

高齢者の居住をめぐる諸課題と今後の展望

はじめに

日本は今や世界一の高齢国である。全人口に占める65歳以上人口の割合は、20%をこえようとしており、未だどの国も経験したことのない高齢化に直面している。一方、その背景ともいえるが、少子化の進展も著しい。昨年の合計特殊出生率が1.29にまで下がったことは、既に広く喧伝されている通りである。その結果、日本の人口は来年の1億2,774万人をピークに、減少に転じ、10年後の2014年には世帯数も減少し始めると予測されている。つまり、日本は今、高齢・縮減社会の到来のまっただ中にある。

ところで、居住の問題をとらえる場合は、人口動向に着目するよりも、むしろ世帯動向に注目すべきである。その理由は、一つの住居は一つの世帯に対応しているのであり、例えば、その世帯に一人でも高齢者が含まれば、当然にその住宅は高齢者居住を前提としたスペックが要求されるからである。

そうした視点で、世帯の高齢化の状況をみると、1998年の住宅・土地統計調査の段階で全世帯数に対する65歳以上高齢者のいる世帯の割合は32%に達し、持家に関していえば、その割合は48%にまで達している(図表1)。人口以上に世帯の高齢化は著しい。つまり、高齢者の居住の問題は、社会的にみても、普遍性のある課題であり、これを解かない限り、安定した高齢社会の実現はあり得ないのである。

では、高齢者の居住問題として、どのような課題があるか。大きく集約すると次の3つがあげられる。一つ目は一般住宅の質的向上、



園田 真理子(そのだ まりこ)
(明治大学理工学部建築学科助教授)

略歴

1957年 石川県生れ
1979年 千葉大学工学部建築学科卒業
1981年 千葉大学大学院工学研究科修士課程修了
1993年 千葉大学大学院自然科学研究科博士課程修了
1981～85年 (株)市浦都市開発建築コンサルタンツ
1985～97年 (財)日本建築センター建築技術研究所
1997年～ 明治大学

専門分野

建築計画学・住宅政策論

特に、高齢社会に対応した住宅・住環境計画について、多数の研究、政策提言などを行っている。

主要著書

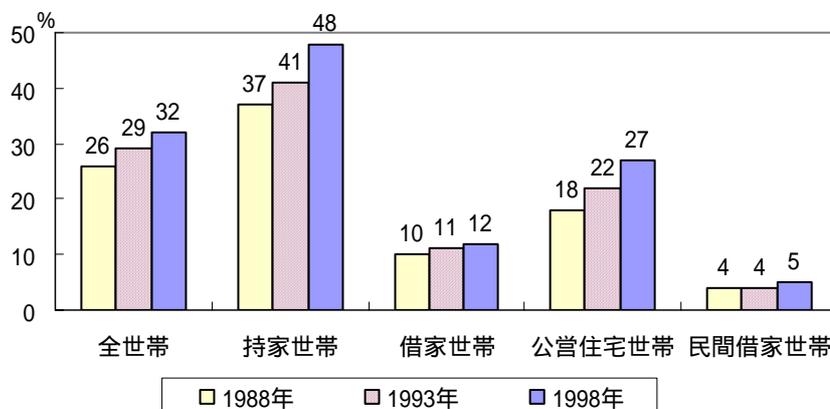
『世界の高齢者住宅 日本・アメリカ・ヨーロッパ』日本建築センター
『高齢時代を住まう 2025年の住まいへの提言(共著)』建築資料研究社
『高齢者とまちづくり(共編著)』風土社
『ユニバーサルデザインとは何か(共著)』都市文化社選書

二つ目は既存住宅でのバリアフリー化の推進、三つ目は高齢期に向けた住み替えの促進である。

本論では、これらの3つの課題について、これまでどのような取り組みが行われてきたのかを振り返りつつ、より安定的な高齢社会

の実現に向けて、解決すべき方向性について 論じてみたい。

図表1 住宅の種類別の65歳以上の高齢者のいる世帯の割合



資料) 住宅・土地統計調査

一般住宅のバリアフリー化

これは主に新築住宅を対象にした取り組みである。日本の住宅の年間新設住宅の着工戸数は、高度成長期のピーク時に比べるとかなり減少してきているが、それでも今なお110万戸を超える住宅が新築されている。総世帯数は4400万世帯を少し超えるくらいであるから、40年をかければ、すべての住宅が新し

いものに入れ替わることになる。そこで、高齢社会においては、全住宅の半分程度に高齢者が居住するのであるから、新規に建設する住宅においては、現在および将来の高齢者居住を念頭に入れて、一定程度のいわゆるバリアフリー等の対応をしていこうという取り組みが進んでいる。

