

最期まで自分らしい生活を送ることができる 住生活の実現を目指して ～高齢者住宅協会からの政策提言～

目次

○提言書の提出	P2 ～ P4
○現状認識	P5 ～ P9
○早めの相談とガイドライン普及	P10～P15
○見守り住宅	P16～P22
○住宅循環	P23～P27





高齢者住宅に関する提言書を提出 R3.10.4

令和3年10月4日

国土交通省

住宅局長 淡野 博久 様

一般社団法人 高齢者住宅協会

会長 竹中 宣雄



最期まで自分らしい生活を送ることができる住生活の実現を目指して

～大量供給からの転換～

1. はじめに

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度が平成23年10月にスタートしてから約10年が経過した。これまで、サービス付き高齢者向け住宅の整備が進められてきたほか、団塊の世代が75歳以上となる2025年に向けて、地域包括ケアシステムの構築のため医療・介護制度等の充実が図られてきた。

今後、我が国の人口が減少局面にある中で、75歳以上高齢者の増加は鈍化しつつも、85歳以上の高齢者や死亡者数の増加は当面継続するなど、高齢者を取り巻く環境は新たな局面を迎える。こうした状況において、高齢者が最期まで自分らしく豊かな生活を送るためには、どのような住生活を目指してゆくべきであろうか。

2. 現状認識

サービス付き高齢者向け住宅は、これまでに約27万戸が整備されてきた。登録要件である状況把握サービスや生活相談サービスの提供以外にも、事業者の創意工夫によるサービス提供や介護サービス事業所との連携などによる介護サービス等の提供により、自立した生活を送れる高齢者が安心して生活を送ることができる住宅であることはもとより、要介護状態となり自宅での生活に不安を抱える高齢者の住まいや特別養護老人ホームの入所を待つ間の住まいとしても、多くの高齢者やそのご家族の生活を支えてきた。

いわゆる団塊の世代が75歳以上となる2025年を目前に控えた今、介護を必要とする割合が高い85歳以上の高齢者は今後も増加傾向にあり、高齢者福祉施設や高齢者住まいの整備を引き続き必要とする現状がある。

- ・ 高齢者住宅協会 竹中会長から 国土交通省 淡野住宅局長へ 提言書を手交 (R3.10.4)



- ・ 竹中会長から厚生労働省土生老健局長に提言書を説明 (R3.12.21)

提言書の展開

■提言書の提出を説明

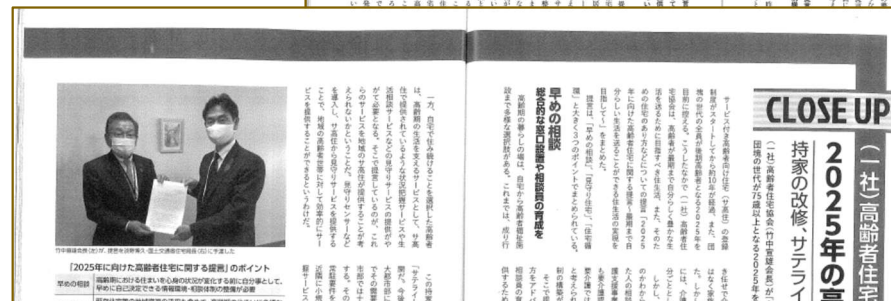
- ・高住協会向け説明会を開催
(R3.11.8) 会員12社21名が出席
- ・住団連成熟社会居住研究会にて説明 29名が出席
(R3.11.10)

住宅生産団体連合会成熟社会研究会 名簿

		委員	
1	ブレハブ建築協会	旭化成ホームズ	くらしノベーション研究所所長
		積水ハウス	建築商品開発部 事業建築商品開発室 企画・設計1グループ 部長
		積水化学工業	高齢者事業推進部 部長
		大和ハウス工業	経営管理本部渉外部課長
2	日本ツーバイフォー建築協会	三井ホーム	広報部渉外グループ長
3	住宅生産振興財団	ミサワホーム	エグゼクティブアドバイザー
		パナソニックホームズ	特権・多層階事業特設営業センター
		トヨタホーム	理事 東京支社長 渉外室長
4	全国住宅産業協会	全国住宅産業協	参与
5	日本木造住宅産業協会	日本木造住宅産業協会	特命担当部長
6	リビングアメニティ協会	ALIA	専務理事
7	新都市ハウジング協会	×	-
8	輸入住宅産業協会	スウェーデンハウス	特建部主任
9	JBN		
10	住団連	マザアス（ミサワホーム）	代表取締役社長
		積水ハウス	設計部東京設計室 部長
	国土交通省	住宅局安心居住推進課	課長
	国土交通省	住宅局安心居住推進課	企画専門官

■提言書の提出をメディア展開

- ・ハウジングトリビューン、
高齢者住宅新聞に掲載



ハウジング
トリビューン630号



高齢者住宅に関する3つの提言【要旨】

一般社団法人高齢者住宅協会 2025年に向けた高齢者住宅に関する提言

令和3年10月4日

「最期まで自分らしい生活を送ることができる住生活の実現を目指して」

- 【早めの相談】 高齢期における住まいを心身の状況が変化する前に自分事として、早めに自己決定できる情報環境・相談体制の整備が必要
- 【見守り住宅】 既存住宅等の地域資源の活用も含めて、高齢期の住まいに多様な選択肢の整備を推進
- 【住宅循環】 高齢者の所有する住宅資産が空き家となることを抑制し、また所有する高齢者の生活を経済的に支える仕組みの整備が必要

1. 高齢期に備えた適切な住まい選びのための情報環境の整備【早めの相談】

- ・ 自宅での「住み続け」や高齢者住宅等への「住み替え」について、介護になる前の早めに相談できる総合相談窓口と相談員等の育成が必要である。
- ・ 住み替え先を探す高齢者に幅広く情報提供するため、サービス付き高齢者向け住宅と有料老人ホーム等の情報を一元的に提供すべきである。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅に入居する高齢者が心身の状況に応じた生活を営むため、自ら介護保険サービスを選び、必要以上の過剰なサービスの提供を受けないように当協会が定めた遵守すべき「行動規範」に対して必要な情報を公開して遵守宣言を行った会員事業者へ「遵守宣言確認書」を発行する事業をさらに推進する。

2. 多様な高齢者向け住宅の供給【見守り住宅】

- ・ 在宅の期間を支える住宅性能を確保するため、「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」の更なる普及と融資等の支援策の充実が必要である。
- ・ 在宅の生活をサポートするIoT等を活用した状況把握・安否確認のサービス提供、あるいは地域の互助を合わせた「見守りのサービス」を付加することが必要である。
- ・ 高齢者人口が今後も増加することが想定される大都市部においては、その需要に合わせた、サービス付き高齢者向け住宅の新規供給が必要である。
- ・ 地域の核となるサービス付き高齢者向け住宅の近隣で、その質の良いサービスを提供する小規模な住宅を「サテライト型サービス付き高齢者向け住宅」として展開することが考えられる。

