

不動産プロフェッショナルにとっての 平成27年版高齢社会白書

村木信爾

大和不動産鑑定株式会社エグゼクティブフェロー

平成27年版高齢社会白書は、大きく「平成26年度高齢化の状況及び高齢社会対策の実施状況」と「平成27年度 高齢社会対策」という2つの部分から構成されています。本白書は高齢化社会が進む中、不動産プロフェッショナルが自らのビジネスを考えるうえで参考になるものと思われま

す。本稿では高齢化の現状、それに対する国の施策について若干構成を変え、特に高齢者の住まいに焦点を当ててこれを要約し、最後に不動産プロフェッショナルとしてのかかわり方について考えてみることにしたいと思います。

I 高齢化の状況

1 高齢化の現状と将来像

(1) 人口・高齢化率

我が国の総人口は平成26(2014)年10月1日現在1億2,708万人で、65歳以上の高齢者人口は過去最高の3,190万人(前年3,079万人)となり、4年連続で減少しました。総人口に占める65歳以上人口の割合(高齢化率)は26.0%(前年25.1%)と過去最高になり、「65~74歳人口」は13.4%、「75歳以上人口」は12.5%となっています。また、「15~64歳人口」(生産年齢人口)は7,901万人と平成25(2013)年には32年ぶりに8,000万人を下回りました。

総人口が減少する中で、平成72(2060)年には高齢化率は39.9%に達し、2.5人に1人が65歳以上に、また同年75歳以上人口が総人口の26.9%となり4人に1人が75歳以上になると予想されており、諸外国と比較しても我が国はどの国もこれまで経験したことのない高齢社会を迎えています。

高齢者人口は、いわゆる「団塊の世代」(昭和22(1947)~24(1949)年に生まれた人)が65歳以上となる平成27(2015)年には3,395万人に、平成54(2042)年に3,878万人でピークを迎え、その後は減少に転じますが、高齢化率は上昇していきます。平成27(2015)年には、高齢者1人を現役世代(15~64歳)2.3人、平成72(2060)年には、1.3人で支えるまでになります。高齢化率を地域別に見れば、最も高い秋田県は32.6%、最も低い沖縄県では19.0%となっています。

(2) 平均寿命

平均寿命は、平成25(2013)年現在、男性80.21年、女性86.61年となっており、これが平成72(2060)年には、男性84.19年、女性90.93年と、女性の平均寿命は90年を超えるとみられています。

(3) 社会保障給付費

社会保障給付費全体について、平成24(2012)年度は108兆5,568億円となり過去最高の水準となりました。国民所得に占める割合は、昭和45(1970)年度の5.8%から30.9%に上昇。社会保障給付費のうち、高齢者関係給付費について、平成24(2012)年度は74兆1,004億円、社会保障給付費に占める割合は68.3%となっています。

2 高齢者の姿と取り巻く環境の現状と動向

(1) 高齢者の家族と世帯

65歳以上の高齢者のいる世帯は増え続けており、平成25(2013)年現在、世帯数は2,242世帯で、全世帯(5,011万世帯)の44.7%を占めます。三世帯世帯は減少傾向である一方、親と未婚の子のみの世帯と夫婦のみの世帯は増加傾向にあります。平成25(2013)年現在、夫婦のみ世帯が一番多く3割を占めており、単独世帯とあわせると半数を超えます。

一人暮らし高齢者が高齢者人口に占める割合は、昭和55(1980)年には男性4.3%、女性11.2%でしたが、平成22(2010)年には男性11.1%、女性20.3%となり、一人暮らし高齢者の増加は男女ともに顕著です。

(2) 高齢者の経済状況

60歳以上の高齢者の暮らし向きについてみると、心配ないと感じている人の割合は全体で71.0%であり、年齢階級別にみると、「80歳以上」は8割と高い割合となっています。高齢者世帯の世帯人員一人当たりの年間所得(197.6万円)は全世帯平均(203.7万円)と大きな差はなく、約7割の世帯は公的年金・恩給の総所得に占める割合が80%以上となっています。世帯主が60~69歳の世帯及び70歳以上の世帯では他の年齢階級に比べて大きな純貯蓄を有しています。世帯主が65歳以上の世帯の平均貯蓄額は2,377万円で、全世帯平均1,739万円の約1.4となっています。貯蓄の目的についてみる

