

これからのライフプラン

# 高齢社会の現状と土地の有効活用



PROFILE

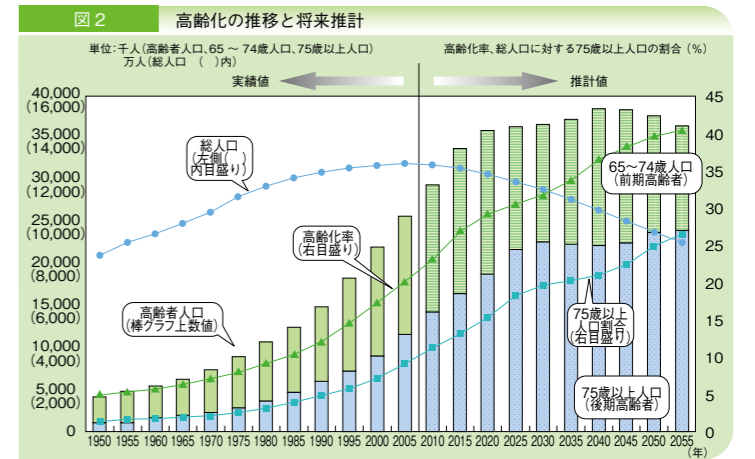
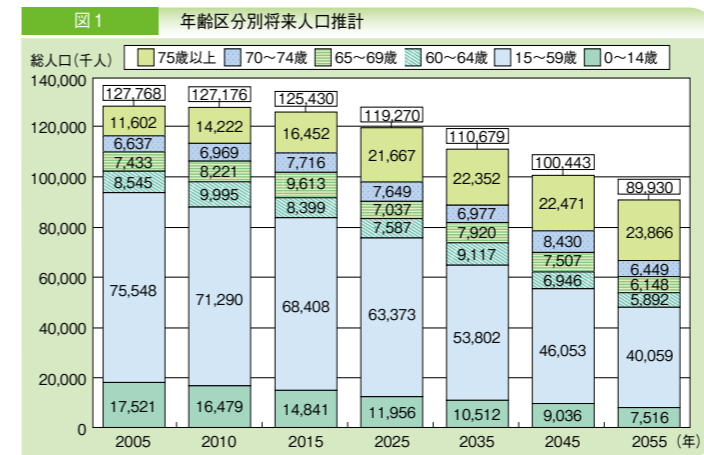
**本多良美** (ほんだよしみ)  
 1960年東京都生まれ。獨協大学経済学部卒業。法政大学大学院 経営学専攻 修士課程修了。筑波大学大学院 企業法専攻 修士課程修了。相続・事業承継対策を専門分野に、エグゼクティブファイナンシャルプランナーを務める。経営士(日本経営士会会員)。株式会社アセットマネジメント代表。

本文中グラフ出典：内閣府ホームページ

## 高齢社会の現状

我が国の総人口は、2009年に1億2,751万人で、前年(1億2,769万人)より約18万人の減少となりました。今後は、長期の人口減少過程に入り、2025年に人口1億2,000万人を下回った後も減少を続け、2046年には1億人を割って9,938万人となり、更に2055年には8,993万人になると推計されています(図1)。

一方、高齢者人口は今後、いわゆる「団塊の世代」(1947~1949年生まれ)が65歳以上となる2015年には3,000万人を超え、「団塊の世代」が75歳以上となる2025年には3,500万人に達すると見込まれています。このように、総人口が減少する一方、高齢者は増加します。高齢化率は上昇を続け、2013年には高齢化率が25.2%で4人に1人となり、2035年には33.7%で3人に1人、2055年には40.5%に達して、国民の2.5人に1人が65歳以上の高齢者となる社会が到来すると推計されています(図2)。

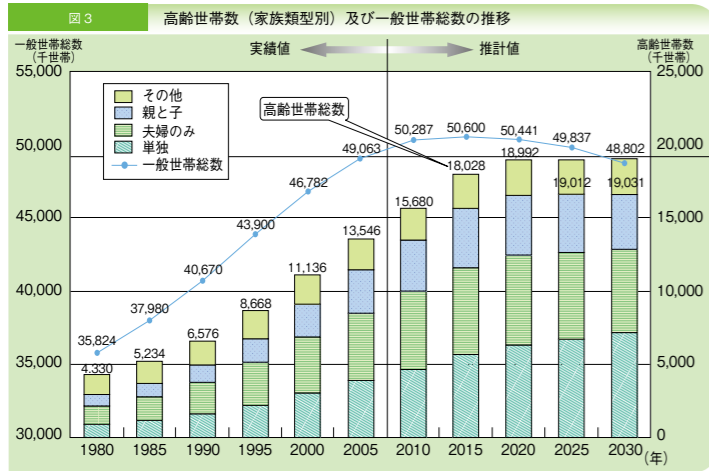


## 高齢者住宅をめぐる課題

高齢社会を迎え、これまでに蓄積した経験や技術、資産を活用して老後を楽しむ高齢者が増加しているのも事実ですが、一方では、身体の機能に制約があったり、収入が低いことなどから特別なサポートを必要とする高齢者が増加しているのも事実

です。高齢者の世帯構成ですが、65歳以上の人の単身世帯が、2005年の387万人から2030年には717万人へと大きく増加することが見込まれており(図3)、単身世帯や夫婦のみ世帯が増加し、一方で、子供たちと同居する世帯が減少するものと見込まれています。また、要介護等の認定を受けた高齢者は、2000年度の218万人から2007年度の453万人へと約2倍に増加するなど急速に増加してきましたが、今後も一層の増加が見込まれています。

従来の住宅政策では、高齢者を家族の一員とするファミリー世帯が、世帯人員に応じた規模の住宅を確保することが中心課題でした。しかし、今後の高齢社会では、高齢者の単身世帯などの少人数の世帯が増加することが見込まれており、高齢者の生活に適したハード・ソフトの備えが重要になります。



このような高齢社会を迎え、わが国では高齢者の居住の安定の確保を目的とした、通称「高齢者住まい法」が制定されています。さらに、これまで「高円質」「高専質」「高優質」と細分化し、分りにくかった制度を廃止し、「サービス付き高齢者向け住宅」に一本化することになりました。施行までに都市計画法などとの関係も整理される予定ですが、現在出ている案は以下のようになっています。

○サービス付き高齢者向け住宅の登録基準  
 (ハード)床面積は原則25㎡以上・構造設備が一体の基準を満たすこと・バリアフリー(廊下幅・段差解消・てすり設置)。  
 (サービス) サービスを提供すること(少なくとも安全確認・生活相談サービス(食事の提供、家事援助等)を提供)。

「契約内容」長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること。敷金、家賃、サービス耐火以外の金銭を徴収しないこと。前払い金に関して入居者保護が図られていること。

国は「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のための支援措置として11年度予算で325億円を計上しています。これは国が事業者に対して建築費の1/10、改修費の1/3を直接補助を行う予算です。他にも所得税・法人税にかかる割増償却(5年間40%)、固定資産税の減額(5年間2/3軽減)などの支援措置が検討されています。

ビジネスを考えたとき、もちろん利益は重要です。しかし、儲ければ何でも良いというのでは、あまりに寂しすぎます。人間の生活の根幹となる住居といった面で人々の役に立ち、社会に大きな貢献をし、その貢献の大きさによって利益がもたらされるのであれば、これほど価値のあるものはないのではないのでしょうか。