
A STUDY ABOUT HOUSING SYSTEM AND LIFE SUPPORT
FOR THE ELDERLY LIVING ALONE
— PROBLEM, NEEDS, STRUCTURE —

Yumi Yamanaka 2020

Keywords elderly people, housing, life support, social housing

QOL

Abstract

Amid aged households are increasing, it is inevitable that the rising of the rate of the elderly living alone should give the massive impact on the society. Healthcare and long-term care are main policy for the elderly today. However, these policies are “after the fact”. As the result, it is considered that cause the difficulty to keep the QOL quality of life of the elderly and increasing in social costs. A basement of people’s life is “housing”. Otherwise especially older people living alone have many problems. This study looks at how social housing policies effect an improvement for senior people’s QOL, furthermore, social security cost by survey of older people living alone and problems of housing business.

	.....	1
1		
	.....	4
	.....	8
2		
	.....	13
2	.....	16
3	.....	19
3		
1	.....	23
2	.....	26
4		
1	—	32
2	.....	35
3	.....	38
5	QOL	
1	.....	42
2	.....	45
3	.....	48
	.....	52
	.....	54
	.....	55
	.....	60

(1)

QOL

(2)

(3)

(4)

5

6

CDC

7

(8)

9

10

11

12

20

(13)

1

2

3

4

5

QOL

1

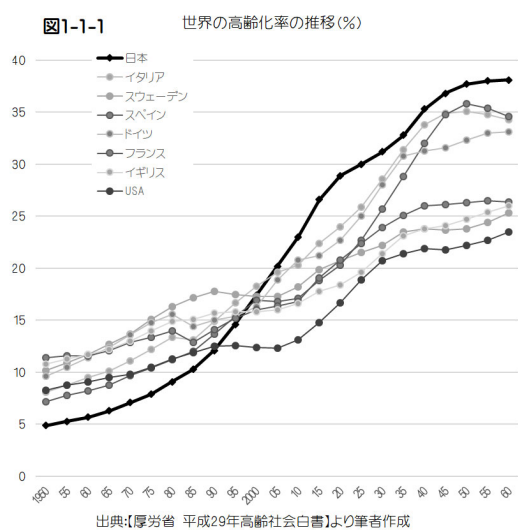
1

1980

90

2005

(1)



1950

4.9

1970

7

1994

14

90

20

2005

1

1-1-1

7

14

40

72

85

24

17

20

23

(2)

30

(3)

1986

3754.4

2018

5099.1

36

1986

236.2

2018

1406.3

6

2018

683

48.6

1986

5.3

4.4

9

1-

1-2

1986

3.22

2018

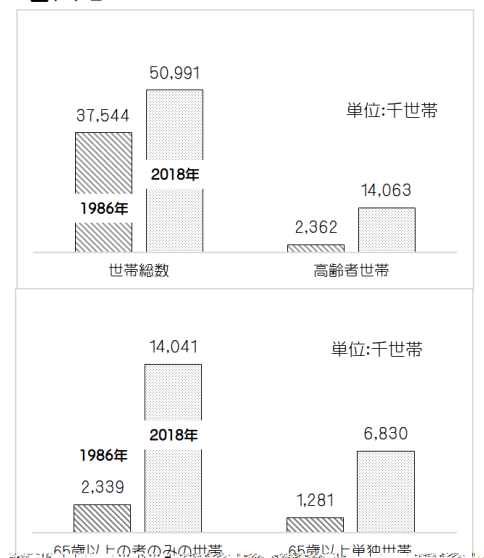
2.44

4

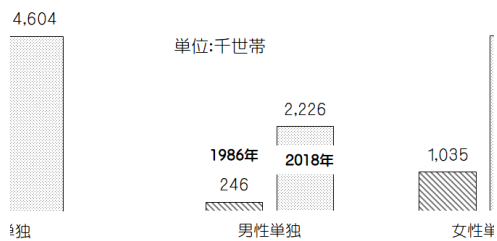
3

図1-1-2 世帯の変化【1986年から2018年】

30



QOL



者作成

出典:【厚生省:平成30年国民生活基礎調査】より筆

2

4

2001 2010 7.9

15.7 2010 300

145 2001-2010

52.8 → 51.8 60.8 → 62.1

26.9 → 23.5 10

(5)

