

### 1. どのような取り組みを目指すか

- ・ハウスメーカーとして高専賃の取り組みを確立していくことをテーマとして考えております。ハウスメーカーが高齢者に関わっていくためには、ハードだけではなくて、サービス提供のためのネットワークづくりも必要であると考えようになりました。
- ・元気型の高齢者住宅の事業化はなかなか進んでいません。住まいとしてクオリティの高いものを供給する必要があると考えています。

### 2. 住宅各社が取り組んでいる高齢者住宅の紹介

- ・住宅会社は直営もしくは子会社を通じて、様々な高齢者運営事業を手がけておられます。事業内容は、「介護型」「自立型」「複合・街づくり型」の3つのパターンに大きく分けられます。

介護型 = ミサワ：(株)マザアス、セキスイハイム：オアシスセンター、パナホーム：ケアビレッジ千里・古江台、積水ハウス「Sアミーユシリーズ」

自立型 = <小規模タイプ>東急ホーム：ライフリー荏田、パナホーム：コミュニティハウス法隆寺、旭化成様：ヘーベルビレッジ <中規模タイプ>積水ハウス：グランドマスターズ武蔵府中

複合・街づくり型 = 東急不動産：自立型のグランクレールシリーズと介護型のグランケアシリーズ、ミサワ：品川区高齢者複合施設、住友林業：しずおか葵の森プロジェクト

**② 自立型-小規模事例**

■ グループリビング：(夜間 相互見守り)

■ 旭化成様 ヘーベルビレッジ：利便性の良さ・有人管理サービスは基本的に無

**③ 複合・まちづくり型【スミトモライフアシスト機】**

住友林業の街づくり：しずおか葵の森プロジェクト

子供から高齢者まで 同じ街でいつまでも 安心して暮らせる街

戸建分譲住宅(施工準備中) 高齢者専用賃貸マンション 09年4月竣工予定

スポーツジム11月開業

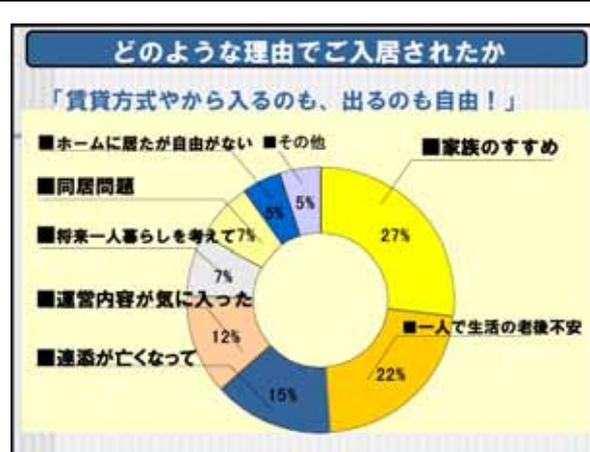
クリニック(08年4月竣工予定)

保育園・子育て支援マンション 08年4月竣工予定

有料老人ホーム08年4月開業

### 3. どのような方が住み替えられたか

- ・当社は5年ほど前に大阪府守口市でサンリスタ守口(50戸)という元気型の高齢者マンションをオープンいたしました。年齢層は70歳代が中心で、男女比3対7。これはどちらとも高齢者住宅の平均的なもののようです。
- ・サンリスタ守口は賃貸方式であり、入ることも出ることも自由であるだから入居しやすいと評判になっております。入居者の方々は「自由」を大変誇りに思っておられます



#### 4. 早めの住み替えが進まない理由

- ・サンリスタ守口では、当初の事業スキームから 24 時間 365 日の有人管理にすること、要介護による退去条件を撤廃することなどの変更により、入居状況が安定しました。
- ・有料老人ホームの共同募集会などにはたくさんの方の自立した高齢者がみえられますが、それでも元気型の高専賃への早めの住み替えが進まない理由は、住み替えの居住文化がまだ無く、介護付きの有料老人ホームと自立高齢者向け住宅が混同される傾向があることだと考えられます。また信頼できるような実績のある企業がまだ少ないこと、高齢期の生活資金や新しい共同生活などに対する不安があることも原因と考えられます。
- ・事業者サイドにとっての問題は、小規模自立型の高齢者住宅は事業として成り立ちにくいということがあります。また入居募集で既存の不動産のネットワークが使えません。さらに高齢者事業には医療・介護・サービスをネットワークする力が必要です。

#### (入居者関連) 住み替えの文化がない・・・

自立した高齢者は年々増えている (入居の意思決定は本人)

#### 1. 自立高齢者向け商品の存在・概念を伝えにくい。

- ①福祉施設、老人ホームなど諸制度の複雑さとイメージの混同
- ②存在・内容を知っている子供は親を呼び寄せたい

#### 2. 未知の生活への不安 (信頼できる企業・実績)

- ①何歳まで生きるのか? (いくら資金があれば 事足りるのか)
- ②だまされて財産を巻き上げられないか
- ③新しい共同生活になじめるのか?  
(友達ができるか? 今の生活を捨てる不安)

#### (事業者) 既存インフラがそのまま使えない

#### 1. 小規模自立高齢者住宅の課題 (家賃15万円前後)

介護型の方は事業として成立するが自立型は成り立ちにくい

- ①住民相互見守りで有人管理なしか? (入居者・NPO・地域)
- ②有人管理 (フロント・夜勤) で50人規模にするか?
- ③家賃を高くするか?

#### 2. 既存集合住宅のインフラ・不動産ルートが使えない

入居募集に時間とお金がかかる

#### 3. 医療・介護・サービス・ネットワークする力

#### 5. 業界の取組み提案 行政 (制度) への要望

- ・我々の親世代の方々でも分かるように簡単な呼称に整理・統合。
- ・モデルライフステージコースを共有できるような啓蒙や教育。
- ・高齢者に様々な制度を解説したり、施設の紹介をしたり、予防介護の訓練をするなど、多機能な能力をもったマネージャーづくり。
- ・自立生活支援費制度
- ・その他、事業者育成支援や企業格付け、表彰制度など。

#### 健全な自立高齢者住宅市場のしくみづくり・育成が必要

| 項目                          | ポイント   |
|-----------------------------|--|
| 1 簡単な呼称に整理・統合               | 高齢者 (集合・戸建・賃貸・分譲) 住宅<br>(福祉・制度用語の整理・統合)                            |
| 2 モデルライフステージコースの共有 (新住宅づくり) | 60歳以降の暮らし選択枝モデル<br>・誰もがイメージできる暮らし選択コース<br>・海外移住・田舎移住・高専賃住替え・自宅住み続け |
| 3 暮らしコーディネーター制度 (ライセンス)     | 自立生活を支援するマネージャー<br>・制度創設・施設紹介・介護予約・生活支援                            |
| 4 自立生活支援費制度                 | 有人管理費支援 (3万/人・月)<br>(介護保険を使わず高専賃で生活する人を支援)                         |

- その他 優良事業者育成支援 (企業格付け・表彰・入居金保証・税制優遇)
- ④高齢者住宅入居募集センター (優良事業者による高専賃の入居紹介)
- ⑦高齢者住宅設計制度 (建物+外構+24時間外部サービス対応設計  
・駐車場・建築用途・福祉建築扱い) 緩和  
・在宅医療+介護サービスの活用を前提 (個室までのアクセス+セキュリティ)