

令和5年度 事業報告

【基本方針として】

超高齢化が進行する我が国では、高齢者の増加により、安全に安心して暮らし続けるための医療・介護と住まいの提供の重要性がますます高まっている。

令和5年度においては、自然災害、感染症に対するBCP等の対策、住宅の運営経費の上昇、介護人材のひっ迫等、事業者にとって厳しい環境の中、当協会ではサービス付き高齢者向け住宅を運営する会員事業者のみならず業界全体に向けて、セミナーや相談窓口等を通じて安定経営や現場レベルでの支援を行ってきた。また、訪問介護事業所等を併設する事業者へ介護保険の正しい知識を広めるとともに、令和6年度の介護報酬改定に対して、適正な事業経営に過度の圧迫を強いることのないよう関係各方面に働きかけた。

一方、団塊世代の住まい手が高齢期の住まいの場を自ら早めに検討する意識変化、暮らし方の多様化に対応するため、自立期から暮らす高齢者向け住まいを運営する会員事業者と大学や研究機関との健康維持増進に係る共同研究に着目、そのエビデンスを利用して、住まい手の健康維持増進のみならず、空き家の増加や社会保障費の抑制等につながる可能性のある今後の高齢期の暮らし方について、調査・検討を進めている。

これら、高齢期の住まいを場面ごとでなく俯瞰的にとらえて活動することは、当協会の使命でもあると考え、令和5年度は住宅・住生活部会とサービス付き高齢者向け住宅運営事業者部会が一致協力して活動してきたところである。

【定時総会・理事会の開催】

日付	会議名	決議・内容
令和5年 6月7日	みなし決議による 理事会	・令和4年度事業報告、収支決算の承認 ・役員候補者に関する件（役員改選期による）の承認
6月23日	第1回通常理事会	上記の総会付議事項についての説明 (来賓出席) 厚生労働省老健局高齢者支援課 高齢者居住福祉専門官 落合 明美 様 国土交通省住宅局安心居住推進課長 上森 康幹 様
	定時総会	上記の総会付議事項についての承認 (来賓出席) 厚生労働省 老健局長 大西 証史 様 国土交通省 住宅局長 塩見 英之 様
	第1回臨時理事会	・会長の選定、代表副会長及び副会長の選定に関する件の承認 ・顧問の委嘱の件の承認 ・部会長及び副部会長の選定に関する件の承認
10月12日	みなし決議による 理事会	1号会員入会申込に関する件の承認
令和6年 3月13日	第2回通常理事会	・令和6年度事業計画、収支予算に関する件の承認 ・令和6年度定時総会の招集に関する件の承認 ・1号会員が書面によって議決権行使をする件の承認 ・1号会員入会申込に関する件の承認 (来賓出席) 厚生労働省老健局高齢者支援課長 峰村 浩司 様

【企画運営委員会の開催】

日付	会議名	決議・内容
令和5年 4月17日	第1回企画運営委員会	・令和5年度理事会・総会の進め方と議案 ・国土交通省補助事業のR4実績報告とR5提案の状況 ・住宅資産の循環活用に関する研究委員会R4調査について
5月15日	第2回企画運営委員会	・5月22日発信予定 書面によるみなし理事会の議案資料 ・6月23日開催 定時総会の議案資料と議決権行使書
8月24日	第3回企画運営委員会	・協会の新体制 ・会員の入会状況 ・両部会の体制と事業
10月30日	第4回企画運営委員会	・令和6年度定時総会までのスケジュール ・定時総会の開催方法 ・両部会の事業進捗 ・会員の入会状況
令和6年 2月2日	第5回企画運営委員会	・令和5年度第2回通常理事会の議題案について ・両部会の事業進捗 ・健康維持増進に取り組む住まいに関する有識者意見交換会 ・令和6年度介護報酬改定の概要について ・会員の入会状況について

