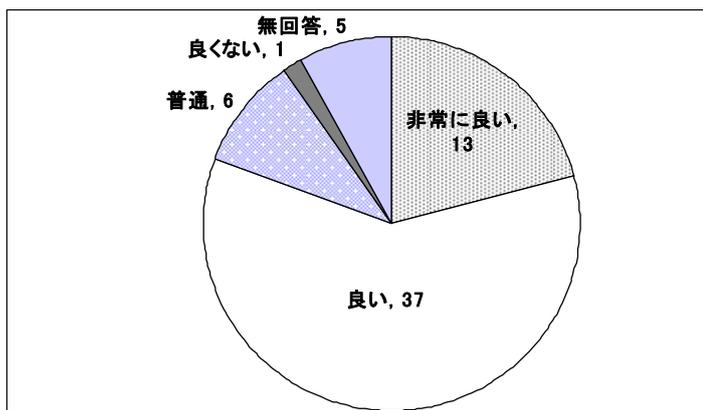


## 平成 20 年住生活月間 シンポジウム来場者の皆様へのアンケート結果 (N=62)

### 1. シンポジウムの評価

非常に良い	13	21%
良い	37	59%
普通	6	10%
良くない	1	2%
無回答	5	8%
計	62	100%



### 2. シンポジウムへの感想

#### (1) 基調講演「少子高齢化と郊外の復興—老後期を迎えた郊外住宅地の課題と可能性—」

住宅地の評価指標(安全性・利便性・快適性・情緒性)について興味深く拝聴しました。同様にシニア・ハイツ、シニア・リビングのあるべき姿を専門家や市民が議論し、良質な住まいを初期から供給することが必要だと思います。

大変明快で判りやすいお話でした。流通ビジネス活性化の為に、エリアマネジメントに基づくストック改善が必要であり、受け皿としての介護は居住施設が不可欠と理解できたしたが、「のんびり」「じっくり」型ビジネスが根づくか否かが課題だと思いました。

郊外に関する調査に基づいた分析と提案には、大変気付かされる点が多く有り、今後の事業を考える上で大いに参考になりました。ありがとうございました。

今後の高齢者の住まいへの提案として、興味深い点が多かった。話のトーンも聞きやすかった。

郊外住宅の問題点をもう少し掘り下げれば、更によかったと思われる。

・基調講演として、極めて適切。

・明確な現状分析と課題の抽出が示されている。

・敢えて言えば、「郊外の時代再び」とのことであれば、都心居住との比較も欲しいか。

郊外住宅地は「自然発生的リタイアメントコミュニティ」という着眼点は大変参考になりました。

住宅地も住宅も本来は空間価値よりも時間価値を重視すべきもの。時間価値を経済的に成立させる例はたくさんあるので、その点に特化して話をしてもらいたい。

ビジネスのアイデアは実業としてはあまり参考にならなかった、かな？

住宅マーケットは斜陽産業と思われていたが視点を変えれば潜在ニーズが期待できる示唆をいただいた。

ただ世代間の住空間のミスマッチを解消できる、中古住宅の流通システム(品質評価)を確立させる必要がある。 <リフォーム業者の技術レベル UP と社会が安心してイライできる企業リストを公開する。>

非常に勉強になりました。今後老後期を迎えるために安心して生活出来る様な施設があれば最後まで生活出来る。環境、医療、介護、娯楽、買物等の施設があり、若者、老人がいっしょに住める環境があれば永住出来る。又今の家の転貸システムを今後充実させる事が必要である。

老後の住居・介護・医療と年金・子どもの教育(しつけ・伝統など)など全てをまとめて解決できるシステムが有るような気がします。それが、企業にとってのビジネスになるか否かは、更に分からない部分ですが。とても参考になりました。

改めて郊外について考えてみると、焦りを感じます。私は郊外地域内での住み替えについて研究をしている者ですが、今の郊外は今までの様に「都心と郊外での住み替えという考え」ではなく、新たな時代のニーズ、必然性から政策を考えるべきだと思います。私も含め、民間企業さんにはその焦りを感じつつも、新たな政策に手を出して進めて欲しいと思います。
自然発生的リタイアメントコミュニティに対して、どんな提案が出来るか検討したいと考えた。 住宅の貧困トラップも考えさせられた。
理解しやすかった
年齢別人口の推移というわかりやすいデータから入り、とても説得力があった。 具体的な提案として良かったと思う。
完成された郊外活性化論です。素晴らしい。
非常に参考になりました。今後の日本の大きな問題だと思います。
「情緒」とコミュニティをつなげる。これは今考えている、街づくりのキーワードになると考えます。たいへんおもしろく聞かせて頂きました。
海外、国内でも経済効果が一番のポイントになるのでは。
大変参考になりました。
興味深いテーマでした。 私自身、来年、妻の両親が住む郊外の街へ引越す予定もあり、すでに自治会館のこれからのあり方など相談を受けています。 30年ものの家ですが、そのリフォームや街の運営を考えていくうえで勉強になりました。
今後のストックビジネスを検討する上でシニアに対しての考え方について大変参考になりました。
エリアマネジメントの非営利組織とは？（非営利で成立できるのか）
住環境についての分析が細部に渡り、ひとつのまとめが良く分かった それを踏まえた住生活総合マーケットの考え方に依っては膨大な需要がある。いい目の付け所でビジネスになるヒントを頂いた。
大変興味深く聴講させていただきました。 先生のおっしゃるように退職というタイミングで、それまでの生活のリセットではなく、生活は連続していくもので、居住を不連続にしないという点は、大変参考になりました。 先進諸国のリタイアメントコミュニティや介護施設について、日本との違いや特色を聞いてみたいと思いました。
エリアマネジメントの可能性について、いろいろヒントになる話が聞けました。
良く分かりました。具体的団地調査が勉強になりました。
これからのポイントの整理が出来ました。
調査ならびに分析内容がしっかりしており、聞き応えがありました。 大変参考になりました。
S40代後半からの住宅地は高齢化が問題となり、又厳しく規制を設けている処は殊更不便になっている。(店舗・居酒屋・喫茶店などなくコミュニティが気楽にとれないなど……) 今後の終の住みかとして考える問題が山積。
今私たちが目の前にしている現状を再認識するとともにこれからの郊外、郊外住宅地のあり方がどのようなものであるのか、又、具体的なビジネスモデルの説明もとてもわかりやすく講演を聞くことができました。
現在ストック改善の業務にたずさわっていますが、関連するビジネス領域のつながりからも判断する必要がある事、又、問題解決のヒントがあり、非常に興味深く視聴させていただきました。
非常に参考になった。

