

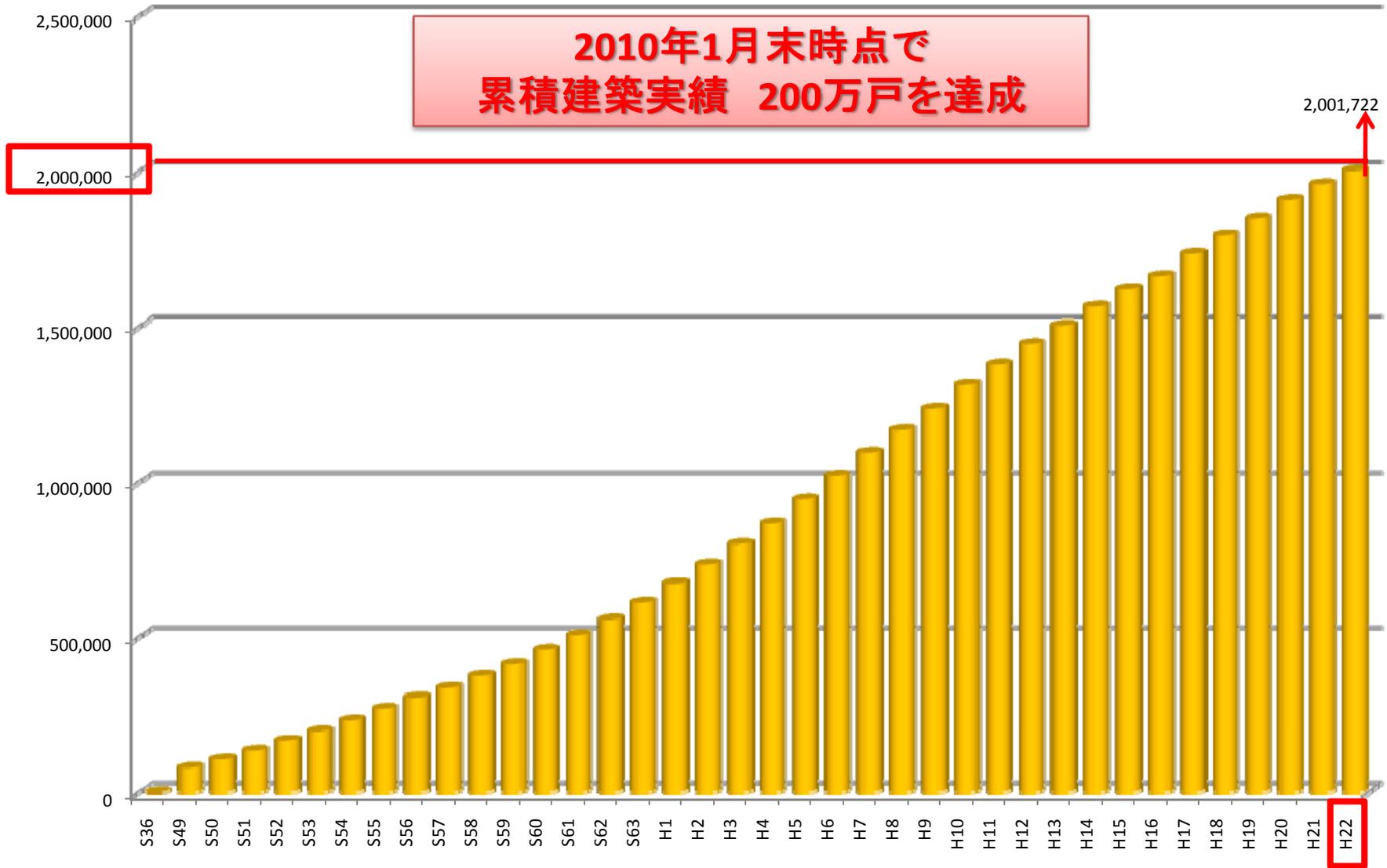
「建築会社から見た高齢者向け住宅の市場動向」

2011/02/25

積水ハウス(株)