3. 高齢者が居住する住宅資産を活用するための仕組みの整備【住宅循環】

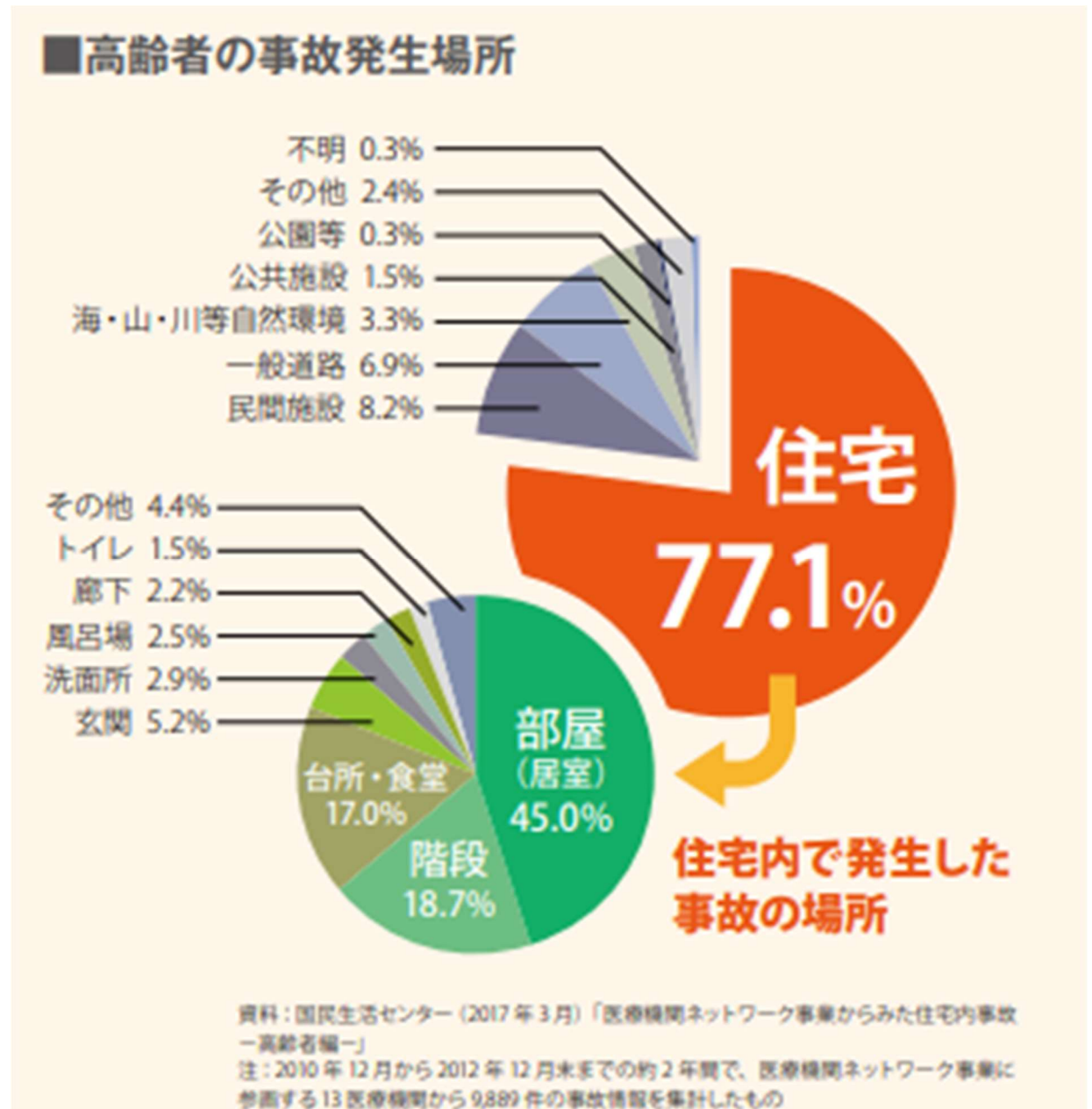
- ・ リバースモーゲージ、リースバック等の金融制度の改善・充実と高齢者の所有する住宅資産の流動化に関する税制の活用と見直し、住み替えの際に課題となりやすい家財整理や身元保証の仕組みを健全に発展させることが必要である。
- ・ 多様な手法からワンストップで資産活用の相談ができる相談体制を整備して、高齢者の住まいに対する希望の実現をサポートすることが必要である。
- ・ 既存住宅がスムーズに流通するために、瑕疵担保保険の充実等の環境整備を促進すべきである。



