令和８年度
サービス付き高齢者向け住宅整備事業の延長に関する要望説明資料

0

令和７年９月１８日

一般社団法人 高齢者住宅協会

一般社団法人 高齢者住宅協会の概要

１．設立　平成23年5月27日（平成30年6月20日に「一般社団法人高齢者住宅推進機構」から名称変更、平成31年4月1日より「サービス付き高齢者向け住宅事業者協会」と事業統合）

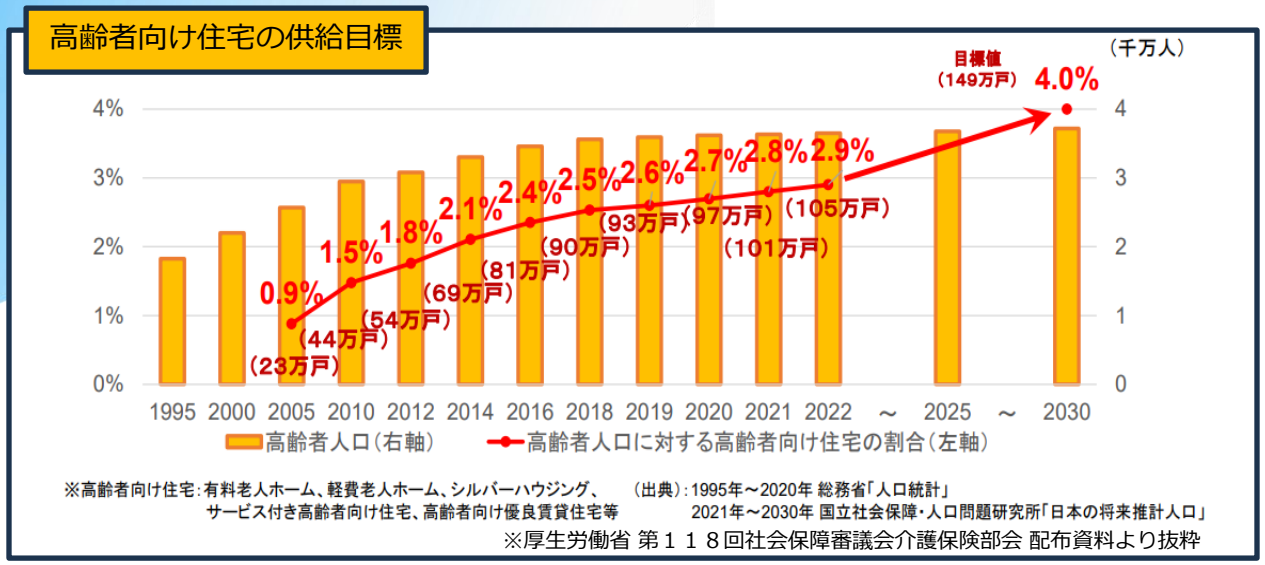
２．設立目的　高齢者の住生活や高齢者住宅の住空間のあり方、福祉等との連携強化及びサービス付き高齢者向け住宅運営事業者のサービス品質向上及び居住者保護による事業の発展・普及について、関係する事業者等が調査研究、情報交換、提言の発信等を行うことにより、国民の住生活の安定の向上と地域社会の健全な発展に寄与すること。

３．活動内容
①高齢者の住生活や高齢者住宅の住空間のあり方に関する調査研究、提言等
②サービス付き高齢者向け住宅に関する普及活動、実態調査等
③高齢者住宅に関する国の施策や、金融、税制等の供給促進に関する提言
④サービス付き高齢者向け住宅に関する相談窓口、情報提供等
⑤高齢者住宅に関する研修や会員相互の情報交換
⑥福祉、医療等との連携強化に関する調査研究、情報交換
⑦高齢期の豊かな住生活の実現のための計画・設計、設備機器などの技術開発、情報交換
⑧その他、本法人の目的を達成するために必要な事業