医療介護推進事業部

天野 武



戸建て住宅・一般賃貸住宅以外の高齢者向け住宅・介護施設および医療施設の受注を推進するセクション

WIN

高齢者



高齢者住宅の絶対的不足の解消

WIN

介護医療事業者



初期投資を抑えたスムーズな事業拡大

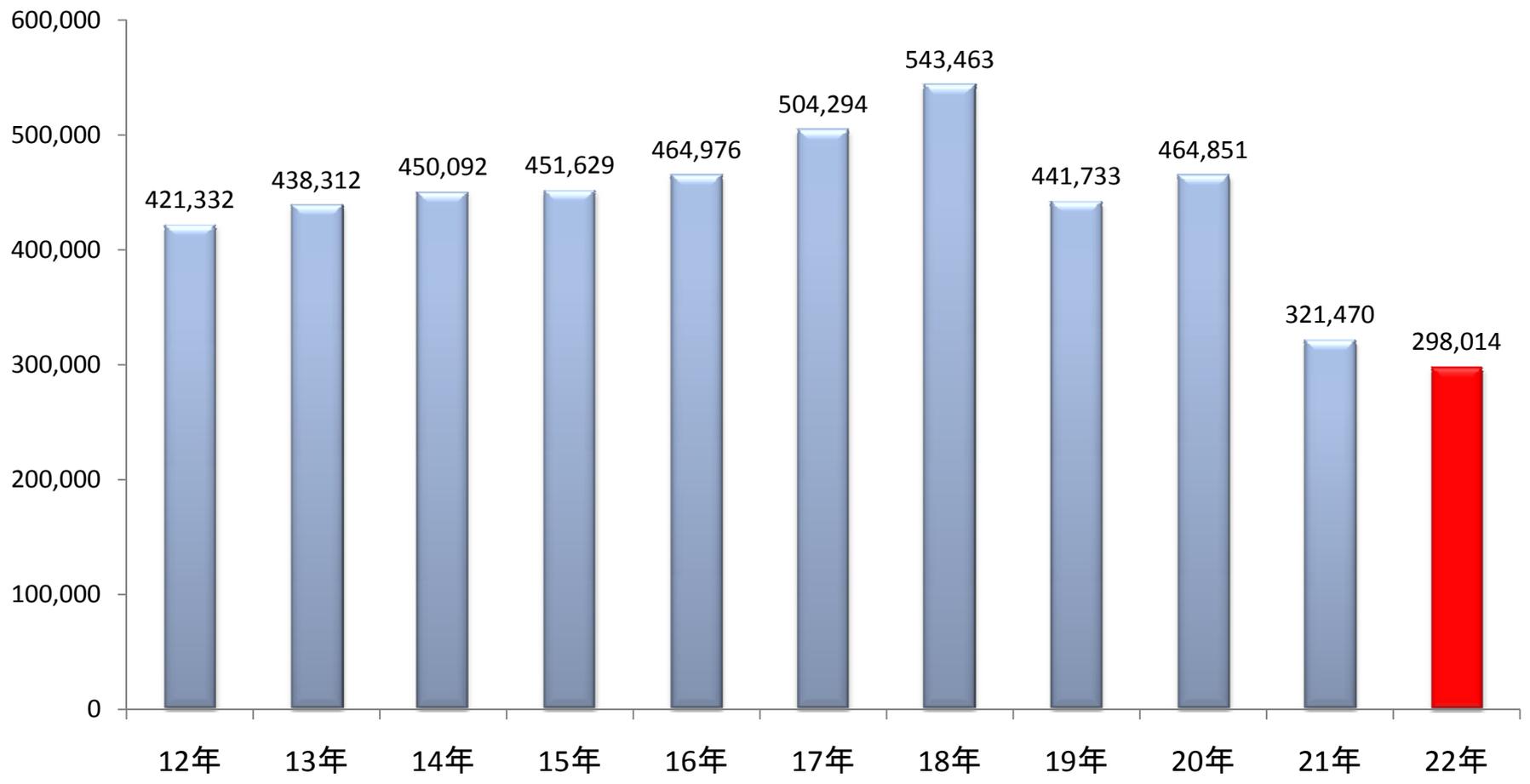
WIN

土地オーナー



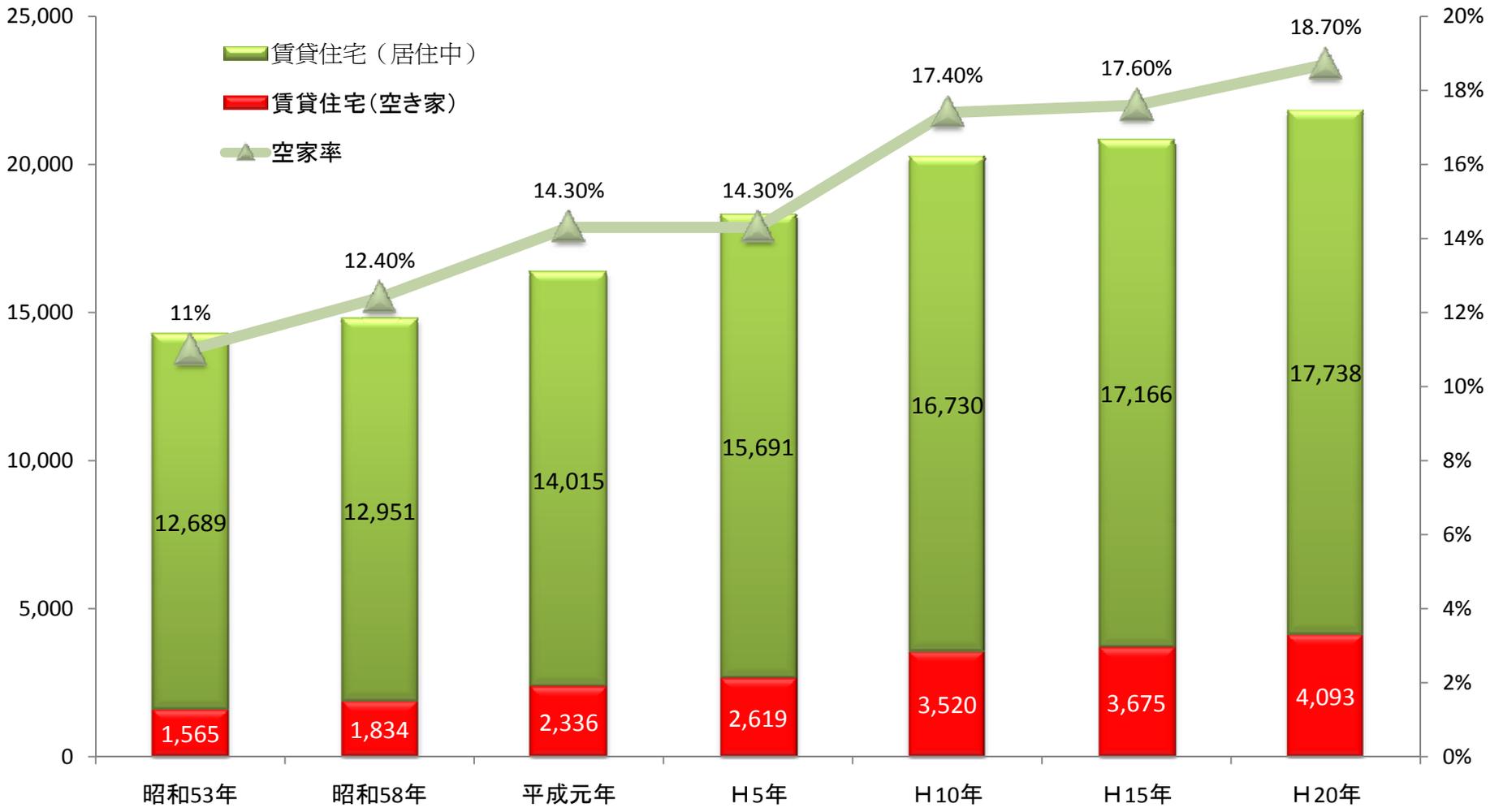
長期安定事業と高い社会貢献性

土地活用の代名詞である“貸家”着工数の減少



資料:国土交通省 着工統計 年計

