

高齢社会における住宅のあり方に関する研究会報告書

概要版

．本研究のポイント

1 .本報告書は、社団法人不動産協会に設置された「高齢社会における住宅のあり方ワーキング」で実施した、園田眞理子座長及び吉村直子委員をはじめとする各界専門家の講義及び討議結果を取りまとめて作成したものである。

*ワーキング各回のテーマは本概要版巻末<参考>参照

2 .ワーキングでは、特に2007年以降退職期に入る団塊の世代を主たるターゲットとする住宅市場の方向性を、2006年以降に実施される住宅政策や介護保険制度の見直しと再構築、ならびに高齢者居住関連施設の再編動向を見据えつつ討議した。

3 .ワーキングでの研究の結果、以下の点が明らかになった。

(1)自宅での自立生活の継続が不安になる要介護度軽度～中度のシニア層向けの生活支援・ケアサービス付き「第三の住まい」の潜在需要者は、2015年には約156万人が見込まれる。

(2)また、シニア期の住宅需要者の高齢化が進むに従い、心身状態の変化に合わせて住替えることが事実上困難になるため、心身状態が変化しても住み続けられる仕組みが求められる。健常者から要介護度の重い高齢者まで、安心して快適に居住継続できる日本版 CCRC (Continuing Care Retirement Communities) の企画開発と事業展開が求められる。

(3)特に、団塊の世代等アクティブシニア向けの住宅で今後需要増が期待できるのは、「インディペンデント・リビング」型で食事・見守りサービスや健康管理等サービスが提供され、なおかつ要介護状態でも居住継続可能な住宅である。

シニアの居住をめぐる動向と方向性

1. マーケットセグメントの整理～年齢コーホート別シニア向け住宅市場

各年齢コーホート別にどのような住宅市場の可能性があるのかをみると、45歳程度までの層は、一般住宅の質的向上が主たる課題であり、団塊の世代層（1947年～1949年生まれ、広くは1945～1949年生まれ）を含む高齢予備群は、住替えに対する関心が高い。また、65～74歳の前期高齢期層にとっては、住替えよりも既存住宅のリフォームに対する関心が高い。75歳以上（後期高齢期）の「支援や介護が必要な」シニア層は住宅と福祉の連携問題への関心が高い。

図表1 シニア世代のコーホートと住宅市場

	後期高齢期	前期高齢期	高齢者予備群	<持家取得世代>
年齢	75歳以上	65歳以上	55歳以上	45歳未満
生年	1930(S5)年以前生	1940(S15)年以前生	1950(S25)年以前生	1960(S35)年以降生
人口規模 *1	899.9万人	1300.6万人	1647.0万人	
1.一般住宅の質的向上				
2.既存住宅のリフォーム *2 の推進				
3.住替えの促進				
住宅と福祉分野の連携				

*1) 2000年国勢調査での数値。2005年に55歳以上になる50～54歳人口は1044万人。

*2) バリアフリー化などを中心とした住宅改造など。

出典：園田真理子「高齢者の居住をめぐる諸問題と今後の展望」（『クォーターリー生活福祉研究』通巻50号VOL.13.No.2. P12）を一部変更して作成した。

2. 現在のシニア世代（団塊の世代～前期高齢期世代の「要支援・要介護以外」：アクティブシニア世代）の住まいの状況

（出典：園田真理子氏講義資料「高齢者をめぐる現況と展望」（第1回ワーキング））

シニア世代はほとんど持ち家に住んでおり、継続居住意向が強い。

持ち家は老朽化が激しく、夫婦世帯の1/7、単身世帯の1/4は修理の必要な住宅に住んでいる。

戸建持ち家は、バリアフリー化等のリフォームやメンテナンスが十分行われておらず、住宅の老朽化と居住者の要介護度悪化が同時に発生・進行しているため、転出・受け入れ先としての施設需要の顕在化が見込まれる。