と、病気や介護への備えが62.3%と最も多くなっています。

一方、平成25(2013)年における65歳以上の生活保護受給者は88万人で、前年より増加しました。平成25(2013)年では65歳以上人口に占める65歳以上の生活保護受給者の割合は2.76%であり、全人口に占める生活保護受給者の割合(1.67%)より高くなっています。

(3) 高齢者の健康・福祉

高齢者の半数近くが何らかの自覚症状を訴えています。日常生活に影響がある人は4分の1程度です。高齢者の死因となった疾病をみますと、死亡率(高齢者人口10万人当たりの死亡数)は、平成25(2013)年において、「悪性新生物(がん)」が947.0と最も高く、次いで「心疾患」561.0、「肺炎」375.0の順になっています。

65歳以上の要介護者等認定者数は平成24(2012)年度末で545.7万人であり、平成13(2001)年度末から258.0万人増加しています。75歳以上で要介護の認定を受けた人は75歳以上の被保険者のうち23.0%を占めます。

要介護者等からみた主な介護者の続柄をみると、介護者の6割以上が同居している人となっており、その主な内訳は、配偶者が26.2%、子が21.8%、子の配偶者が11.2%。性別では男性が31.3%、女性が68.7%と、女性が多く見られます。同居している主な介護者の年齢について、男性では69.0%、女性では68.5%が60歳以上であり、いわゆる「老老介護」のケースも相当数存在しています。介護を受けたい場所は「自宅」が、男性約4割、女性約3割、最期を迎えたい場所は「自宅」が半数を超えています。

(4) 高齢者の就業

平成26(2014)年時点で60~64歳の雇用者は447万人、65歳以上の雇用者は414万人となっています。平成26(2014)6月1日時点において、過去1年間の定年到達者のうち、継続雇用された人の割合は81.4%です。平成26(2014)年の労働力人口は、6,587万人で、労働力人口のうち65歳以上の人は696万人(10.6%)となっています。

(5) 高齢者の社会参加活動

60歳以上の高齢者の61.0%は何らかのグループ活動に参加しており、10年前と比べて18.7ポイント増加しています。「町内会・自治会」には、約4人に1人が参加しています。この1年くらいの間に生涯学習をしたことのある人は、60代でも70歳以上でも5割以上で、「健康・スポーツ」が60代で31.7%、70歳以上で28.8%と最も多くなっています。

(6) 高齢者の生活環境等

高齢者の8割近くは現在の住居に満足しています(総数で76.3%、持家で79.1%、賃貸住宅で56.6%)。また、65歳以上の高齢者の交通事故死者数は、平成26(2014)年は2,193人

で前年より減少に転じましたが、交通事故死者数全体に占める割合は53.3%と過去最高となりました。高齢者の犯罪者率は減少傾向で、被害に遭う割合は増加傾向です。60歳以上の高齢者が生きがいをどの程度感じているかについては「十分に感じている」人と「多少感じている」人の合計は約7割で、毎日の生活を充実させて楽しむことに力を入れたい人が多くなっています。しかし孤立死と考えられる事例が多数発生しており、東京23区内における一人暮らしで65歳以上の人の自宅での死亡者数は、平成25(2013)年に2,869人で、相当期間経過後(1週間を超えて)に発見された件数(自殺や他殺などを除く)は、平成25(2013)年度に194件、65歳以上に限ると129件となっています。東日本大震災における岩手県、宮城県、福島県の3県の死亡者は、平成23(2011)年3月11日から27(2015)年3月11日までに15,821人にのぼり、そのうち60歳以上の高齢者は10,396人と66.1%を占めています。

3 一人暮らし高齢者に関する意識

65歳以上の高齢者のいる世帯は、平成25(2013)年現在2,242万世帯と、全世帯の44.7%を占めています。特に65歳以上の一人暮らし高齢者の増加は男女共に顕著であり、平成22年には男性約139万人、女性約341万人で、高齢者人口に占める割合は男性11.1%、女性20.3%となっています。一人暮らし高齢者の増加に伴い、安全安心の確保、孤立化の防止、地域活動の活性化によるコミュニティの再構築を促進する必要があります。