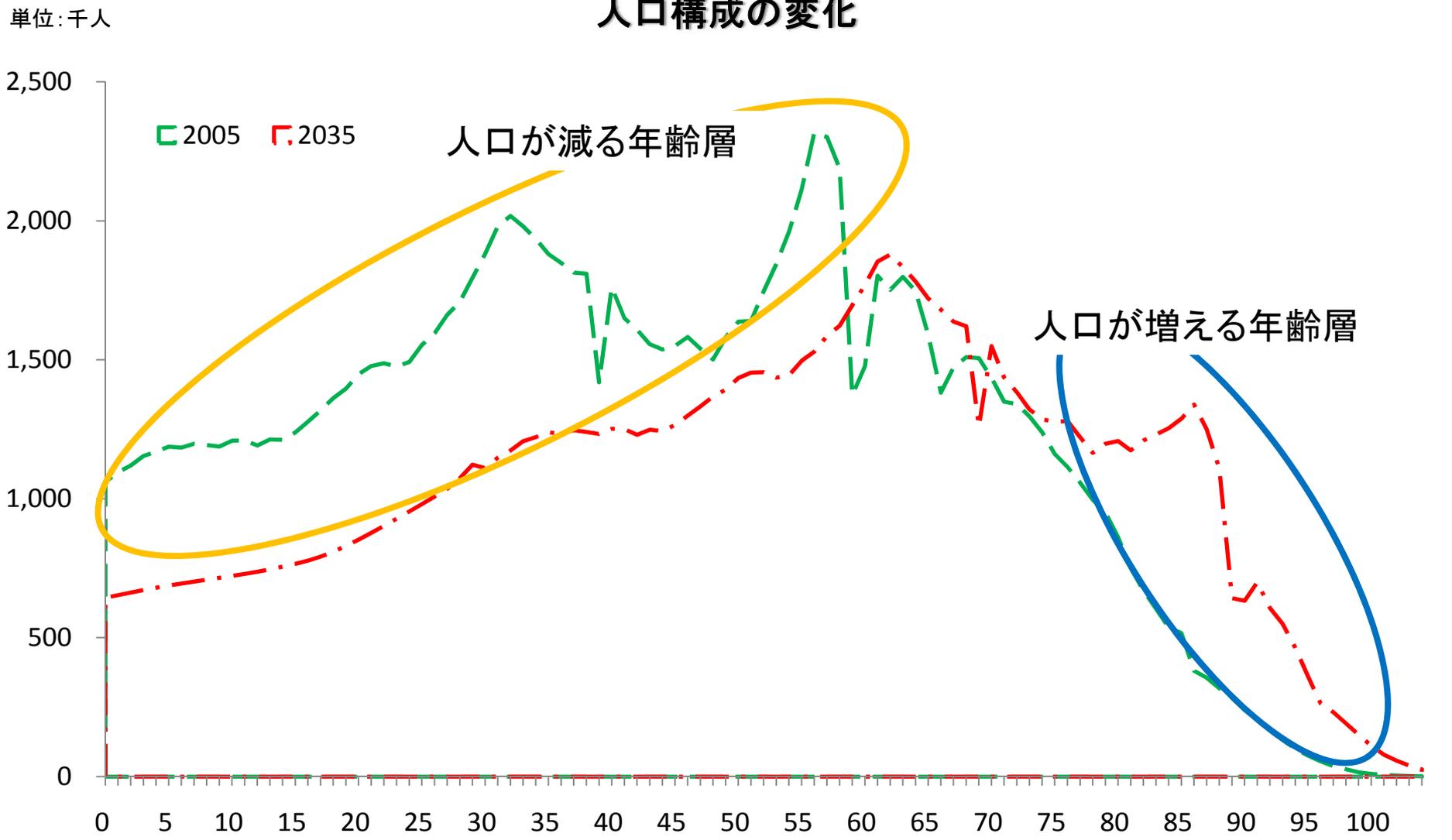
賃貸住宅における空家率はH20年においては、過去最高の18.7%



資料: H20年 住宅・土地統計

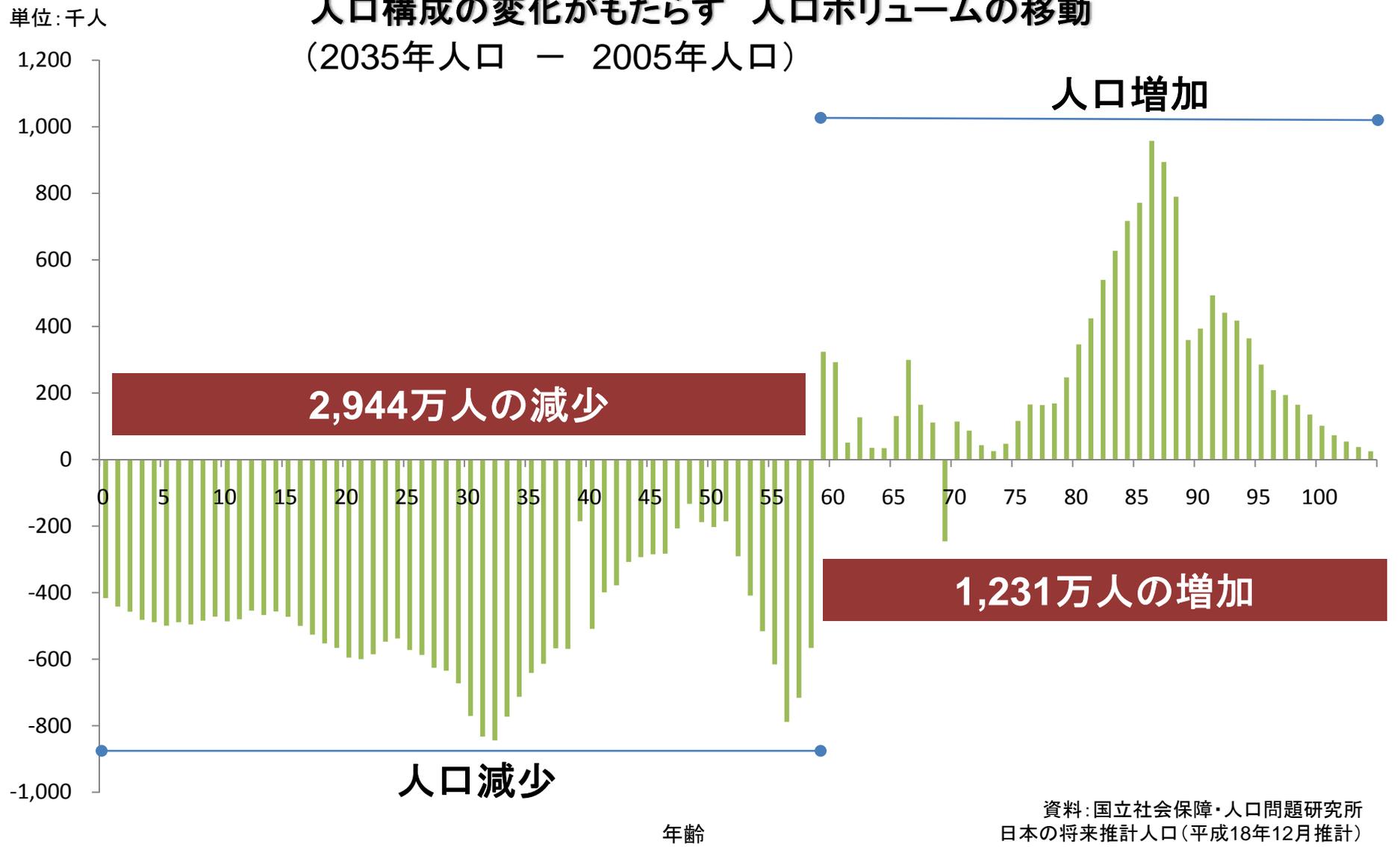
高齢者向け住宅が求められる背景 ③

人口構成の変化