団塊の世代のアクティブシニアの約4割は、いまだ終の住処を取得していないと想定される。

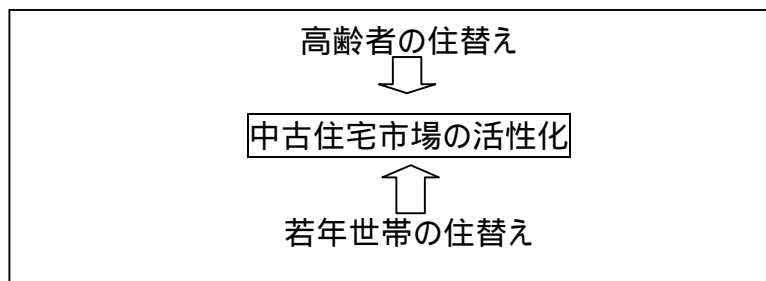
今後のシニア向け住宅政策の重点課題は、

- ・シニア期の住替え促進（「バリアフリー対応や各種生活支援サービスが利用しやすい住まいへの住替えを支援する施策」）
- ・住宅と福祉分野の連携（「シニア期の住まい供給セクターと各種の生活支援サービス供給セクターとの連携推進施策」）

である。

住宅政策ならびに少子化対策推進の両面から、シニア世代の持ち家を市場で流通させ、中古住宅市場を活性化することにより、若年世代や子育て世代とシニア世代との間の住宅需給のミスマッチを解消することが当面の重点課題である。その促進のための仕組みづくりが求められている。

図表2 世代間住宅需給ミスマッチの解消と住宅循環市場の構築
高齡者の住宅資産の流動化



世代間ミスマッチの解消

出典：園田真理子氏講義資料「高齡者をめぐる現況と展望」（第1回ワーキング）をもとに作成した。

今後有望な住替え促進の仕組み

家賃は大幅には下落しにくく安定的であることから、高齢者の住宅を不動産会社が借り受け、若年世帯等にサブリースすることにより、高齢者が家賃収入を得ながら、高齢期の心身状況に見合った賃貸住宅に転居・居住する仕組みが今後有望である。

アクティブシニアの住替え先住宅市場は、相当な潜在需要が見込まれるものの供給が不足している。

シニアの住替え行動の範囲は、住み慣れた従前の居住地域内での移動が圧倒的に多いが、安心して自立生活が営める魅力的なサービス付きの住宅が不足している状況にある。

定期借家権等の一層の活用とともに、資産管理サービス等、新たなサービスを創出する各種企画開発が求められる。

住替え促進のための政策課題

良質な中古住宅の評価システムの確立、明朗な仲介システムの構築、地域内買換え・住替え情報網の整備等を進めることが必要である。

図表3 住替え促進のための政策課題

✓ 中古市場の整備・活性化
➢ 良質な中古市場の評価システムの確立（住宅メンテナンス履歴（住宅検査証））
➢ 明朗な仲介システムの構築（近代的な不動産仲介システムの確立）
➢ 地域内買換え・住替え情報網の整備（住替え圏域は小さい）
✓ 魅力的な住替え先の創出
➢ 都市型マンション
➢ 田園居住
➢ サービス付き住宅
✓ 定期借家権の活用
➢ 住宅保有と賃貸による資金調達
➢ 資産管理サービスの提供
✓ 初動期における誘導策の強化
➢ 中高年（熟年）への住替え減税等