1 長寿社会対応住宅設計指針

新築住宅における高齢者居住に関する取り組みが本格化したのは、1990年代半ば以降である。まず、政策誘導という形で、当時の建設省住宅局から1995年に「長寿社会対応住宅設計指針」が発表された。これは、これから新築するすべての住宅を対象に、居住者が加齢してもそのまま住み続けられるように、あるいは身体的な障害をもっても軽微な改造で居住継続できるように、そのための設計のあり方を示したものである。また、これに連動して、住宅金融公庫や年金住宅融資において、

指針にもとづくバリアフリー基準が設けられ、それを満たした場合に、より低利で融資する、あるいは融資限度額を割増すなどの普及誘導策がとられた。

そして、現在、局長通達にすぎなかった当初の指針は、2000年施行の「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく大臣告示として、名称を「高齢者の居住する住宅に係る設計指針」に改め、少なくとも住宅産業界では広く知られる存在になっている。

2 日本住宅性能表示制度における高齢者等への配慮性能

これは、日本住宅性能表示制度の中で、その住宅が高齢者等の居住に関して、どの程度配慮したスペックになっているのかを等級で示すというものである。住宅性能表示制度自体は、2000年に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づくものである。これは、一般の人にはわかりにくかった住宅に関する品質を耐震性、防火性、遮音性などの性能項目ごとに、どの程度の対応をしたものであるかを等級で示し、住宅の建設、購入や取り引き等の市場環境を整えることを目的としたものである。

高齢者等への配慮性能は、表示化された9つの性能項目の一つであり、住戸専用部分と

共用部分にわけてそれぞれ5段階で等級が示される。高齢者居住に関して一定程度の配慮をしたものは3等級相当、車いす使用までを配慮したものは5等級相当である。住宅性能表示制度の普及は、戸建て住宅ではまだあまり活発ではないが、新築マンションでは、性能表示することはごくあたり前のことになりつつある。その意味で、新築住宅でのバリアフリー化は広く浸透し始めているといつてよい。また、高齢者等への配慮性能は、2002年4月から中古住宅においても表示できることになり、中古住宅市場での価格評価の一つの要素となることが期待されている。

3 これからの課題

新築住宅におけるいわゆるバリアフリーの取り組みは、わずか10年弱の期間しかなかったにもかかわらず、迅速に拡大している。急速で急激な高齢化の進展の臨場感が、一般市民のバリアフリーへの関心を引き起こし、住宅の供給者サイドも、これを新しい需要と捉え、対応したことが効を奏したといえよう。

しかしながら、それでも、いわゆるバリアフリーといつてよい住宅の積み上がりは、全住宅の3%弱である。高齢者居住の割合からみて量の不足は明らかである。社会的にみて、新築住宅でのバリアフリー化は必須の要件である。

また、個々人にとつても、住宅のバリアフリー化は重要である。まず、当該住宅でできるだけ長く居住することを望むのであれば、

高齢期を視野にいれたバリアフリー化は必須条件である。また、仮に、将来の転売等を考えるのであれば、その価値を減じないためにもバリアフリー化は重要である。なぜなら、近未来の住宅需要者の大半は中高齢者が占めるからである。賃貸住宅を建設する家主も同様である。若年人口は縮み、高齢人口は増え続ける。

さらにいえば、住宅ローン等を貸し出す側にとつても、その住宅が一定のバリアフリー要件を満たしているかどうかは重要なチェックポイントとなる。将来のマーケットをにらんで、担保価値を減じるようなスペックの住宅であつては困る。その際には、住宅性能表示が助けになるだろう。

以上のように、ごく普通の住宅における一

定のバリアフリー化は、社会にとっても、個人にとっても、そして家主やローンの貸手に

とっても重要な要件であり、今後ともこの取り組みに向けた普及誘導策は必須である。

既存住宅のバリアフリー化の推進

既に高齢者といってよい人たちの立場からみると、新築住宅をバリアフリー化することは遅きに失している。現在の65歳以上高齢者は約2500万人、1700万世帯であるが、そのほとんどは、バリアフリーなどは全く考えなかった時代の住宅に住んでいる。すなわち、既存住宅をどのように高齢者居住に適したものに改造していくかは、新築住宅でのバリアフリー化以上により焦眉の課題といえる。

ところで、この住宅改造の問題を考える場

合、2つの側面に分けて考える必要がある。一つは、体の具合が悪くなった後の改造、すなわち身体弱화를補うための住宅改造である。この住宅改造は、その人の身体状況等の個別条件や介護の状況にあわせて実施される。もう一つは、まさに「転ばぬ先の杖」ともいえる予防的な住宅改造である。これは、加齢に備えて、高齢期の生活にふさわしい居住環境に改変しておこうというものである。