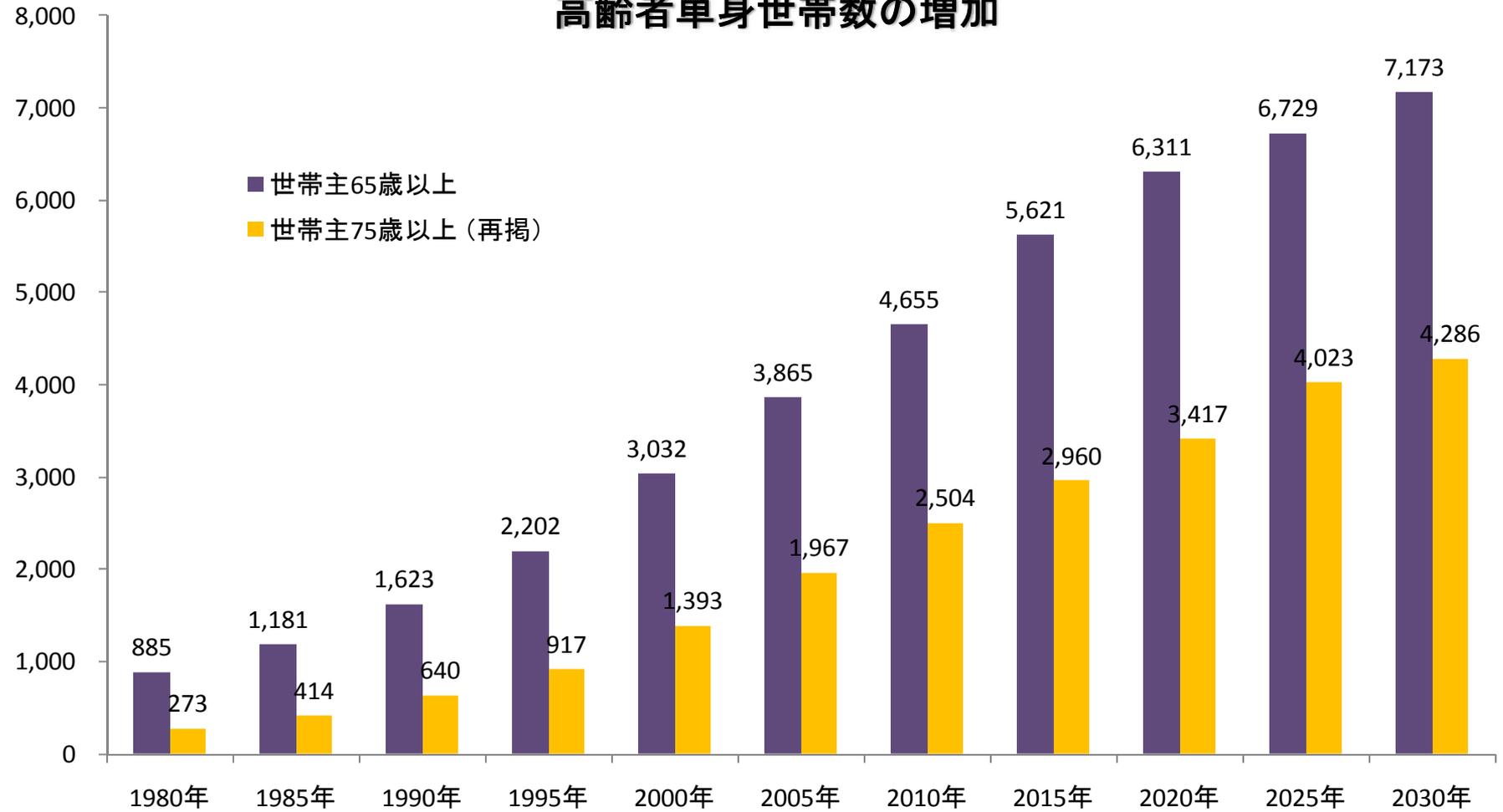
資料: 国立社会保障・人口問題研究所
日本の将来推計人口(平成18年12月推計)
年齢各歳別人口: 出生中位(死亡中位)推計

人口構成の変化がもたらす 人口ボリュームの移動 (2035年人口 - 2005年人口)



