資料５－１

愛媛県高齢者居住安定確保計画

現況分析及び方向性

暫定版

令和８年９月

1　現状と課題の整理

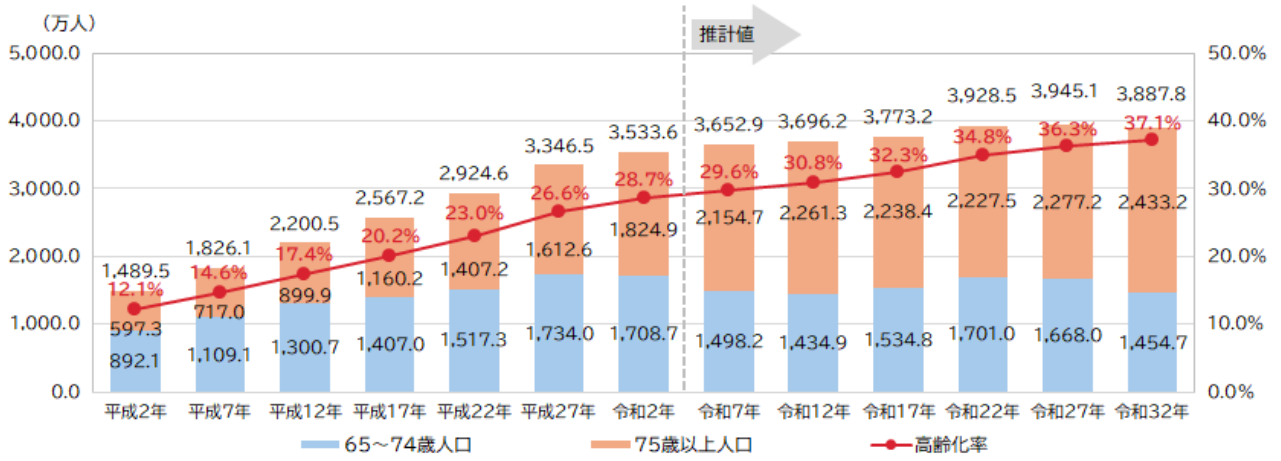
(1) 高齢者をとりまく全国的な動向・背景等

①　全国における高齢者の人口、高齢単身世帯数

高齢者人口は、令和 2 年から令和 12 年にかけて 3,533.6 万人から 3,696.2 万人へ162.6 万人増加し、高齢化率も3割を超えることが予想されています。また、高齢者人口は令和27年をピークに、減少することが予想されていますが、高齢化率は上昇し続け、令和 32 年には 37.1%となることが予想されています。

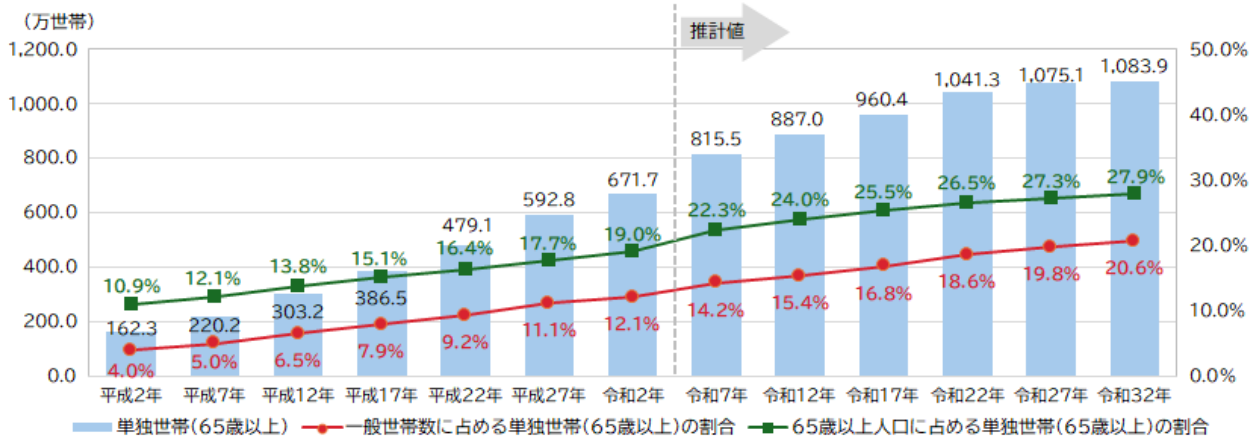
また、特に見守りやケアが必要となる高齢単身世帯は、令和 2 年時点において、高齢者人口のうち19.0%を占める状況ですが、令和 12 年において 24.0%に上昇し、令和 32 年には 27.9%となることが予測されているなど、今後も高齢単身世帯の割合は上昇していくことが予測されます。

［高齢者人口の推移(全国)］



資料：平成2年～令和2年は国勢調査、令和 7 年以降は、『日本の地域別将来推計人口』(令和 5(2023)年推計)
(国立社会保障・人口問題研究所)

［単独世帯のうち高齢単身世帯の割合の推移(全国)］



資料：平成 2 年～令和 2 年は国勢調査、令和 7 年以降は、『日本の世帯数の将来推計』(令和 6(2024)年推計)
(国立社会保障・人口問題研究所)