1 身体弱화를補うための住宅改造とその課題

身体弱化に対応した住宅改造は、2000年4月にスタートした介護保険制度により、この制度上の居宅介護住宅改修費として、要介護認定者については、20万円を限度に自己負担1割で行えるようになってきている。それ以前は、自治体単位で個別に改修費を助成する制度があったが、介護保険により、被保険者であるかぎり改修費の支給を受けられるようになり、利用する人の裾野と実際に利用する人は格段に広がっている。

保険による住宅改修の対象工事は、手すりの取り付け、床段差の解消、床材の変更、引き戸等の扉の取り替え、洋式便器等への便器の取り替えに限定されている。これは、保険の趣旨からいって、改造は、住宅としての質を補うものではなく、要介護認定者の個別の身体的衰えを補うために行うものだからである。

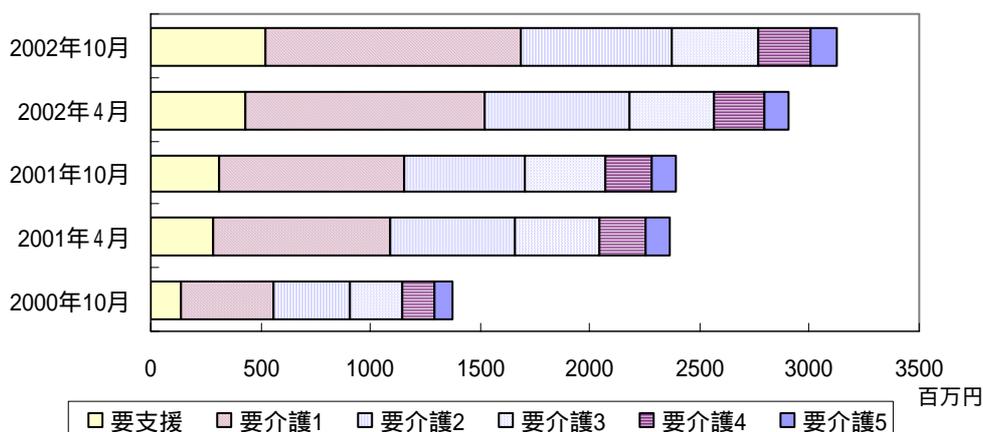
介護保険による住宅改修費の利用状況を見ると、年々利用者数の数は増えており、特に要支援や要介護1、2程度の比較的軽い人が多く利用している(図表2)。この点では、軽度の要介護者の在宅環境を安定させる上で、この制度はある程度の役割を果たしているといえる。

しかしながら、問題が全くないわけではない。第一には、専門の相談員がいないために制度そのものの利用や適正な改造に関する情報がいきわたっていないことである。第二には、福祉、保健、医療等の分野と建築分野の連携がうまくいっていないために、効果的な住宅改造や適正な工事が行われにくいという状況がある。対象とする人を支える専門分野間で身体状況、介護状況と住宅の現況、可能な工事方法などの適切かつ円滑な情報の受け渡しと総合化があってはじめて効果的な住宅

改造ができる。第三には、介護保険の限度額の20万円では限界があることである。対象者の身体能力を補う最低限の改造はできるが、それ以上の生活の質を向上させるところまでは、この資金では届かない。一概に公的負担

を増やすべきとはいえないが、より質の高い在宅環境を整えるために、改造の資金源をどのように手当するかは今後の大きな課題である。

図表2 介護保険による住宅改修費の推移



2 予防的な住宅改造とその課題

既存住宅の3分の1に高齢者が居住しているにもかかわらず、それに応じた住宅改造の進展は遅々として進んでいない。1998年の住宅・土地統計調査によると、その前の5年間に、住宅をバリアフリーに改造したものは高齢者のいる世帯全体の1割にしかすぎない。

高齢期に向けて住宅改造を実施した方がよいのには、大きくみて3つの理由がある。一つ目は、居住者が高齢化するのと同じように、住宅もまた年をとってきているからである。高齢期も引き続き居住するのであれば、築年数20年を超えるような家であれば、戸建て住宅はもちろん、マンションであっても、建物の基本的な構造を補修し、水回りの設備機器などは更新しておく必要がある。二つ目の理

由は、身体弱体化に先駆けて住宅をバリアフリーにしておくことによって、怪我や病気が文字どおり予防できるからである。日本では、高齢者は年間の交通事故死者数に匹敵する人数が、住宅内での事故が原因で亡くなっている。三つ目の理由は、高齢期の生活をより楽しく快適にするために住宅改造が有効だからである。子育てを第一に考えた家の間取りを、夫婦二人の少人数の暮らしや家庭内で趣味などを楽しめるよう改造すれば、日々の生活が充実してくる。