資料: 国立社会保障・人口問題研究所
日本の将来推計人口(平成18年12月推計)
年齢各歳別人口: 出生中位(死亡中位)推計

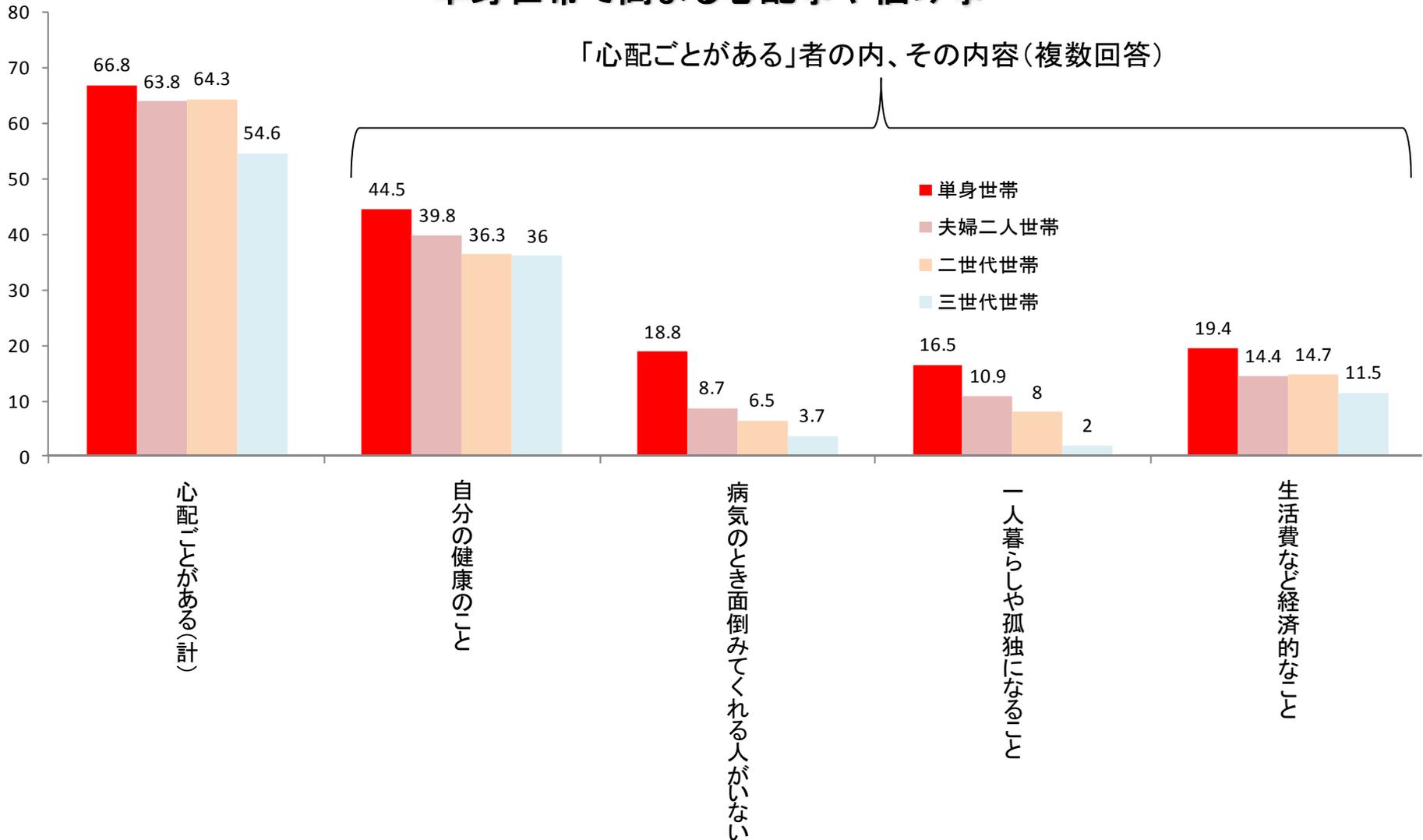
高齢者単身世帯数の増加



資料: 国立社会保障・人口問題研究所
『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(2008年3月推計)
世帯主65歳以上・75歳以上の世帯の家族類型別世帯数

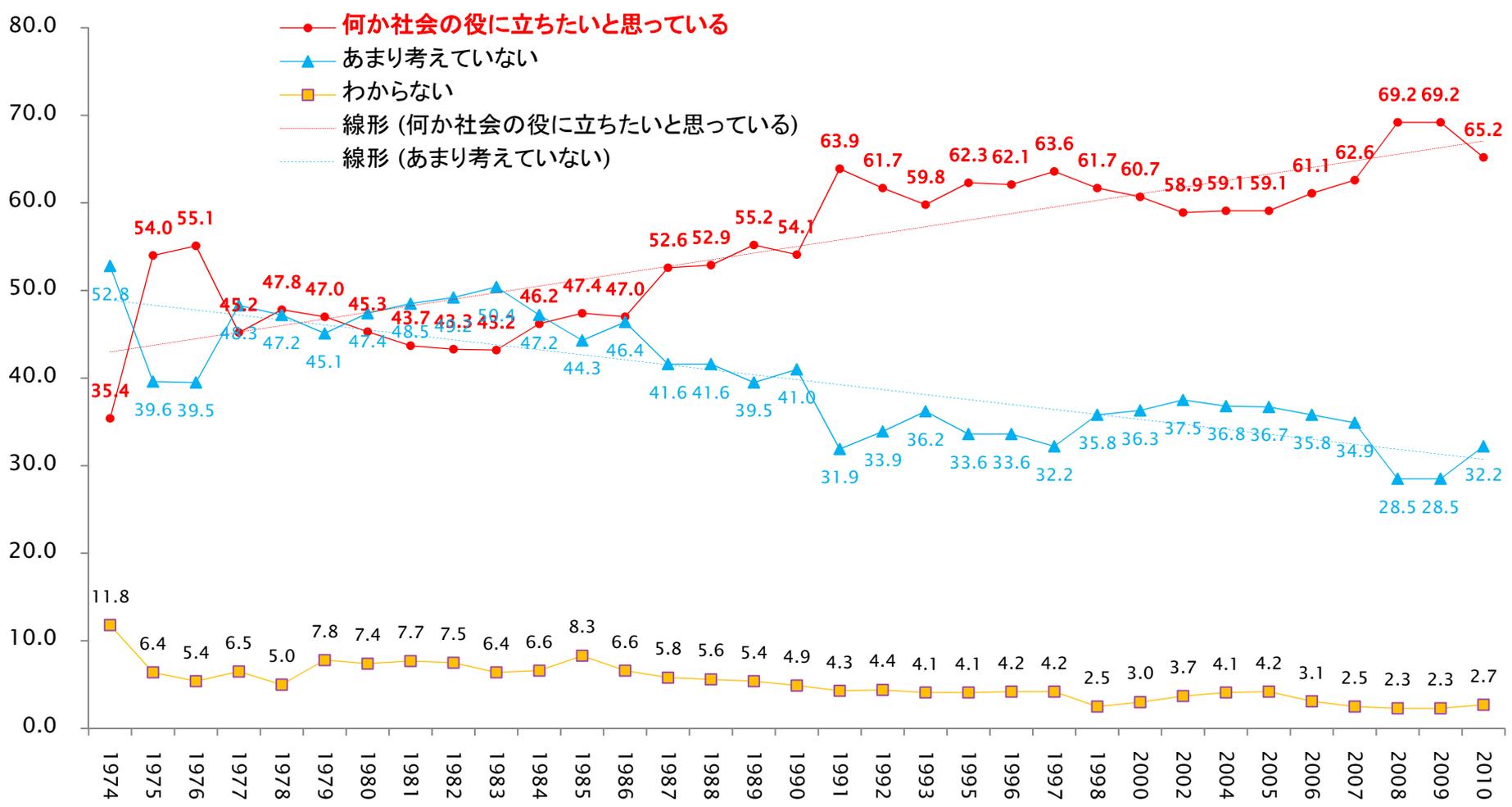
単身世帯で高まる心配事や悩み事

「心配ごとがある」者の内、その内容(複数回答)



