令和６年度　事業報告

【基本方針と活動】

わが国は、本格的な人口減少局面に入って久しく、生産年齢人口は減り、高齢化は進み続けている。出生率の低下を含めて、国民全体で危機感をもって取り組むべき課題である。同時に単身高齢世帯がスピードをもって増加することが、国の推計によって示され、高齢期の住まいや暮らしと家族のあり方、高齢者の意識が大きく変化している実態に対して、我々高齢者向け住宅に関わる事業者が対応していく必要を強く感じさせる。

その中で、サービス付き高齢者向け住宅は、事業者の様々な取り組みにより、介護施設的なものだけでなく、独居での不安や不便に対して、安心できる環境で健康を維持できる暮らしを提供することや、親子・夫婦・姉妹等で入居できる住まいで、家族の介護の負担を軽減できる等、様々な可能性をもつ。また、出来るだけ長く健康を維持する住まいへの取り組みにより、増大し続ける社会保障費や介護人材の不足等の社会的課題解決に貢献できるものと考える。

令和６年度、当協会では、介護人材不足や物価上昇による運営経費の上昇等の経営環境の厳しさが続く中、全国の各地域における住宅運営事業者に向けて、相談対応や有益な情報の提供等の支援を行ってきた。　また、「自宅での生活が無理になったらやむなく住み替える住宅」ではなく、自立期から住み替え健康寿命を延伸する高齢者の暮らし方と住まいについて、調査、研究と普及に関する活動を行ってきたところである。

【社員総会・理事会の開催】

日付	会議名	決議・内容
令和６年 ６月４日	みなし決議による 理事会	・令和５年度事業報告、収支決算について ・定款の変更について（支部の設置について） ・役員候補者について（理事２名、監事１名の交替）
６月 20 日	第１回通常理事会	総会付議事項として上記についての説明 （来賓） 厚生労働省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　課長補佐　　湯谷 大朗　様
	定時総会	上記の総会付議事項について （来賓）　　厚生労働省　大臣官房審議官　斎須 朋之　様 国土交通省　住宅局長　　石坂　聡　様
７月 26 日	みなし決議による 理事会	・「支部設置・運営等規則」の制定について
令和７年 ３月 17 日	第２回通常理事会	・令和７年度事業計画、収支予算について ・令和７年度定時総会の招集、書面による議決権行使 ・１号会員の入会について、北陸支部の設置について （来賓）厚生労働省老健局高齢者支援課長　　峰村 浩司　様 国土交通省住宅局安心居住推進課長　津曲 共和　様

【企画運営委員会の開催】

日付	会議	決議・内容
令和 6 年 4 月 15 日	第 1 回企画運営委員会	・書面によるみなし理事会の議題案とスケジュールについて ・令和 5 年度の国土交通省調査事業について ・高齢者住まい団体連合会 連携活動と介護報酬改定説明会
5 月 13 日	第 2 回企画運営委員会	・5 月 20 日発信（決議 6 月 4 日）書面による理事会について ・令和 6 年度　国土交通省調査事業　提案状況について ・会員の入会状況について
8 月 26 日	第 3 回企画運営委員会	・サ高住供給促進税制の延長の要望について ・両部会の活動報告 ・会員の入会状況について
11 月 7 日	第 4 回企画運営委員会	・サ高住供給促進税制の延長の陳情活動について ・令和 7 年度定時総会の開催方法について ・両部会の活動報告 ・会員の入会状況について
令和 7 年 2 月 5 日	第 5 回企画運営委員会	・令和 6 年度第 2 回通常理事会スケジュール・議題案について ・サ高住供給促進税制延長に関する陳情報告 ・両部会の活動報告 ・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

1　高齢者向け住宅に関する政策提言及び要望活動

（1） 政策提言

自立期から暮らす住宅の事業者と大学等との共同研究による Well-being 向上や要介護の抑制についてのエビデンス等を当協会内だけでなく、他の団体や様々な雑誌や業界紙を通じて展開、認知向上に努めた。これを令和 7 年度に向けて社会への意見の発信につなげる。