出典：園田眞理子氏講義資料「高齢者をめぐる現況と展望」（第1回ワーキング）等をもとに作成した。

3. 現在のシニア世代（後期高齢期以後／生活に不安、要支援・要介護段階）の住まいの状況

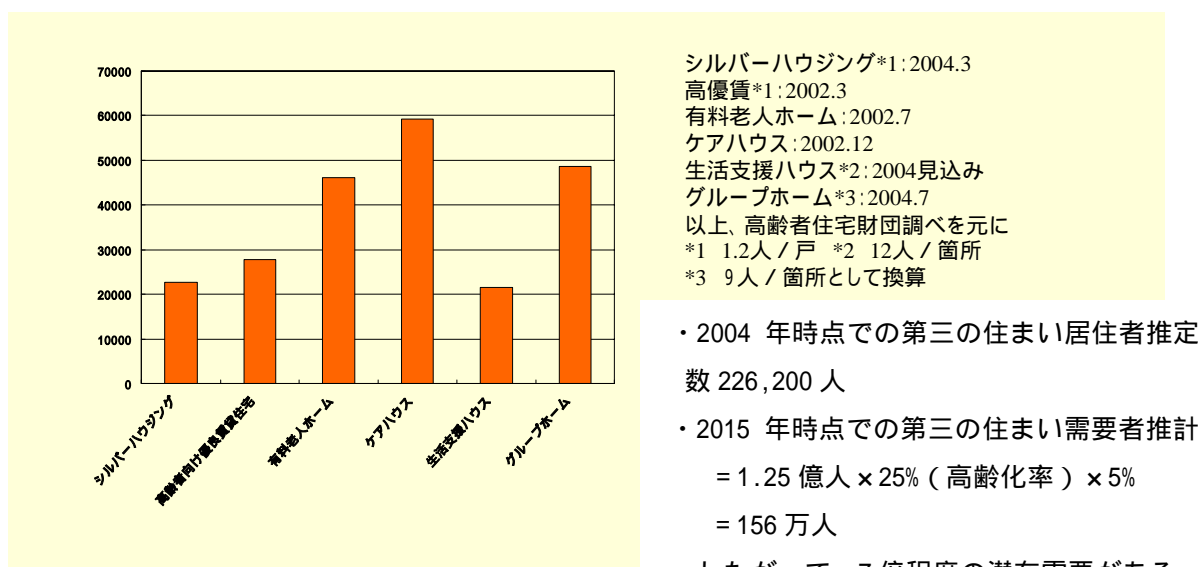
（出典：園田眞理子氏講義資料「高齢者をめぐる現況と展望」(第1回ワーキング)）

軽度・中度の介護が必要なシニアを対象とする「見守りや生活支援・ケアサービス付き」の「第三の住まい」の総需要規模は、他の先進諸国の実態を勘案すると、65歳以上人口の5%程度と想定される。

2004年現在で「第三の住まい」に入居しているのは、22～23万人に過ぎないため、今後の需要増大が見込める。

「自宅での自立生活の継続が不安・困難になる要支援段階前後～中度の要介護度のシニア向けの「早めの住替え」及び「要介護状態での住替え」の潜在需要者は、2015年には約156万人規模に達する見込みである。

図表4 高齢者住宅の整備状況



出典：園田眞理子氏講義資料「高齢者をめぐる現況と展望」(第1回ワーキング)をもとに作成した。

軽度・中度の介護が必要なシニア層向けには、心身状態の変化に応じた住替えは事実上不可能であるため、リロケーション・ショックを回避する居住継続可能な仕組みが欠かせない。建築仕様の工夫+サービス提供体制の充実・高度化が必要。心身状態の変化に合わせて健常期から要介護度の重い状態まで居住継続可能な、日本版 CCRC の企画開発と事業展開が望まれる。

4 . 2006 年以降の新介護保険制度下での有料老人ホームその他高齢者居住施設の全体像

(出典 : 吉村直子氏講義資料「高齢者向け居住施設事業の現状と今後の展望」(第 4 回ワーキング))

有料老人ホームの定義が 2006 年 4 月より大幅に変更された。すなわち、事業者が高齢者を最低 1 人入居させ、食事の提供、入浴・排泄、食事の介護、その他日常生活上必要な洗濯・掃除等の家事や健康管理等のサービスのうちいずれかを提供している施設はすべて有料老人ホームとして都道府県知事に届け出ることとなり、事業者への規制の網が一気に広がった。

介護保険の「特定施設入居者生活介護」の指定は、2005 年までは「介護サービス重視型」の有料老人ホームしか取得できなかったが、2006 年以降は、要介護者と非・要介護者が入居する「混合型」施設で、入居者が外部サービスを利用して生活する施設の場合でも、取得できるようになった。したがって、民間事業者が「特定施設」市場に参入できる事業の選択の幅が広がった。

今後のシニア向け居住施設事業の展望

- ・国土交通省と厚生労働省の連携により、2005 年 10 月に創設された「高齢者専用賃貸住宅」は、有料老人ホームの届出の有無を問わず「特定施設」指定を受けられることとなった。
- ・有料老人ホームの整備規制が当面強化され、事業進出しにくい状況で推移することが予想されるため、このような「高齢者専用賃貸住宅」は、自宅での自立生活の継続に不安や困難が生じてきたシニア層向けの「早めの」住替え先として期待できる。
- ・シニア向けにターゲットを特定した分譲マンション等に対するニーズは、今後もそれほど顕在化しないと考えられる。