6

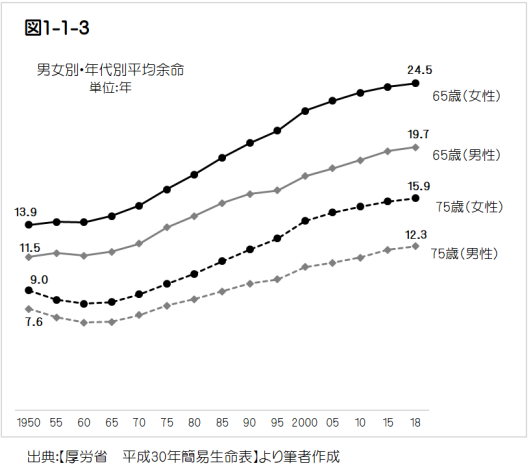
2015

13.3 21.1 2040 20.8 24.5

2040 900 (7)

1950

2018 65 75 1.6 1.8



1-1-3 90

2018 26.5 4 1

50.5 (8)

30

51.1

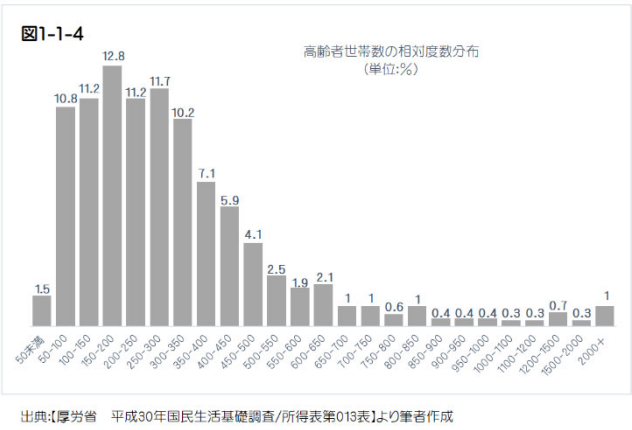
334.9

250

47.4

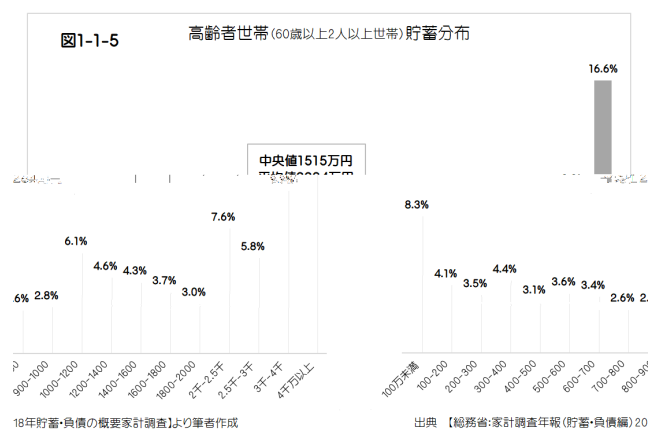
1-1-4 (9)

60



12.3

148 (10)



(1-1-5)(11)

2015 3

65

2019 6

55.1

91.4

(12)

2

100

2

100	1920	1				5596
1112	1		4.89		5.3	
42	43	(13)				
	1914-18					
				1919		0.15
1		1.42	3	2	4	8
14						
1919				1921		
		(15)		7.5	17.4	
1921						2939
				1971		1923
		(16)				
				1941		
(17)						
100				1945		420
					1950	
51		55				
	3					
		3		(18)		
1960		5	1	1		
2006						1973

1990

846

(19)

1941

1

4

3

1

3

4

(20)

1942

9 24

7.5 6.25

1945

2

6.25

(21)

1955

4

6

1960

LDK

1970

3 4

5

7.5

17.5

(22)

25

40

9

5

23

(24) 21

1830 C.
40 F.
1900
1980
RTB
17.3 (2015) 5.4 (2013) (25)

(26)

(27)

25

1

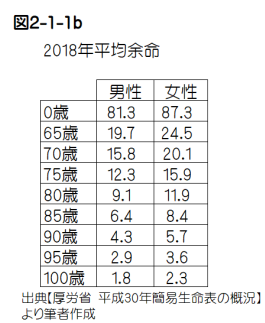
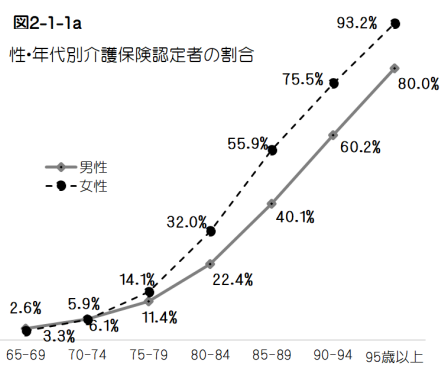
65

40

50

QOL

2-1-1a,b



出典【厚労省 介護給付費等実態統計平成30年6月審査分21表、
総務省 人口推計平成30年6月確定値】より筆者作成

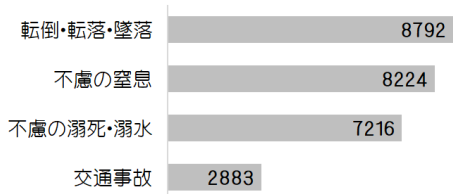
58.9

42.6

(1)