資料:内閣府「高齢者の地域社会への参加に関する意識調査」(平成20年)
(注)調査対象は、全国60歳以上の男女

社会貢献性への意識の高まり



(注)全国20歳以上の男女が対象
資料:内閣府「社会意識に関する世論調査」

高齢者向け住宅が求められる背景(オーナー視点)

地域社会に貢献できる
土地活用は？



時代は少子高齢化



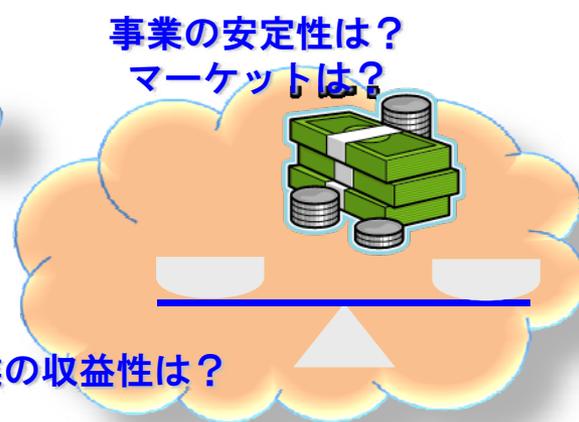
頼れるパートナーは？



貸家の
空室が心配・・・



事業の安定性は？
マーケットは？



事業の収益性は？



オーナー様の諸問題に対する
ソリューション

地域社会への貢献度
の高い事業

社会から求められる事業として、地域ニーズに応えることとなります。

高齢社会のニーズ
に合致した事業

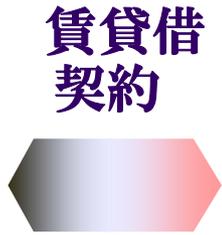
超高齢社会において、今後の需要が見込める事業の一つと言えます。

長期で安定した収支
が見込める事業

一括貸しの長期契約を結ぶことで、安定した家賃収入が得られます。

- 介護事業者
- 医療法人
- 社会福祉法人
- 開業医

=



土地紹介



請負契約



事業拡大ニーズ

資産活用ニーズ



- 初期投資を抑えられスムーズな事業拡大が可能
- 土地活用事業と絡むことで良質な土地情報が入手できる
- 良質な建物による運営が可能

- 需要が見込める事業
- 長期安定事業
- 社会貢献性のある事業
- 税制メリットのある事業 (所得税・相続税等)



事例紹介

高齢者向け住宅に付随するサービス

各戸 25㎡以上タイプ

各戸 18㎡以上食堂・浴室共用タイプ

自立型

今は元気だが、独居、虚弱、慢性疾患などで将来が不安な方用のタイプ

生活支援

介護サービス



介護型

要支援・要介護者を対象とした中・重度の方まで診られる介護サービス付きのタイプ

介護サービス



医療型

医療依存度の高い方を対象とした病室の様なタイプ

介護・医療サービス

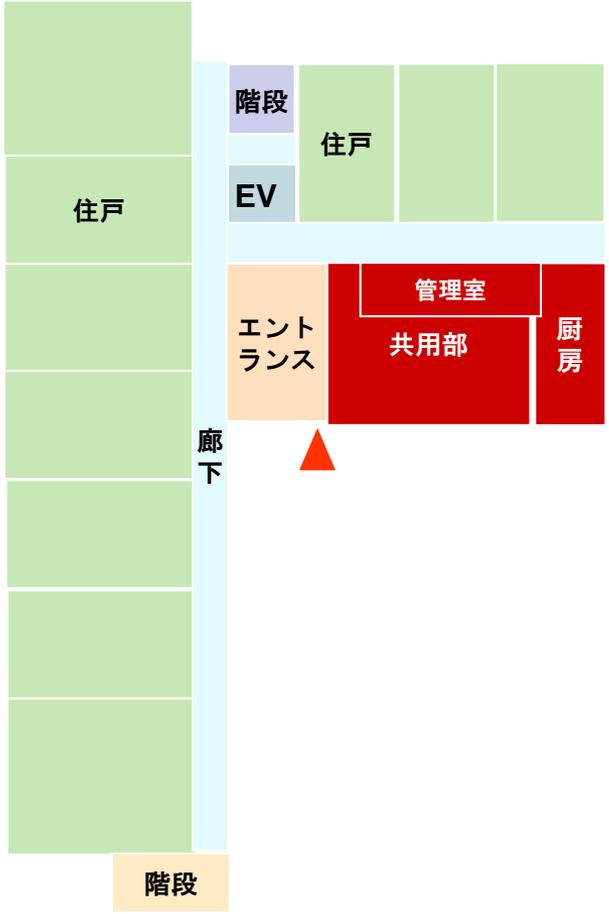


自立型タイプの参考プラン

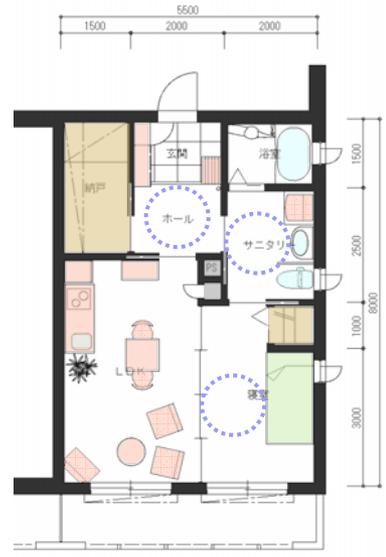
自立型
今は元気だが、独居、虚弱、慢性疾患などで将来が不安な方用のタイプ

自立度が高い高齢者がターゲット

- 共用ラウンジが有り、管理人が常駐
- 住戸は一般の賃貸住宅。お風呂、厨房、トイレを設置
- 段差なし、手すりの設置など生涯住宅仕様
- 暮らしに便利なサービス・生きがいにつながるサービスの提供