② 関連法令等の改正状況

●高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）

高齢者人口の増加などの背景をうけ、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を目的とした「高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」という。）」が平成 13 年4月に公布されました。

国が定める基本方針と、それに基づき都道府県が策定する高齢者居住安定確保計画の枠組みが設けられました。

さらに、前述の社会背景をうけ、平成 23 年4月には、医療・介護・住宅の連携強化と高齢者が安心できる住まいのさらなる供給促進などを目的とした改正法が公布され、サービス付き高齢者向け住宅制度が創設されました。

令和7年10月には、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等の一部を改正する法律」が施行され、高齢者住まい法においては主に、終身建物賃貸借の認可手続の簡素化などの枠組み強化が行われています。

●住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）

少子高齢化や経済格差等を背景として、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることで、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることを目的とした「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）」が平成 19 年 7 月に公布されました。

平成 29 年 10 月には、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット登録住宅の創設や、住宅確保要配慮者の円滑な入居を支援するための、居住支援法人等が定められました。

また、令和7年10月には、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等の一部を改正する法律」が施行され、住宅セーフティネット法においては主に、居住支援法人等が住宅確保要配慮者のニーズに応じて、安否確認や見守り、福祉サービスへのつなぎを行う、居住サポート住宅の認定制度の創設などについて定められました。

［「住宅セーフティネット法等の一部を改正する法律」（令和７年 10 月施行）の概要］



資料：国土交通省

●介護保険法

「介護サービスの基盤強化のための介護保険法等の一部を改正する法律（平成 23 年法律第 72 号）（以下「介護保険法」という。）」が平成 23 年6月 22 日に公布され、国及び地方公共団体は、被保険者が、可能な限り住み慣れた地域で、その有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、介護サービスに関する施策、介護予防のための施策及び地域における自立した日常生活の支援のための施策を、医療及び居住に関する施策との有機的な連携を図りつつ、包括的に推進するよう努めなければならないものとされました。

(2) 愛媛県をとりまく現状等の整理

① 愛媛県の高齢者人口

愛媛県の高齢者人口(65 歳以上)は、2025(令和 7)年にピーク(44.3万人)を迎え、その後減少に転じる見込みである一方、後期高齢者人口(75 歳以上)は、2030(令和 12)年頃にピーク(27.3万人)を迎え、2020(令和2)年と比較して、約 20%(4.6 万人)増加すると予想されています。

また、高齢化率は令和2年における全国の高齢化率(28.7%)と比較しても本県が 4.7 ポイント高く、今後も全国平均を上回りながら推移していくことが予想されています。

特に、要介護(支援)者の割合が高くなる後期高齢者(75 歳以上)人口は、後期高齢者率が令和 2 年の17.4%から、令和 12 年で 22.7%、令和 32 年には 27.4%となるなど、その割合が上昇していく見込みです。また、令和 12 年には、高齢者のうち 60%以上が後期高齢者となることが見込まれています。

そのため、高齢者向け住宅や福祉・介護サービスに対する更なる需要の高まりなどが想定されます。

また、令和2年現在における市町別の高齢化率を見ると、久万高原町が 50.0%であるのに対し、松山市は 28.6%であるなど、地域間の差が生じていることから、市町ごとの地域特性に配慮した施策の展開が重要です。

[高齢者人口の推移及び将来推計(愛媛県)]

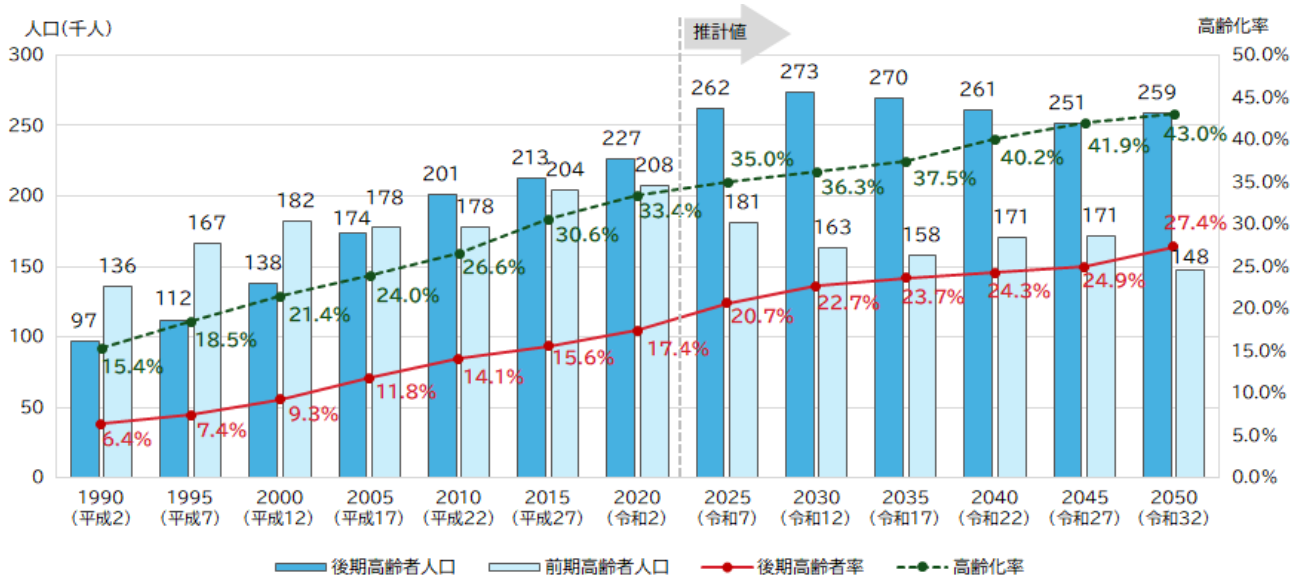
(単位:千人)