図2-1-2

高齢者の不慮の事故死

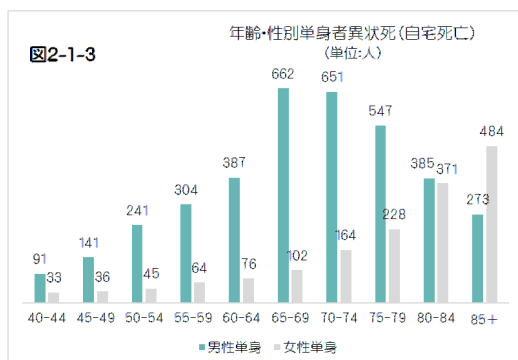


出典:【厚労省 平成29年人口動態の概況】より筆者作成

(2-1-2)(2)

ICF

(3)



出典:〔東京都監察医務院で取り扱った自宅住居で亡くなった
単身世帯の者の統計(平成30年)〕より筆者作成

2 3 1 3

4

23

2-1-3 (5)

LSA

2019 9 1 1

2020 17.5

9

2

(2007)

6

2018

66

3

(7)

87

4 (8)

				65
49.7		10.4	77.9	2014
	30		6 (9)	

2

12

50

3

2018

(10)

638

214

6

60

12

(11)

1

2

2

2-1-4

2012

図2-1-4 公営住宅等の高齢者向け住宅供給戸数

年度	高齢者対策向 公営住宅建設戸数	サービス付き高齢者向け住宅登録戸数	都市再生機構賃貸住宅の優遇措置			住宅金融支援機構割増貸付け戸数
			賃貸	分譲	計	
1998	2,057	—	3,143	571	3,714	34,832
1999	2,333	—	4,349 (946)	531	4,880	11,831
2000	1,476	—	8,265 (2,317)	212	8,477	4,951
2001	1,216	—	10,344 (4,963)	123	10,467	2,822
2002	1,203	—	8,959 (4,117)	149	9,108	1,115
2003	627	—	7,574 (3,524)	45	7,619	558
2004	724	—	5,510 (3,353)	0	5,510	244
2005	1,333	—	2,944 (1,662)	0	2,944	60
...	...	...	...	...	...	...
2012	433	31,094	522 (309)	0	522	0
2013	430	109,239	471 (368)	0	471	0
2014	260	146,544	372 (305)	0	372	0
2015	328	199,056	486 (303)	0	486	0
2016	319	215,955	329 (293)	0	329	0

出典：〔平成30年高齢社会白書第2章表2-2-16〕より抜粋し筆者作成
色付セルは1998～2016年の間の最高戸数

“
”

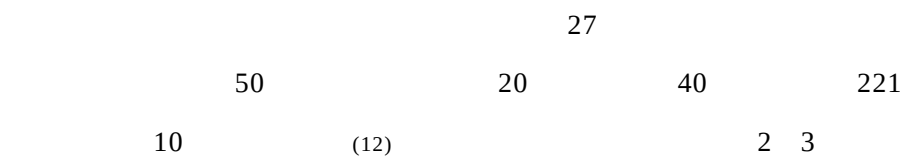


図2-1-5

横浜市港北区と京都府和束町の介護事業所数比較

・港北区:人口348,737人、高齢化率19.4％

・和束町:人口3,969人、高齢化率40.6％

	港北区	和束町
居宅介護支援	77	3
訪問介護	66	1
訪問看護	25	0
夜間対応型訪問介護	2	0
訪問入浴	8	0
訪問リハビリ	5	0
定期巡回・随時訪問	2	0
通所介護	36	1
地域密着型通所介護	26	0
認知症対応型通所介護	8	0
通所リハビリ	10	0
療養通所介護	0	0
小規模多機能型居宅介護	9	0
看護小規模多機能型居宅介護	1	0
短期入所生活介護	10	1
短期入所療養介護	6	0
介護老人福祉施設	8	1
介護療養型医療施設	1	0
介護老人保健施設	6	0
特定施設入所者生活介護	11	0
認知症対応型共同生活介護	21	0
地域密着型特定施設入所者生活介護	0	0
地域密着型介護老人保健施設入所者生活介護	0	0
福祉用具貸与	19	0
特定福祉用具販売	16	0

出典【介護サービス情報公表システム】より事業所数を調べ筆者作成

2-1-5 10:1

3

1

51

0.6

(1)

10.5

Lawton

2

(2)

ADL

1 3

24 83.1%

(3)

