日経MJ
9月11日(金曜日)
月/水/金 発

元気だとは思うが、万一の時は不安、でも老人ホームは……。そんな高齢者の心の隙間を埋める住宅が続々と登場している。バリアフリーなどの機能を付加したサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）は約30万戸に上る。足元では「推し活」物件も登場。人生100年時代を迎え、健康や消費に意欲的な「アクティブシニア」の選択肢は広がる。（4面に関連インタビュー）

踊る 住宅Biz

住み替えシニア 元気百倍

「ホームはまだ先」サ高住に＋αの価値

元気な高齢者＝アクティブシニア向けの住宅が増加中

高齢だけどまだまだ元気なシニアが、老人ホームなどに入居する前の居住先として選択

住宅メーカーやデベロッパー各社が力を入れる分野に

巨人推し ベランダ観戦も

途方に暮れるなか、また地域に参加するようになり、また旭化成ホームズが手掛けるシニア向け賃貸住宅の「ヘーベルVillage（ビレッジ）」を知った。

高齢者のなかでも自立して暮らせる人向けで、常駐者はいない。買い物や料理、掃除などの家事全般は入居者が行う。一方で相談員による定期的な面談があるほか、室内には見守りセンサーなどがあり、いざという時のサポート体制が整う。

中根さん夫妻は住宅街という立地や、有事の際の安心感から入居を決めた。現在は子ども食堂などの地域の活動に参加。「以前にも増して元気に

「老人ホームは選択肢になかった。まだまだ元気なので、至れりつくせりの生活だとかえって弱ってしまうと思った」。東京都内に住む中根正さん(80)は家探しをしていた5年前のことを振り返る。

■高齢者は「入居拒否」

正さんは妻の由美子さん(70)と二人暮らし。ともに旅行が趣味で九州などへも足を伸ばす。

「終活」の一環で長年住んでいたマンションは売却。当時は由美子さんが60代だったこともあり、新たな住居は老人ホームではなく、一般的な賃貸住宅に住もうと、不動産業者の元へ向かった。

そこで、社会的には「高齢者」であることを突きつけられる。希望の物件を伝えても「全く相手にされなかった」(正さん)。認知症や死亡のリスクへの懸念から、家主が難色を示したという。

うちに持ち家を売って資産を整理する需要は高まっている」と話す。

内閣府によると、65歳以上の高齢者数（2025年10月時点）は3362万人。全人口に占める割合（高齢化率）は29・4%と過去最高だった。高齢化率は40年までに34・8%になる見通しだ。

医療技術の進化とともに、中根さんのようなアクティブシニアは増え、都圏以外のエリアにも広げたい」（政年室長）。

■高齢者、メーカー双方が関心

高齢者向け施設は、入居者の健康状態に応じて大きく二つある。要介護度の高い人はいつでも介護サービスを受けられる特別養護老人ホームや介護付き有料老人ホームを選択することが多い。

ヘーベルビレッジは見守りサービスに加えてバリアフリー仕様のため、家賃や管理費は一般的な賃貸物件より15～20%ほど高いが、引き合いは強い。同社は首都圏を中心に2500戸に拡大し、2500戸ほどを開発済み。今後も増やす方針で「将来は首

年を重ねても運動や食事に気を使い、余暇を楽しむ高齢者は珍しくない。こうした人はすぐに老人ホームへ入ることへの抵抗感が強い。サ高住のような施設はそうした需要をくみ取り、戸数は年々増加。24年度時点で

ハウスメーカーや不動産デベロッパーの参入も相次ぐ。少子化で主力の戸建てやマンションなどは先細りが否めない。各社はバリアフリー対応だけでない、新たな付加価値を模索する。

■住みながら健康に

野村不動産が展開する賃貸ブランド「オウカス」では、バリアフリーに加え、常駐のサポート要員の配置、食堂の併設といった設備の充実をうたう。住みながら健康を促進する点を売りにし、フィットネスジム「メガロス」と組み、敷地内に設けたフィットネスルーム

ほぼ毎日、自由に参加できる運動プログラムを提供している。

都内のオウカスで暮らす佐藤ともよさん(仮名、77)は夫に先立たれた後、心配した娘に紹介されて入居を決めた。ヨガのレッスンに通うようになり「入居前よりも積極的に動くようになった」と笑う。

高橋ゆり子さん(仮名、81)も、元々住んでいた戸建てが広すぎると感じ、夫とともに入った。入居者同士で趣味の愛好会などを立ち上げ、月2回ほどはコーラスの練習をしたり、絵画教室に参加したりする。

オウカスは首都圏に約10施設あり、東京・世田谷の物件では家賃が月10～49万円ほど。入居率は90%超え。野村不動産のシニア・シェア住宅事業部の田代雅之部長は「入居者の多くが自立して生活できる元気な方だ」と話す。「運動や入居者同士のコミュニティーが健康増進や認知症予防などにつながる」とみる。