区分＼年	1990 (平成 2)	1995 (平成 7)	2000 (平成 12)	2005 (平成 17)	2010 (平成 22)	2015 (平成 27)	2020 (令和 2)
総人口 ① (年齢不詳の者を除く)	1,514	1,507	1,493	1,467	1,423	1,362	1,300
高齢者人口 ②	233	279	320	352	379	417	434
後期高齢者人口 ③	97	112	138	174	201	213	227
高齢化率 (② / ①)	15.4%	18.5%	21.4%	24.0%	26.6%	30.6%	33.4%
後期高齢者率 (③ / ①)	6.4%	7.4%	9.3%	11.8%	14.1%	15.6%	17.4%
高齢者人口に占める後期高齢者の割合 (③ / ②)	41.5%	40.2%	43.2%	49.4%	53.0%	51.0%	52.2%

区分＼年	2025 (令和7)	2030 (令和 12)	2035 (令和17)	2040 (令和22)	2045 (令和27)	2050 (令和32)
総人口 ① (年齢不詳の者を除く)	1,267	1,203	1,139	1,074	1,008	945
高齢者人口 ②	443	436	428	431	423	406
後期高齢者人口 ③	262	273	270	261	251	259
高齢化率 (② / ①)	35.0%	36.3%	37.5%	40.2%	41.9%	43.0%
後期高齢者率 (③ / ①)	20.7%	22.7%	23.7%	24.3%	24.9%	27.4%
高齢者人口に占める後期高齢者の割合 (③ / ②)	59.1%	62.6%	63.1%	60.4%	59.5%	63.6%

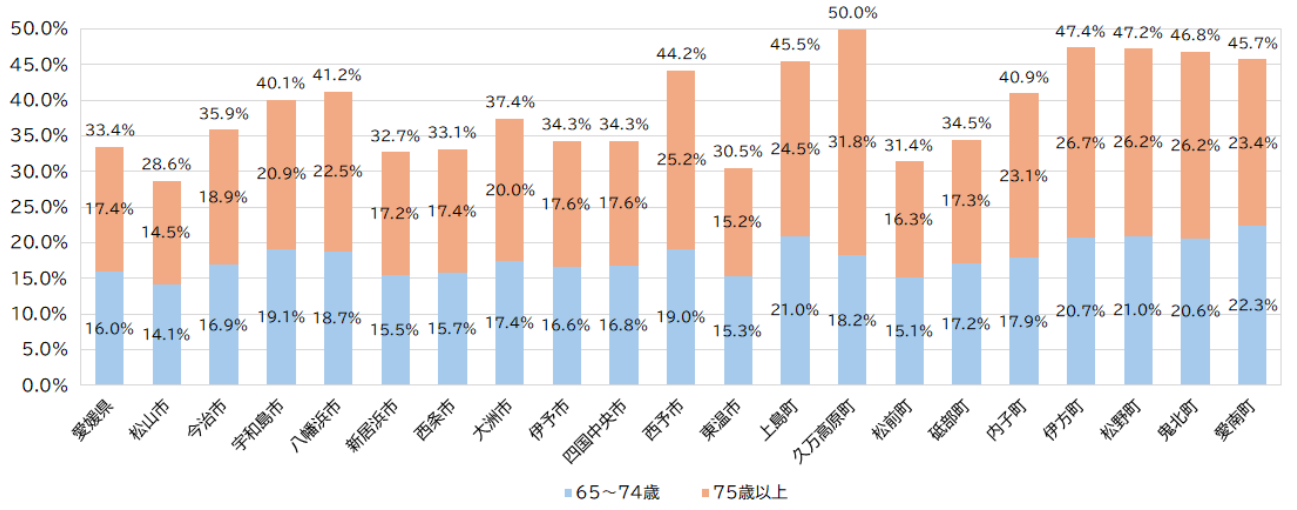
資料:平成2年～令和2年は国勢調査、令和 7 年以降は、『日本の地域別将来推計人口』(令和 5(2023)年推計)
(国立社会保障・人口問題研究所)

［高齢者人口の推移及び将来推計（愛媛県）］



資料：平成2年～令和2年は国勢調査、令和 7 年以降は、『日本の地域別将来推計人口』(令和 5(2023)年推計)
(国立社会保障・人口問題研究所)