1. 幸福感、不安に関する意識

(1) 高い幸福度を感じる男性は、女性の半分

「とても幸せ」を10点、「とても不幸」を0点として、現在どの程度幸せと感じるかをみますと、平均は「6.59」点となりました。8点以上の割合を性別にみると、女性は合計43.6%と、半数近くとなり、男性は合計22.7%と、女性の約半分となっています。また、毎月の収入が多いほど幸福度が高いという傾向がみられます。

(2) 4人に3人は経済的な暮らし向きに心配を感じていない

現在の経済的な暮らし向きについては、「心配ない」とする人の割合が76.1%で、「心配がある」とする人の割合の23.4%を大きく上回っています。毎月の収入別にみますと、5万円未満の人の56.6%、5~15万円の人の68.0%、15万円以上の人の89.7%が「心配ない」としています。

(3) 日常生活の最も高い不安は健康や病気のこと

「日常生活の不安」についてみると、健康や病気のこと(58.9%)とする人が最も多く、次いで、寝たきりや身体が不自由になり介護が必要となる状態になること(42.6%)、自然

災害(29.1%)、生活のための収入のこと(18.2%)、頼れる人がいなくなること(13.6%)となり、一人暮らし高齢者のリスクとして指摘されている「介護」、「社会的孤立」、「貧困」に関連した不安が挙げられています。その中でも健康状態が大きな不安であることが分かります。

2. 人とのつきあいに関する意識

(1) 男性の多くは、ちょっとした用事では頼りたいとは思わない、あるいは頼める人がいない

日常のちょっとした用事を頼みたい相手を見ると、子供がいる女性は「子」(46.1%)が最も多く、次いで、子供がいない女性は「そのことで頼りたいと思わない」(30.8%)が最も多くなっています。一方、男性は子供の有無に関わらず「そのことで頼りたいと思わない」が最も多く、次いで「あてはまる人はいない」が続きます。

(2) 一緒にいるとほっとするのは子。そのほか男性は「あてはまる人がいない」、女性は「兄弟姉妹、親戚」が多い

一緒にいてほっとできる相手は、子供がいる人については、男女とも子(男性34.0%、女性58.8%)が最も多く、次いで、男性は「あてはまる人はいない」(32.1%)、女性は「兄弟・姉妹、親戚」(27.9%)となっています。一方、子供がいない人については、男性は「あてはまる人はいない」(51.4%)が半数以上となり、女性は「兄弟・姉妹、親戚」(33.8%)、「友人」(31.8%)、「介護サービスの人」(31.8%)と多様です。

(3) 会話の頻度が高いほど楽しみが多い

一人暮らし高齢者の「現在の楽しみ」の上位5位をみますと、「テレビ・ラジオ」(78.8%)、「仲間とおしゃべり」(53.1%)、「新聞雑誌」(44.0%)、「食事」(42.2%)、「散歩、ウォーキング、ジョギング」(31.7%)、となっています。会話の頻度別にみると、「毎日会話している」人はほとんどの項目で総数を上回っており、楽しみの幅が広いと言えます。子供のいない一人暮らし高齢者にとっては、特に男性において、一緒にいてほっとできる人や日常のちょっとした用事を頼むことができる人がいないという者が多い状況であり、子供や兄弟姉妹・親戚のような垣根の低いつきあいができる、地域の環境づくりが必要です。

3. 将来の準備に関する意識

(1) 子供のいない男性は、約3分の1が看護や世話を頼みたい相手がない

病気などの時に看護や世話を頼みたいと考える相手は、子供がいる人は男女ともそれぞれ「子」が41.0%、58.2%と最も多く、子供がいない女性は、「兄弟姉妹親戚」(35.4%)が最も多く、次いで「あてはまる人はいない」(21.5%)となっています。一方、子供がいない男性が頼りたい相手は「あてはまる人はいない」(35.0%)、次いで「そのことでは頼りたいと