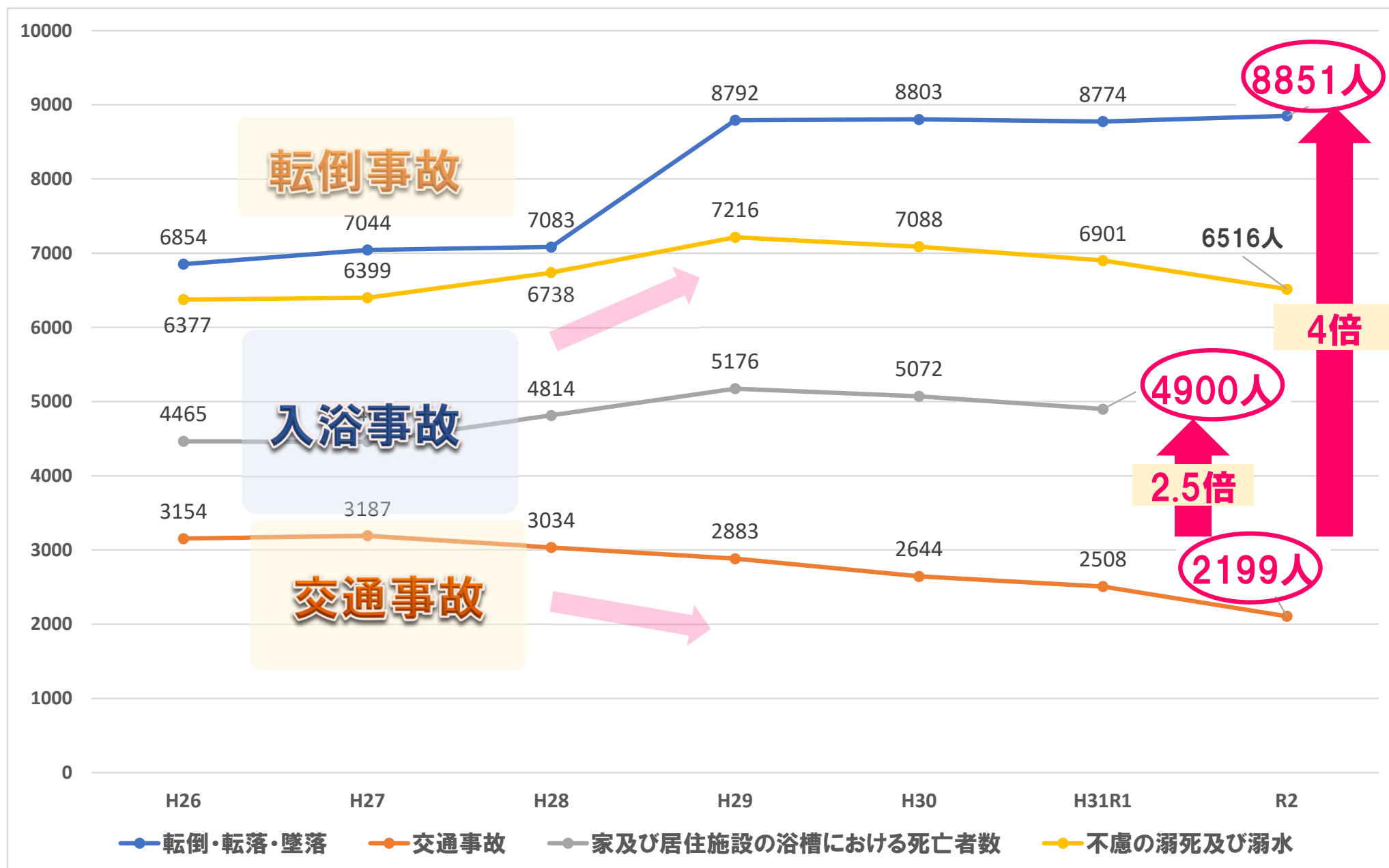
自宅に暮らし続けたい高齢者が多いが
自宅は高齢期に適した仕様となっていない。

【現状認識】

高齢者の事故の
約8割が 住宅内で
発生。
実は住み慣れた自
宅が**危険**



高齢者の交通事故は減少するが転倒・入浴事故は増加 【現状認識】



出典：厚生労働省「人口動態調査」、消費者庁報道発表資料令和2年11月19日

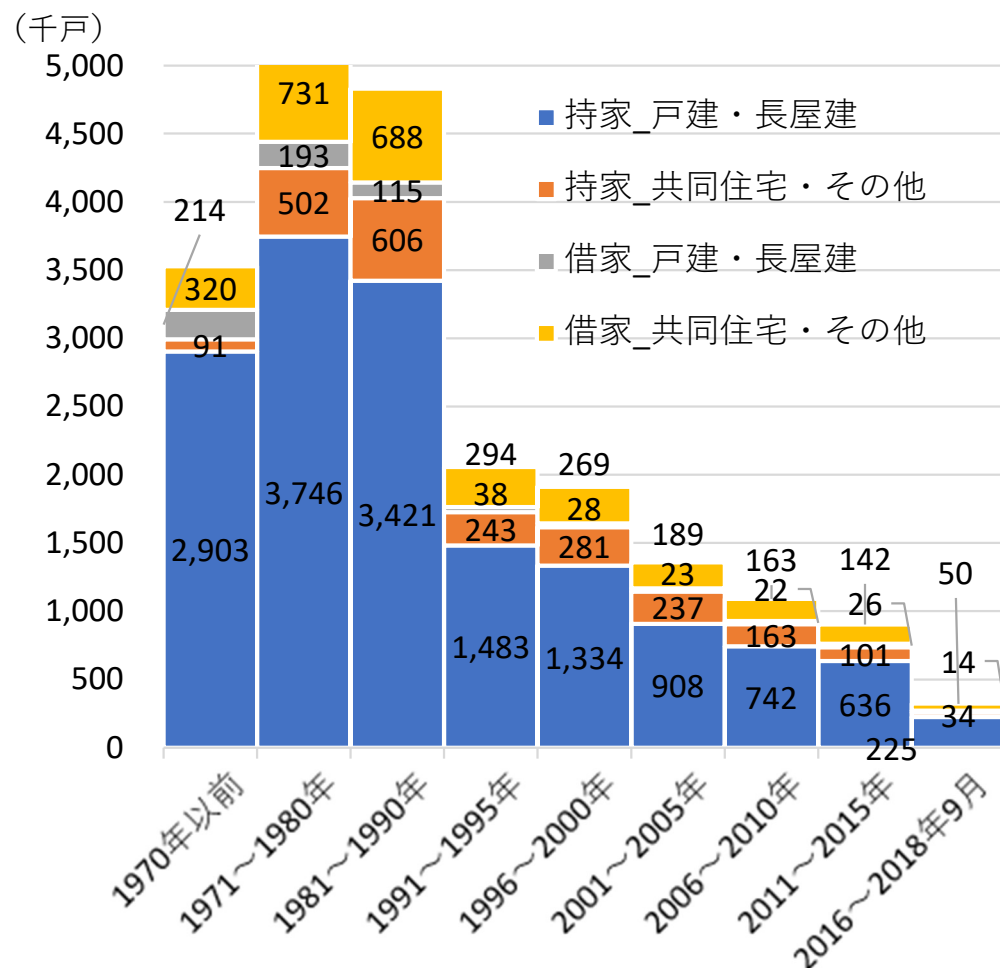
注：家及び居住施設の浴槽における死亡者数は、「W65 浴槽内での溺死及び溺水」と「W66 浴槽への転落による溺死及び溺水」を基に消費者庁で作成



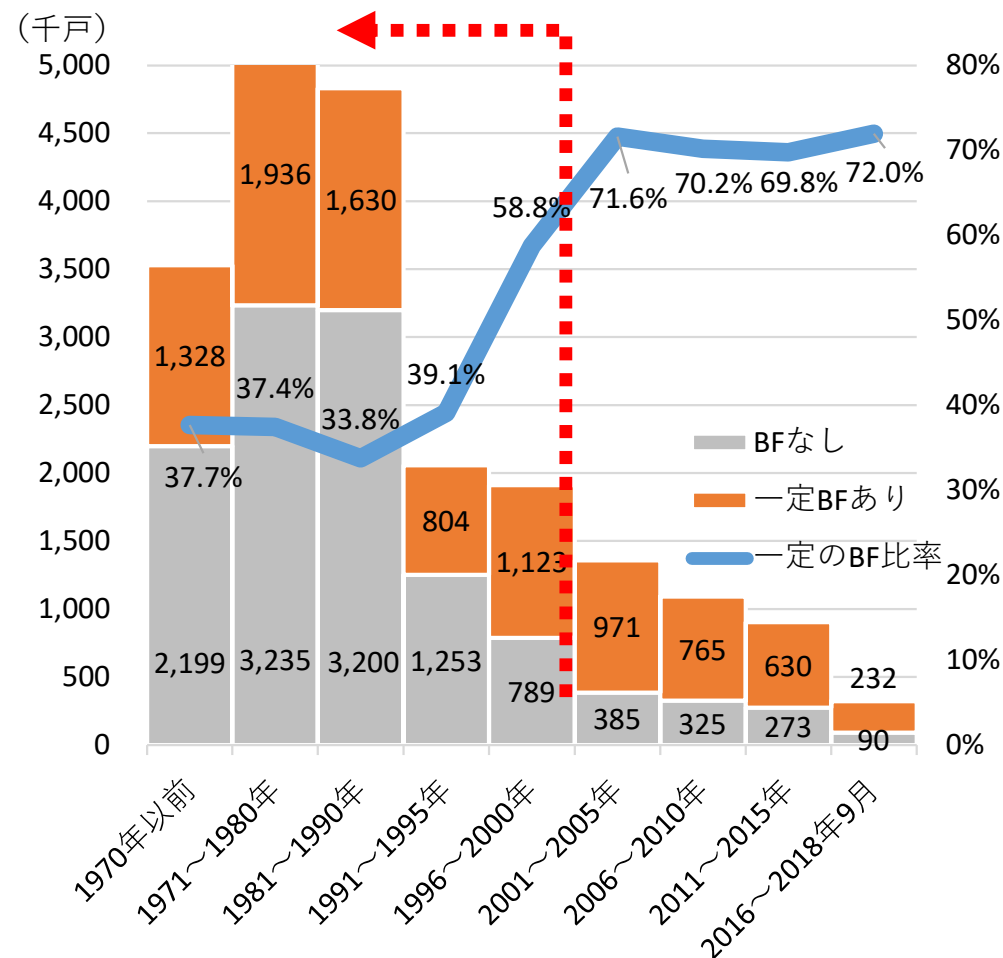
高齢者の居住する住宅の住宅性能

【現状認識】

65歳以上の世帯員のいる主世帯数
(建築の時期・建て方・所有形態別)