［市町における高齢化率（令和 2 年：愛媛県）］



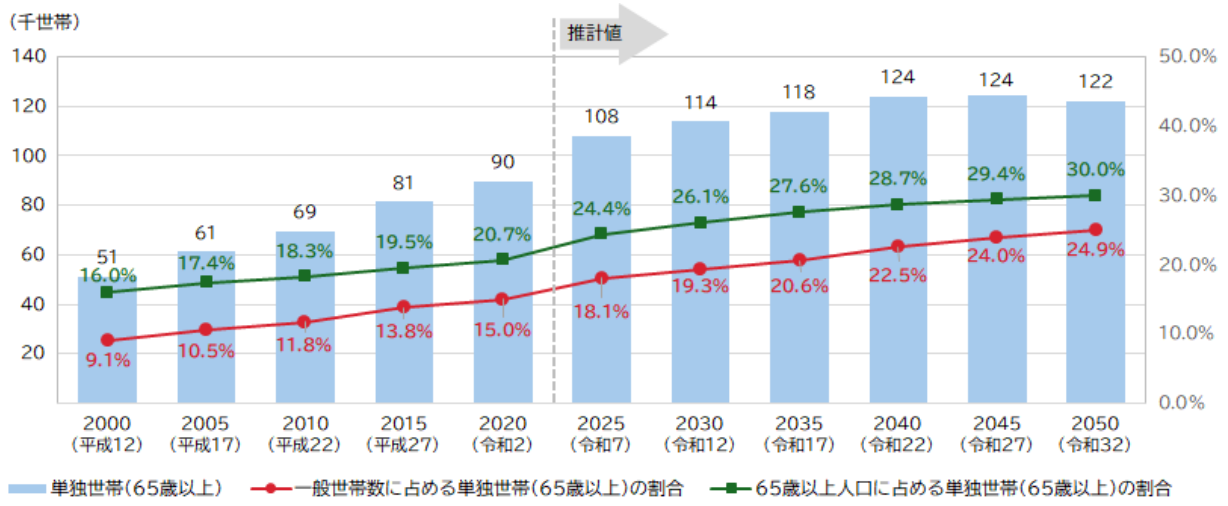
資料：令和 2 年国勢調査

② 愛媛県の高齢単身世帯数

愛媛県の高齢単身世帯数は増加を続け、令和 2 年の 9 万世帯から、令和 12 年で 11.4 万世帯に増加し、一般世帯数の 19.3%、高齢者人口の 26.1%が高齢単身世帯となる見込みです。

また、令和 12 年以降も増加を続け、令和 32 年には、一般世帯数の 24.9%、高齢者人口の 30.0%が高齢単身世帯となることが見込まれることから、今後、高齢単身や高齢夫婦のみの世帯が増加することで、日常の生活が困難となる高齢者や、社会的孤立のリスクを抱えた高齢者が増加していくことが懸念されます。

［単独世帯のうち高齢単身世帯の割合の推移（愛媛県）］



資料：平成 2 年～令和 2 年は国勢調査、令和 7 年以降は、『日本の世帯数の将来推計』（令和 6（2024）年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

※一般世帯：住居と生計を共にしている人々の集まり、または一戸を構えて住んでいる単身者などのこと。寮、病院、社会施設などに居住する「施設等の世帯」は含まれない。

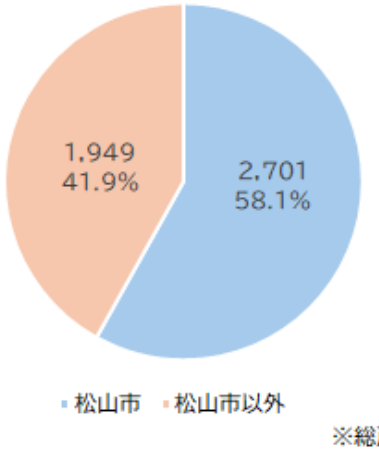
③　愛媛県における高齢者向け賃貸住宅の状況

●高齢者向け賃貸住宅の供給実績と入居制限

愛媛県における高齢者向け賃貸住宅の供給実績は、令和8年時点で 4,670 戸、その内訳はサービス付き高齢者向け住宅 4,650 戸、シルバーハウジング 20 戸となっています。また、「サービス付き高齢者向け住宅」の内訳は、令和8年 9 月現在で松山市 2,701 戸(58.1%)、松山市以外 1,949 戸(41.9%)となっています。