思わない」(22.6%)となっています。

(2) 要介護度が低ければ「現在の自宅」で介護を希望する人が約3分の2

日常生活において介護を必要とする程度別に一人暮らし高齢者の希望する介護場所をみますと、日常生活能力がわずかに低下した状態では、「現在の自宅」(66.6%)が最も多く、「介護施設」(10.3%)や「高齢者向きのケア付き住宅」(9.5%)は、それぞれ1割程度となっています。

また、排泄や入浴などに一部又は全介助が必要な状態になると、「現在の自宅」(27.0%)と「介護施設」(29.2%)がほぼ同程度になります。さらに、一人で立ち上がったたり、歩いたりできず排泄や入浴などに全介助が必要な状態の人になると、「介護施設」が42.6%となり、「現在の自宅」の15.5%を大きく上回ります。何らかの支援が必要、一部に介助が必要、全部介助が必要と、要介護度が高くなるにつれて、「現在の自宅」での介助を希望する人が減少し、「介護施設」や「高齢者向きのケア付き住宅」での介護を希望する者が増加します。

(3) 約4割の人は孤独死を身近に感じている

孤独死を身近に感じるかについては、「感じる」とする人が44.5%、「感じない」とする人が52.1%となっています。「感じる」とする人を会話の頻度別にみると、毎日会話する人は38.2%、1ヶ月に1~2回の会話がある人では63.4%と、約2倍の差があります。

(4) 終末期医療・葬儀・お墓について約4割の人が考えていない

終末期医療、葬儀、お墓それぞれについて約4割の人が考えていません。現時点では不安が必ずしも顕在化していない場合であっても、病気になったとき、生活上介助が必要になったときなど、将来起こることかもしれないことへの不安は大きいと言えます。不安の解消に向けては、地域の関係者が連携して、当該地域の状況を踏まえ、工夫を凝らした取組例もみられます。

Ⅱ 平成26年度高齢社会対策の実施の状況

1 高齢社会対策の基本的枠組み

我が国の高齢社会対策の基本的枠組みは、「高齢社会対策基本法」(平成7年)に基づいており、同法により、政府による高齢社会対策大綱の作成が義務付けられています。社会保障制度改革国民会議が25年8月6日にとりまとめた報告書等を踏まえ、「持続可能な社会保障制度の確立を図るための改革の推進に関する法律」(平成25年、社会保障制度改革プログラム法)が平成25年12月5日に成立しました。

また、平成25年5月に「行政手続における特定の個人を識

別するための番号の利用等に関する法律」(マイナンバー法)が成立し、今後、平成27年10月から住民票を有するすべての住民に対して個人番号(マイナンバー)が付番・通知され、平成28年1月から社会保障、税、災害対策の分野の行政手続におけるマイナンバーの利用及び住民に対する個人番号カードの交付が開始されます。

2 各分野における施策

以下のようなテーマで施策が実施されました。

(1) 就業・年金

- ・年齢にかかわらず働ける社会の実現に向けた取組
- ・持続可能で安定的な公的年金制度の確立
- ・働き方やライフコースの選択に中立的な年金制度の構築

(2) 健康・介護・医療

- ・認知症高齢者支援施策の推進
- ・高齢者医療制度の推進
- ・地域における包括的かつ持続的な在宅医療・介護の提供

(3) 社会参加・学習等分野に係る基本的施策

- ・高齢者の社会参加と生きがいづくり
- ・高齢者の社会参加活動に資するICT利活用の推進
- ・市民やNPO等の担い手の活動環境の整備
- ・生涯学習の基盤の整備

(4) 生活環境等分野に係る基本的施策

- ・バリアフリーのためのソフト面の取組の推進
- ・悪質商法からの保護
- ・防災施策の推進

(5) 高齢社会に対応した市場の活性化と調査研究推進のための基本的施策

- ・不安の解消
- ・生涯を楽しむための医療・介護、サービスの基盤強化
- ・健康・医療関連分野におけるイノベーションの推進
- ・高齢者講習の在り方に関する調査研究