もう一つの大きな問題は、アパート、マンションなどの集合住宅の問題である。特に、大家が判断するだけで済む賃貸住宅よりも、区分所有の分譲マンションの方の問題が大き

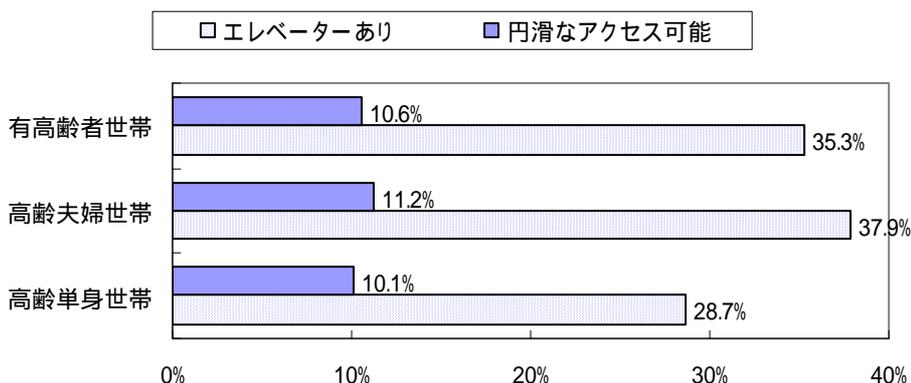
い。その理由は、住宅の専用部分は居住者の判断で改造を行うことができるが、共用部分については、管理組合における居住者の合意形成がなければ改善を実施することができないからである。集合住宅における共用空間のアクセシビリティの状況は、1998年の住宅・土地統計調査の結果では、集合住宅に居住する高齢者のいる世帯のうち3分の1はエレベーター付きのところに居住しているが、建物の玄関から自分の住戸口まで円滑にアクセスできるというものは1割にしかすぎない（図表3）。近年、老朽化したマンションの補修や、建て替えに関して、マンション管理法などの新しい法律や仕組みが整備されつつあるが、その一環として、共用部分のバリアフリー改造が円滑に実施できるような環境づくりも重要である。

最近、住宅リフォームは、ある種ブームともいえるほど、マスコミでとりあげられる機会が増えているが、高齢期向けの住宅改造への関心はまだ低い。住宅の専用部分、共用部

分にかかわらず、潜在的にはかなりの需要があると推測できるが、そうした需要をキャッチアップする取り組みや支援策が不可欠である。具体的には、住宅改造に関する情報提供や相談窓口を充実し、実際の工事に際しては、工法技術の開発やコストの低減を図ることが不可欠である。

日本の場合、需給ともに新築に偏っていたために、改築工事に関する技術開発が十分でなく、またそのために費用も嵩んでしまう。また、住宅改造といっても通常の財購入に比べると多額の資金を有する。需要者サイドにたてば、完全に引退して年金暮らしになった後では、経済的、心理的にみて、住宅改造に踏み切る意欲が薄らいでしまう。まさに老後生活に備えた予防的な措置として、むしろ経済的にゆとりがあり意欲も旺盛なりタイア直前に住宅改造を行えば、老後への備えが磐石である。そうした環境づくり、意識形成を図ることが重要である。

図表3 集合住宅に居住する高齢者のいる世帯のアクセシビリティの状況



資料) 住宅・土地統計調査 (1998年)

高齢期に向けた住み替えの促進

現代の核家族のライフサイクルを考えた場合、一つの家はずっと住み続けることが必ずしも合理的とはいえない。核家族の場合、単身 夫婦 子育て世帯 夫婦 単身とその家族規模はダイナミックに変化する。この点からいえば、一つの家に住み続けるよりも、その時々ライフステージにあった住宅に住み替わの方がはるかに合理的だといえる。

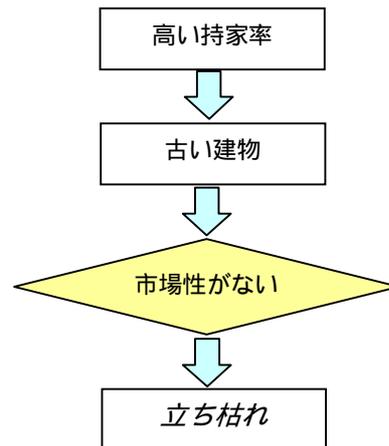
ところが、日本の実情では、ライフサイクルの前半部分については、より大きな家に住み替わっていくシナリオが社会的にでき上がっているが、後半部分の世帯縮小に対応した部分の居住のシナリオはこれまでは全くといってよいほどなかった。その結果、高齢者の持家率こそ極めて高いが、実際の家は老朽化が進み、夫婦や単身にとっては大きすぎるという実態になっている。日本の高齢者のいる世帯の85%は持家居住であるが、高齢夫婦世帯の4割、高齢単身世帯の5割は築30年以上の住宅に居住しており、しかも、夫婦世帯の1/7、単身世帯の1/4が大修理もしくは中修理が必要な住宅に居住している。核家族の場合には、人生の後半部分に対応した住み替えの選択肢がなければ、高齢者世帯が古くて