（2） 要望活動

令和 6 年度を適用期限とする、サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制について、会員の意見を取りまとめ、10 月 1 日に楠田住宅局長宛て、菊井会長、吉田理事により、この税制の延長に関する要望書を手交した。続いて、関係する与党議員に対して陳情活動を展開、12 月自民党の税制改正大綱にその延長が記載された。

2　広報活動

諸官庁からの業界や会員向け周知依頼に即応してホームページ上で掲載、また、諸官庁、関係団体、会員から有益な情報について月一回配信のメールマガジンにて発信した。

また、高齢者住宅新聞には、当協会両部会役員の対談記事等を複数回掲載された他、自立期から暮らす高齢者向け住宅について日経アーキテクチュア、日経ヘルスケア、ＮＨＫ

出版「きょうの健康」等に記事が掲載された。

住宅特集：開拓！自立系シニア住宅

＜市場動向＞
単身世帯の増加を反映
自立型高齢者住宅のニーズ増す

ニーズ拡大！　特集「自立者」向け高齢者住宅

＜全体動向＞
有識者が絶賛した介護予防の「成果」

（一社）高齢者住宅協会に聞く【シニアのための快適住宅考】

早めの備えで実現する
高齢者の安心・安全な暮らし

3　関係団体他、外部の組織との連携・協力

（1）　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」

・住生活月間中央イベント企画運営委員会への委員参加
・サ高住の供給促進税制延長に関する陳情活動において連携
・成熟社会居住委員会へオブザーバー参加

「一般財団法人ベターリビング」

・人生 100 年対応住宅部品研究会への委員参加
・住宅における良好な温熱環境実現推進フォーラムへの参画

「一般社団法人住宅リフォーム推進協議会」

・リフォームで生活向上プロジェクト後援

「一般社団法人日本ガス協会」

・住空間の温熱環境について連携

「一般財団法人すまいづくりナビセンター」

・空き家問題に課題感のある墨田区におけるセミナーで連携

「自治体：墨田区、浦安市」

・空き家に課題感のある自治体と高齢期の暮らしに関するセミナー開催で連携

（2）　高齢者向け住宅の運営、介護事業に関わる団体・組織との連携

「高齢者住まい事業者団体連合会」

・公益社団法人全国有料老人ホーム協会と一般社団法人全国介護付きホーム協会と協働
・当協会より幹事、監査役として就任、幹事会に参加
・事務局会、同時に開催する厚生労働省と国土交通省の担当官との定例会に参加

「一般財団法人サービス付き高齢者向け住宅協会」

・業界の健全な発展に資する活動において協働

「一般社団法人日本在宅介護協会」

「『民間事業者の質を高める』一般社団法人全国介護事業者協議会」

「一般社団法人全国介護事業者連盟」

「一般社団法人シルバーサービス振興会」

・各介護業界の各団体と連携

「公益財団法人介護労働安定センター」、「中央労働災害防止協会」

・介護事業者への正しい情報周知、理解の促進

（3）その他

厚生労働省の老健事業「高齢者向け住まいにおける運営形態の多様化に関する実態調査研究事業」に菊井会長委員が参加した。

■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

「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」

5 月 14 日	第 1 回 活動報告会（オンライン） ・旭化成ホームズ、積水ハウス、野村不動産の事例報告
7 月 9 日	オウカス世田谷仙川 視察会 ・視察後マザアス本社にて意見交換会
11 月 6 日	マストライフ古河庭園、グランドマスト西ヶ原の視察 ・入居者の e スポーツを見学、体験
12 月 13 日	第 2 回 活動報告会（ハイブリッド） ・千葉大学予防医学センター 河口先生 講演 「高齢者向け住宅における社会的インパクト不動産について」
3 月 7 日	グランジュール駒沢公園　視察会 ・旭化成ホームズによる東京都先導事業の採択事例紹介

7 月 9 日「オウカス世田谷仙川」全景

11 月 6 日「e スポーツ見学・体験」

（2） 高齢期の住宅資産の循環活用について

「高齢者の住宅資産の循環活用に関する検討委員会」（高齢者住宅財団の調査事業）へ当協会の会員企業が委員として参加、大和ハウス工業の住宅団地 2 か所においてそれぞれ 2 回開催された住民向けセミナーによる住民の意識変化の調査、及び 2 月に開催された委員会において、事務局として業務を行った。

