ズームイン　　高齢者の住まいを取り巻く最新事情

本格的な高齢化社会を迎え、多様な高齢期のニーズに対応した住まいの確保が課題となっている。近年はサービス付き高齢者向け住宅や地域包括ケアのほか、日本版 CCRC などの取り組みも注目されている。今回は高齢者の住まいを取り巻く最新の動向について紹介する。

１．高齢者の住まいを取り巻く現状課題

●近畿圏は高齢化のスピードが早く、2015 年時点の 65 歳以上の比率は 3 割近くに上る。今後は 75 歳以上の比率が大幅に上昇し、高齢者の介護ニーズ等が急速に拡大する（**図表１**）。

●近畿圏の介護保険利用対象者で要介護認定者は約 2 割を占めるが、施設サービス受給者は 3.5%に過ぎない。住宅の高齢者向け設備では、段差の解消や車椅子の通行配慮などが遅れている。

●また、高齢者の定住意向は強く、住み替える場合も公的借家や高齢者向け住宅等への転居希望が多く、日常生活のサポートを受けやすい居住形態を望んでいる。

２．高齢者の住まいに関する施策

●従来から供給されてきた高齢者向け施設に加え、近年供給が増えているのがサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）である。近畿圏はサ高住の供給が盛んだが、充足率は低く供給余地は大きい。サ高住の供給では整備費の補助や税制上の優遇、長期固定金利の融資などの支援措置がある。

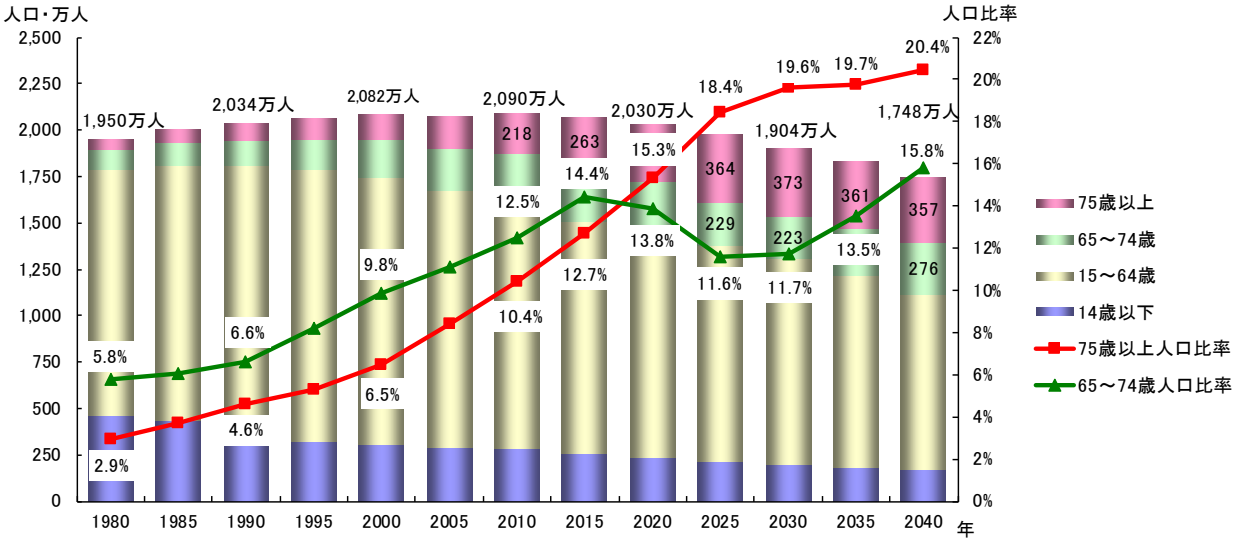
●施設から在宅への福祉行政を担う地域包括ケアでは、医療・介護・予防・生活支援・住まいの必要なサービスの提供を前提に、概ね中学校区程度の圏域を想定している。

３．高齢者の住まいに関するビジネスモデル

●近年は CCRC と呼ばれる高齢者コミュニティの整備が提唱され、健康時から移住でき仕事や社会活動・生涯学習などに積極的に参加する仕組みを備えたまちづくりを目指している。

●米国に多いヘルスケア REIT 等は、事業者の資金調達の多様化にも寄与する。行政は中重度介護者向けのサービスにシフトしており、今後は民間による介護保険外サービスに注目が集まる。

図表１　近畿圏（２府４県計）の年齢別人口構成の変化



資料：国勢調査（1980-2010年）、国立社会保障人口問題研究所（2015-2035年）