【事業報告】

■住宅・住生活部会、サービス付き高齢者向け住宅運営事業者部会 共通の事業

1 高齢者向け住宅に関する政策提言・要望活動

(1) 政策提言

高齢者のボリュームゾーンである団塊世代の暮らし方に対する意識変化等に対応して、入居者の健康維持増進に取り組む会員事業者による「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」を立ち上げ、各々が連携する大学や研究機関との共同研究で得られつつあるエビデンス等を共有して、この分野の学識者に意見交換をいただく等の活動を通じて、今後の高齢者の住まい、暮らし方についての意見を発信する準備を進めた。

(2) 要望活動

令和6年度の介護報酬改定に向け、介護保険サービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅運営事業者の経営を圧迫することのないよう、主に訪問介護における同一建物減算に対する要望を届けるため、小早川顧問、菊井会長、木村副会長、サ高住運営事業者部会遠藤幹事が中心となって関係する先に陳情を行った。

<陳情先>※時系列

11月28日	厚生労働省	大島一博	事務次官
11月29日	公明党	高木美智代	元厚生労働副大臣
11月29日	自由民主党	加藤勝信	前厚生労働大臣
12月1日	自由民主党	萩生田光一	政調会長（当時）
12月6日	公明党	山本香苗	元厚生労働副大臣
12月8日	自由民主党	田村憲久	元厚生労働大臣
12月8日	公明党	伊佐進一	厚生労働部会長

2 広報活動

(1) ホームページ等による情報の提供

「最新ニュース」欄にて、諸官庁からの依頼に対応した会員向け周知活動を行った。その他、協会の活動状況、諸官庁や関係団体等からの有益情報やシンポジウム、研修会等について月一回発信するメールマガジン等により情報を提供した。

(2) メディアに対する情報の提供

令和6年度の医療・介護・障害のトリプル報酬改定について医療福祉経営情報誌「Vision と戦略」の取材に対して菊井会長が対応した。また、高齢者向け住まいについて、高齢期の早めに検討を始める重要性に関して、NHK出版「きょうの健康」「きょうの料理」への記事提供を行った。



「Visionと戦略」
ケアプラン点検結果公表を基
本報酬増と減算新設阻止
主たる介護者「事業者」へ



「NHK出版：きょうの健康」
(一社) 高齢者住宅協会に聞く
新しい暮らしへの備えは元々な
うちに始めよう



「NHK出版：きょうの健康」
(一社) 高齢者住宅協会に聞く
いまから考えておきたい！
高齢者の住まいと暮らし



「NHK出版：きょうの料理」
(一社) 高齢者住宅協会に聞く
元気なうちに始めたい
新しい暮らしへの備え

3 関係団体との連携

(1) 高齢者向け住宅の運営に関わる団体との連携

<高齢者住まい事業者団体連合会（以下、高住連）との連携>

9月27日に開催された、第225回社会保障審議会介護給付費分科会の事業者ヒアリングに高住連と連携して木村副会長が出席、訪問介護の同一建物減算についての減算の拡大に反対する立場より意見を述べた。

10月19日に高住連等と連携して、「物価高騰対策及び介護現場で勤務する職員の処遇改善に関する緊急要望」に出席、自由民主党政務調査会長に対して要望書を提出した。

11月7日に高住連等と連携して、「介護現場で働く人々の暮らしとやりがいを支える集会」に出席、介護現場職員の賃金を継続的に上げること、介護事業者が健全な経営ができるように決議した。

当協会役員からは副代表幹事として木村副会長、幹事として廣江理事、監査役として小川企画運営委員が高住連の幹事会に出席した。

当協会の事務局員が、高住連の事務局へ参加して、隔月の事務局会と厚生労働省と国土交通省担当官との定例会に出席した。

高住連が取り組む「紹介事業者届出公表制度」について、eラーニングの実施等で連携した。

「介護報酬改定等概要」「令和6年度介護報酬改定のポイント」等、介護事業者向けの動画配信等で連携した。

<公益社団法人全国有料老人ホーム協会との連携>

令和4年度の活動を総括して、5月に「提言：より豊かな高齢期の住まいの実現に向けて～シニア・リビングの提案～」を取りまとめて発信した。

（２）住宅・住生活に関わる団体との連携

<一般社団法人住宅生産団体連合会との連携>

住生活月間中央イベントの企画運営委員会への参画、10月7日には、「住まいフェス in 岐阜」に参加した。

<一般財団法人ベターリビングとの連携>

5月19日と10月30日に開催された「人生100年対応住宅部品研究会」へ委員として出席、意見を述べた。また、「住宅における良好な温熱環境実現推進フォーラム」へ参画した。