2 月 19 日	「高齢者の住宅資産の循環活用に関する検討委員会」事務局業務にて参加 ＜当協会参加会員＞ ミサワホーム/大和ハウス工業/積水ハウスシャーメゾン PM 東京 東急住宅リース/東急不動産 R&D/東急リバブル（順不同）

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

国土交通省調査事業「サービス付き高齢者向け住宅制度の普及促進事業」に従事した。

・情報提供システム登録事務局としてシステムの管理運営を行った。

・高齢期の住まいと暮らしに関する記事掲載を行い、有益情報を展開した。

・入居者の状況等を掲載する運営情報を公開する住宅の比率が全登録住宅 290,128 戸に対して 222,420 戸 76.7%となり（R7.3 末）となり、前年度末から 2.3%上昇した。

（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

国土交通省調査事業「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」に従事した。

・都道府県対象の定期調査。（自治体のサ付き住宅整備意向調査含む）

・高齢者人口と高齢者向け住宅の整備数等需給状況の更新。

・比較的自立者の多いサービス付き高齢者向け住宅と入居者の心身の状況、従前の自宅の利活用状況と意向等のアンケート調査票の設計と配布。

（3） 住まいの改修ガイドラインの普及

〇高齢期の住まいに関する総合相談（オンライン）について。

・電話もしくはオンラインにて 7 件の相談対応を行った。

〇空き家問題等に課題感を持つ自治体と連携してセミナー等へ講師派遣を行った。

・墨田区「高齢期の住まい　早めに備える　どうする実家・自宅セミナー」10/30

・浦安市「親子で考える“高齢期の住まいと暮らし”」1/18

墨田区：すみだ安心安全居住セミナー
『住み続ける？住み替える？実家・自宅はどうする？』

浦安市：住まいの講習会
『親子で考える"高齢期の住まいと暮らし"』

■サービス付き高齢者向け住宅運営事業者部会の事業

1　組織率の向上化

支部活動の支援

福岡支部	10 月 21 日	「定例情報交換会」※同時開催 福岡県事業者向け説明会 向井理事 講演 『サ高住の現状と課題（物価高騰対策とスタッフ不足対策)』
兵庫支部	8 月 20 日	兵庫県介護支援専門員協会講義/座談会
	11 月 5 日	日本総研リサーチ・コンサルティング講義/座談会
（準備） 北陸支部	12 月 10 日	北陸 3 県の会員による設立準備会　木村副会長参加 →　令和 6 年度第 2 回通常理事会において、設立を承認

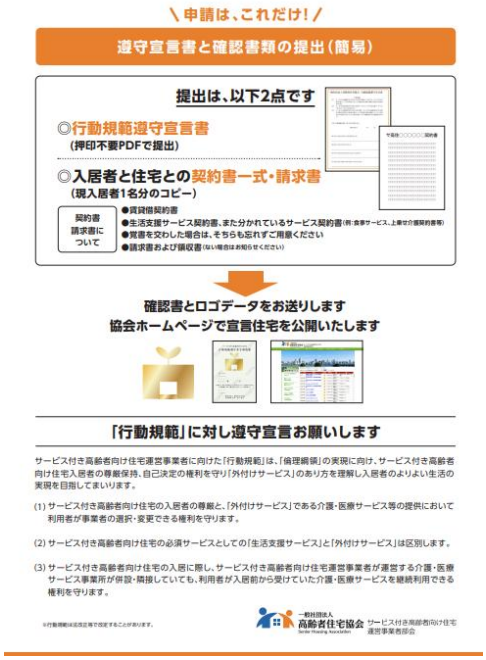
福岡支部「定例情報交換会」
福岡県令和 6 年度サービス付き高齢者向け住宅事業者向け説明会