1 高齢者の住宅事情と居住ニーズ

日本の高齢者の住宅事情から、考え得る居住のシナリオを描き出してみる。まず、築年数の古い戸建て住宅に居住している場合、土地が広ければ二世帯住宅に建て替えて子供世帯と同居する選択肢がある。また、土地に売却可能な価値があれば、それを元手に次の所

大きな住宅で立ち枯れてしまうような状況になる(図表4)。

図表4 高齢者の住宅事情



一方、こうしたことが社会的にも不合理な状況を生み出している。1998年の住宅需要実態調査では、65歳以上単身、夫婦世帯の半数が100㎡以上の住宅に居住しているのに対して、4人以上の世帯の約3割は100㎡未満の住宅に居住している。若年世代は過小過密居住、高齢世代は過大過疎居住という住宅のミスマッチが起きている。こうした世代間での住宅規模の不均衡を解消するためにも、高齢期の住み替え促進や、住宅ストックの世代間流通を図っていく必要がある。

に住み替わることができる。しかし、現実には長期の経済停滞で資産デフレの状況にあり、土地の売却は容易ではない。しかも、今の日本の実情では、建物は築年数で評価するので古い住宅建物はほとんど評価されないという根本的な問題がある。結局、現実的に最も多

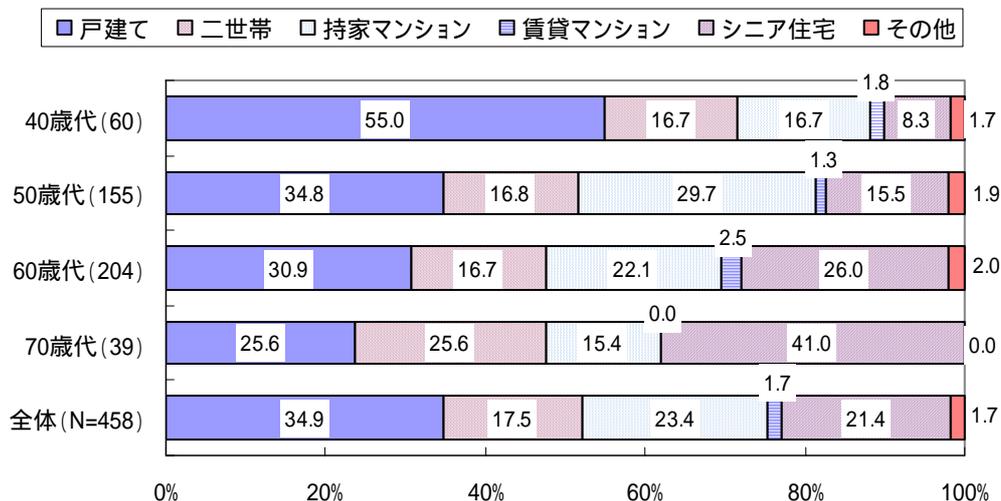
いは、その家に住み続けるしかないという選択であろう。しかし、その場合は、適切な住宅改造をしなければ、バリアがいたるところにあり、家や庭が大きすぎれば管理不能ということになる。結局は、少しでも心身が弱化するると自宅での居住継続が困難になり、多くの施設需要に結びつくという、個人的にみても社会的にみても、高コストの構造になっている。

マンション居住の場合もほぼ同様で、築年数の古いマンションに居住している場合、好立地であれば、賃貸や売却をすることによって、次の移り住み先を見つけることができるかもしれない。しかし、立地がよくないマンションだと売却、賃貸ともに困難であり、そこで居住継続を選択すると、戸建ての場合と同じ結果になってしまう。つまり、日本の現