(6) 全世代が参画する超高齢社会に対応した基盤構築のための基本的施策

- ・雇用・就業における女性の能力発揮
- ・子育て支援施策の総合的推進

Ⅲ 平成27年度の高齢社会対策

各分野の施策のなかで、特に生活環境等分野における建物、住宅に係る基本的施策について以下に抜粋します。

生活環境等分野に係る基本的施策

1. 豊かで安定した住生活の確保

「住生活基本計画(全国計画)」(平成23年3月閣議決

定)に掲げた目標は、以下の通りです。

[1]安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築、[2]住宅の適正な管理及び再生、[3]多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、[4]住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保。

(1) 次世代へ継承可能な良質な住宅の供給促進

①持家の計画的な取得・改善努力への援助等の推進

- ・勤労者財産形成住宅貯蓄の普及促進等
- ・独立行政法人住宅金融支援機構の証券化支援事業及び勤労者財産形成持家融資
- ・住宅ローン減税等の税制上措置の活用による、良質な住宅の取得の促進

②高齢者の持家ニーズへの対応

- ・親族居住用住宅を住宅金融支援機構における証券化支援事業の対象に
- ・親子が債務を継承して返済する親子リレー返済(承継償還制度)の実施

③将来にわたり活用される良質なストックの形成

- ・「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく「認定長期優良住宅」の普及促進

(2) 循環型の住宅市場の実現

①既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備

- ・現況検査に対する消費者等の信頼の確保と円滑な普及
- ・安心してリフォーム工事を依頼することができる市場環境の整備
- ・瑕疵担保責任保険の充実
- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業

②高齢者に適した住宅への住み替え支援

- ・高齢者等の所有する戸建て住宅等を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することの円滑化
- ・高齢者に適した住宅への住み替え等の促進、同制度を活用して住み替え先住宅を取得する費用について、住宅金融支援機構の証券化支援事業における民間住宅ローンの買取り要件の緩和
- ・高齢者が住み替える先のサービス付き高齢者向け住宅に係る入居一時金及び住み替え先の住宅の建設、購入資金について、住宅融資保険制度を活用し、民間金融機関のリバースモーゲージの推進を支援
- ・高齢者世帯等のライフステージに応じた住み替えを円滑化するため、住宅資産の活用について助言する専

門家の育成及び相談体制の整備を支援

(3) 高齢者の居住の安定確保

①良質な高齢者向け住まいの供給

- ・「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のための、整備費に対する補助、税制の特例措置、住宅金融支援機構の融資による支援
- ・低所得の高齢者等の居住の安定確保に向け、空き家等を活用し、一定の質が確保された賃貸住宅の供給促進、空き家等のリフォームやコンバージョンに対する支援
- ・有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅について、利用者を保護する観点から、前払金の返還方法や権利金の受領禁止の規定の適切な運用を引き続き支援

②高齢者の自立や介護に配慮した住宅の建設及び改造の促進

- ・「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の普及など住宅のバリアフリー化施策を展開
- ・住宅金融支援機構においては、高齢者自らが行う住宅のバリアフリー改修について高齢者向け返済特例制度を適用した融資を実施
- ・証券化支援事業の枠組みを活用したフラット35Sにより、バリアフリー性能等に優れた住宅に係る金利を引下げ
- ・住宅融資保険制度を活用し、民間金融機関が提供する住宅の建設又は改良等資金に係るリバースモーゲージの推進を支援
- ・バリアフリー構造等を有する「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のための、整備費に対する補助、税制の特例措置、住宅金融支援機構の融資による支援

③公共賃貸住宅

- ・バリアフリー化を推進するため、新たに供給するすべての公営住宅、改良住宅及び都市再生機構賃貸住宅について、段差の解消等一定の高齢化に対応した仕様により建設
- ・公営住宅、改良住宅の整備においては、中高層住宅におけるエレベーター設置等の高齢者向けの設計・設備によって増加する工事費について助成
- ・都市再生機構賃貸住宅においても、中高層住宅の供給においてはエレベーター設置を標準化
- ・老朽化した公共賃貸住宅について、計画的な建替え・改善を推進