全国における賃貸住宅の入居制限の対象をみると、令和 3 年時点で「高齢者は不可」は 13.6%となっており、対策が求められます。

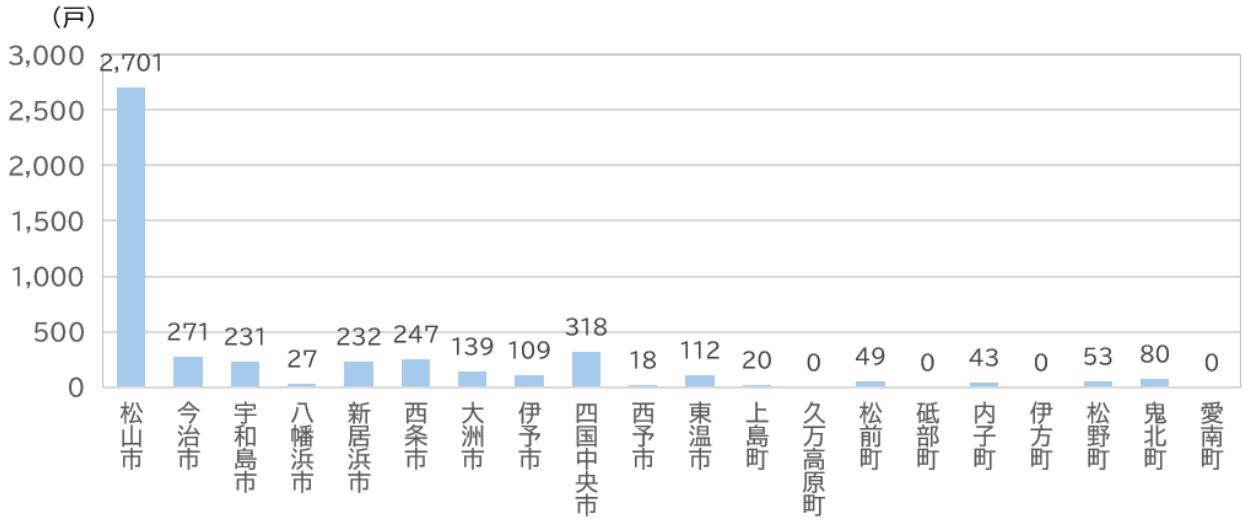
[サービス付き高齢者向け住宅の戸数(愛媛県)]



※総戸数:4,650戸

資料:サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

[市町別のサービス付き高齢者向け住宅の戸数(愛媛県)]

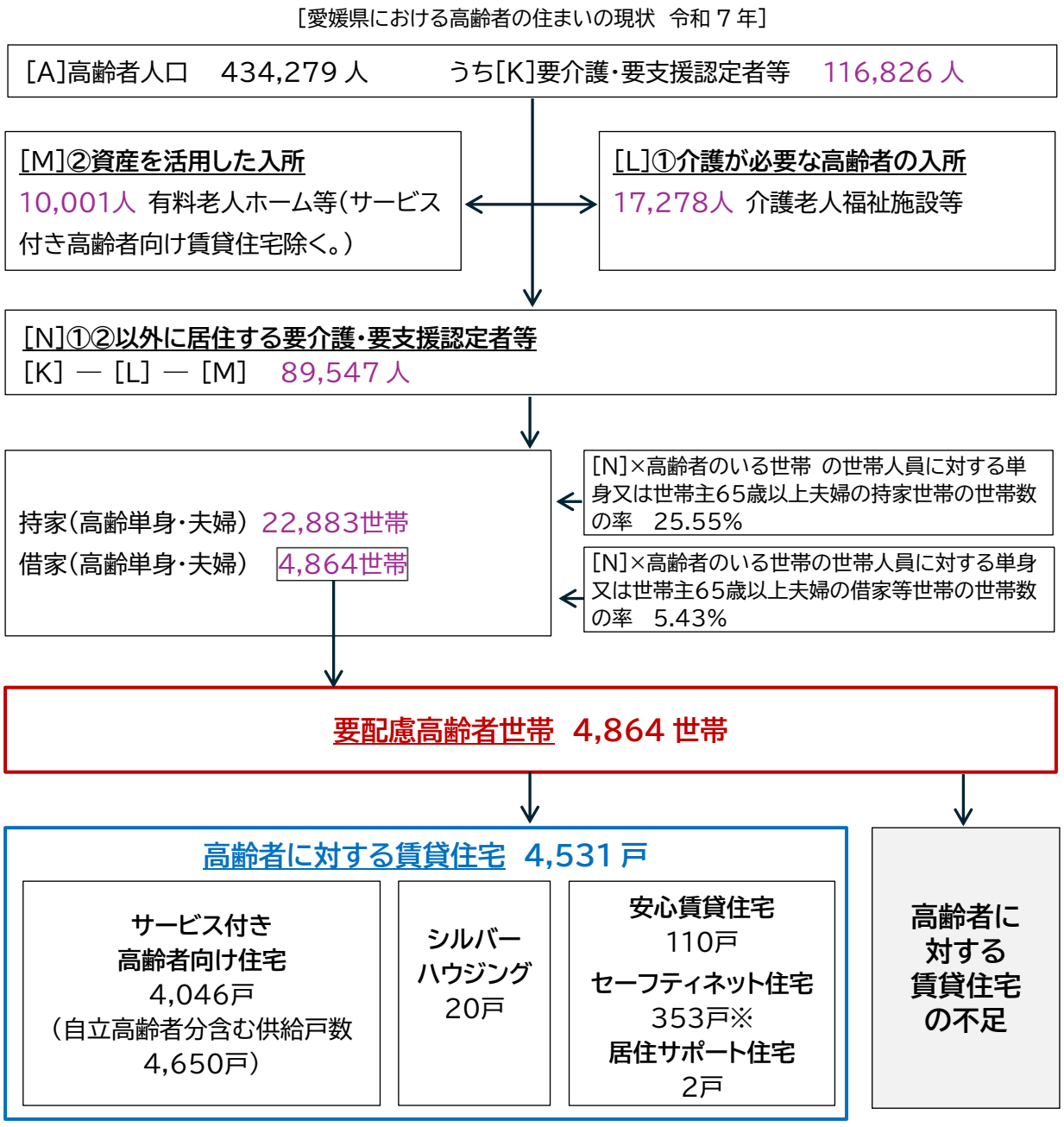


資料:サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

●要配慮高齢者世帯

令和7(2025)年現在、愛媛県の 65 歳以上の高齢者のうち、介護施設や有料老人ホームなど以外に居住する要介護(支援)認定者及び二次予防事業対象者は 89,547人(20.6%)であり、単身及び夫婦のみ世帯について、要配慮高齢者世帯は約 4,864 世帯となっています。