<一般社団法人日本ガス協会>

住宅の温熱環境に関する情報の共有等で連携した。

<一般社団法人住宅リフォーム推進協議会>

昨年度に続いて「リフォームで生活向上プロジェクト」に協賛した。1月22日にプロジェクトの実施連絡会議に出席した。

■住宅・住生活部会の事業

1 調査・研究事業

（１）今後の高齢期の住まいのあり方について

入居者の健康維持増進に取り組む高齢者向け住宅の事業者が参画して「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」を立ち上げ、相互の視察会や各々が大学等と連携して取り組む共同研究の成果等について情報交換を行った。（4/26、7/14、9/6、11/24）

また、1月23日には、参加会員のうち3社（旭化成ホームズ㈱、積水ハウス不動産東京㈱、野村不動産㈱）より各々の取組と大学等との共同研究等で得られたエビデンス等の発表を行い、この分野の学識者※との意見交換を行う『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』を開催した。

出席：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参加会員（50音順）	
旭化成ホームズ株式会社	※事例発表
NTT都市開発株式会社	
積水ハウス株式会社	
積水ハウス不動産東京株式会社	※事例発表
大和リビングケア株式会社	
東急不動産株式会社	
野村不動産株式会社	※事例発表
株式会社長谷工コーポレーション	
株式会社長谷工シニアウェルデザイン	
パナソニックホームズ株式会社	
株式会社マザアス（ミサワホームグループ）	
ミサワホーム株式会社	

事例発表

学術研究等との連携・内容	
旭化成ホームズ㈱ ヘーベルVillage	●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	●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	●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



事例発表と意見交換

出席：学識者		コメント要旨
大淵修一氏	東京都健康長寿医療センター研究所 研究部長	○疾病回避モデルから健康生成モデルへ考え方を変えることが必要。 ○入居者が出来ることを増やす支援が有効。 ○温熱環境が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 社会予防医学研究部門 教授	○自治体と連携して高齢者の通いの場での参加による効果の追跡調査をしてい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。 ○サ付き住宅は交流の場を内包しており参加率が高い。社会保障費等の行政コストが節減できる分を、PFS※を導入する等して住宅の入居費用を抑えることができるのではないかと。
高橋鑑士氏	東京通信大学 名誉教授	○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する仕組みが必要である。
辻 哲夫氏	東京大学 高齢社会研究機構 未来ビジョン研究センター客員研究員	○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」をおこない、健康寿命を延伸して介護サービスの質の低下を防止することは、国家的課題である。 ○健康維持及び増進につながる成果がエビデンスをもって発表されたことは大事件といってもよい。
三浦 研氏	京都大学大学院 工学研究科 教授	○健康の維持増進に取り組む高齢者向け住宅の価値がエビデンスをもって示されたと思う。 ○介護費用が抑制できる費用対効果の視点で政策的に議論すべき問題提起である。 ○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開示があつてよい。 ○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と。

※PFS：従来の業務仕様を定めた発注でなく、行政が事業者の成果達成を求め、それに応じた支払をする方式

（２）地域におけるコミュニティ拠点の形成活動について

横浜市の「上郷ネオポリス」における郊外住宅団地の再生について現地のまちづくり協議会と協力して調査・研究をかさねた。郊外住宅団地の抱える課題については、高齢者の住まいに係る様々な課題に通じることから、他の調査・研究事業とも連携、情報を共有している。

（３）高齢期の住宅資産の循環活用について

高齢者の所有する住宅資産が空き家となることの抑制、所有する高齢者の生活を経済的に支える仕組みについて研究を行う目的で立ち上げた当協会の研究委員会に参加する会員が、令和５年度においても引き続き、一般財団法人高齢者住宅財団が国土交通省の交付決定を受けて実施した調査事業の一部「高齢者の住宅資産の循環活用に関する検討委員会」に参加した。