60 50 5

図3-1-1 ヒアリング対象者の属性

	生年	現住居	現住居築年数	職業	収入	子の有無
A	1958	持家一戸建て	約60年	元公務員	年金	2人
B	1955	持家一戸建て	約30年	看護師(元公務員)	年金とパート	1人
C	1949	持家一戸建て	約100年	親の介護で早期退職	年金	なし
D	1960	賃貸集合住宅	約30年	会社員	給与	なし
E	1963	持家集合住宅	不明	会社員	給与	1人

1 1 30
2 (4)

60 2 60 1 30
50

1

50

30

60

1

1

1

50

1

LSA

UR

(5)

図3-2-1 高齢者住宅・施設のカテゴリー

		公的(補助)	民間
福祉系	要介護	特別養護老人ホーム 介護老人保健施設 介護療養型医療施設 (介護医療院)	認知症高齢者グループホーム 有料老人ホーム
	自立	ケアハウス	有料老人ホーム
住宅系	要介護	—	サービス付き高齢者向け住宅
	自立	シルバーハウジング (シルバーピア)	シニアマンション サービス付き高齢者向け住宅

※筆者作成

3-2-1

3-2-2



※筆者作成

6

2018

図3-2-3 高齢者住宅・施設の制定の流れ

	厚生労働省 (厚労省)	国土交通省 (建設省)
50s	'50 養護老人ホーム '51 有料老人ホーム	
60s	'61 経費老人ホーム (A) '63 特別養護老人ホーム	
70s	'71 経費老人ホーム (B)	
80s	'86 老人保健施設 '89 ケアハウス	'87 シルバーハウジング (シルバーピア)
90s	'90s 認知症 GH '90s 類似施設	'90 認定シニア住宅 '98 高優賃
00s	'00 介護療養型医療施設	'06 高専賃
10s	'18 介護医療院	'11 サービス付 高齢者向け住宅

出典【厚労省、国土交通省の各種資料】を参考に筆者作成

3-2-3

1 2

図3-2-4 ヒアリング対象者の属性

	所在地	法人形態	事業形態・規模	設立(創立)	売上規模
a	大阪府	社会福祉法人	介護老人福祉施設、訪問介護、通所介護、有料老人ホームなど高齢者介護事業を複数展開	1999年	10.3億円
b	神奈川県	公社	住宅供給公社であり主な事業は県内の賃貸・分譲団地の管理・運営、有料老人ホーム5棟、サ高住1棟も運営	1950年	156億円
c	京都府	社会福祉法人	病院母体で高齢者や障害者の福祉事業も展開、有料老人ホームを1棟運営	1949年	未開示
d	京都府	株式会社	有料老人ホーム1棟を運営、グループ内に社会福祉法人として介護老人福祉施設、幼稚園を運営	1990年	2.7億円
e	東京都	株式会社	不動産(賃貸・売買)事業を全国展開	1972年	1000億円

1 1.5

4

(6)