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

行動規範に対する「遵守宣言」を行う会員事業者を募集（令和元年より継続）

○会員事業者の介護保険制度への理解を深め、入居者への適正なサービス提供につなげて業界の品質底上げを図る。新規の「遵守宣言書」発行は 64 件で総数 678 件（R7.1）となっている。

○有効期限を 3 年と定めており、発行した確認書の期限満了を迎える住宅の更新手続きを円滑に実施する。



「行動規範 遵守宣言」案内チラシ

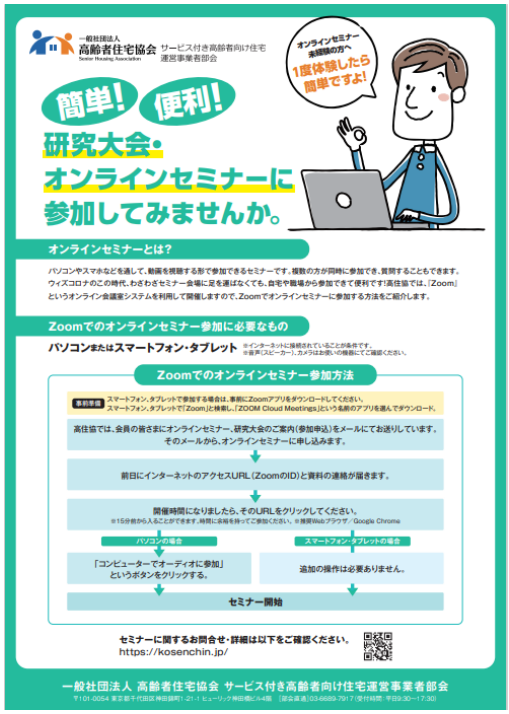
3　情報交流・教育研修事業

（1） 研究大会の開催

第 15 回 高齢者集合住宅研究大会の開催　11/19 大崎ブライトコアホール

＊オンライン配信と会場参加によるハイブリット開催

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　様
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　様
講演①	住宅・住生活部会　宮本 俊介部会長
講演②	サービス付き高齢者向け住宅運営事業者部会　木村 祐介部会長
事例発表	リハ・ハウス来夢　/「結」グループ　/ココファン高屋 そんぽの家 S 木場公園　/銀木犀八千代
座談会	高齢者住宅協会役員と会場参加の会員との対話



「第 15 回　高齢者集合住宅研究大会」案内チラシ

（2） セミナー・研修会の開催

6 月 27 日	高齢者住まい事業者団体連合会（高住連）連携セミナー 「診療報酬改定における同一建物の訪問診療の医療提供体制への影響と対策について」 講師：サービス付き高齢者向け住宅運営事業者部会 遠藤幹事 「紹介事業への入居手数料二重払いの実態とリスクについて」 講師：光元高住連事務局長
9 月 18 日	「高齢者等終身サポート事業者ガイドライン策定を受けて」 講師：一般社団法人東京シルバーライフ協会　大沢理事
1 月 22 日	「サ高住の料金改訂の留意点」 講師：向井理事

（3） 外付け型ホーム運営研究見学会の開催

入居者に対する介護サービスの提供が「外付け型」の住宅（サービス付き高齢者向け住宅及び住宅型有料老人ホーム）の運営上の課題、介護報酬の同一建物減算の影響と取るべき対応、入居促進方策等をテーマとして、公益社団法人全国有料老人ホーム協会と共同開催した。地域の業界活性化と入会促進にもつなげる狙いを持つ。

日時	場所	参加役員等	
7 月 29 日	ココファン川崎高津	高齢者住宅協会	木村副会長
		全国有料老人ホーム協会	塚本副理事長
			山本理事
10 月 24 日	ココファン吹田 SST	高齢者住宅協会	木村副会長
			吉田理事
			大学幹事
		全国有料老人ホーム協会	塚本副理事長
			生駒理事
2 月 18 日	ハイリタイヤ―21 南山	高齢者住宅協会	木村副会長
		全国有料老人ホーム協会	塚本副理事長
			山本理事

10 月 24 日 ココファン吹田 SST
「外付け型ホーム運営研究見学会」
（全国有料老人ホーム協会　共同開催）