図表5 シニア向け居住施設事業の今後の展望

	社会変化、制度改正	想定される事業および市場の変化
有料老人ホーム	<ul style="list-style-type: none"> ● 有料老人ホームの定義変更 ● 「特定施設入居者生活介護」の変更 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 有料老人ホームの届出が増加し、無届ホームは減少(有料老人ホームは1,900カ所 2,800カ所へ)。ただし、届出指導に関しては都道府県による差が大きい。 ■ 入居一時金の算定根拠明示、保全措置義務付けにより、全体的には入居一時金の下がる傾向に。高額化・低額化の二極化が進む。 ■ 介護専用型有料老人ホームは総量規制により開設が難しくなる。 ■ 介護専用型以外の混合型有料老人ホームへとシフトする事業者が増える。ただし、混合型ホームも開設規制を受ける可能性大。
認知症高齢者グループホーム	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業者の指定・取り消し権限の市町村への移行 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自治体(市町村)による供給抑制に拍車がかかる。 ■ 人員・設備・運営基準が強化される可能性もあり。
高齢者専用賃貸住宅(高専賃)	<ul style="list-style-type: none"> ● 「特定施設入居者生活介護」の対象拡大^⑧ 一定の要件を満たした高専賃は有料老人ホームの届出なしで「特定施設入居者生活介護」の指定を受けられる 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 有料老人ホームの開設規制が厳しくなるため、「特定施設入居者生活介護」の指定を受けるため高専賃事業を選択する事業者が現れる。 ■ 医療法人グループや不動産賃貸管理企業が高専賃事業に積極的に参入。
介護保険3施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 居住費・食費の自己負担化(2005年10月～) ● 特養への交付金給付の抑制 ● 介護療養病床の廃止(2011年度末までに) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自己負担額が上昇し、低額な有料老人ホームへの住み替えや入居検討を行う高齢者が増加。有料老人ホームへのニーズは高まる。 ■ 三位一体改革(国と地方の税財政改革)による施設整備費の削減により、特養一辺倒ではない施設整備(=介護専用型特定施設へのシフト)が必要(ただし、それを理解していない自治体が多い)。 ■ 介護療養病床の有料老人ホームへの転換が政策により進められる。
高齢者向け分譲マンション	<ul style="list-style-type: none"> ● 団塊世代の退職、高齢化 ● アクティブシニアの一層の増加 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者に特化した分譲マンションはそれほど増えない。 ■ 分譲マンションと高齢者向け賃貸マンションや高齢者向け居住施設とを組み合わせた複合事例は徐々に増加?(近居・隣居対応)

資料：長谷工総合研究所資料

出典：吉村直子氏講義資料「高齢者向け居住施設事業の現状と今後の展望」(第4回ワーキング)