４．役員

代表理事 会長	芳井　敬一	大和ハウス工業株式会社　代表取締役会長　CEO
代表理事 副会長	木村　祐介	株式会社学研ココファン　常務取締役
理事 副会長	小泉　雅宏	SOMPOケア株式会社　執行役員
理事 副会長	宮本　俊介	積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社　取締役
理　事	江澤　和彦	医療法人和香会　理事長
理　事	加藤　利男	一般財団法人高齢者住宅財団　理事長
理　事	北崎　武彦	TOTO株式会社　取締役　常務執行役員
理　事	櫻井　紀之	株式会社ニチイケアパレス　専務取締役
理　事	下河原忠道	株式会社シルバーウッド　代表取締役
理　事	丹下　慎也	東急不動産株式会社　取締役　常務執行役員
理　事	廣江　　研	社会福祉法人こうほうえん　会長
理　事	向井　幸一	株式会社シルバーライフネットワーク　代表取締役
理　事	吉田　　肇	ミサワホーム株式会社　エグゼクティブアドバイザー 株式会社マザアス（ミサワホームグループ）特別顧問
監　事	伊藤あすか	東京ガス株式会社　カスタマー＆ビジネスソリューションカンパニー 企画部　エネルギー公共グループマネージャー

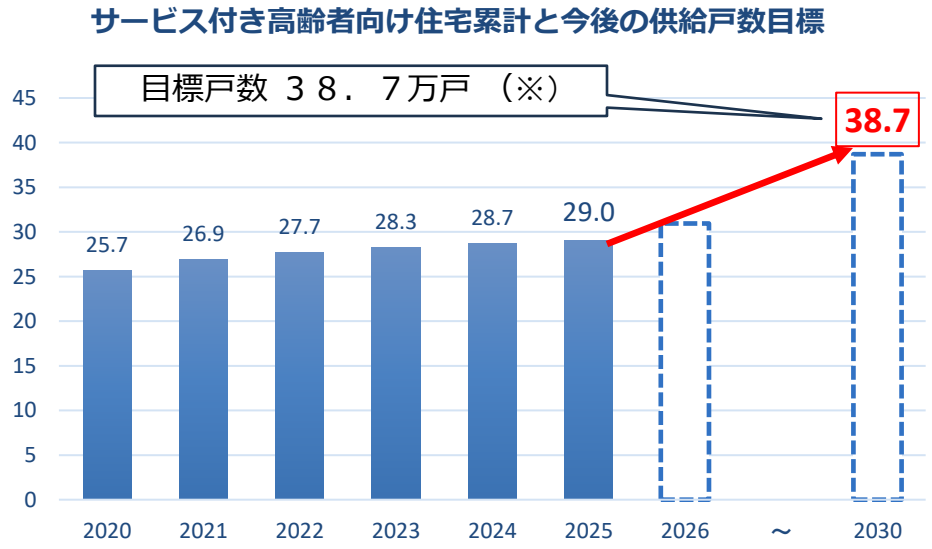
今後の高齢者向け住宅の供給目標



令和3年(2021年)3月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」にて、高齢者が自立して暮らすことが出来る住生活の実現に、令和12年(2030年)の高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を４％として成果指標に設定。

平成２３年（２０１１年）の登録開始以来、サービス付き高齢者向け住宅の整備戸数は、２９万戸（令和７年７月末）になったが、令和１２年度（２０３０年度）のサービス付き高齢者向け住宅供給目標「３８．７万戸」（※）に対して、今後５年間で約９．７万戸（１．９万戸/年）の供給が必要。

※令和３年に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」にて設定された令和１２年度の目標値１４９万戸に対して、高齢者向け住宅の内、サービス付き高齢者向け住宅の占める割合を令和４年度と同比率（２６%）として算定した戸数