3

1.9

75

75

75

75

QOL

4

1

1

-

20

1919

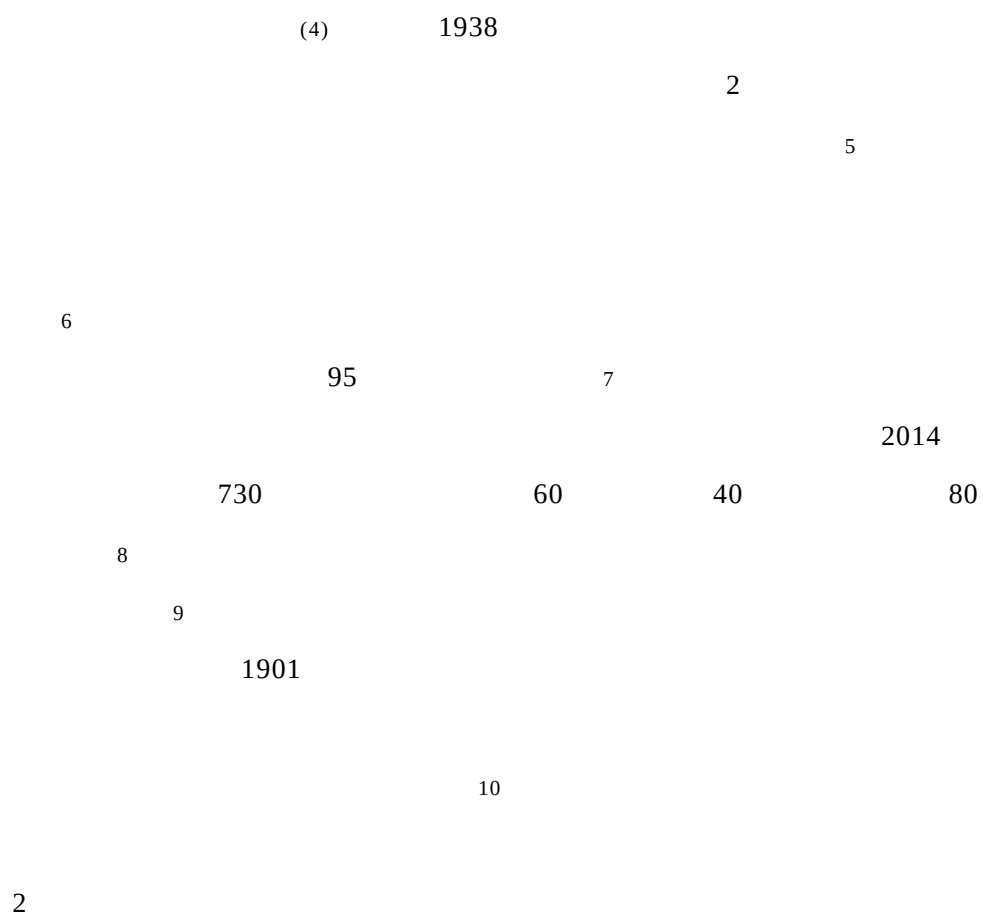
151

(155)

(1) 1996

(2)

(3)



NPO

18

1850 1910

1960

800

90

2 1

(11)

(12)

2015

AWBZ

NPO

65

80

40 60

(13)

2018 8

22

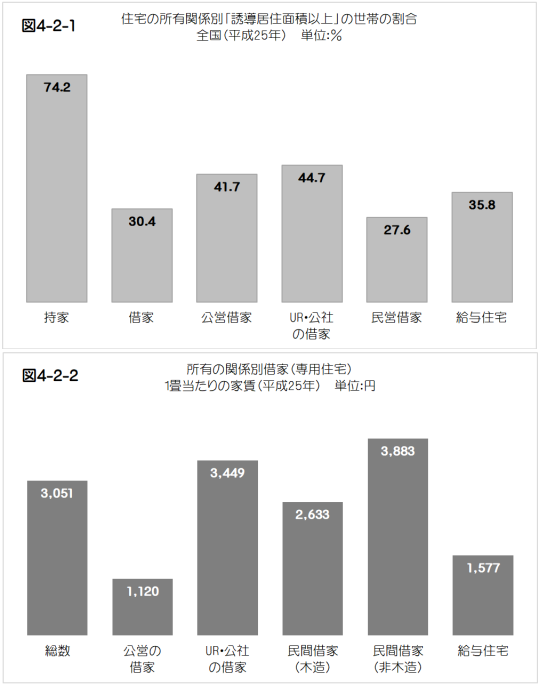
1

49.3

200

12 6490

(14)



40 2 20
15
4-2-1
4-2-2
(16)



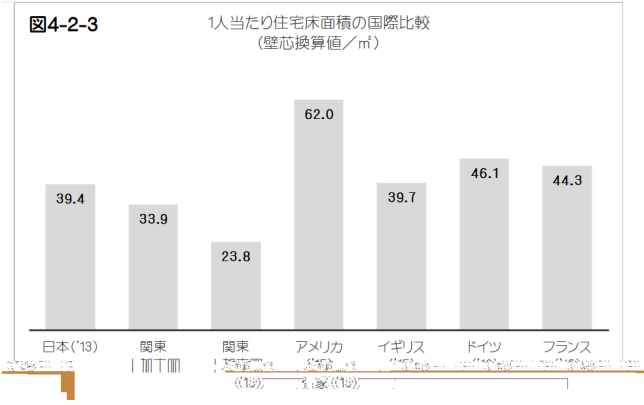
25
18



50
1987

日本では地域密着型特養ホームともいえる、デンマークの介護住宅は65㎡程度で、独立したキッチン、居間、寝室、バスルームがある。職員は「住宅ですから」と話してくれた

24



3(18)