65歳以上の世帯員のいる住宅の
一定のバリアフリー化の状況



資料:総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」より作成

改修が必要な住宅が多数



【想いと現実のギャップ】

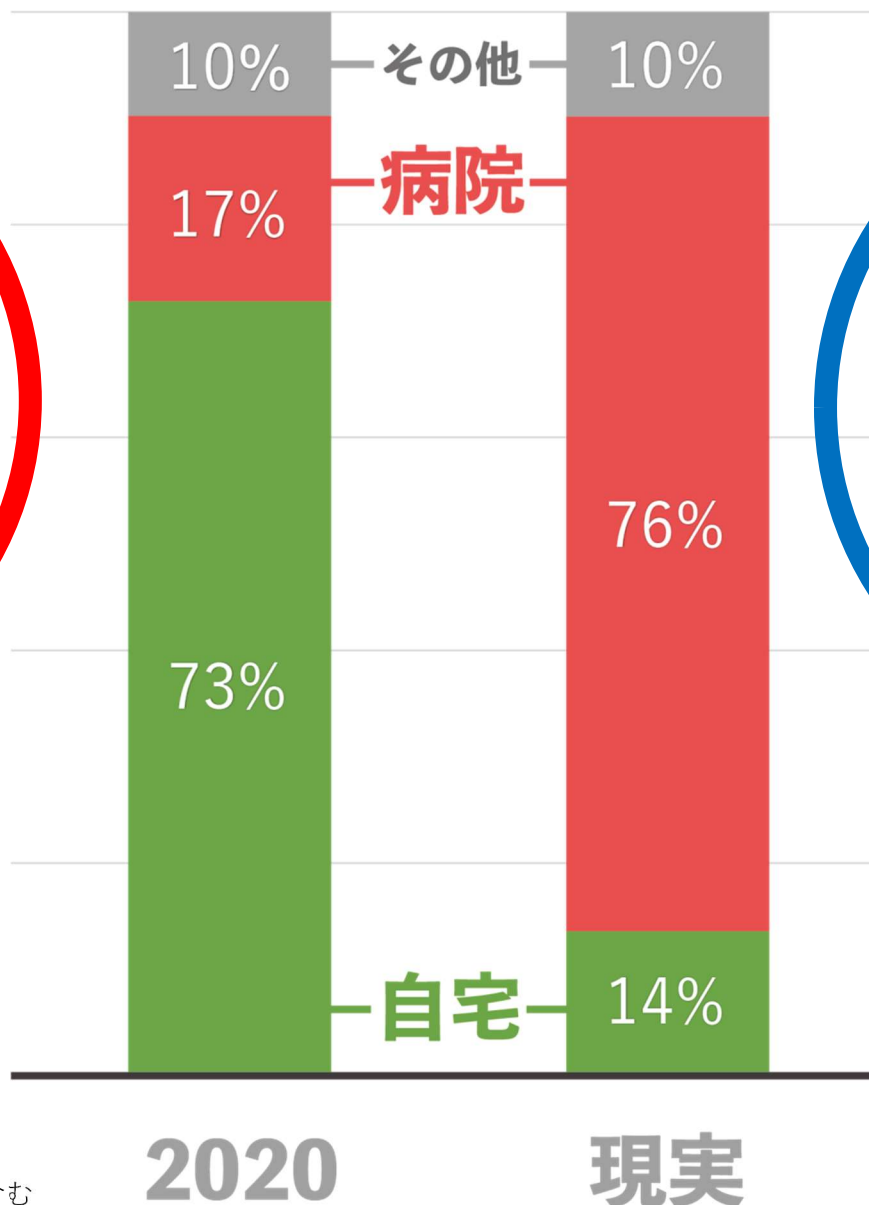
【現状認識】

希望

自宅: 73%

病院: 17%

多くの方が自宅での
最期を希望している



現実

自宅: 14%

病院: 76%

多くの方が病院での
最期を迎えている

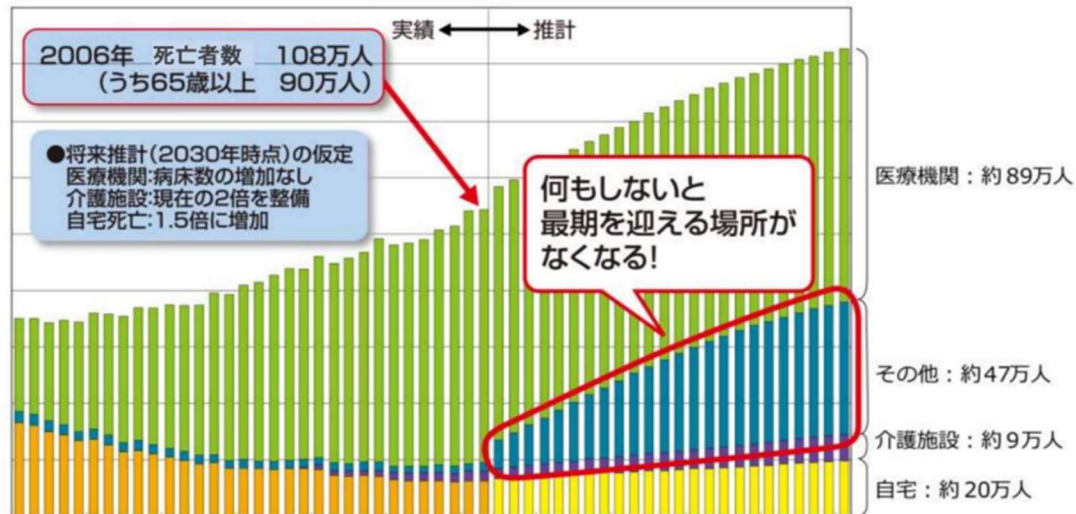
注: 「自宅等」には、子の家、高齢者向け住宅を含む

資料: 内閣府「高齢者の生活と意識に関する国際調査比較」(2020年)
厚生労働省「人口動態統計」(2019年)



高齢者に対して適切な住まいを提供することが必要

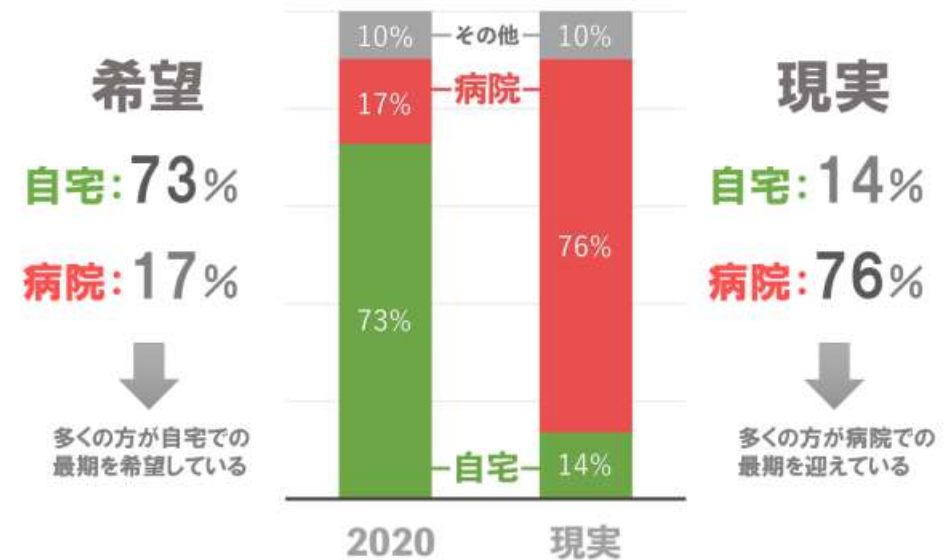
- ・少子高齢化=多死少産化で、亡くなる場所が定まらない時代へ【図1】
- ・7割の方が自宅で最期を希望、現実には病院が8割【図2】
- ・地域包括ケアの推進=社会保障費からも自宅で「老衰」の時代へ



出典: 2006(平成18年)までの実績は厚生労働省「人口動態統計」
2007(平成19年以降の推計は国立社会保障・人口問題研究所)「人口統計資料集」(2006年度版)から推定

資料: 一般財団法人厚生労働協会 シンポジウム平成29年1月28日「地域の医療・介護連携で何を目指すのか?」鈴木 康裕(厚生労働省保険局長)氏資料

<https://www.hws-kyokai.or.jp/images/info/chiiki/shimpo-shiryoy1.pdf> (2022/02/16最終閲覧) 【図1】



注: 「自宅等」には、子の家、高齢者向け住宅を含む

資料: 内閣府「高齢者の生活と意識に関する国際調査比較」(2020年)
厚生労働省「人口動態統計」(2019年)

【図2】

『病院で亡くなる時代』から『高齢者住宅を含む自宅で亡くなる時代』へ
自治体間競争がはじまる転換期!