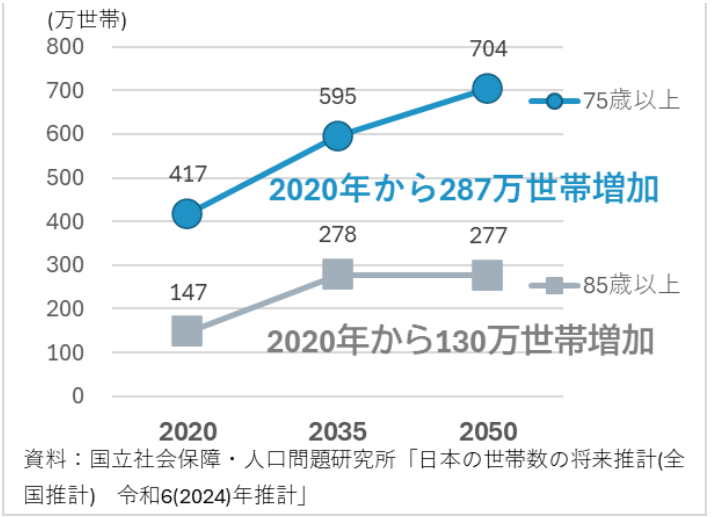


自立期から高齢者向け住まいで暮らす

単身高齢世帯の増加／現在の住まい・暮らし方に不便、不安を感じると想定する年齢の人口と要介護の認定率

●高齢者の単身世帯が増加する

・国立社会保障・人口問題研究所の令和６年(2024年)の世帯数の将来推計によると世帯主75歳以上の単独世帯は、令和２年(2020年)の417万世帯から令和３２年(2050年)には704万世帯へと287万世帯増加して約1.7倍となり、85歳以上については、147万世帯から277万世帯と130万世帯増加して約1.9倍となることが示された。

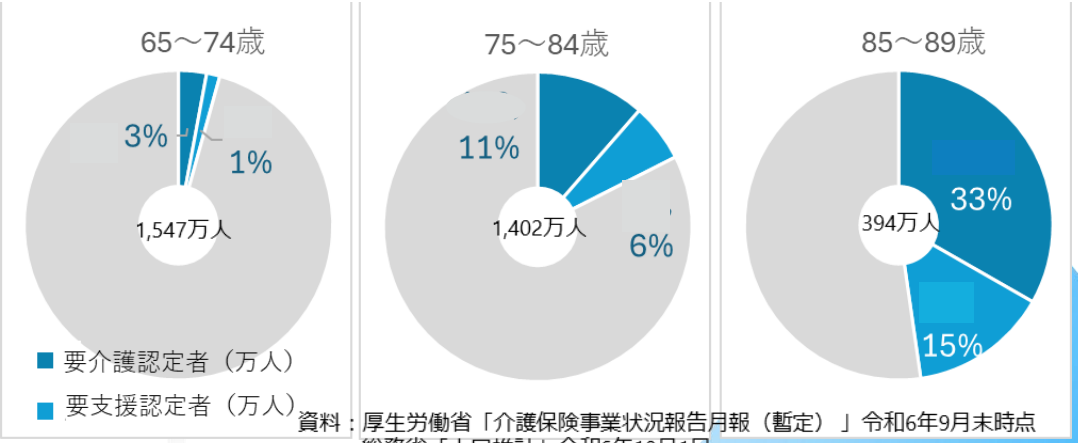


資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)　令和6(2024)年推計」

●75歳以上85歳未満の高齢者人口と要介護認定率

・住まい・暮らし方に不便、不安を感じ始める年齢を75歳から85歳未満と仮定すると、その人口は1,402万人で、**要介護１～５の認定者数は約160万人（11.４%）、要支援1～2の認定者数は約86万人（6.1%）**、合わせると、要支援１～要介護5の認定者数 約246万人（17%程度）

・自宅で住み続ける、住み替えるを問わず、この年齢層の自立期にある多くの高齢者の暮らし方について、しっかりと対応、元気に活動できる期間を延ばして、社会保障費増大を抑制することが重要。