． 今後の高齢者住宅市場開拓に向けてのキーワード

1 . 加齢に伴う変化 ～ 住み続けるための備え ～

(1) 長寿化による住環境へのニーズ変化

日本の平均寿命は、ここ 50 年間で 20 歳程度延びている。長寿化による住宅や環境に対するニーズ変化への対応のポイントとして、以下の 2 点があげられる。

生活利便性へのニーズの高まり：日常の買い物、通院等の利便性は、高齢期の生活環境条件として極めて重要。

独居率の増加と地域の見守り：高齢単独・夫婦世帯の増加により、住宅のメンテナンス支援、近隣住民や地域コミュニティへの関わり方など、人的なネットワークが重要。

(2) 心身の変化に伴う住宅ならびに住宅関連サービスに対するニーズ変化

身体機能の変化

ア) 視覚

老眼：症状に合わせて、老眼鏡やコンタクトレンズで調整。

白内障：高齢者の白内障の罹患率は高く、80 歳以上になるとほぼ全て。

明るさへの対応：暗く感じるようになる。明るさに慣れる能力も低下。白内障は照明をまぶしく感じることから、間接照明にするなどの配慮が必要。

イ) 聴覚：高い音（3,000Hz を超える高周波の音）から順に聞こえにくくなるため、緊急通報など周波数を下げておく必要がある。

ウ) 嗅覚：高齢化とともに嗅覚も低下。

エ) 関節：高齢化とともに身長が縮み、操作しやすい位置などが変化。関節の拘縮、末梢循環不全により手指の機能も低下。

オ) 神経への伝達：高齢化に伴い、神経への伝達から行動が起きるまでの時間が長くなる。

カ) 排泄：高齢期の住宅では、寝室や昼間過ごす場所に近い場所にトイレを設置することが重要。

キ) 温度差への対応：高齢者は風呂で溺れる事故が多い。脱衣場や風呂場を温め、温度差をなくす環境整備が重要。

心理面での変化

高齢期は「喪失の時代」であり、心理面での喪失感は非常に大きい。

- ・健康の喪失：体調不調、通院回数の増加、服薬量の増加
- ・経済の喪失：定年退職等による収入減
- ・家族の喪失：心理的に最も大きなダメージは配偶者の死
- ・役割の喪失：家庭、職場、地域内で担ってきた役割のバトンタッチ

出典：服部万里子氏「高齢社会と住宅ニーズについて」（第 2 回ワーキング）の講義内容を編集して作成した。

そのため、何か起きた時に相談できるサポート体制を用意し、不安・不便に感じていることを解決できるようにしておく必要がある。また、自力で対応可能なようにハード面、環境面での整備も不可欠である。高齢期は、長年培ってきたライフスタイルを変えることが難しいため、人間の尊厳を失わないような配慮も求められる。

(3) 高齢期の商品に対するニーズ

高齢期に求められる商品に対するニーズとして、以下の3つのS「simple、smooth、small」があげられる。

シンプル (simple) : 機能が単純で理解しやすいものが求められる。 スムーズ (smooth) : 操作や使い方が簡単なものが求められる。 スモール (small) : 軽くて小さいものが求められる。
--

出典：服部万里子「高齢社会と住宅ニーズについて」（第2回ワーキング）の講義内容を編集して作成した。

2. 室内構造のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化

～住み続けるための対応～

(1) 高齢者の住宅内での事故の多さ

現在の高齢者の主な死因は、交通事故が4,606人であるのに対し、家庭内の事故は8,491人にのぼる。家庭内では、風呂場での溺死が最も多い。（出典：厚生労働省「平成16年の人口動態統計」2004年）

3. 健康管理・健康増進、介護予防等生活支援

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・高齢者の健康への不安感が高い。
（出典：内閣府「高齢者の日常生活に関する意識調査結果」2004年）・高齢期に入る直前の50歳代において、高齢期に対する健康面の不安感が相対的に高い。
（出典：内閣府「年齢・加齢に対する考え方に関する意識調査結果」平成16年）・団塊の世代は、今後、健康に配慮した生活をしたいと考えている人が多い。また、同世代の男性は、「健康のためのスポーツをしたい」というニーズが高い。
（出典：国土交通省「都市・地域レポート2006」2006年3月）、東京ガス都市生活研究所「生活レシピ2004 アンケート結果にみる団塊の行方」 |
|---|

4. 防犯・防災、セキュリティ

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・65歳以上の高齢者では、火災による死亡者数は全死亡者の半分以上を占めている。
（資料：消防庁「消防白書」、出典：「平成17年版 高齢社会白書」）・「住宅の防犯性」への不満は高い。
（出典：国土交通省「平成15年住宅需要実態調査結果」）・55～60歳代前半は、「安全・安心に住まう」ことに対する意識が高い。
（出典：長谷工コーポレーション「安心・安全に住まう意識調査」2005年2月）・「安全・安心に住まう」ために、「防犯対策」「住宅性能」「防火対策」への必要性が高まる。
（出典：長谷工コーポレーション「安心・安全に住まう意識調査」2005年2月） |
|--|

5. 多世代相互扶養、家族世代間介護支援

- ・団塊の親世代・子世代とも世代間で「行き来がしやすいところに住む」ことを希望している割合が約8割を占める。希望者の6割以上が「同居」もしくは「30分以内」のところに住みたいと希望している。
(出典：東京ガス都市生活研究所「生活レシピ2004 アンケート結果にみる団塊の行方」)
- ・「親子で同一マンション内(住戸は別)に住む」近居については、子世代の方が肯定的である割合が高い。
(出典：長谷工コーポレーション「団塊・団塊ジュニア世代の意識調査～親子の住まい方と資金援助について～」2003年10月)
- ・将来、子どもや子どもの配偶者に自分の介護を頼みたいと考える人は減少している。(出典：内閣府「平成14年度 高齢者の健康に関する意識調査」)