4-2-

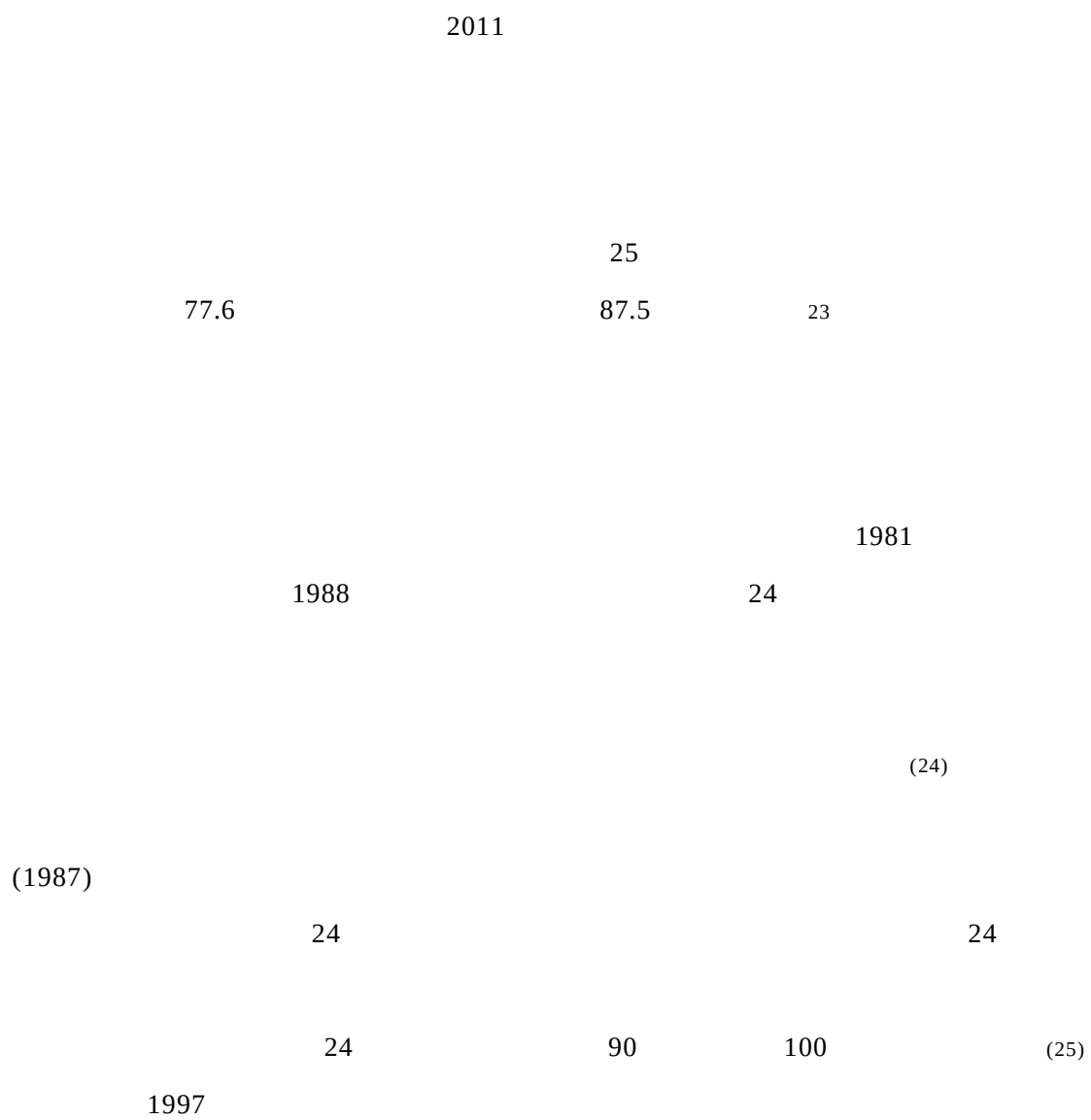
図4-2-4 サ高住と近隣高齢者向け住宅と周辺一般賃貸住宅の家賃比較

サ高住			一般住宅			a/b	
	居室面積	家賃(a)		居室面積	家賃(b)		
4	A (開3)	28.10	97,000	A' (新築)	28.41	63,000	1.5
5	B (開4)	42.07	285,000	B' (築不明)	50.00	85,000	3.3
3	C (開1)	30.91	154,000	C' (築17)	32.59	69,000	2.2
2	D (開5)	25.17	115,000	D' (新築)	25.50	60,000	1.9
2	E (開1)	30.69	172,000	E' (築12)	30.50	74,000	2.3
34	F (開4)	26.21	95,000	F' (築12)	26.10	58,000	1.6

京都市中京区・下京区における25㎡以上の物件を比較

- ・サ高住の（開数）は開設経過後年数、一般住宅は築年数
- ・階は物件によって条件が異なるので極力近い階で比較

4-2-4



	2013		24
	3	40	
40	90		

(27)

40

5

QOL

1

3

2

ADL

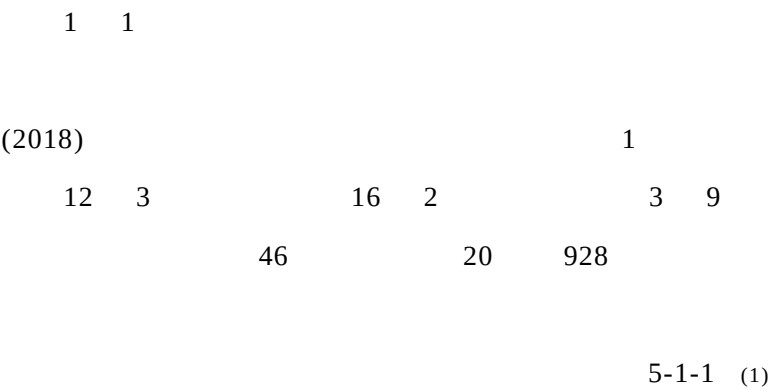


図5-1-1 無職単身高齢者の家計収支(月)