（検討委員会開催日：7/24、1/24、3/4）

（参加会員順不同：ミサワホーム(株)、(株)東急不動産 R&D センター、東急住宅リース(株)、東急リバブル(株)、大和ハウス工業(株)、積水ハウス不動産東京(株)、(一財) 高齢者住宅財団）

住宅資産の循環に関わるプラットフォーム等の実態について、参加する会員や地方自治体等からヒアリングを実施した他、委員長の東京大学大学院工学系研究科 大月教授出席の下、事務局機能についても協働した。

（４）郊外住宅団地再生に向けた取り組みについて

令和４年９月に立ち上げられた「郊外住宅団地再生検討委員会」が、６月で終了、報告書を取りまとめた。続いて「郊外住宅団地再生手法検討会」が設置され、ビジネスモデルの検討が行われた。また、東京大学高齢者社会総合研究機構が行う、団地再生の認証制度の議論についての事務局機能を担当した。

２ 高齢者住宅の普及促進事業

（１）高齢者住宅に関する情報提供事業

本事業は令和５年度の国土交通省補助事業である「サービス付き高齢者向け住宅制度の普及促進事業」の交付決定を受けて実施し、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」の登録事務局として管理・運営を行った。また、国土交通省の指示の下、システムの機能改善を適切に行った。また、登録住宅の詳しい運営方針や住宅の状況等を把握することが出来る「運営情報」については令和５年３月末においてサービス付き高齢者向け住宅の登録戸数 282,426 戸に対して 200,903 戸が情報公開を行いその割合は 71.1%であったところ、令和６年３月末においては、登録戸数 287,151 戸に対して 213,532 戸が情報を公開してその割合は 74.4%に向上した。

（２）サービス付き高齢者向け住宅のあり方についての調査検討事業

国土交通省が設置する「サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会」について令和５年度は令和６年３月１日に開催された。毎年度、当協会の両部会から委員として参画しているところ、当協会の調査・研究での議論を取りまとめて引き続き参画した。また、令和５年度の国土交通省補助事業である「サービス付き高齢者向け住宅のあり方及び高齢期の住まいの選択に係る支援等に関する調査事業」の交付決定を受けて、国土交通省の下で論点整理、資料作成等の懇談会事務局における補助業務を行った。

(3)「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」の普及事業

高齢期の住まいを早めに検討することに対して課題意識をもつ他団体、自治体として、7月1日うるま市建築士会、8月18日刈谷市、10月23日と11月15日に墨田区、12月2日にかながわ住まいまちづくり協会、1月26日に栃木県、2月7日に浦安市において開催されたセミナーに対して講師派遣を行った。

その他、7月7日と12月28日に沖縄のタイムス住宅新聞、11月に新日本海新聞社、その他、NHK出版の「きょうの健康」と「きょうの料理」において、寄稿もしくは講師派遣を行ったセミナーの様子について取材を受けた。

■サービス付き高齢者向け住宅運営事業者部会の事業

1 調査・研究事業

令和6年度の介護報酬改定に向けた介護事業経営実態調査にあたって、会員に加えてサービス付き高齢者向け住宅に併設されていると思われる、非会員の介護事業者に対して調査の趣旨を解説し回答を促進した。

2 サービス付き高齢者向け住宅付帯サービス品質向上化事業

サービス付き高齢者向け住宅運営事業者の介護保険制度及び外付けサービスの理解を深め、入居者の尊厳の担保と付帯サービスの品質向上を目指すため継続した。

(1)「行動規範」に対する「遵守宣言」を行う会員事業者の募集を推進

目的の推進のため、手続きについての手数料の無料キャンペーンを継続した。遵守宣言の確認書発行数は会員の登録住宅数1,691中666住宅(2023/12末時点 39.3%)であった。令和6年度の会員継続と合わせて、新規の遵守宣言と3年の期限を迎えての更新手続きを働きかけている。