6. 資産活用・保全・継承

- ・高齢者の約6割が「不動産はそのまま子どもに継がせるべきである」と回答している。但し、大都市の高齢者についてはこの回答は約4割に留まり、約4分の1は、自分の老後の生活資金を得るために不動産を活用(売却、賃貸または担保にするなど)してもかまわないと考えている。
(出典：内閣府「平成14年度 高齢者の健康に関する意識調査」)
- ・資産の使い方への意識は、年齢が若いほど「資産は自分の老後を豊かにするために活用(売却、賃貸など)する方がよい」と回答しており、60歳代前半では約4割を占める。
(出典：内閣府「平成12年度 高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」)
- ・団塊ジュニアで、相続できる家屋・土地に居住する予定の人は約1割に過ぎない。
(出典：国土交通省国土交通政策研究所「団塊ジュニア世代の住宅ニーズに関する調査研究」2005年3月)
- ・定期借家制度、リバースモーゲージの認知度は低く、知っている人はそれぞれ約2割に留まる。
(出典：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」平成17年1月)

IV. まとめ

今後当面のシニア向け、特に団塊の世代を含めたアクティブシニア向けの居住関連分野において、成長が見込めるもの等の現状動向ならびに今後の展望について以下の通り概括する。

今後当面、成長が見込めるシニア向け住まい分野は、「インディペンデントリビング」型の住宅市場（食事・見守り、健康管理等サービス付き、かつ、介護が必要になっても住み続けられる権利付き）である。

現状では、ケアハウス、高齢者優良賃貸住宅、住宅型有料老人ホーム等があるが、絶対量の不足はもとより、質の面でも立ち遅れている。現時点で、需要が未だ顕在化していないのはこれらの要因による。

特に、団塊の世代を中心とするアクティブシニアは、子ども世代の居住選択に従うことが多い現在の老年世代と異なり、主体的にシニア期の住まいの場を選択する。このシニア世代が求める質を確保した魅力ある住まいの供給を促進しなければ、住替え需要の成長は見込めない。

また、この住まいの分野は、2006年度～2015年に国土交通省および厚生労働省の協働連携により「要支援段階前後の『早めの住替え』用のケア付き住まい」市場として重点的な施策対象として位置づけられた。

今後、一人暮らしのシニア及びシニア夫婦は増加の一途を辿る。この層のうち、自宅での自立生活の継続が不安もしくは困難になった段階の人たちが自己選択によって早めに住替えるケースが増大するものと予測される。ただし、有料老人ホームは当面（少なくとも2006～2009年）、介護保険の保険者である自治体によって新規立地が抑制されるため、良質な「早めの住替え用のケア付き住まい」の需要に応える住宅供給が、量的・質的に十分な水準で達成されることが重要課題と言える。なお、同課題に対応する制度として高齢者専用賃貸住宅事業（高齢者向優良賃貸住宅を含む）がある。制度本来の趣旨を発揮するためには幾多の問題解決が求められ、時間を要するものと考えられるが、他の高齢者向け居住施設の動向を注視しながら、中長期的な視点で本制度の枠組みを前向きに活用しつつ、本制度の定着プロセスを見守り独自の市場形成を着実に進めていくことが重要である。

シニア期の住替え先の住まいを選択するにあたっては、住戸の室内環境および土地の広さだけでなく、都心立地や駅近立地で利便性が高い等の周辺環境の付加価値がますます重要になってきている。

特に70歳代以降はアクティブシニアであっても生活機能の低下速度が急であり、生活圏域はコンパクト化してくる。したがって、住替え先の選択にあたっては、例えば、都心立地や駅近立地による利便性の高さ、地区全体の耐震性といった環境条件が重要になる。この世代向けには一層面的な「まちづくり」の視点が求められる。

