令和７年度　事業計画

【背景と基本方針】

わが国は総人口のピークを過ぎて本格的な人口減少の局面に入って久しく、人口減少社会と同時に「超高齢社会」である。その課題は高齢者人口の増加に加えて単身高齢世帯の増加にある。

国立社会保障・人口問題研究所の 2024 年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 2020 年の 417 万人から 2050 年には 704 万人へと 287 万人増加して約 1.7 倍となる。また同様に 85 歳以上の単独世帯は 147 万人から 277 万人と 130 万人増加して約 1.9 倍となる。これまで家族の存在をイメージしてきた高齢期の暮らしが大きく変わっており、今後その傾向が強まることをあらためて印象付けるものである。

このことは、介護を必要とする高齢者に安心・安全な住まいと介護サービスを安定して提供することが重要であることはもちろん、「日常の暮らしに支障はないが自宅での一人住まいに不便や不安を感じている高齢者」に向けた健康寿命の延伸、Well-being の向上に資する住まいと暮らし方の調査研究と普及、また、それに関する知識・情報に容易に触れることのできる環境作りが社会保障費の増大や介護人材の不足等社会的課題の面からも重要度がさらに増すことを示す。

平成 23 年より登録が開始され 29 万戸弱（令和７年１月）を数えるようになった「サービス付き高齢者向け住宅」は、多くの事業者が様々な工夫をもって住宅の運営に取り組んでいるところであるが、自立期から要介護の方まで、また、住まいとしての居住空間、設備をバリエーションをもって整備することにより単身だけでなく夫婦、親子や姉妹で住まう高齢者等に対して健康寿命の延伸、Well-being の向上に資する暮らし方等を幅広く提供でき、今後の社会課題に対応する大きな可能性をもつと考えられる。

サービス付き高齢者向け住宅を運営するにあたって自然災害の発生や感染症に対する BCP 等の備え、運営経費の上昇、介護人材のひっ迫等、住宅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運営上の相談対応や必要な知識等についてお伝えするセミナーの開催、その他有益な情報の提供等の支援を充実させていく必要がある。そして、さらに多様化が予想される高齢者向け住宅の調査、検討、整備普及等に関しては、住宅の供給と運営、住まいに関わるあらゆるサービスを提供する会員企業が多様に参加する当協会の役割である。

当協会はそれらの課題に対応するために令和７年度における事業に取り組んでいく。

【事業計画】

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

超高齢社会かつ単身高齢世帯が顕著に増加、また、高齢者自身や次の世代の意識変化がみられる中で、住宅政策の指針となる住生活基本計画について令和８年３月に向けて議論が盛んになる。また、サービス付き高齢者向け住宅の整備事業については令和７年度の期限を控えている。そこで会員からの意見やエビデンスをもとに今後求められる高齢期の住まい、暮らし方等に関することについて、国の高齢者向け住宅の施策に対して提案等を行うことを目指す。

（２）要望活動

以下につき、必要に応じて会員の意見を取りまとめて関係する先に要望活動を行う。

① 令和７年度に期限を迎える「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」について大きく変化している社会的背景の中で、多様化するニーズに応え、かつ社会的課題の解決に対して貢献する高齢者向け住宅に対する整備事業、必要な支援の継続及びその内容に関すること。

② 令和７年度末に閣議決定が予定されている「住生活基本計画（全国計画)」の見直しに向けた高齢者向け住宅に関すること。

③ サービス付き高齢者向け住宅の事業環境、予想し難い自然災害や感染症等に起因する様々な課題に関すること。

２　広報活動

諸官庁からの周知依頼に対してホームページ上で随時対応、掲載して周知に努める。また、諸官庁、関係団体、会員からの重要かつ有益な情報について月一回配信の会員向けメールマガジンにて情報提供する。また、高齢者住宅新聞等の業界紙をはじめ雑誌等の協力をいただき協会の実施する活動の予定や実績について社会への効果的な展開を図る。また、ホームページについてはセキュリティ等の向上について必要に応じて対策、改修等の検討を行う。

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

住生活月間中央イベントへの参画、また、高齢期の居住の場に関する要望や提言等で「一般社団法人住宅生産団体連合会」との連携を図る。また、住まいの環境や部品研究について「一般財団法人ベターリビング」、住空間の環境等について「一般社団法人日本ガス協会」、「一般社団法人住宅リフォーム推進協議会」との連携を図る。また、「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」の普及等に関して「一般財団法人住まいづくりナビセンター」と協働、高齢期の住まいに課題感を持つ他団体や地方自治体等に対して適宜講師を派遣する等の連携を図る。

（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

「公益社団法人全国有料老人ホーム協会」及び「一般社団法人全国介護付きホーム協

会」との３団体で構成、協働する「高齢者住まい事業者団体連合会」については、当協会役員が幹事、企画運営委員が監査役として就任しているところ、各団体の事務局が参加する事務局会、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する。

また、サービス付き高齢者向け住宅の運営について「一般財団法人サービス付き高齢者向け住宅協会」と連携し業界の健全な発展に資する活動において協働する。

その他、「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」等の介護業界の各団体との連携を図り、介護保険の外付けサービス、在宅系業態における問題認識の共有とその解決に向けた活動を共に行う。また、「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」等と密に連携を図り、現場事業者の声を届けるとともに、介護事業者への正しい情報周知、理解の促進につなげる。