④住宅と福祉の施策の連携強化

- ・「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、都道府県において、高齢者の居住の安定確保のための計画を定めることを支援
- ・生活支援・介護サービスが提供される高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進し、医療・介護と連携した安心できる住まいの提供を実施
- ・市町村の総合的な高齢者住宅施策の下、シルバーハウジング・プロジェクト事業を実施
- ・公営住宅等においてライフサポートアドバイザー等のサービス提供の拠点となる高齢者生活相談所の整備を促進

⑤高齢者向けの先導的な住まいづくり等への支援

- ・スマートウェルネス住宅等推進事業により、高齢者等の居住の安定確保・健康維持増進に係る先導的な住まいづくりの取組に対して補助

⑥高齢者のニーズに対応した公共賃貸住宅の供給

- ・高齢者世帯向公営住宅の供給
- ・地方公共団体の判断により、高齢者世帯の入居収入基準を一定額まで引き上げ、入居者選考において優先的な取り扱い
- ・都市再生機構賃貸住宅における、高齢者同居世帯等に対する入居又は住宅変更の際の優遇措置

⑦高齢者の民間賃貸住宅への入居の円滑化

- ・地方公共団体や関係事業者、居住支援団体等が組織する居住支援協議会が行う相談・情報提供等に対する支援

2. ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりの総合的推進

(1) 高齢者に配慮したまちづくりの総合的推進

- ・バリアフリー法に基づく基本構想の作成を市町村に働きかけるとともに、バリアフリー環境整備促進事業を実施
- ・環境価値、社会的価値、経済的価値を新たに創造し、「誰もが暮らしたいまち」、「誰もが活力あるまち」を実現するため、「環境未来都市」構想の推進を支援
- ・商店街振興組合等が行う商店街活性化の取組のうち、商店街の空き店舗を活用して、高齢者交流拠点としての機能を担うコミュニティ施設を設置・運営する事業等への支援

(2) 公共交通機関のバリアフリー化、歩行空間の形成、道路交通環境の整備

- ・バリアフリー法に基づき、公共交通事業者等による旅

客施設や車両等のバリアフリー化の取組を促進

- ・鉄道駅等旅客ターミナルのバリアフリー化、ノンステップバス、福祉タクシーの導入等に対する支援措置を実施、バリアフリー化の更なる推進

(3) 建築物・公共施設等の改善

- ・建築物のバリアフリー化の推進、認定特定建築物のうち一定のものの整備に対する支援措置により、高齢者・障害者等が円滑に移動等できる建築物の整備を促進

3. 交通安全の確保と犯罪、災害等からの保護

①交通安全の確保

②犯罪、人権侵害、悪質商法等からの保護

③防災施策の推進

- ・主として自力避難困難な者を入所させる高齢者施設等に、原則として、スプリンクラー設備の設置を義務付けることとした消防法施行令等の改正に対応し、
- ・スプリンクラー設備の設置のための改修に制約が多くなる小規模施設に適したより施工性の高い自動消火設備の開発、早期の設置を促進

おわりに

現在の日本は高齢社会を迎えており、今後ますますこれが加速していきますが、財政上の制約の下、高齢者が健康で、経済的に心配が少なく、生きがいを持てる老後を過ごす社会にするために、本稿で確認したような国の施策が立案され、実行されています。

財政上の制約とは、国の債務削減のために、これらの施策の実現の際には予算に限りがあるということです。昨年6月には高齢者住宅・施設向け、今年6月には病院向けのヘルスケアREITのガイドラインが制定されました。また公的不動産(PRE)の証券化も検討されています。これらは、公共性ある事業について民間資金を導入しようという現れです。

不動産プロフェッショナルは、高齢者住宅・施設の供給、住宅等のバリアフリー化、リフォーム市場の環境整備などに専門性を発揮することだけではなく、特に地方都市では街づくりの観点でコンパクトシティ化、地域包括ケアシステムの実現等の課題についても、他の専門家とともに大きな役割を担うことが期待されており、活躍する機会は大いと思われま