状では、向老者や高齢者は安心できる居住の未来がなかなか描けないのである。

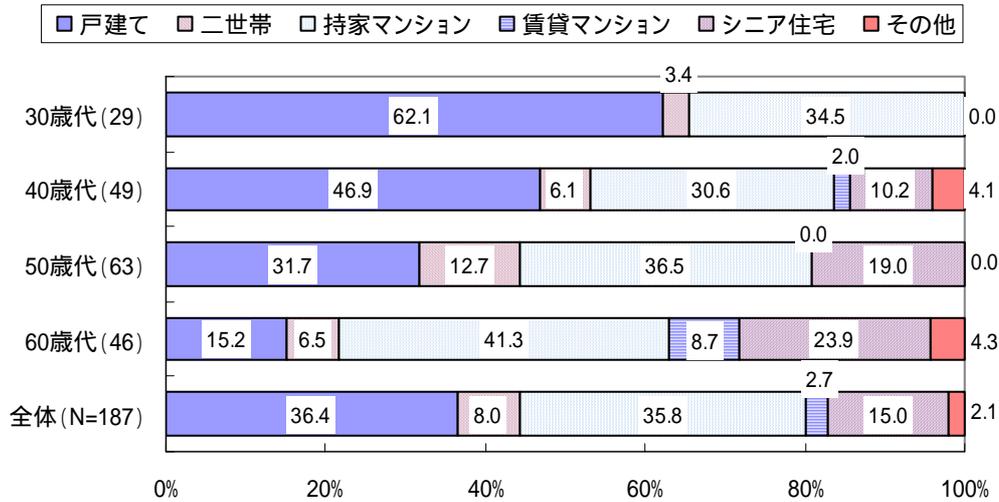
では、どのような居住ニーズをもっているのかということ、東急不動産が実施した調査では、東急分譲戸建て居住者の60歳代、70歳代は、マンションやシニア住宅等の高齢者住宅への転居を望んでいるものがかなりを占める(図表5)。一方、東急分譲マンションに居住する30歳代は、戸建て住宅への転居を望んでいる(図表6)。この両者の居住ニーズをあわせれば、先に述べたような高齢世帯と子育て世帯の世代を通じた住宅の交換流通こそが必要だといえる。また、高齢者の場合は、より安心した居住の場として高齢者住宅も強く志向しており、そうした移り住み先が増えていくこともまた重要である。

図表5 東急分譲戸建て住宅居住者の住み替え先希望



資料) 東急不動産・東急総合研究所調査

図表6 東急分譲マンション居住者の住み替え先希望



資料) 東急不動産・東急総合研究所調査

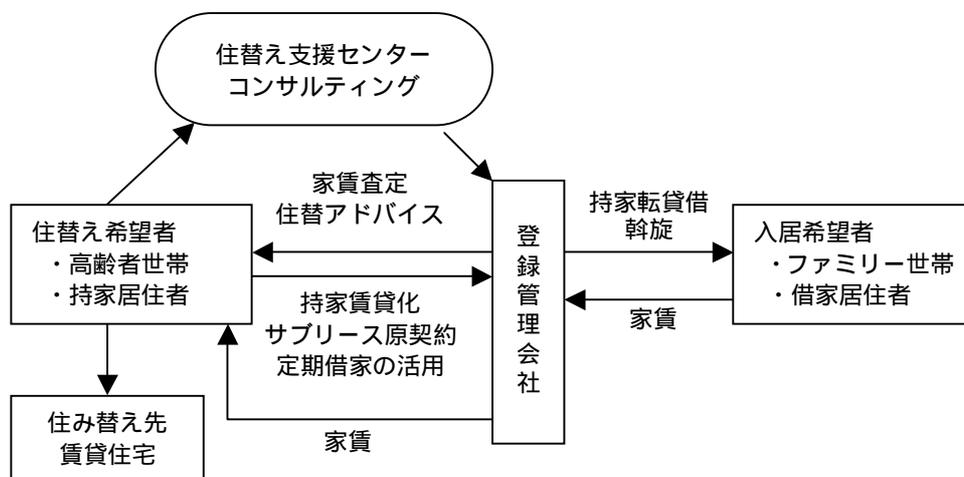
2 新しいビジネスモデルの登場

昨年の秋以降、高齢期に向けた住み替えを促進しようとする新しいビジネスモデルが続々と実行に移されている。

第一の事例は、日本賃貸住宅管理協会が始めた住み替え支援センターである。協会は不動産会社や宅地建物取引業者が主な会員であるが、その窓口に「子供たちが独立したので、郊外の自宅をサブリースして、自分達は生活の楽しめる中心市街地の賃貸住宅に移り住みたい」とか、「持家を定期借家で貸して、自分は老後のためのバリアフリー設備のある賃貸住宅に移りたい」などの相談が多く寄せられるようになった。そこで、協会では住み替え支援センターを発足させ、そこで、住宅資産