「行動規範」

(1) サービス付き高齢者向け住宅の入居者の尊厳と、「外付けサービス」である介護・医療サービス等の提供において利用者が事業者の選択・変更できる権利を守ります。

(2) サービス付き高齢者向け住宅の必須サービスとしての「生活支援サービス」と「外付けサービス」は区別します。

(3) サービス付き高齢者向け住宅の入居に際し、サービス付き高齢者向け住宅運営事業者が運営する介護・医療サービス事業所が併設・隣接していても、利用者が入居前から受けていた介護・医療サービスを継続利用できる権利を守ります。

協会の定めた「行動規範」を遵守することを宣言した事業者に対して、サ付き登録住宅ごとに、右の確認書を発行し、合わせて住宅に掲示していただく。



更新手数料の無料キャンペーンを今期も継続して、「遵守宣言」のハードルを下げ、会員自らの適正化行動への働きかけを行った。

※遵守宣言確認書発行数
(会員の登録住宅数 1691 中 666 住宅)
2023/12 末現在 39.3%



「遵守宣言確認書」を発行した住宅にはホームページ上で、左のマークを表示して入居促進を支援

(2) 遵守宣言確認書の更新手続きについて

遵守宣言確認書は3年の期限を設けているところ、期限の到来と継続についての案内を行い、更新対象に対して円滑な更新手続きを進めた。

3 情報交流・教育研修事業

(1) 第14回 高齢者集合住宅研究大会「高齢者に選ばれる住まいとは」 11月21日開催

演目	講師・登壇者
教育講演 国土交通省	国土交通省住宅局安心居住推進課長 津曲 共和 氏 (登壇者：課長補佐 湯谷 大朗 氏)
教育講演 厚生労働省	厚生労働省老健局高齢者支援課長 峰村 浩司 氏
基調講演 「サービス付き高齢者向け住宅」のリスクマネジメント	株式会社安全な介護 山田 滋 氏
ランチョンセミナー	株式会社クーリエ
事例発表	①銀木犀鎌ヶ谷富岡 ②ココファン麻生田 ③そんぼの家S宝塚小林 ④アガスティア姫路 ⑤リハ・ハウス来夢 ⑥そんぼの家S灘大石 ⑦ココファン稲毛海岸 ⑧プレシヤスケア立山
パネルディスカッション ※ファシリテーター 株式会社シルバウッド 下河原 忠道 氏 「サ高住運営のノウハウを大手に聞こう!!」	株式会社学研ココファン 木村 祐介 氏 株式会社学研ココファン 吉岡 崇博 氏 SOMPOケア株式会社 菊井 徹也 氏 SOMPOケア株式会社 細川 悟 氏 株式会社やさしい手 藤宮 貫太 氏 株式会社やさしい手 吉田 理絵 氏



講演風景



パネルディスカッション

(2) 現地見学会等の開催

感染症の影響が払拭されることを待ち、令和5年度においては引き続き開催を見送った。

(3) セミナー・研修会の開催

「部会通信」を週一回の頻度で継続発行し、会員事業者に有益な情報を提供した。

また、以下のセミナーをオンライン形式にて開催した。

日付	テーマ・研修内容	講師
7月12日	後見人と保証人の違い、保証人のリスクについて	認定NPO法人きずなの会 理事・東京事務所長 長谷川 賀規氏
9月20日	サービス付き高齢者向け住宅 運営・経営セミナー 値上げの理解とそのポイント	理事・サービス付き高齢者向け住宅 運営事業者部会副会長 向井 幸一氏
11月～	サ高住のBCP訓練セミナー 2022/1/26開催分の再放送	SOMPO リスクマネジメント(株) 医療・介護コンサルティング部 上席コンサルタント 宮本 薫氏
1月24日	WITH コロナにおいて知っておくべき リスク対策と高住協の賠償責任保険	サービス付き高齢者向け住宅運営事業者部会事務局 東京海上日動及び損保ジャパン担当者

その他、以下の支部活動を支援した。

支部/日付	テーマ・内容	講師
福岡支部 10月20日	令和5年度サービス付き高齢者向け住宅における事業者説明会	・福岡県建築都市部住宅計画課 ・理事・サービス付き高齢者向け住宅 運営事業者部会副会長 向井 幸一氏
兵庫支部 12月13日	「となりの芝は青く見える」研修会	(株)やさしい手 取締役副社長執行役員 藤宮 貫太氏