高齢者に対して適切な住まいを提供するのは高齢者住宅協会の会員各社の
新しい役割

早めの相談

高齢期に備えた適切な住まい選びのための
情報環境の整備

早めの相談：住み続けるか・住替えかの総合相談体制の構築

総合相談サイト

オンライン相談相談

■オンライン相談窓口

- ・R2.12月より開始した、住替えるか住み続けるかオンラインの総合相談窓口試行
- ・R2年度：相談4件（1～3月）
- ・R3年度：相談10件（6～1月）



高齢者住宅協会の「住み続けるか住み替えかの相談ができるオンライン相談窓口」



※詳細はこちらから。
ご相談は、お電話でも可能ですが、WEBサイトより事前予約が必要です。

NHK出版「きょうの健康」7月号掲載

■リアル相談：セミナー＆相談会

- ・藤沢市の後援を得て、4回連続セミナー＆相談会を開催



会員有志が「人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業」に選定された「『高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン』の普及を目的とした、早めの住み替えや改修を促すための住まい方アセスメントと相談・サポート体制の構築と効果検証」の一環として実施

主催：高齢者住宅協会 後援：藤沢市  一般社団法人 高齢者住宅協会
参加費無料!! 「高齢期の住まいと将来の介護を考える」
人生100年時代・・・これからの住まいと暮らしを考えてみませんか

自宅に住み続ける為の早めのリフォーム 将来は介護施設へ住み替えを検討  相談・紹介すべて無料

※本セミナーは国土交通省の補助事業により実施しています。

10月28日 13:30～15:30 定員20名 小田急・江ノ電 JR藤沢駅北口より徒歩4分
11月5日 13:30～15:30 定員20名

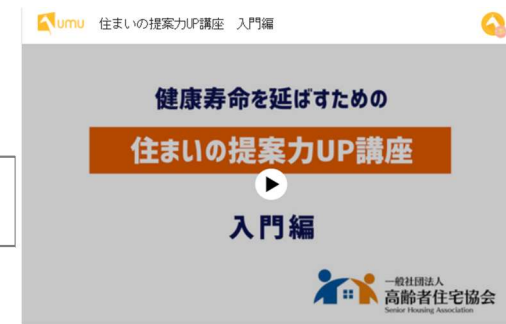
会場 藤沢商工会館ミナパーク 302会議室

ご予約・お問い合わせ 9:00～20:00 (年中無休)
 ロイヤル介護 入居相談室  0120-61-6186
小田急湘南ゲート4階・5階に店舗がございます。  神奈川ロイヤル株式会社 1975年創業。ロイヤル介護 入居相談室はロイヤルハウジンググループが運営しています。

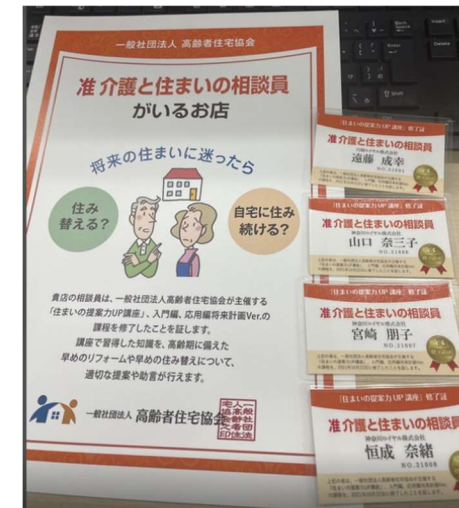
早めの相談に対応できる相談員研修

■住まいの提案力UP講座

- ・介護のこと、将来の変化のことについて、基礎知識をつけてもらって、相談者の将来の変化を踏まえた提案ができるようにする。
- ・R元年度は現場研修（5名受講）
- ・R2年度より入門編、R3年度はロールプレイングを交えた応用編を開始
- ・高住連が実施する高齢者住まい紹介事業者向け研修と連携



応用編講座のZoom画面



応用編講座修了者 配布物

- ・入門編講座は計515名修了（12月末時点）
- ・応用編講座は計28名修了（1月末時点）

早めの相談を含めた「高齢期改修ガイドライン」の普及

早めの相談／相談員研修（前頁に掲載）

冊子・リーフレットの作成・配布・提供

講師派遣 ／ 取材対応

- ・ガイドライン策定(2019.3)を受け、ガイドライン検討会に参加した事業者によるWGで検討し、検討会座長など関係者に意見を照会して、冊子・リーフレットを作成。
- ・各地方公共団体窓口や、セミナー等にて配布。（一社）リフォーム推進協議会と連携して配布。
- ・地方公共団体や業界団体等からの依頼により、リーフレット等を提供。

配布・提供部数（2019年10月～2021年3月）

ユーザー向け冊子	計18,580部
事業者向け冊子	計16,160部
支援策冊子	計 1,360部
リーフレット	計12,845部



ユーザー向け冊子

主にセミナー等での資料として想定

事業者向け冊子

主に居住者への改修提案時の参考資料として想定

支援策冊子

融資や税制などのリフォーム支援策を紹介



リーフレット

主に窓口での配布を想定 制度のあらましを記載

ガイドライン普及(講師派遣) その1

- ・地方公共団体等からの依頼を受け講師・相談員派遣

2019年度

- 9/28 山梨県居住支援協議会「いきいき山梨ねんりんピック」
- 11/16 船橋市居住支援協議会「住まいの講演会」
- 11/18 日管協山梨支部「賃貸住宅オーナーセミナー」
- 1/18 川崎市「高齢期の暮らしのためのリフォーム講習会」
- 1/25 千葉市「豊かな高齢期を迎えるための住まいづくりセミナー」

2020年度

- 10/15 群馬県「群馬県空き家対策セミナー」

■浦安市 住まいの講習会 (市民向け)

- ポストコロナ時代「60、70、80歳からの暮らし方選択」高齢者住宅協会
- 住まなくなった家の使い方～マイホーム借り上げ制度の紹介 移住住みかえ支援機構



浦安市WAVE101 (R3.12.18)



■かながわ住まいまちづくり協会 高齢者向け住宅改造施工業者登録更新講習会 (事業者向け)

- 介護保険でもここまでできるバリアフリー改修

神奈川県室内装飾事業協同組合

- 高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドラインについて

高齢者住宅協会

- ガイドライン配慮事項を実現する改修事例

断熱建材協議会



神奈川県建設会館 (R3.12.15)



ガイドライン普及(講師派遣、取材対応) その2

■NHK出版 きょうの健康 取材協力 2021年7月号、2022年1月号



■タウンニュース藤沢版 取材協力



タウンニュース藤沢版
2022年1月1日号

■NHK文化センター オンライン講座 講師派遣

「いまから知りたい! 高齢期の住まいと暮らし」
主催 NHK文化センター 企画 NHK出版 協力 一般社団法人 高齢者住宅協会

2月6日(日) 14:00~15:10

知りたいとは思っていても、なかなか情報収集が難しい高齢期の住まいや暮らしのこと。「どのような暮らし方があるのか」という話から、「高齢者住宅にはどんな種類があるのか」などの知識を深めます。講演とパネルディスカッションによる二部制でわかりやすい講座となっていますので、是非ご参加ください。

CONTENTS

- 第一部 講演「高齢期の住まいと暮らし ~60歳70歳80歳からの暮らし方の選択とは~」
- 第二部 パネルディスカッション「これからの住まいと暮らし」

講演者 吉田 肇さん
一般社団法人 高齢者住宅協会 住宅・住生活部長
株式会社(ミサワホームグループ)代表取締役

聞き手 徳田 章さん
フリーアナウンサー

ご応募について
お申し込みは、NHK文化センターのホームページから
① NHK文化センター オンライン講座
② さらにTOPページ中央の「講座を探す」に「住まいと暮らし」を入力して検索
③ お申し込みの欄に不明な点は、NHK文化センターまでメールでご連絡をお願いします。
メールでのお問い合わせは、info.online-kaze@nhk.or.jp

お申し込みの欄、必ずご確認ください
■配信方法については、後日(1月下旬~2月第1週)にご登録メールアドレス宛にご案内いたします。(※配信、配信がはじまる前、お申し込みを希望する方へメールが送られてくる場合があります。)



収録の様子 (R4.1.20)