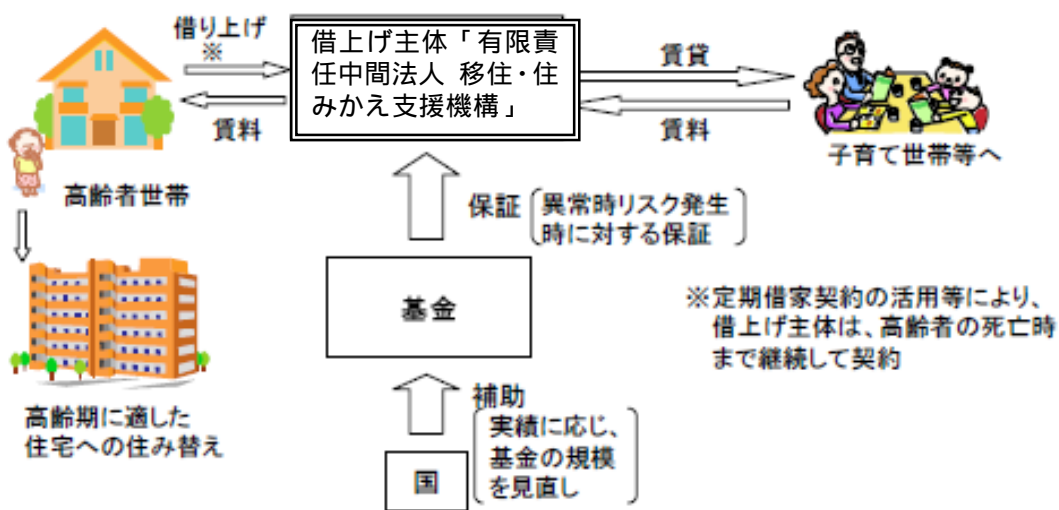
50歳代から60歳代のアクティブシニアのマンション需要は、依然根強いものがある。

現在既に50歳代から60歳代を中心とする多様な世代向けの都心立地の物件の販売は好調である。今後もシニア期に新たな住まいと生活スタイルに転換したいと思っている「ハッピーリタイアメント層」においては、都心立地や駅近立地で利便性が高く環境条件の優れたマンションへの需要は、堅調に推移すると考えられる。また、先例のある、親子の近居や隣居ニーズに対応した「子世代（アクティブシニア世代）の分譲マンション+要介護の親世代向けの賃貸方式等ケア付きマンション」等をはじめ、ニーズの多様化に応じた多彩なバリエーションの住宅事業が展開される可能性がある。健常期から要介護期まで継続居住が可能な日本版CCRCも、今後の有望な事業分野となろう。

2006年度に国土交通省が発足させる高齢者の住替えを支援する新たな事業スキーム「高齢者の住替え支援制度」は、新たな住宅事業企画のチャンスである。

当制度は3年間の試行プロジェクトとしてスタートする。この施策は、シニア世帯に対しては上述の「早めの住替え」ニーズの受け皿として位置づけられる。一方で、同時に子育て世代等の、ライフコースに見合った良質な賃貸住宅ニーズに応えようとするものである。住替えに関連する様々な需要を満たすサービスを提供しようとする事業者にとって、新たなビジネスチャンスの創出につながる制度として注目される。

図表6 ライフステージと住替え動機との関係



出典：国土交通省住宅局「平成18年度住宅局関係予算決定概要」国土交通省住宅局、2005.12.24 を一部加筆して作成。

注：図表中の借上げ主体「有限責任中間法人 移住・住みかえ支援機構」は、平成18年4月18日に設立された（代表幹事 大垣尚司 立命館大学教授）。

図表7 ライフステージと住替え動機との関係

年齢		特徴		住替え後のライフスタイル				
本人 (歳)	子 (歳)	ライフ イベント	動機	子と別居				子と 同居 近居
				居住地域内 志向	都心・まちなか 志向	田園・郊外 志向	その他	
50		子独立	積極型 住替え ・自立した元々 な生活 ・将来への備え		子どもの独立を契機に 将来のライフスタイル を見据えて、 生活利便性を求めて 都心・まちなかの マンションへ 住替え			
60	30	退職				退職を契機 に、 ゆとりや 自然を求め 田園地域や ふるさとに 住替え		
70	40						海外へ	
70		前期高年齢期					リゾート居住	二世帯 居住
70	50	身体状況 変化		早めの ↓ 住替え 現在の住宅についての 不安・不満（急病等緊急時の 対応、維持管理、介護が必要 になった時の不安、規模が 過大等）を契機に、 バリアフリー化された・生活 利便性			コーポラティブ マルチ ハビテーション	子世帯と 近居
80		単身化						配偶者の 死亡を 契機に 子世帯の そばへ 住替え 等
80		要介護	・サービスの緊 急性 ・現在の問題へ の対処 必要に 迫られた 住替え		介護が必要になったことを契機に、 ケア付きの・気候のよい・終身利用等の 高齢者向けのハード・ソフトの整った 介護サービス付きの施設・住宅へ 住替え			