実収入	123,325
税・社会保険料	12,392
食費	36,378
住居	18,268
光熱・水道	13,109
家具・家事・被服	8,546
保健医療	8,286
交通・通信	14,405
教育・教養娯楽	17,082
交際費・その他	33,528
総支出合計	161,994
収支	-38,669

出典:〔総務省 家計調査報告2018〕より筆者作成

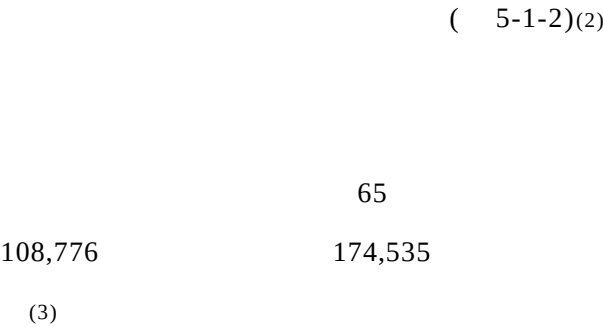
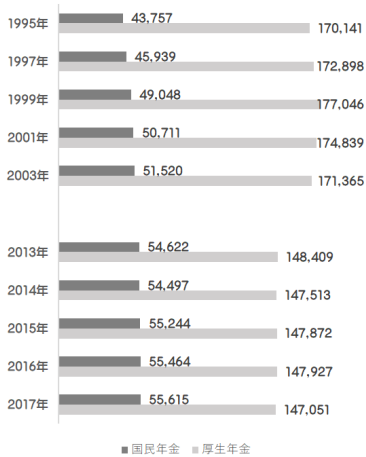


図5-1-2 公的年金平均受給額(月)の推移



出典:1995～2003年のデータは厚生省「年金財政ホームページ」、2013年以降は厚生省「厚生年金保険・国民年金事業の概況」より筆者作成

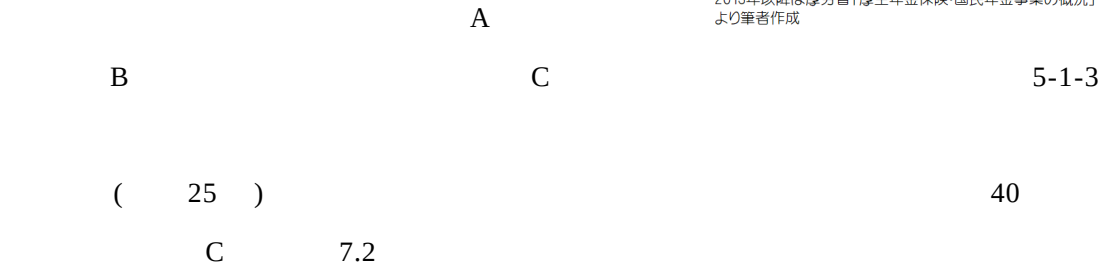


図5-1-3 サービス付き高齢者向け住宅の費用例(月額)

	専用床面積(m ²)	月額家賃(円)	共益費(円)	状況把握・生活相談(円)	月額合計(円)
(A)	26.21	95,000	15,000	43,200	153,200
(B)	27.06	80,000	30,000	27,500	137,500
(C)	27.00	54,000	18,000	0	72,000

出典【サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム】より抜粋し筆者作成（詳細は注4参照）

(4)

—Co-housing

Co-housing

Co-housing



デンマークのCo-housingのコモンミールの様子(2010年訪問時)



デンマークの高齢者Co-housingにて居住者が居住環境について説明してくれる(2013年訪問時)

NPO

Co-housing

NPO()

6

7

61

36.4 8

25

UR

UR

(9)

(10)

(11)

653

Co-housing

2 9.5 1 4.5

housing Co-
C-housing

3

< >

(12)

85

13

Co-housing

QOL

QOL

Co-housing

25

26 30

1991 338

1990 - (1991) 1993

1997 2014

(2009) (2013)

2008 2009

2016 Vol.131 2017

2009 92 3 2014

CDC 1

1997 2004 2012 3

-

10 2011

11 2005 2011

12 2014

13 , 1975

1

30 1 1

<https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2018/html/gaiyou/index.html>(2019. .28)