（３）その他

高齢者の居住の場やサービス提供についての行政や調査機関における調査研究等について、必要に応じて協力、関与し情報の提供、意見の交換を行う。

４　会員向けの活動の充実と新規会員の入会促進

会員、非会員問わず以下の活動を充実させ、事業者に向けた入会促進を展開、組織率を向上させることに重点を置く。

（１）住宅・住生活に関わる事業者へ向けた活動

戦後世代の意識変化、単身高齢者の増大を背景に、高齢者向け住宅の役割が多様化する中で、高齢者の住宅資産の活用、健康寿命の延伸、Well-being 向上に資する住まい、暮らし方の調査研究で蓄積した知見、成果等を報告、展開する。また、有識者、学識経験者を招聘して講演会開催の他、高齢者向け住宅の先進事例の見学会等、会員の知識・情報吸収の場を企画する。

（２）サービス付き高齢者向け住宅運営事業者へ向けた活動

＜高齢者集合住宅研究大会＞

サービス付き高齢者向け住宅事業者の入居者へのサービス品質向上を含め事業経営の一助となることを目的に、毎年度、国からの施策講演、会員事業者の好事例紹介、理事会社の経営層や学識経験者、有識者等による意見交換等を企画開催してきた。令和７年度においてはその内容と開催方法等についてさらに目的に適う大会の企画を検討する。

＜各地域におけるサービス付き高齢者向け住宅運営事業者への支援＞

各地域において訪問介護事業所等を併設するサービス付き高齢者向け住宅運営事業者に対して、介護報酬改定への対応とそれを踏まえた事業運営に関する研修、見学会等を企画・実施する。

各地域においてサービス付き高齢者向住宅の事業を展開する事業者の横のつながりを強化するため、支部の設立と活動に対する支援を実施する。

＜セミナー・研修会等の開催＞

サービス付き高齢者向け住宅の運営事業者に向けた部会通信を週一回発行する。また、運営事業者の経営層及び常駐職員向けに日々の運営に関する基礎知識、入居する高齢者に対応する知識や感染症対策等、会員事業者からの要望や時宜にかなうテーマで研修を実

施、業界の底上げと協会の価値向上を目指し新規入会促進、退会抑制を図る。

５　調査・研究

（１）住宅・住生活部会における自立期から暮らす住まいに関する調査・研究

健康寿命の延伸、高齢期の Well-being 向上の観点から、主に自立期から暮らす高齢者の住まいの立地、周辺環境、居住空間、設備、アクティビティ等が与える効果等の調査・研究を行い、これからの超高齢社会と単身高齢世帯が増加する厳しい課題に対する今後の高齢期の住まいのあり方について検討する。

（２）高齢者の住宅資産の循環活用に関する調査・研究

当協会において令和３年度に立ち上げた研究委員会の有志の会員とともに令和６年度にかけて一般財団法人高齢者住宅財団が交付決定を受けた国土交通省の調査事業に参加、住宅資産を所有する多くの高齢者が将来の住まいと暮らし方に対して課題に気づき検討しやすいきっかけ作りや環境について調査を行ってきた。

住まいや暮らし方、所有する不動産等に関する潜在的な不安感と課題を抱える多くの高齢者にとって、自身がそれに気付くこと、その先の解決に向けた行動に移すには様々な支援が重要であることから、この課題に対して、引き続きその支援の場のあり方について検討を進める。

６　高齢者向け住宅の普及促進事業

（１）情報提供に関する事業

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・運営を引き続き担当することを目指す。入居先を探す消費者にとっての検索性を高める他、高齢期の住まい、暮らし、健康、Well-being に関する有益な情報を充実させシステムの使いやすさと価値向上を目指す。

（２）高齢者向け住宅のあり方に関する調査事業

サービス付き高齢者向け住宅整備事業が節目を迎える中、高齢者向け住宅のあり方に関する議論を構築する調査事業において調査、研究、論点構築等の事務局業務を行うことを目指す。

「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」の普及について、高齢期の住まい、暮らし方全般について自ら早めに検討できるようきっかけ作りを目的とした活動を行う。課題意識を持つ自治体等と連携してのセミナー開催、講師派遣等の活動を展開する。また、必要に応じて相談員養成に係る研修等の企画検討を行う。

７　サービス付き高齢者向け住宅の付帯サービス品質向上化事業

（１）「行動規範」に対する「遵守宣言」を行う会員事業者を新たに募集

令和元年度に開始した当事業では、当協会において制定したサービス付き高齢者向け住宅入居者の尊厳保持、自己決定の権利等を守ることを示した「行動規範」に対して「遵守宣言」を行う住宅運営事業者の会員を募り、入居者に介護サービスを提供する際の介護保険制度及び入居者の「外付け」サービスの利用方法等に対する理解を深めるよう努めてきた。「遵守宣言」を行う事業者に対しては内容を確認のうえ宣言された住宅毎に「遵守宣

言確認書」を発行、ホームページ上でも公開する。業界の健全な発展のため令和７年度においても新しく参加する会員を募集する。

（２）「遵守宣言」の円滑な更新手続きの実施

遵守宣言確認書は有効期限を３年としており期限満了を迎える住宅について適時、案内を発信して更新手続きを漏れなく円滑に実施する。