見守り住宅

**既存住宅等の地域資源の活用も含めて、
高齢期の住まいに多様な選択肢の整備を**

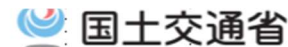


■サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム:サ付き

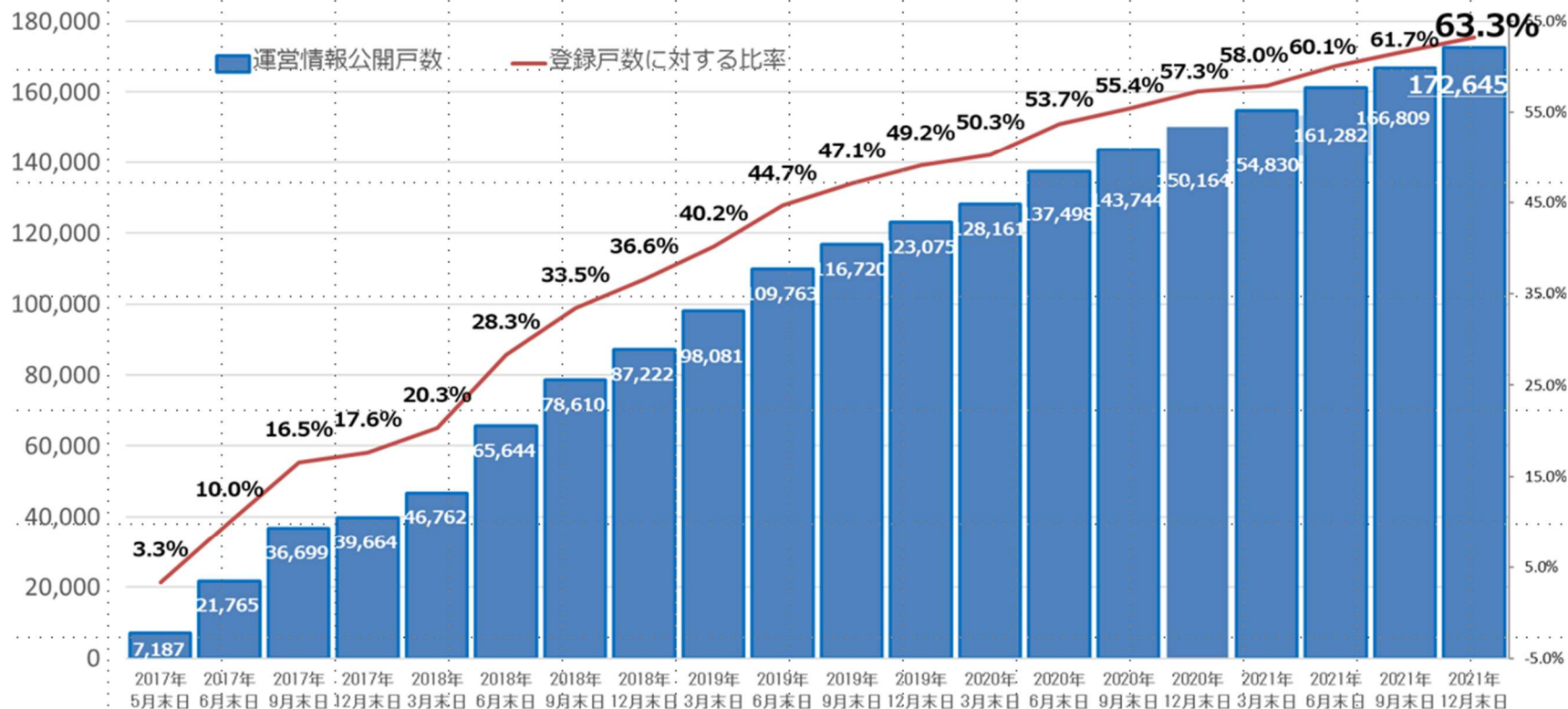


全国のサービス付き高齢者向け住宅を掲載

- ・ 2017年5月より開始した「運営情報」は全サ付きの6割以上が公開
- ### 運営情報を提供する住宅の割合の推移



運営情報を入力しているサービス付き高齢者向け住宅の比率は全登録戸数に対して63.3%まで上がってきている。



運営情報により住宅の多様性が明らかに⇒より選びやすくすることが必要



サービス付き高齢者向け住宅の多様性

【見守り住宅】

参考：サービス付き高齢者向け住宅の住戸規模・設備状況別の戸数と入居者の要介護度の状況

■住戸面積別・設備の状況別の戸数

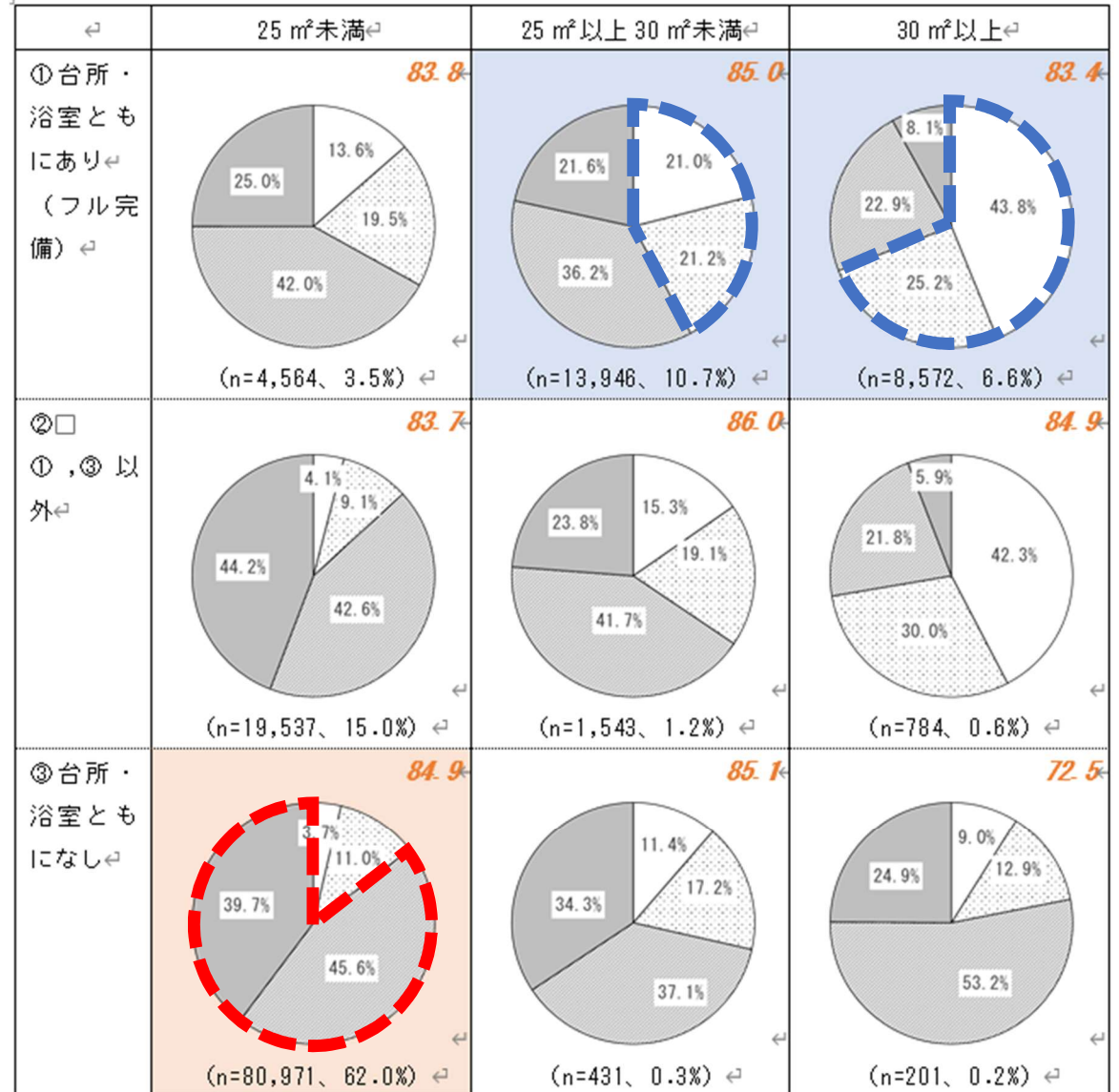
(n=269,466)