す。

村木信爾

むらきしんじ



●大和不動産鑑定株式会社エグゼクティブフェロー、明治大学専門職大学院グローバル・ビジネス研究科特任教授、不動産鑑定士、不動産カウンセラー

●京都大学法学部卒。米国ワシントン大学経営学修士(MBA)。

国土審議会土地政策分科会不動産鑑定部会専門委員、元不動産鑑定士試験論文式試験委員、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会常務理事、同実務修習運営委員会委員長、NPO法人日本不動産カウンセラー協会常務理事

●国交省

「不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用のあるり方に関する検討会」委員

「病院等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン検討委員会」委員等、

●著書

『借地権割合と底地割合』(判例タイムズ社)(共著)、

『新・要説不動産鑑定評価基準』(住宅新報社)(共著)

『ホテル・商業施設・物流施設の鑑定評価』(住宅新報社)(編著)ほか多数

2015年9月

不動産フォーラム21

コンサルティング基礎講座 より

平成27年度高齢社会白書の概要

第1章 高齢化の状況

第1節

高齢化の現状と将来像、要因、社会保障費等

(1) 人口・高齢化率

・2014年高齢化率は上昇して26.0%、2060年には39.9%と予想。生産年齢人口は減少し8,000万人を下回る。

(2) 平均寿命

・男性80.21年、女性86.61年(2013)

(3) 社会保障給付費

・108兆円強(2012)国民所得比30.9%。そのうち高齢者関係給付費は68%。

第3節 一人暮らし高齢者に関する意識

(1) 幸福感、不安に関する意識

・高い幸福度を感じる男性は、女性の半分。4人に3人は経済的な暮らし向きに心配を感じない。介護、社会的孤立、貧困、その中で特に健康や病気は不安を感じる。

(2) 人とのつきあいに関する意識

・男性は、用事は人に頼ら(れ)ない。子供がいる人は子と一緒にいるとほっとする。会話の頻度が高いほど楽しみが多い。

(3) 将来の準備に関する意識

・要介護度が低ければ「現在の自宅」での介護希望が約2/3、高ければ「介護施設」「ケア付き住宅」を希望。
・約4割の人は孤独死を身近に感じる

第2節 高齢者の姿と取り巻く環境

(1) 高齢者の家族と世帯

・65歳以上の高齢者のいる世帯は全世帯の44.7%。一人暮らし高齢者割合は男性11.1%、女性20.3%(2010)。

(2) 高齢者の経済状況

・心配ないと感じる人が7割。高齢者一人当たりの年間所得は197.6万円。純貯蓄は大きい。生活保護受給者は増加。

(3) 高齢者の健康・福祉

・死因は、がんによるものが最高。要介護者等認定者数は増加。介護者の6割は同居者。老老介護も相当数存在。

(4) 高齢者の就業

・定年到達者の継続雇用割合は81.4%。労働力人口中65歳以上は696万人(10.6%)。

(5) 高齢者の社会参加活動

・「健康・スポーツ」活動に60代で31.7%、70歳以上で28.8%参加。

(6) 高齢者の生活環境等

・8割近くは現在の住居に満足。生きがいを感じている人が約7割。しかし孤立死は多数発生。

第2章 平成26年高齢社会対策実施の状況

平成26年度高齢社会対策実施状況

1.就業・年金、2.健康・介護・医療、3.社会参加・学習等、
4.生活環境、5.市場の活性化と調査研究推進、6.超高齢社会対応の基盤構築

平成27年度施策(各分野の中で特に、生活環境等分野に係る基本的施策)(例)

- ・良質な住宅の供給促進：住宅ローン減税等
- ・高齢者の持家ニーズ対応：親子リレー返済(承継償還制度)等
- ・良質なストックの形成：「認定長期優良住宅」の普及促進等
- ・既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備：瑕疵担保責任保険の充実等
- ・高齢者に適した住宅への住み替え支援：リバースモーゲージの推進等
- ・良質な高齢者向け住まいの供給：補助、税制の特例措置、空き家活用、コンバージョン等
- ・高齢者の自立や介護に配慮した住宅の建設及び改造の促進：住宅のバリアフリー改修支援等
- ・住宅と福祉の施策の連携強化
- ・高齢者ニーズに対応した公共賃貸住宅の供給、民間賃貸住宅への入居の円滑、等
- ・高齢者に配慮したまちづくり、等