一方で、サービス付き高齢者向け賃貸住宅等の高齢者に対する賃貸住宅の供給は、令和8(2026)年現在で 4,531 戸となっており、不足していることがわかります。



資料:建築住宅課、長寿介護課、
「高齢者居住安定確保計画策定マニュアル」(国土交通省住宅局・厚生労働省老健局)に基づき算出

※R8年時点のサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)登録戸数は 4,650戸であるが、サ高住の入居者には自立高齢者が含まれており、要介護高齢者、自立高齢者等の比率(「サービス付き高齢者向け住宅等の実態に関する調査研究(H25.3)高齢者住宅財団」による)から、R8のサ高住における自立高齢者を推計し、自立高齢者を除くサ高住の概ねの入居者世帯を推計した。(87%で計算)

※セーフティネット住宅は R8 年時点における家賃 4 万円以下の住宅の概ねの登録数。

※推計に用いたデータは「国勢調査(令和 2 年)」「社会福祉施設調査(令和6年)」「介護保険事業状況報告(令和 5 年)」

（3）現状と課題の整理

① 高齢者の状況

●高齢者の人口

総人口が減少していく中、今後も高齢化率は上昇していく見込みです。特に75歳以上の「後期高齢者」の人口割合が上昇するほか、要介護（支援）認定者も増加が見込まれることから、高齢者向け住宅や福祉・介護サービスに対する需要の高まりなどが想定されます。

こうしたことから、**高齢者向け住まいや福祉の一体的な施策を総合的かつ計画的に推進**し、県民が安心して暮らせる社会を実現していくこと、また、高齢化率においても、地域間での格差が見られることから、市町ごとに**地域特性に応じた施策を展開**していくことが重要です。

●高齢者世帯

高齢単身世帯をはじめ、高齢者のみの世帯は増加していくことが見込まれます。日常の生活が困難となる高齢者や、社会的孤立のリスクを抱えた高齢者が増加していくことが懸念されることから、**居宅サービスの充実**等のほか、**地域で高齢者の暮らしを支える体制づくり**が重要です。

●要介護（要支援）認定者等

将来、要介護（支援）認定者数の増加が予想されているほか、認知症高齢者の割合も今後上昇していく見込みであることから、今後も介護サービスや生活支援サービス等を提供する施設や住宅の需要の高まりなどが想定される一方、要介護（支援）認定者の住まいや世帯の状況、必要とするサービスの内容などそのニーズは多様化・複雑化していくことが考えられます。

こうしたことから、**多様なニーズに応えることができる施設・住宅等の供給**や、**地域の支援体制の構築**等が重要です。

●高齢者の収入

「高齢者のいる普通世帯」においては、年間収入 300 万円未満の世帯が約 6 割を占める状況です。なかでも借家に住む世帯は年間収入 300 万円未満の世帯が約 8 割を占めています。

こうした点を踏まえると、多くの高齢者にとって、住宅の取得や住み替え・改修等ができず、適切な住宅の確保が困難となる状況が懸念されることから、**住宅セーフティネットの確保・充実が重要**です。

② 高齢者の住まいの状況

●居住形態

愛媛県における一般世帯の居住形態は、65 歳以上世帯員がいる世帯において、8割以上が持ち家となっています。

そのため、住み慣れた自宅などで暮らし続けていくためのサービスがより求められることが考えられることから、**住宅の改修・整備推進等による居住環境の向上**や、**居宅サービス等の充実**、その**地域で暮らし続けるための地域による支援体制強化**などを推進していくことが必要です。

●居住環境

高齢者等のための設備がある住宅は、全国平均と比べて低い結果となっています。

特に居室内での重大事故につながりやすい浴室等においてバリアフリー化が進んでいないなど、高齢者の住まいにおいてバリアフリー対応が必要な部分における改修が進んでいない状況です。

また、特に高齢単身世帯において最低居住面積水準未満の住宅に住む世帯がみられることから、バリアフリーの面において**住まいの住み替えに係る情報提供支援**や、**住宅の改修・整備等による居住環境の向上**等が求められます。

●住み替え・改修

特に持ち家について、主な施設までの距離が長いなど、日常生活の不便さにつながる状況が見られます。こうしたことから、**市街地等の居住環境の良い地域における、高齢者向け住宅の適正管理、住み替え促進や情報提供等**も求められます。

また、高齢者における住み替え意向においては、高齢単身世帯において「賃貸住宅（都道府県・市区町村営）」への住み替え意向が強い一方、高齢夫婦世帯ではサービス付き高齢者向け住宅などの「高齢者対応型住宅」や特別養護老人ホームをはじめとした「高齢者居住施設」の住み替え意向が強くなっており、公営住宅等をはじめとした**住宅セーフティネットの確保・充実**のほか、**多様な高齢者向け住宅の供給・適正管理の推進**が求められます。