	25㎡未満	25㎡以上 30㎡未満	30㎡以上	計
①台所・浴室 ともにあり (フル完備)	6,310 (2.3%)	24,752 (9.2%)	21,340 (7.9%)	52,402 (19.4%)
② ①,③以 外	38,317 (14.2%)	5,329 (2.0%)	2,457 (0.9%)	46,103 (17.1%)
③台所・浴室 ともになし	167,459 (62.1%)	2,733 (1.0%)	769 (0.3%)	170,961 (63.4%)
計	212,086 (78.7%)	32,814 (12.2%)	24,566 (9.1%)	269,466 (100.0%)

【集計方法】

- ※1 まず、登録情報をもとに、住宅内に面積・設備の異なる住戸が混在している場合、当該住宅における最も多い面積及び設備状況を当該住宅の類型として判定した。そのうえで、運営情報をもとに、入居者の要介護度別人数を集計した。
- ※2 右表中のカッコ内の数字のうち、%は当項における集計対象とした全サービス付き高齢者向け住宅への入居者総数：130,549人に対する割合を示す。

■住戸面積別・設備の状況別の入居者の要介護等の割合 (n=130,549)



□自立 □要支援1,2 ■要介護1,2 ■要介護3~5

注：各セルの右上の数値は各タイプの平均年齢

【サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム:サ付き】



サービス付き高齢者向け住宅は、一般社団法人高齢者住宅協会が運営する「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」より全国、すべてのサ付きを一元的に表示
<https://www.satsuki-jutaku.jp/>

全国のサービス付き高齢者向け住宅を掲載

【介護サービス情報公表システム:介護付有料H、住宅型有料H】



介護保険法に基づき、厚生労働省が運営する「介護サービス情報公表システム」より介護付き有料老人ホームは、「介護事業所を検索する」より「特定施設」を選択して表示

介護付き・住宅型有料老人ホームは、「有料老人ホーム」を表示するより表示予定
<https://www.kaigokensaku.mhlw.go.jp/>

介護付有料H
(全国)

介護付有料H (一部)
住宅型有料H (一部)

2つを一元化
目標



既存ストック活用事例サービス付き高齢者向け住宅（銀翼の森）

【見守り住宅】

- 一般賃貸住宅を全面改修してサービス付き高齢者向け住宅に登録
1Fの1室を食堂に。
外階段を緩勾配に付け替え。将来的に段昇降機が設置できるようデッキ設置。
- 全5戸、バストイレミニキッチンに洗濯機置き場を整備
- 介護会社で20年以上の経験を持つオーナーが、高齢期の暮らしに必要な設備を導入。オーナー自ら常駐職員として、アットホームな見守りを提供。オーナーの息子が厨房で手作りの家庭料理を提供。
- 2名の入居者とも2階に入居。三浦富士へのハイキングコース、北下浦海岸への散歩道等、豊かな自然に囲まれているため、外出しやすく介護度が低下。



19.87m2 間取り

物件名称	ハッピーホーム 銀翼の森
所在地	神奈川県横須賀市長沢1-50-8
アクセス	京急久里浜線 京急長沢 駅から 徒歩7分
開設	2021年1月
住戸規模	19.87 3戸、24.84 2戸 全戸バストイレミニキッチン付き
建築規模	5戸/築36年
月額費用	16万円～18万円（家賃・共益・サ費）
併設施設	なし
事業者	株式会社 銀翼の森



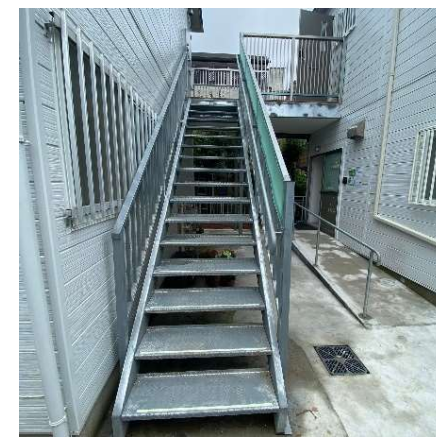
2階建て2棟のアパートをフルリノベ。
外回りにデッキを設置



もともとの押し入れを
トイレに改修



女性入居者必須の洗濯
機置き場も設置



緩勾配外階段



IoTを活用した見守り付き住宅事例(サンリスタ鵜沼海岸)

- 常駐職員を置かず、自立した生活を重視した高齢者向け住宅
- IoT機器(エアコンセンサー)による見守り・月1回の健康相談・ALSOKによる安否確認等を提供

【エアコン見守りサービス】

- PM11:00~AM7:00に体動を記録し、健康相談に活用
- 夜間に体動がない場合や、(熱中症予防のため)長時間にわたって室温が高い場合、電話で状況を確認

【玄関】

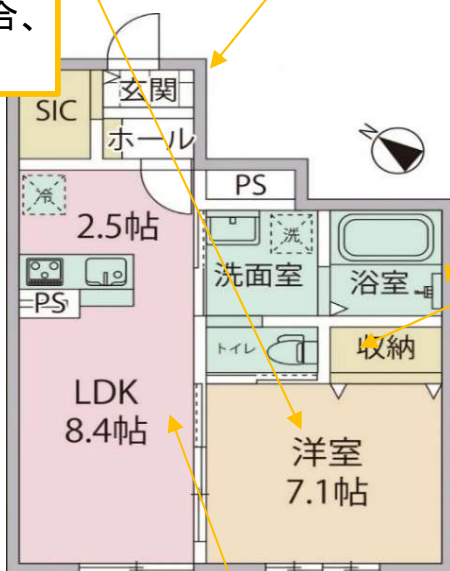
- 段差のないバリアフリー仕様
- ベンチ・手すりを設置

【浴室】

- ヒートショック予防のため、浴室暖房機を設置

【安否確認(ALSOK)②】

- トイレに動体センサーを設置し、在宅時に10時間以上動体が確認できない場合、電話で状況を確認



【安否確認(ALSOK)①】

- 緊急通報ボタンを設置し、通報時はALSOKが24時間365日緊急駆けつけ
- 在宅時に専用機器に鍵を挿入することで、入居者の在宅／外出状況を把握

～各種相談制度～

- 伸こう福祉会※が訪問による健康相談を実施 【月1回】

※社会福祉法人伸こう福祉会

藤沢市内でデイサービスや認知症対応グループホーム、介護付き有料老人ホーム等を多数運営。介護サービスの提供や施設への住み替え相談等、介護が必要になった際の対応も可能。

- 家賃債務保証会社が
 - ・電話連絡による健康状態確認を実施 【月1回】
 - ・電話連絡(音声アナウンス)による安否確認を実施 【月3回以上】
- 仲介会社が誕生日に訪問し、入居後の不便や困りごと等の相談を実施

『エアコン見守りサービス』



↓ 『緊急通報ボタン』



↑ 『見守り情報配信サービスキー』



名称	サンリスタ鵜沼海岸
所在地	神奈川県藤沢市鵜沼海岸1-4-15
事業者	パナソニックホームズ株式会社
開設	2021年6月
戸数	7戸
住戸面積	39.29㎡～48.82㎡(1LDK)
賃料	家賃:8.2万～9万円 共益費:4千円 生活支援費:2,75万円



