

いちょうレポート



No.169 2013年9月 (有)アクティ 公認不動産コンサルティングマスター 室 和允

TEL: 042-652-3389 FAX: 042-651-4617 URL: <http://www.acticonsult.co.jp>

—高齢者住宅—

都内では、消費税や相続税対策で、老朽化したアパートの取壊しが進んでおり、立退きを迫られている高齢者が増加しています。増加傾向にある単身高齢者の受入れ先の確保は現実には困難です。また、既存の老人施設に入れられない高齢単身者の住まいの多くは、老朽アパートの家主がになっているのも事実です。

経済事情で既存の高齢者施設に入居できない高齢者への住宅対応は遅れており、低所得・処遇困難な高齢者への対応が、厚労省と国土庁によってようやく始まりました。

1. 高齢化率と空家数の増加

総人口が減少するなかで高齢化率は上昇を続けています。人口構成の変化をみると一人暮らし高齢者の増加は著しく、高齢者人口に占める割合で、昭和55年には男性が4.3%で女性は11.2%、平成22年には男性11.1%、女性20.3%に上昇しました。

生活保護受給者は拡大の一途をとっており、同時に、単身者・借家住まいも右肩上がりです。

一方で空家総数は756万戸あり（平成20年度）、そのうち、賃貸用で55%、412万戸の空家数があります。空家率も資料のある昭和53年の7.6%から年次ごとに上昇を続けており、平成20年度は13%に達しています。既存の空家を利用するほうが利用者に安価に高齢者住宅を供給することができ、地域や資産の再生にもつながります。国の新築推奨政策は、少し抑制して既存住宅を活用する仕組みへ向けるほうが、財務上の効果があります。

2. 高齢者ハウス

厚労省は、低所得の高齢者向け住宅「高齢者ハウス（仮称）」を供給するための検討を始めました。空家や古いアパートを高齢者向けに改修して活用しようというものです。改修工事の補助金の仕組みや供給するオーナー側の課題等について、有識者の議論を進めて、年末ごろに報告書をまとめる予定です。

厚労省は、家主側の不安について、入居する高齢者の見守りや生活相談をする「生活支援員（仮称）」が巡回する制度を検討しています。

3. 住宅確保要配慮者

国交省は、民間住宅を活用した住宅セーフティネット整備事業を、住宅確保要配慮者の入居のために始めています。

住宅確保要配慮者とは、低額所得者・被災者・高齢者・障害者・子供を育成する家庭・その他住宅の確保に特に配慮する者、として規定されています。

4. 高齢者住宅の課題

高齢者の賃貸住宅を扱う現場からは、孤独死に伴うリスクと、認知症などでの火災のリスクが挙げられており、この解決策をどのように作るのかが課題です。

本質は、補助金でハコを作ればよいということではなく、現場実務に対応した包括的な入居支援の仕組みが必要です。