資料：厚生労働省「介護保険事業状況報告月報（暫定）」令和6年9月末時点
総務省「人口推計」令和6年10月1日

75歳以上単身世帯　令和2年(2020年)417万世帯⇒令和32年(2050年)704万世帯（287万世帯増加）

75歳以上85歳未満の要介護認定率は、17%

資料：厚生労働省「有料老人ホームにおける 望ましいサービス提供のあり方 に関する検討会（第２回）」宮本部会長資料より抜粋

高齢者住宅協会の取り組み：自立期から自分らしく暮らす住まいワーキンググループ

「入居者の健康維持増進に取り組む高齢者向け住宅に関する意見交換会」令和6年（2024年）1月23日

	住まいの特徴・健康増進の取組	学術研究等との連携・内容
旭化成ホームズ㈱ **ヘーベルVillage**	・常駐スタッフを置かない自立期からフレイル期の住まい ・健康度や家族状況の変化に応じた住まいとサービスをシームレスに提供 ・月１回の面談、入居者同士の交流を楽しむ仕掛け	●**東京都健康長寿医療センター研究所**と連携 ⇒ヘーベルVillageに入居後の暮らしやサービス受容による、**健康行動の向上、入居前後のフレイル度の変化**について調査
野村不動産グループ **オウカス**	・健康増進型・賃貸シニアレジデンス ・①利便性の高い立地、②多彩な共用施設とともに、③健康維持・増進を図るサービス提供（運動プログラム、栄養管理、コミュニティ活動、医療介護連携）に取り組む	●**千葉大学予防医学センター社会予防医学研究部門**と連携 ⇒オウカス入居により、社会参加が促進し、要介護リスクの低減につながる可能性を定量的に評価
積水ハウスグループ **グランドマスト**	・セカンドライフを満喫しようとするシニアへの自立型（アクティブ）サ付住宅 ・健康長寿をサポートするため、食べる・動く・人とつながる生活をサポートする住まい・サービス、プログラムを提供	●**千葉大学予防医学センター社会予防医学研究部門**と連携 ⇒グランドマスト入居者と地域在住高齢者について、**Well-being指標による比較検証**

自立期から自分らしく暮らす住まいWG

当協会の住宅・住生活部会の健康寿命の延伸・健康増進に取り組む、また関心のある会員で構成され、今後ますます増える要介護前の高齢者の住まいについて調査研究を行う。

有識者の発言要旨

「入居者の健康維持増進に取り組む高齢者向け住宅に関する意見交換会」令和6年（2024年）1月23日

大渕 修一 氏（東京都健康長寿医療センター）

○疾病回避モデルから**健康生成モデル**へ、治すということではなく、健康に良い行動を一つ一つ取り入れようと考え方を変えることが必要。

○老いとともに出来ないことが増える中で出来ることに着目し**入居者ができることを増やす支援**が有効。

○**温熱環境も大事で室内の寒冷な環境を変えないといけない。**

近藤 克則 氏（千葉大学予防医学センター）

○自治体と一緒に地域の健康長寿の追跡調査をしている。高齢者の通いの場への参加で様々な効果があるが、**最終アウトカムとして要介護認定率や認知症発症率が低下することが示されている。**

○ウェブサイトにおいて健康維持の取組に自信のある住宅はデータを開示できるようにするとよい。

○サ付き住宅は交流の場を内包しており参加率が良い。**社会保障費等の行政コストが節減できる分をPFS ※を導入するなどして住宅への入居費用を抑えることが出来るのではないか。**

髙橋 紘士氏
（東京通信大学名誉教授）

○地域と交流できて、入居者の健康が維持される高齢者向け住宅をつくった場合に**何らかの形で評価をする仕組みが必要である。**

※PFS（Pay For Success）
成果連動型民間委託契約方式

・行政が民間事業者に対し、成果の達成を求め、それに応じた支払を行う契約方式
・従来の業務仕様を定めた発注と異なり、民間の創意工夫が促され事業効果が高まる
・ソーシャルインパクトボンドはPFSの一形態