住宅循環

**高齢者が居住する住宅資産を活用し、
空き家を予防するための仕組みの整備**

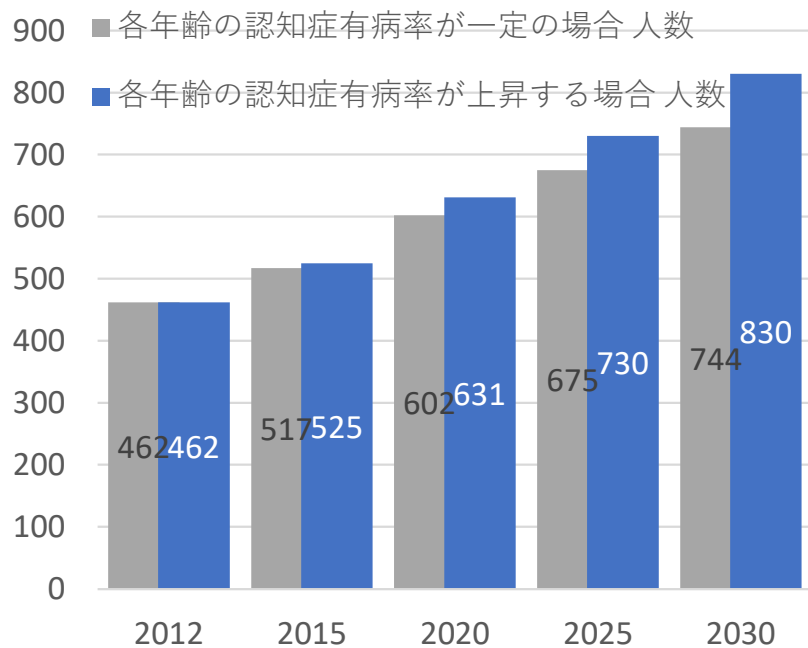


認知症になると自宅の売却が難題となる

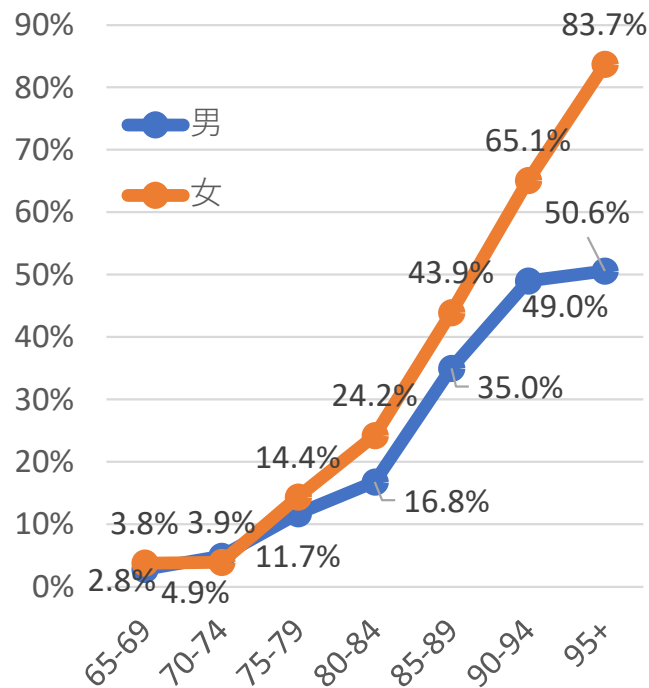
- 認知症の人は2025年に730万人に上ると推計されている。認知症有病率は、80歳を超えると女性は約2人に1人、男性も約3人に1人と推計されている。
- 75歳以上の人が所有する住宅は今後も増加するため、認知症の人の保有する住宅も増加すると推計されている。認知症となってしまったからでは自宅の売却は困難となる

認知症の人の将来推計

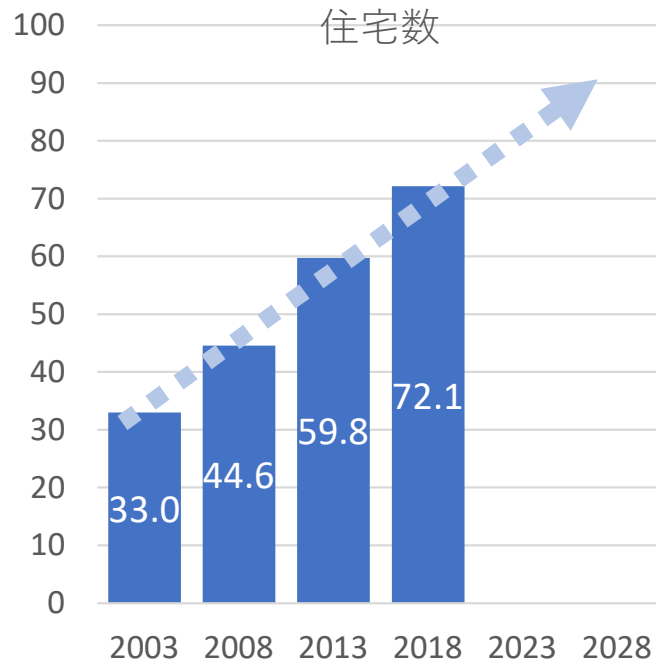
(万人)



年齢階級別認知症有病率



世帯主75歳以上が所有する住宅数



資料(左・中)：二宮・清原・小原・米本(2015)「日本における認知症の高齢者人口の将来推計に関する研究」厚生労働科学研究費補助金特別研究事業 厚生労働科学研究成果データベースより作成
資料(右)：平成30年住宅・土地統計調査より作成

「ご自宅」の資産活用をさらに促進して、居住の場の選択を支援 【住宅資産活用】

	リバースモーゲージ型の一例		一般銀行の一例
商品名	『リ・バース60』	住宅金融支援機構の『高齢者向け返済特例』	一般銀行 (A銀行：元利均等返済)
主な特徴	民間金融機関が住宅金融支援機構の住宅融資保険制度を利用して提供する、リバースモーゲージ型のリフォームローン	住宅金融支援機構が直接融資するリフォームローン	一般銀行が融資する元利均等返済によるリフォームローン
利用年齢	借入申込時満50歳以上 (連帯債務者も同様)	借入申込時満60歳以上(上限なし) (連帯債務者も同様)	借入申込時満20歳以上 (連帯債務者も同様)
金利	変動金利・年2回金利見直し	全期間固定金利	変動金利・年2回金利見直し
借入上限額	100万円～8,000万円 (リフォーム等資金の100%)	10万円～1,500万円 (保証機関が保証する限度額以内)	50万円以上1,000万円以内
毎月のお支払いイメージ	利息のみ返済		元金+利息を返済
	債務者が死亡するまでの間の毎月の返済額は利息のみです。債務者の死亡時に、相続人が借入金の元金全額を一括して返済します。		毎月の返済額(元金+利息)が一定のため、返済計画が立てやすくなります。
死亡後の対応	相続人による一括返済、不可の場合は土地・建物の処分等による返済		相続人が債務を引き継ぎ返済

資料：高齢者住宅協会「ライフビジョンを描いて賢い将来設計を」2021.04

<https://www.satsuki-jutaku.jp/journal/article/p=984>

**居住の場の選択には
まず第一に資金**



**住宅資産を活用しやすくして
住み続けるか住み替えかの早めの選択を支援**

制度利用上の課題

◎担保となる住宅は、耐震基準適合のみで、高齢者の持家では使いづらい

⇒制度活用を見据え、早めに基準適合に向けた性能向上が重要（リフォームと合わせた融資予約？）

◎死亡で融資終了⇒重度認知症等で住替え余儀なくなった場合には、住替え先住居費と返済のダブルコストとなる懸念（通常融資であれば、売却により精算可）

⇒状態変化により融資終了等できないか



「高齢者の所有する住宅資産の循環活用」調査事業

実施概要

(一社) 高齢者住宅協会
(一財) 高齢者住宅財団 (事務局)

1. 目的

- 高齢者の持家資産を、マーケット等を通じて循環活用する。
- 高齢者は持家を流通可能な資産とすることで、円滑に住み替えができ、豊かな住生活を送ることができる。
- 循環活用のサイクルができれば、高齢者の持家の空き家化を防止することができる。
- このサイクルがうまく回るための条件整理を行い、新たな仕組みや、既存制度・税制の見直しにかかる提言を行う。

2. 検討方法

- 今年度は、高齢者住宅協会「住宅・住生活部会」の自主研究テーマとして実施。
- 東京大学大月教授のご指導のもと、勉強会（先進事例ヒアリング等）を中心に、必要に応じて意識調査も行いながら、全体像と課題の把握につとめ、次年度以降の本格的な調査につなげる。

**最期まで自分らしい生活を送ることができる
住生活の実現を目指して**

～高齢者住宅協会からの政策提言～

ご清聴ありがとうございました！



一般社団法人 高齢者住宅協会