さらに改修・建替等においては、「資金・収入等が不足している」「相談できる専門家がいない」点が、課題として挙げられていることから、**改修・建替等における補助等の支援や、情報提供・相談等の支援**等が求められます。

●高齢者向け賃貸住宅

愛媛県における高齢者向け賃貸住宅の供給実績は、令和8年時点で 4,670 戸、その内訳はサービス付き高齢者向け住宅 4,650 戸、シルバーハウジング 20 戸となっています。

全国における賃貸住宅の入居制限の対象をみると、令和 3 年時点で「高齢者は不可」は 13.6%となっており、入居制限は未だに解消されていない状況です。

また、令和7年時点の要配慮高齢者世帯数は、約 4,864 世帯であり、高齢者向け賃貸住宅の供給実績を上回っており、今後も増加することが見込まれます。

高齢者が安心して生活できる住まいの供給不足が発生しないよう、今後も**高齢者向け賃貸住宅の供給促進・適正管理**が必要です。

2 基本的方針

(1) 基本理念と基本目標

① 基本理念

愛媛県においては、単身高齢者の増加や後期高齢者が増加する一方、高齢者を支える人口の減少が見込まれており、高齢者の暮らしを維持していくことが今後も大きな課題となっていくことが考えられます。

また、地域性や高齢者の価値観・ライフスタイルの多様化、身体機能の状態など多様なニーズに即した住まいの提供も必要である一方、希望する住まいへの住み替えや、住み慣れたまちで暮らし続けるための住宅の改善等にも課題があります。

よって、今後は、高齢者が希望する暮らしの形を叶え、安心・快適に地域で暮らしていけるよう、多世代の交流や地域の支え合いを含めて、住居・見守り・食事・医療・介護等の多様な視点から、高齢者の暮らしを支援し、暮らしと住まいを実現していくことが重要です。

こうしたことから、本計画における基本理念を以下のように定めます。

- 基本理念 -
高齢者が希望する暮らしを支え、愛顔で住み続けられる住まい・暮らしづくり

② 基本目標

上記の基本理念を踏まえ、3つの基本目標を設定します。

-基本理念-
高齢者が希望する暮らしを支え、愛顔で住み続けられる住まい・暮らしづくり

基本目標1. 多様な高齢者向け住まいの供給促進

高齢者が希望する暮らしを実現し、安心して暮らしていくためには、地域性や健康状態等、ニーズに即した多様性のある高齢者向け住まいを適切に供給していくことが重要です。このため、公・民における高齢者向け賃貸住宅のほか、老人ホーム等、施設サービス等について、適正な供給促進を図ります。

[施策イメージ]
○高齢者向け賃貸住宅の供給促進(サ高住、公的賃貸住宅、その他民間賃貸住宅)
○老人ホーム等の計画的な整備(施設・居住サービス、福祉施設、ケア付き民間施設等)

基本目標2. 住み続けられる住まいの整備

高齢者が自らの住まいで暮らし続けられるようにしていくためには、居住環境の整った良質な高齢者向け住まいの提供や住み替えの促進、高齢者の状態に即した住まいの改善が必要です。このため、住宅性能の確保や高齢者向け住まいの適正管理、住まいや介護等に関する情報提供と相談等の支援を図ります。

[施策イメージ]
○高齢者に配慮した住宅性能の確保と向上　○高齢者向け住まいの適正管理
○住まいや暮らしに関する情報提供と住み替えの推進

基本目標3. 暮らしの支援体制強化

高齢者が地域で安心して住み続けるためには、高齢者に対する暮らしのサポートを充実していくことが重要です。このため、介護サービス等の充実のほか、地域内における暮らしの面を含めた地域における支え合いの強化を図ります。

[施策イメージ]
○介護サービス等の充実(地域包括ケア、居宅サービスの充実など)
○地域の支え合いの強化(地域人材確保、見守り、買い物支援ほか暮らしの支援体制強化)

（2）高齢者向け住まいの供給目標

今後、高齢者の増加に伴い、高齢者向け住まいを適切に供給する必要があります。なかでも、要配慮高齢者世帯（要介護・要支援認定者等）のうち、借家に住む高齢単身・夫婦のみ世帯に対する住まいの提供が特に重要であると考えます。