30 <https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/k-tyosa/k-tyosa18/dl/02.pdf> (2019.9.11)

2017 57

63-65

58

30 1 1

<https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2018/html/gaiyou/index.html>(2019.4.28)

30 2

<https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/life/life18/dl/life18-09.pdf>(2019.9.11)

30 <https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/k-tyosa/k-tyosa18/dl/03.pdf> 2019.9.11

10) 30

http://www.stat.go.jp/data/kakei/sokuhou/tsuki/pdf/fies_gaikyo2018.pdf(2019.9.11)

- 11) 2018 <https://www.stat.go.jp/data/sav/2018np/pdf/gy03.pdf>(2019.9.11)
- 12) 4 https://www.mhlw.go.jp/file/05-Shingikai-12601000-Seisakutoukatsukan-Sanjikanshitsu_Shakaihoshoutantou/0000164401.pdf(2019.1.8)
- 6 <https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/hihogosya/m2019/dl/06-01.pdf>(2019.9.11)
- 13) 1 9 <http://www.stat.go.jp/info/anutoki/pdf/census.pdf>(2019.4.28)
- 14) 2015 1914 2006 20-28 3
- 15) []...1919 “ ”
- 16) []...
- 17) 2015 1914 2006 36-38 51-68
- 18) 171 180-186 222-228
- 19) 30 https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g_youyaku.pdf (2019.4.28)
- 20) 2015 1914 2006 112-117 24 14
- 21) 128-139 171-172
- 22) 233-235
- 23) 25 20-21
- 24) 9 25 164 26 35 93 35 257 5
- 58 8.55 25 13.54 1.6
- 14.97 9.77
- 25) 29 - http://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.html(2019.4.28)
- 26) (2009) 190-191
- 27) 192-193

2

26 <https://www8.cao.go.jp/kourei/ishiki/h26/kenkyu/zentai/index.html>(2019.4.28)

29 5 31 65

30

26 30-31

30

<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kansatsu/kodokushitoukei/kodokushitoukei30.html>(2019.9.11)

) 2017 25-26 1973 2007

) 30 7

25	5	https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/pdf/kgiy00.pdf (2019.9.3)
30		
(2016)		-
http://www.mlit.go.jp/common/001139782.pdf (2019.4.28)		
10	30	7
https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf (2019.12.15)		
11	(2016)	25
	44	11
	18.8	http://www.mlit.go.jp/common/001139782.pdf (2019.4.28)
12	27	1964
	40	4
	221	1960
13		http://www.kaigokensaku.mhlw.go.jp (2019.2.5)

[illegible]

2008 -

(1991) 14

2006 No.33 302-303

2010 2013

2015 OKUMURA CONSULTING

Investing in the Dutch housing market, 1.1 Performance and characteristics of the Dutch housing market *Ministry of the Interior and Kingdom Relations 2014*, p.8

()2009

11-12

10 2002

559 196

11) Aalborg University Copenhagen, Danish Building Research Institute, Professor Georg Gottschalk

2010

SBi

12 2010 2013

13 2004 2016

14

http://www.tt-sls.co.jp/kousya_hirao/plan/index.html (2019.3.2)

15 2018 10 12

K

80 3

20

30

16 25 18 21

17 2008

Autumn, No.164, 56-57

18 29

9

2

19

25 12 5-8

20 9

21 12

22 2018

Vol.142 9

23 2018

4 13 18 0.1 18 20 62.7 20 25 14.8

8.3 3 30.9

24 2011

53-54

25 55 57

26 56

27 42-48

5

2018 https://www.stat.go.jp/data/kakei/sokuhou/tsuki/pdf/fies_gaikyo2018.pdf (2019.9.11)

1995 2003

2013

29

12-13

www.satsuki-jutaku.jp 2019.3.9

A

B

C

NPO

2019 3

2018

2018.4 81

2016

Vol.132 21

2015
 2011
 2008
 2017 -
 2002 559
 2009
 2013
 2016 Vol.131
 2017
 2018 2018 4
 2012 3
 2013 25 12
 2007 21 < >
 2015 1914 2006
 2017
 (2006) No.33
 (1990) —
 1991
 (1993)
 (1997)
 (2009) —
 (2014)
 2009)
 2008 No.164
 2011
 2015
 2012
 2015 70
 2009
 2014

Siobhan Fox, Lorna Kenny, Mary Rose Day, Cathal O'connell, Joe Finnerty, Suzanne Timmons Exploring the Housing Needs of Older People in Standard and Sheltered Social Housing National Institute of Health(2018)

Emily Soh(2015) Social Sector-led Elderly Housing in Denmark and Japan LEE LI MING PROGRAMME IN AGEING URBANISM, Housing for Older Population Note.9