辻 哲夫 氏（東京大学高齢社会総合研究機構 未来ビジョン研究センター客員研究員）

○都市部に集中する団塊の世代の高齢化、現在の要介護認定率のまま推移すると介護保険料は膨らみ続ける。**「フレイル予防」や介護サービスの質を維持して健康寿命を延伸することは国家的課題である。**

○本日発表された自立期の高齢者向け住宅で生活することが、**健康維持及び増進につながる成果をエビデンスをもって発表されたことは大事件**といってよい。

○住宅の次はまち、コミュニティが課題、3社のノウハウを地域に展開してほしい。

三浦 研 氏（京都大学大学院工学研究科教授）

○自立期の高齢者向け住宅の価値がエビデンスをもって示され理論武装がなされたと思う。**健康寿命延伸という価値を打ち出すべきという貴重な提案、問題提起である。**

○さらに要介護者の減少で介護費用が抑制できるという**費用対効果の視点で政策的に議論すべきという問題提起をいただいた。**

○マンション管理適正評価サイトのように**自立期の高齢者向け住宅も標準化が可能な情報を開示してもよい。**

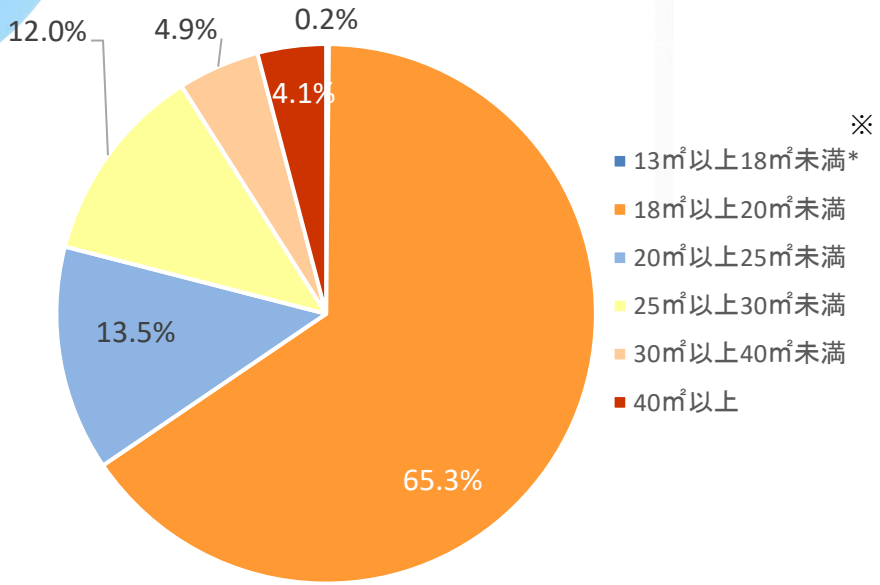
