

## 高齢化社会における不動産コンサルティングに関する研究報告

はじめに。

高齢化社会とは、総人口に占める概ね 65 歳以上の老年人口が増大した社会の事で人類社会は、一定の環境が継続すれば、ある一定の面積に生存している人口を養っていく能力に限界が訪れます。そして、人口を養う能力が限界に達し、時間が経過するに従って高齢化が顕在化してきます。高度に社会福祉制度が発達した国家においては、その負担に応じる為、労働人口が子孫繁栄よりも現実にある高齢化対策に迫られる為、少子化が進行して、さらなる高齢化を助長していきます。

高齢化と少子化とは必ずしも同時並行的に進むとは限らないが、年金・医療・福祉など財政面では両者が同時進行すると様々な問題が生じるため、少子高齢化と一括りにする事が多い。

日本の国勢調査の結果では 1970 年に高齢化社会、1995 年高齢社会、2007 年超高齢社会となった。

※ 65 歳以上の老年人口が全体の 7%に達すると→高齢化社会。

14%に達すると→高齢社会。

高齢化社会から高齢社会に移行するまでに、例として、フランスでは 115 年それに対して我が日本はわずか 24 年、大変短いのが特徴でいかに急速に高齢化が進行していたかがわかります。

2010 年から 2025 年までは、先進国の中で日本の高齢化率が最も高くなると予想されています。

経済成長は衛生状態の改善と医療水準の向上をもたらす為、乳幼児の死亡が減り、平均寿命が延びる、その結果、高齢人口が増加していくという次第です。我国は、平均寿命・高齢者数・高齢化のスピードという三点において、世界一の高齢化社会といえます。

我国における急速な高齢化は医療や福祉の分野でも非常に影響が大きく、疾病構造の変化や要介護者数も急増しています。その上、家族制度など社会構造の変化もきており、家族構成上、核家族化が進み、単独世帯、夫婦のみの世帯、夫婦共に 65 歳以上の世帯などが増加し、介護可能なものが少なくなり、在宅で介護する能力が減少している。そのため、高齢者が障害を有した場合には、自宅での生活を選択するか、施設での生活を選択するかが重要となります。その上、さらに高齢の独居人が増えているのが、現状といえるでしょう。

高齢化社会における三大死因（参考として）

1. 悪性新生物（ガン）
2. 心疾患
3. 脳血管疾患

高齢化と不動産コンサルティングとの関係を以下に述べていきます。

高齢者だけでなく若年の独居人も含めた、孤独死問題をとり上げますが、現在圧倒的に高齢者の孤独死が多いと思われま

