18年);厚生労働省

住宅・土地統計調査(平成15年);総務省統計局

* 介護保険3施設;介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設

4. 高齢者住宅施策をめぐる動向

- 4-1 社会保障の機能強化のための緊急対策～5つの安心プラン～
- 4-2 介護保険事業等に関する行政評価・監視

1 高齢者が活力を持って、安心して暮らせる社会

②高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるための医療・介護・福祉サービスの充実や地域づくり

【21年度における新規事業又は既存事業の充実を検討(概算要求予定)】

〔低所得の高齢者向け賃貸住宅の供給促進〕

○低所得の高齢者が適切な負担で入居可能な公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の供給を促進

〔ケア付き住宅の整備促進〕

○高齢者ができる限り住み慣れた地域や家庭で自立し、安心して暮らし続けることができるよう、公的賃貸住宅団地等の地域の福祉拠点としての再整備(安心住空間創出プロジェクト)とケア付き住宅の整備を促進

【制度的な見直しを検討】

〔高齢者の居住の安定確保〕

○自治体による計画の策定など、高齢者の居住の安定確保に必要な措置を講ずるための法整備を検討し、次期通常国会への法案提出を目指す

③その他

〔リバースモーゲージの普及促進〕

○民間金融機関によるリバースモーゲージ(住宅改良資金融資)に対し、住宅金融支援機構による融資保険制度の適用を拡充(21年度概算要求予定)

〔高齢者等の住み替え支援〕

○高齢者等の住み替え支援(高齢者の持ち家を借り上げ、子育て世帯等に転貸し、高齢者等は高齢期に適した住まいへの住み替え等を行う)について、モデル事業(18～20年度)の成果の提供と住み替え支援の普及

○住宅金融支援機構による証券化支援事業(フラット35)の拡充(住み替え先の住宅の建設・購入資金への融資に係る要件緩和等)(20年度に措置)

4 有料老人ホーム等の運営の適切化 (2) 高齢者専用賃貸住宅の適切な運営の確保

制度の仕組み

- 「高齢者専用賃貸住宅」とは、専ら高齢者に賃貸する住宅として、都道府県知事に登録された賃貸住宅(高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則)
- 登録件数は急増
平成 18 年 3 月末 98 件
→ 20 年 3 月末 783 件 (約 8 倍)
- 高齢者専用賃貸住宅には、介護等のサービスを提供するものも存在するが、一定の要件(注)を満たせば有料老人ホームの規制は適用されない仕組み

- (注) 「一定の要件」とは、
- ① 各戸 25 ㎡以上であること (原則)
 - ② 各戸に水洗便所、洗面設備等を備えていること (原則)
 - ③ 前払家賃の保全措置を講じていること

調査結果

調査した 高齢者専用賃貸住宅 (20 件) の中には、

- 登録内容と運営実態が異なるもの等入居者等の保護の観点から今後問題が発生し得るものあり
 - ① 介護サービスを提供する旨登録しているにもかかわらず、実際には提供していない等登録内容と運営実態が異なるもの (12 件)
 - ② 賃貸借契約とサービス利用契約が一体になっており不適切な契約形態となっているもの (2 件)

このような状況がみられる一因には、

- 有料老人ホームに対しては老人福祉法に基づく立入検査、改善命令等の都道府県知事の権限があるが、介護等のサービスを提供しながら有料老人ホームとしての規制が適用されない高齢者専用賃貸住宅に対しては、立入検査権限等がなく、行政の関与が薄いことなどが挙げられる

このほか、

- 有料老人ホームについては、老人福祉法に基づく前払金の保全義務があるが、介護等のサービスを提供しながら有料老人ホームとしての規制が適用されない高齢者専用賃貸住宅については、前払家賃以外の保全義務はなく、入居者の保護が不十分となっている
 - ・ 調査した 高齢者専用賃貸住宅 (10 件) のうち、前払家賃以外の前払金を収受している 8 件はいずれも保全措置を講じていない

勧告要旨

- 有料老人ホームと同種のサービスを提供する高齢者専用賃貸住宅に対する都道府県の指導監督権限の強化を図るとともに、前払家賃以外の前払金の保全措置を義務付けるよう検討 すること。 (厚生労働省)
- 登録内容と運営実態が異なるものについては、高齢者専用賃貸住宅の運営事業者に対し登録内容を変更させるなどの指導を行うよう都道府県に対し要請すること。 (国土交通省)