の賃貸化等に伴う相談の受付や賃貸住宅経営に関するノウハウの提供、住み替え先の賃貸住宅に関する情報提供等の各種コンサルティングを行うこととした。また、高齢者が賃貸する住宅のサブリース契約をセンターに登録する管理会社が行うことができるようにし、そこでの預かり金をセンターが保証する仕組みも整えた。預かり金保証制度の創設にあたっては、国土交通省からの支援を受けた（図表7）。センター開設後まもないが、相談件数は増えており、実際に自分の住宅を賃貸したり売却したりして、住み替える高齢者も出てきている。

図表7 日本賃貸住宅管理協会「住替え支援センター」



もう一つの事例は旭化成ホームズが開始したリムーブというビジネスモデルである。これは、旭化成がこれまでに建設供給してきたヘーベルハウスという商品名での顧客が高齢化し、家族規模やライフスタイルの変化に伴い住み替えを考えるようになってきたこと、もう一つは、ロングライフ住宅という超寿命型の商品モデルを提供し始めたところ、当該住宅に長く居住継続するよりも、その超寿命性を活かして、転売して次のところに移り住む資産運用型のニーズを顧客が強く持っていることが明らかになってきたことによる。

このビジネスモデルでは、ヘーベルハウスのオーナーは、まず旭化成の系列不動産と一括借上げ型の賃貸借契約を結ぶ。不動産会社はこの住宅を賃借してくれるテナントを見つけ、その者と定期借家契約を結び賃貸する。家賃は不動産会社を経由して、元のオーナーに支払われ、オーナーはそれを元手に次の住宅での居住を開始する。ただし、住宅賃料のやりとりだけだと、元オーナーの住み替え先が賃貸住宅に限定されてしまいがちになる。そこで、もう一つ工夫を凝らして、当該住宅

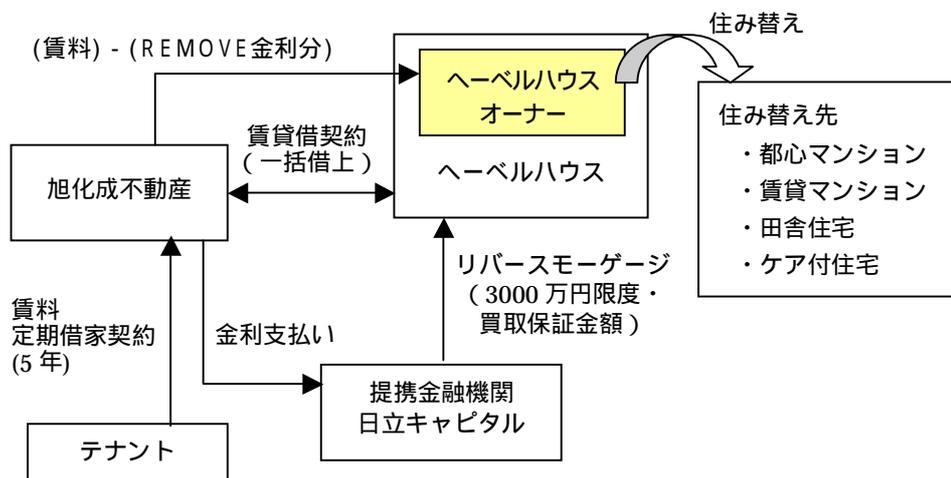
を担保に、3000万円か、または10年後の買い取り保証額のどちらか小さい方を限度に、旭化成が提携する民間の金融機関が資金を貸し出す制度を加えている。元オーナーは、契約期間中は金利のみ支払い、売却等を決定した時点で元金は清算する仕組みである。つまり、一種のリバースモーゲージの制度を組み込まれている。これにより、元オーナーは、賃貸住宅だけでなく、都心マンションや別荘的な住まい、ケア付きの高齢者住宅など、多様な移り住み先を選択することが可能になる（図表8）。

一方、旭化成側は、住宅を賃貸する際のリフォーム需要、不動産管理に係る収入など、小口ではあろうが、顧客からの多様な注文を頻度高く受けることができる。また、こうした仕組みを成立させる大前提として、当初の新築住宅を質の高いものにし、しかも建物の資産価値を劣化させないために、こまめにメンテナンスする需要も当然高まる。その意味で、これまでの本業への付加価値も期待できる。これもまだ始まったばかりであり、仕組みを完全に機能させるには、高齢な契約者が

判断能力を失った場合の対応など残された課題も明らかになってきているが、顧客からの反応はまずまずのようである。また、他の八

ウスメーカーでも同様の仕組みにチャレンジしようというような動きも出てきている。

図表8 旭化成リバースモーゲージ「REMOVE」



3 これからの課題

高齢期に向けた住み替え促進は、高齢者、特に核家族の高齢者にとっての居住の選択肢を広げる上で極めて重要である。しかし、それを実現するには、いくつかの課題を解かなければならない。