■ 1LDK+納戸 (44.00㎡)

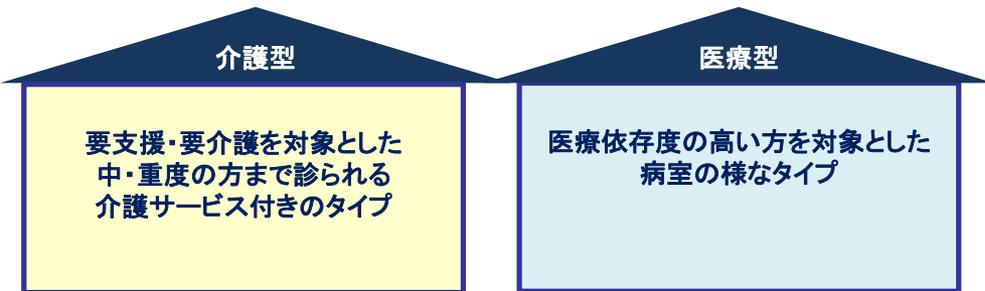


■ 1LDK+納戸 (60.00㎡)



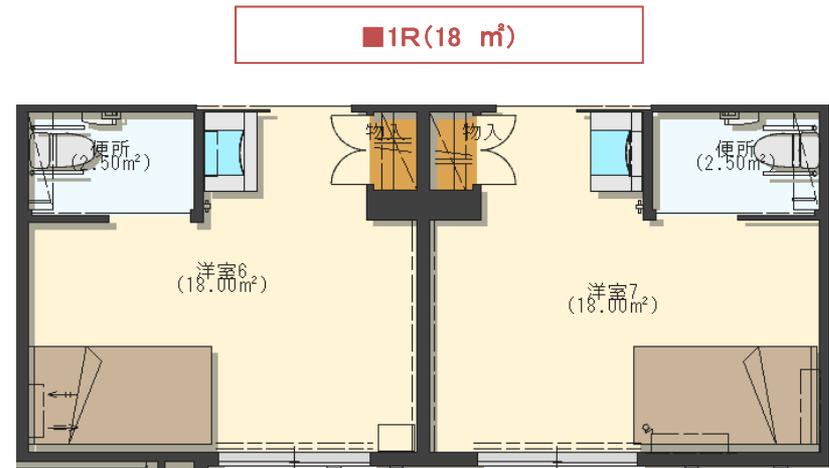
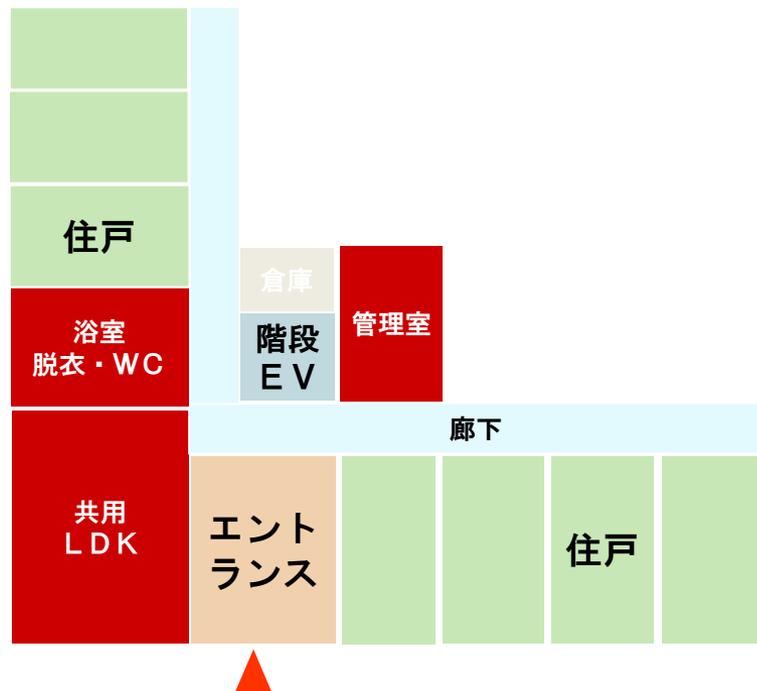
参考PLAN

介護・医療型タイプの参考プラン



要介護者、医療依存度が高い方がターゲット

- 共用はLDK、浴室、WC、管理室を設置
- 機械浴室が必要
- 各住戸にはWC、洗面、収納
- 段差なし、手すりの設置など生涯住宅仕様
- 食事サービスは必要
- 医療、介護サービスの充実させる
- デイサービス・訪問介護などの併設タイプが多い



参考PLAN

地域の社会資源としての土地活用