こうしたことから、これら世帯を対象とした高齢者向け住まいの供給目標を以下のように設定します。

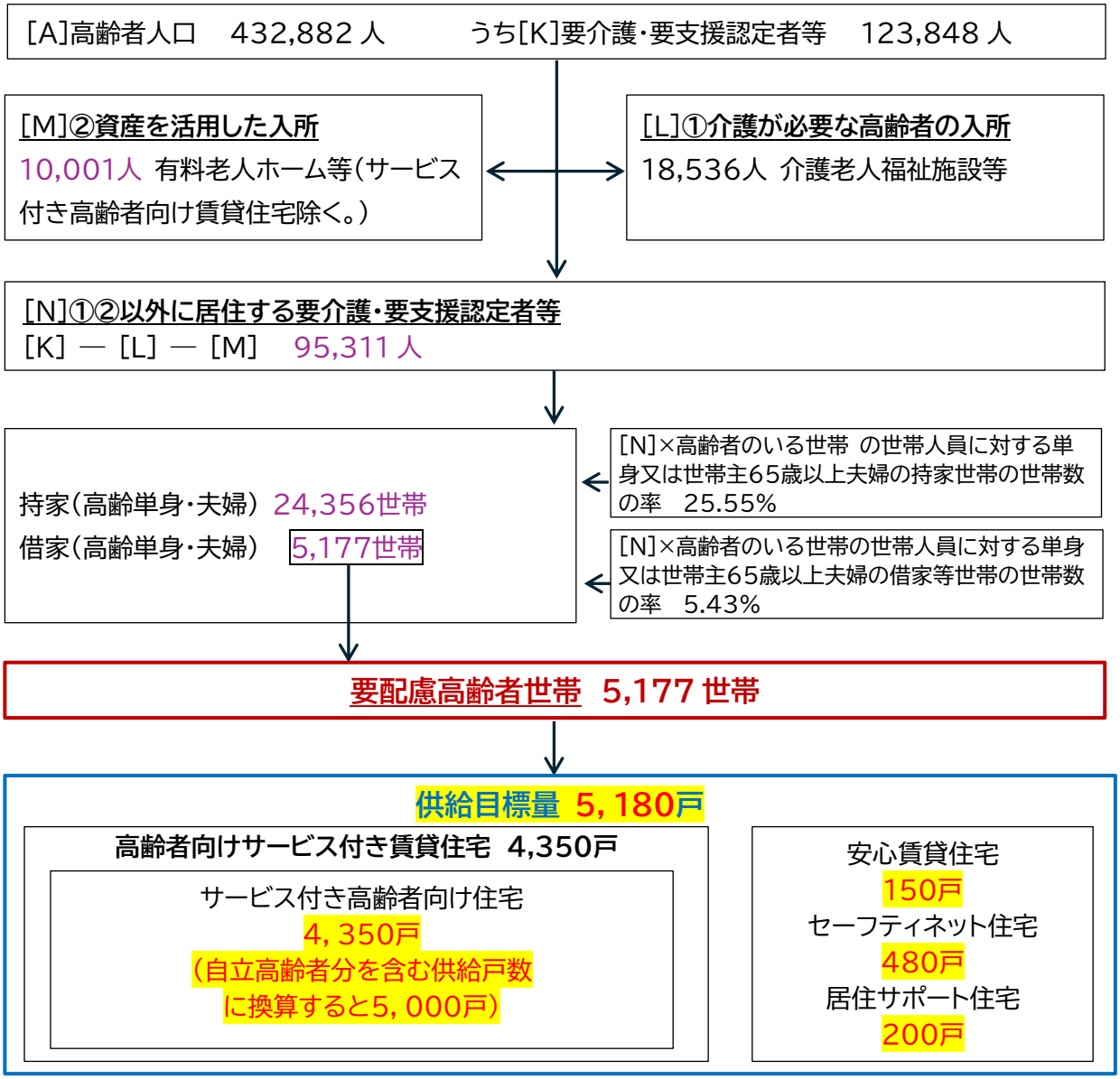
①　高齢者に対する賃貸住宅の供給目標の設定

高齢者に対する賃貸住宅については、以下の考え方で令和 14 年の目標を設定します。

［1］ 要配慮高齢者世帯（要介護・要支援認定者等）のうち、介護保険施設等に入居・入所されていない借家に住む高齢単身・夫婦のみ世帯を算出します。

［2］ ［1］で算出した要配慮高齢者世帯を踏まえつつ、サービス付き高齢者向け住宅（自立高齢者の入居世帯数を除く）供給実績を勘案し、算出した不足分を安心賃貸住宅やセーフティネット住宅、居住サポート住宅等で補完します。

［愛媛県における高齢者の住まいの推計　令和 14 年］



資料：建築住宅課、長寿介護課、
「高齢者居住安定確保計画策定マニュアル」（国土交通省住宅局・厚生労働省老健局）に基づき算出

② 高齢者向け住まいの供給目標

●高齢者に対する賃貸住宅

令和14年の推計では、要配慮高齢者世帯数は約 5,177世帯まで増加します。

サービス付き高齢者向け住宅の整備を 5,000 戸と見込み、不足分をセーフティネット住宅、居住サポート住宅の登録を促進することにより、住宅の確保に配慮が必要な高齢者の居住安定化を図ります。

［高齢者向け住まいの供給目標］

	令和 7 年 時点	令和 14 年 目標
要配慮高齢者世帯数(A)	4,864 世帯	5,177 世帯
高齢者向け住まい供給量(B)	4,531 戸	**5, 180戸**
サービス付き高齢者向け住宅※1	4,046 戸 (4,650 戸)	4, 350戸 (5,000戸)
シルバーハウジング	20戸	0戸
あんしん賃貸住宅等※2	110 戸	150戸
セーフティネット住宅※3	353 戸	480戸
居住サポート住宅※4	2 戸	200戸
充足率(B/A) 不足分 B−A	93.1% 333 戸不足	**100.1%** **3戸**

※1:サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)登録戸数

※2:住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅のこと(耐震性がない可能性もある)

※3:住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅のこと(耐震性は確保されている)
セーフティネット住宅は家賃 4 万円以下の住宅の登録数

※4:居住支援法人等が要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う住宅