出典：「住宅資産の活用による少子・高齢社会に対応した公共賃貸住宅の供給方策のあり方の検討調査」（平成15年度3月 財団法人高齢者住宅財団）を一部加筆して作成した。

＜参 考＞

ワーキング実施概要

回	開催日	演題	講師
第一回	2005年 10月11日	高齢者居住をめぐる現況と展望	(座長) 明治大学 理工学部 建築学科 助教授 園田 真理子 氏
第二回	11月25日	(1)高齢社会と住宅ニーズについて (2)住宅のユニバーサルデザインについて	(1) 城西国際大学 福祉総合学部 福祉経営学科 教授 服部 万里子 氏 (2) 国際ユニヴァーサルデザイン協議会 副理事長 後藤 義明 氏
第三回	2006年 2月9日	(1)団塊の世代と介護予防 (2)高齢化対応住宅におけるサービス事業 - 高齢社会における電話相談の役割	(1) 山武ケアネット株式会社 代表取締役社長 関根 広和 氏 (2) ティーパック株式会社 営業部営業三課 課長 町田 晃二 氏
第四回	3月23日	(1)高齢者向け居住施設事業の現状と今後の展望 (2)シニア向けの持ち家有効活用について - 生き生きシニア・安心システムアクティブシニア向け新・賃貸マンション	(1) (委員) 株式会社 長谷工総合研究所 主任研究員 吉村 直子 氏 (2) 東急リロケーション株式会社 営業企画部 部長 澤谷 誠 氏 営業企画部 担当課長 糸山 友之 氏

< 参考 >

ワーキング実施概要

回	開催日	演題	講師
第一回	2005年 10月11日	高齢者居住をめぐる現況と展望	(座長) 明治大学 理工学部 建築学科 助教授 園田 真理子 氏
第二回	11月25日	(1)高齢社会と住宅ニーズについて (2)住宅のユニバーサルデザインについて	(1)城西国際大学 福祉総合学部 福祉経営学科 教授 服部 万里子 氏 (2)国際ユニヴァーサルデザイン協議会 副理事長 後藤 義明 氏
第三回	2006年 2月9日	(1)団塊の世代と介護予防 (2)高齢化対応住宅におけるサービス事業 - 高齢社会における電話相談の役割	(1)山武ケアネット株式会社 代表取締役社長 関根 広和 氏 (2)ティーパック株式会社 営業部営業三課 課長 町田 晃二 氏
第四回	3月23日	(1)高齢者向け居住施設事業の現状と今後の展望 (2)シニア向けの持ち家有効活用について - 生き生きシニア・安心システムアクティブシニア向け新・賃貸マンション	(1) (委員) 株式会社 長谷工総合研究所 主任研究員 吉村 直子 氏 (2) 東急リロケーション株式会社 営業企画部 部長 澤谷 誠 氏 営業企画部 担当課長 糸山 友之 氏

《高齢社会における住宅のあり方ワーキング 委員》

(敬称略)

(座長)明治大学 理工学部建築学科助教授	園田 真理子
(株)長谷工総合研究所 主任研究員	吉村 直子
住友不動産(株) 都市開発事業本部 本部統括部事業管理部 企画本部 企画部課長	伊藤 靖治(~12月)
(株)大 京 建築管理部担当部長	佐藤 達也(1~3月)
東急不動産(株) 住宅事業本部 販売企画部課長	安室 博之
野村不動産(株) 住宅カンパニー企画室担当課長	小寺 孝
三井不動産(株) S&E 総合研究所カンパニーグループ 統括 (カンパニー室兼務)	磯崎 晃
三菱地所(株) 商品企画部	藤塚 邦夫
	安永 徳重

(事務局)

【社団法人 不動産協会】 主幹	西村 高志
【財団法人日本住宅総合センター】 上席主任研究員	山田 ちづ子
【三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社】	
経済社会政策部 部長・主任研究員	相川 宗徳公
共経営・公共政策部 主任研究員	府田 文則
公共経営・公共政策部 研究員	鈴木 陽子