

社会資本整備審議会住宅宅地分科会
プレゼンテーション

I 高齢者の住み替え意識と現状
添付資料参照

1) 調査から見えてくること

1. 家族がいても当てにしない。当てにできない
2. 単身・夫婦世帯が80%
3. 自分で判断行動できる内に行動したい
4. 持ち家は自分で処理
5. 元気な間は自分でできることは自分でする意識が強くなっている
6. 自分らしい暮らしを求める（共同生活が苦手）
7. 資金計画500万円以上が62%
8. 年金で暮らせる住まい（15万円～20万円以下が最も多い）

2) どんな相談者から「どんな相談」が多いのか

家族→3割（目的は介護施設）

- 1 自宅で介護をしているが、長期にわたるで家族が疲労してきた
- 2 1人住まいの親が認知症の症状が出始めた。同居はできない。
- 3 特養に入所申し込みをしているが、その間の受け入れ先を探したい。

本人→7割

- 1 伴侶を亡くした。1人で生活することに不安
- 2 体調を崩して入院。健康に不安
- 3 子供はいるが、転勤になった
- 4 子供はいるが親子関係がうまくいっていない
- 5 体力的に限界になった
- 6 家族がいない

3) 元気な人の住み替えには大きく二通りある

① 後期高齢期

元気ではあるが近い将来の生活支援・介護・（看取り）まで可能な住まいを希望する80歳前後の後期高齢者。介護保険導入前に比べ、10歳程度遅くなっており、最近はこの年代の住み替えが多くなっている。

② 前期高齢期

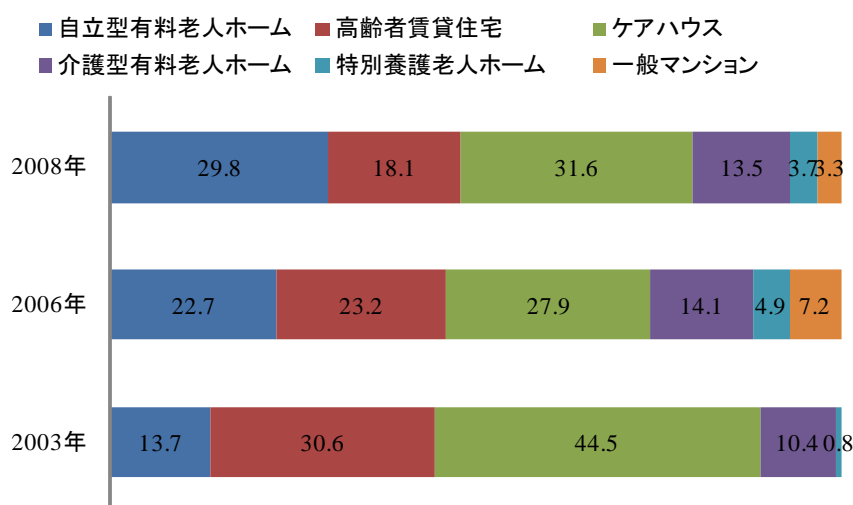
誰にも煩わされない自由な暮らしを求める人たちで、持ち家を早めに処分して夫婦、

単身者に適した住まいに移り、ひとりになったり、介護が必要になった段階で介護環境が整った住まいに移る２段階での住み替え。主に自立度が高い前期高齢者。

4) 高齢者が求める住まい

介護が必要になってもすみ続けられる住まい

看取りまで可能な住まい



* 2003年の調査では有料老人ホームの自立型・介護型を含め24%だったのが、2008年調査では43%に。これは、住み替え年齢との関連も考えられる。さまざまな住まいがあるが、自立から介護までのトータル施設（介護付き有料老人ホーム）を終の棲家として選択する人が多い。一方で、高専賃は31%から18%に激減。これは高専賃での住み続けに不安があること。家賃、管理費などの費用が一般賃貸に比べ高いことなどの声が聞かれる。

以上の点から、以下のような課題が指摘される

1) さまざまな住まいがあるが、元気な高齢者に向けた住まいが少ない

マッチングする住まいの確保

後期高齢者で「1回の住み替え」の対象になるのは「有料老人ホーム・福祉・医療併設型高齢者専用賃貸住宅」有料老人ホームは高額であり、誰でも利用できるわけではない。また、福祉サービス併設型高専賃は、ハード・ソフト共に十分な環境になっていない。

一方、前期高齢者が2段階で住替えたいと思っても、適切な（安全性・居住空間、設備、コストなど）住まいが不足している。既存の住宅ストック利用について検討されるべ

きではないだろうか。

2) 多様化する住まいについて正しく理解されていない。

要介護者が利用する居住系施設や住宅制度の一元化

要介護者のベッド数の不足から、高専賃で要介護者を対象に運営する住宅が多くなっている。今回ハード規定が導入されたとはいえ、共有設備や、スタッフ配置などの規定がなく、日中フロントは1人で併設事業所職員が兼任、夜間体制は当直のみ、こうした体制で重度者の介護が行われており、特に、夜間体制の危うい生活環境が問題である。高専賃の介護サービスは居宅サービス、ヘルパーのサービス時以外は、誰も訪室しない時間帯ができています。居住系施設や住宅について制度の一元化を図り、チェック体制を強化する必要があると思う。

3) 早目の自宅処分

後期高齢期の住み替えで問題になるのが自宅処分。当センターの会員調査では、持ち家率は80%。元気といっても80歳を越えての自宅の整理や処分は大変なこと。自宅の処分については「自分で行う」が61%。30%が家族に任せるとなっていることから、体力がある前期高齢期が望ましいと思われる。早い段階の持ち家処分は、身軽になれると同時に、高齢者が所有する良質な住まいの流通にもつながるのではないかと思う