■ジャイアンツファン呼び込む

単なる支援にとどまらないユニークな物件も登場した。シニア向け分譲マンションブランド「デュオセーヌ」を約20棟展開するフージャースコーポレーション（東京・千代田）は、東京都稲城市に「デュオセーヌ東京ジャイアンツタウン」の開発を計画する。

最大の売りが、プロ野球・読売ジャイアンツの2軍の本拠地「ジャイアンツタウンスタジアム」に隣接し、部屋から練習や試合風景を眺められる分譲マンションは資産としても、老人ホームに入居するまで終の棲（すみか）家で比べて優位性があるという。老人ホームに入居する場合、多額の一時入居金を払い、居住とサービスを受ける権利が一体となった「終身利用権」を得る。ただ権利の売買や相続はできない。分譲なら区分所有権を取得でき、売却なども可能だ。

フージャースの生川正雄常務は「例えば、7千万円で買った物件に10年住んだ後に6千万円で売却し、それを元手に老人ホームに入居することもできる」と資産価値の高さを強調する。

アクティブシニアにとっては選択肢が増える一方、入居にあたって注意点もある。高齢者住宅コンサルティングのタムラプランニング&オペレーティング（東京・千代田）の田村明孝社長は「あくまで終の棲家ではない」と話す。

シニア向け住宅では、入居者が病気や認知症の発症、要介護認定を受けた場合、より高度な介護や医療サービスが受けられる老人ホームや病院へ移るケースが多い。

田村社長は「高齢者である以上、入居時は健康でも体の変化は必ず起きる。5年後、10年後の自分を想像できず、退去を想定していない入居者も多い」と強調する。

物件価格や人件費が高騰し、賃料や取得価格、入居後の管理費も上昇。今後も値上げは避けられず、入居時には想定外だった負担が生じる恐れもある。充実した老後を送るには、自身の資金をまず考慮する必要がある。

（黒沢亜美、外山尚之）

旭化成ホームズ 見守りサービス

ヘーベルVillage高円寺北 1K～2LDK



月々の費用	賃料 15.8～27.9万円 / 管理費 2万8000円
特徴	☑常駐のスタッフはなし ☑センサーなどを使った見守りや24時間365日の駆けつけサービス
どんな人？	自立して暮らせるが万が一のサポートも欲しい人

入居拒否がきっかけ。高齢者でも借りられた。地域の子ども食堂の活動などにも参加。以前よりさらに活発に　中根さん夫婦(80・70)

野村不動産 フィットネス

オウカス世田谷仙川 1K～2LDK

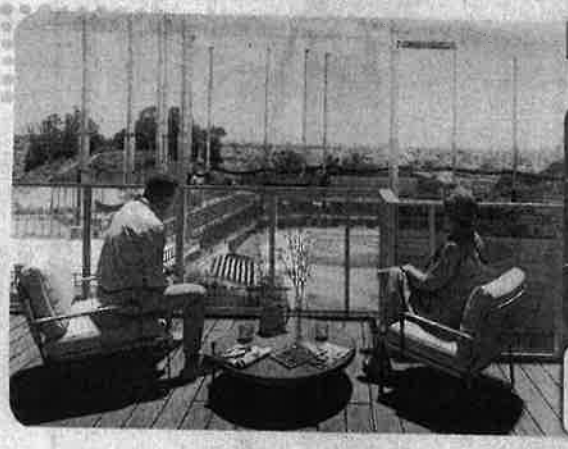


月々の費用	賃料 10～49.1万円 / 管理費 7万1000円 / サービス費 7万3700円 ※1人入居の場合
	☑ダイニングなど共用部充実 ☑フィットネスなどの運動プログラム提供
	入居者との交流も積極的に楽しみたい人。運動もして健康を意識したい人

夫が亡くなり、戸建てに一人暮らしに。不安もあり、入居。ヨガのレッスンに通い、入居前よりも積極的に活動するように　佐藤さん(仮名、77)

フージャース 巨人推し

デュオセーヌ東京ジャイアンツタウン



費用	1LDK 3998万円～ / 2LDK 4698万円～
	☑資産として残せる ☑読売巨人軍の2軍本拠地に隣接し練習や試合などを自宅からみることができる
	資産として残したい。趣味やペットなどに熱中したい人

仕事引退後の生活を模索して入居を決めた。入居者同士のコミュニティが期待できる。楽しい老後生活が送れそうだ　田所さん(仮名、60代)

高齢者が増加する中、男性も女性も健康寿命が伸びている



（出所）内閣府「令和8年版高齢社会白書」

課題も
- 建設費が高騰し、開発が割高に。入居費用などへ転嫁
- 人手不足などでサービス費が高額に

グラフィックス 鎌田多恵子