第一には、高齢者にとって、住み替えの元手になる住宅の価値が適正に評価され、それが流通するような市場が成立しなければならない。売却の場合は、現状では中古住宅としての小規模な流通はあるが、新築市場に比べると微々たるものである。その最大の理由は、住宅の建物価値は築後年数のみで評価され、原則として築 20 年以上を超えるものはほとんど評価されないに等しいからである。売手にとって不利益だけでなく、資産価値なしとされた建物は買手にとっても魅力的でなく、取引市場は活性化しない。一方、元の住宅を賃貸する場合にも、賃貸借契約を定期にする

など契約条件を明解にし、家賃支払いや管理サービスもサブリースや管理委託の仕組みがないと、高齢者にとっては乗り出しにくい。また、売買や賃借に関する不動産取引の仲介システムも、より明朗で近代的なものにする必要がある。中古住宅は一般的に個人対個人の取引になるが、両者の間で多額の金額が行き交うので、仲介の過程で公正にそのリスクヘッジなどができる仕組みがあるとよい。

第二には、元の住宅が処分できたとして、今度は移り住み先の方に、魅力的な住宅が各種ラインナップされている必要がある。高齢者の移り住み先として、都市型マンション、田園居住、サービス付き住宅などの選択肢がたくさんあるとよい。

第三の点は、高齢者の住み替えを支援するよう税制や融資などの制度インフラを整えることである。例えば、売却益課税は高齢者

の住み替えを躊躇させる。特に、持家から持家の住み替えには非課税枠があるが、賃貸住宅に移り住む場合はすべて課税対象になる。また、住宅ローンを組む若年者の持家取得にはローン金利の免税措置があるが、全額自己資金の住宅取得にはこうした優遇措置はない。さらに、中古住宅と新築住宅の融資条件の差異が大きく、若年者が住宅融資を受けようとするとどうしても新築物件の方が有利で、高齢者が売りに出す中古住宅をわざわざ買おう

とは思わない。これらの点が、高齢者の住み替えにブレーキをかけているともいえる。これに比較して、アメリカでは、ある一定年齢以上の住み替えについては、売却益税を免除している。高齢者はそれ以前の大きな住宅から、価格の低い小さな家にダウンサイジング型の住み替えをし、余剰金はキャッシュとして、その他の老後不安に備えるという仕組みができあがっている。

4 高齢者の居住をめぐる住宅市場とその活性化にむけて

これまで高齢者として 65 歳以上をひとくくりにしてきたが、実は高齢者といってもそれには様々な人が含まれる。特に、これからは高齢者といわれる人たちの生年によって、その価値観や家族関係、ライフスタイルは激変する可能性が高い。そこで、ここまで論じてきた高齢者居住をめぐる 3 つの課題と高齢者の生年（コーホート）との関係をみたのが図表 9 である。

主には後期高齢者である要介護高齢者

（1930 年以前生れ）は、本論では取り上げなかった住宅と福祉の連携問題に一番関係する。一方、一般住宅の質的向上は、高齢期以前の 45 歳程度まで（1960 年以降生れ）の持家所得世代の問題である。そして、現役高齢者（1940 年以前生れ）にとっては、住み替えよりも、既存住宅のリフォームの方に、団塊の世代に代表される高齢予備軍（1950 年以前生れ）にとっては、住み替えの方により大きな関心がむくのではないかと思われる。

図表 9 高齢者等のコーホートと住宅市場

	介護高齢者	現役高齢者	高齢者予備軍	<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. 住み替えの促進			—	
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（団塊の世代）

*2) バリアフリー化などを中心とした住宅改造などの意味

では、こうした3つの課題について、どのようにより大きな関心を引き起こし、それに関連する住宅市場を活性化させていくか。まず、一般住宅の質的向上に関しては、むしろ居住文化としてバリアフリーを当たり前にしていくことが重要であろう。また、リフォーム市場の拡大のためには、リフォーム融資の拡充やリフォーム減税、改造に関する建築規制の緩和が有効であろう。住み替え促進については、向老者、高齢者に対する売却益税の減免、買い換え特例、住み替え特例の充実、

自己資金取得減税などが有効であろう。これらはいずれも制度に関連したものであるが、制度環境を整えることで、民間の住宅市場が活発に動き出すことが期待できる(図表10)。

老いを迎える時に、どこでどのように住まうのか。誰にとっても気になり、避けて通ることのできないテーマである。4人に1人の高齢者が、自らの価値観にもとづき居住のあり方を選択でき得る環境を整えることによって、日本社会は初めて成熟したといえるだろう。

図表 10 高齢者等の住宅市場の活性化のポイント