○**健康に係る温熱環境により住宅を評価できるのではないか。**

サービス付き高齢者向け住宅の住戸面積分布と入居状況

※グラフの数値は、計算上割り切れないため小数点以下2桁で四捨五入しております。　そのため、合計値に誤差が生じております。

住戸面積

（n=288,165）

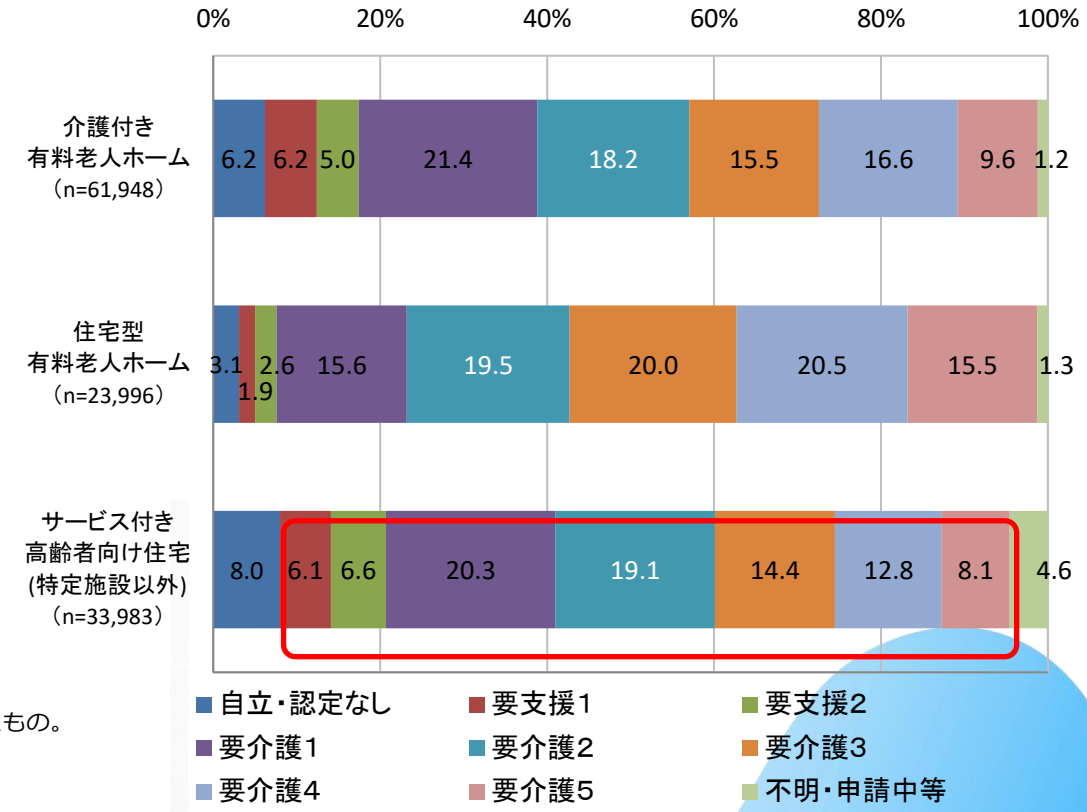


※高齢者居住安定確保計画に基づき登録基準を緩和したもの。

平均：21.9㎡

資料）一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析（R6.8月末）」

高齢者向け住まいにおける要介護高齢者の入居割合



出典）令和6年厚生労働省度老人保健事業推進費等補助金（老人保健健康増進等事業分）「高齢者向け住まいにおける運営実態の多様化に関する実態調査研究」（PwC コンサルティング合同会社）

住戸面積の２５㎡未満の住戸が約８割を占め、４０㎡以上の住戸（住戸内の設備完備）はわずか４．１％である。自立高齢者の入居が少なく、要介護３以上の高齢者が約３割を超える。

家賃限度額と整備事業補助限度額

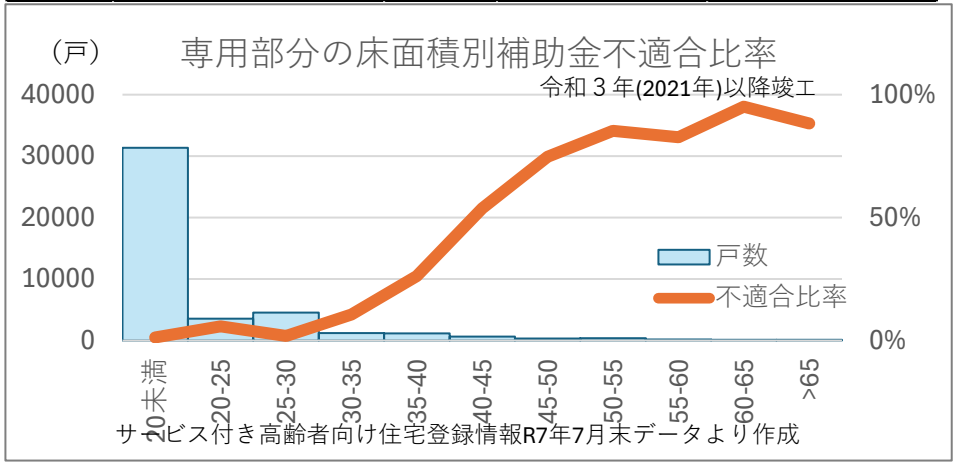
現行の家賃限度額

（算出方法）１６万円×市町村立地係数（0.7～1.6）

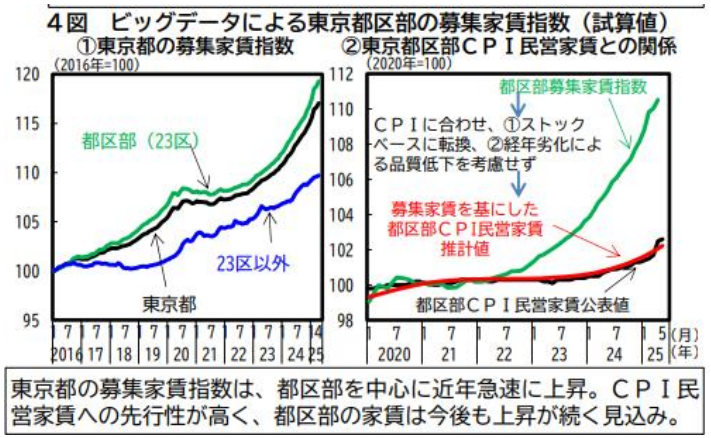
現行の補助限度額

		補助率	限度額	補助対象
新築	床面積３０㎡以上（かつ一定の設備完備）	1/10	１３５万円／戸	全住戸数の２割を上限に適用（※）
	床面積２５㎡以上		１２０万円／戸	
	床面積２５㎡未満		７０万円／戸	
改修、既設改修		1/3	１９５万円／戸	

（※）全住戸数の２割を上限に適用（ただし、入居世帯を夫婦等に限定する場合は除く）。２割を超える住戸は１２０万円／戸。

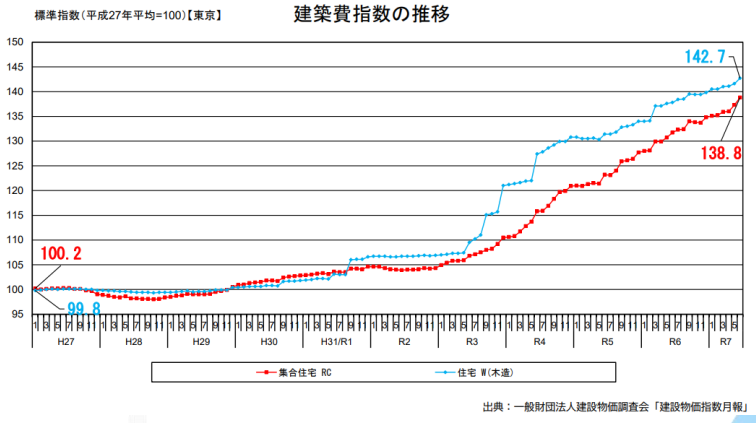


サービス付き高齢者向け住宅登録情報R7年7月末データより作成



東京都の募集家賃指数は、都区部を中心に近年急速に上昇。ＣＰＩ民営家賃への先行性が高く、都区部の家賃は今後も上昇が続く見込み。

内閣府
令和７年度年次経済財政報告より



第65回住宅宅地分科会
中間とりまとめ（素案）
関連資料より

近年、建築資材の高騰等の影響により、建築費は上昇傾向。
木造住宅：99.8→142.7 約1.4倍
集合住宅：100.2→138.8 約1.4倍
（平成27年(2015年)1月→令和7年(2025年)6月）

現行の家賃限度額が、一律で床面積の広さが考慮されていないため、広めの床面積を整備しようとした場合、家賃が限度額を超えて整備しにくい状況である。また、近年の人件費、物価高騰で一賃貸住宅の家賃が上昇している中、家賃限度額が相対的に低下。今回、家賃相場の上昇を考慮し、住戸面積に応じた限度額の設定と建築費の上昇を考慮した補助限度額の増額をお願いします。