何となく印象で感じていたことが、アンケートによって具体的データで判明し、非常に理解が深まりました。今後の住宅メーカーの事業展開について大いに参考になったと思います。
講師の意見が分析力にすぐれ、参考になった。
マーケットを学術的にマクロ的にとらえていて、参考になった。
日本の郊外住宅「自然発生的シルバーコミュニティ」。印象に残る言葉です。
大変参考になる視点が多く、今後のビジネスフレームに何点かを活用させていただきたいと思います。
高齢化のステージに向けて様々な形で住み替えを進めて行くというのは、不動産価値が昔の様に必ず増加する(上がる)局面が期待できない(むしろ下落のリスクがある)今日では、必要な資金手当て等をどの様に解決するかが大きな問題だと思います。(近い将来的にはサラリーマンでもまとまったそれなりの退職金を受け取ることに不安が残る。)
とても参考になりました。帰ってもう一度ゆっくりと資料を拝見させていただきます。
今後のビジョンに参考にする
郊外住宅地の実態調査結果が大変興味深かった。居住継続性が高いこと、周辺環境に高い評価を与えていることがよくわかったが、これは戸建てだからなのか、郊外だからなのか原因について、なお、調査が必要だろう。一方で、マンション(20年以上経過したもの)との比較があれば、もっと面白い分析になっていくだろう。
ひとつのビジネスモデルの提案としては理解出来るが、もう少し具体的な提示が欲しかった。 
きめ細かいアンケートの実施により、想定した結果と異なる所もあり参考となった。この結果をより有効に活用できるようもっと深く掘り下げることができればよいと考える。住環境評価の指標として「情緒性」というのは興味深い。
日本における中古住宅市場の活性化(流通)について深く考えさせられた。
今後の高齢者に対する居住における新しいビジネスモデルの創出に興味を持てた。エリアマネジメントの考え方もおもしろいが、現実では難しいのでは！自治会の組合の発展型ではムリなのか！
郊外住宅地の特徴、世代交代の内では年輩より若い世代(40歳以下)の人が快適性に関心を持っている点が興味深く、高齢な人にルール・マナーが低い点に驚きだった。
郊外の住宅地は無くなっていく方向になると思っていましたが、今回の講演を聞いて、認識を新たにしました。ストックビジネスの今後の方向性が見えてきました。
少子高齢化社会を迎える中で、今後のビジネスのヒントが得られました。ありがとうございました。
郊外住宅地のデータに基づいた論点が良かった。自発的コミュニティとの接点を今後いかにして持っていくか課題と感じた。「情緒」も確実に今後の重要なファクターであると思う。
園田先生の独自の理論は理解しやすく、今後の郊外住宅地、高齢者住宅の市場の動向、要件を理解できた。 あとは、誰がどうやって実行に移すかという事だろう。 自然発生的リタイアメントコミュニティという考え方は大きなヒントになった。
高齢者住宅等について理念的な部分が整理することができ、非常に有意義な講演でした。ありがとうございました。 理念がある程度整理された後の今後の展開には、まだまだ課題が多いということを感じました。
提案内容はわかりました。
とても参考になりました。
非常にタメになった。

## (2) 報告「ハウスメーカーが提案する、高齢社会における新しい住まい・住まい方」

### 1) 全体について

各社、実例の紹介があり、大変わかりやすかったです。
各社実施の報告、今後の取組み等、参考になりました。
いろいろな形態の高齢者住宅が参考になった。
具体的事例でわかりやすい。
各社の高齢者、介護に取り組んでいる姿が見られる。
各社とも基調講演に比べ、宣伝ベースの話となり、セミナーの主旨からは多少ズレているのでは？ メーカー間でのパネルディスカッションの方が良いと思う。
各社とも、すぐれた事業であることを感じた。
いずれも具体的な内容で参考になった。
ハウスメーカーの取組みがわかり、参考となりました。
これから10万以上の費用を払える方がどれだけいるのか。 今後も市場としては大きいようで、実は小さいのではないか。 子どもが親を養うことが出来なくなると思われ、社会問題となる。国の施策がポイントになると思われる。
全体的に内容が具体的でわかりやすかった。
資料全体が全般的に見づらい(小さすぎた、字がつぶれていた...)のが残念でした。
データは参考に成る。今後たくさんのデータを提供して欲しい
高齢者専用賃貸住宅について特に良くわかりました。
各社の高齢者に対する住宅の取組みについて様々なやり方、運営の仕方等を知ることができました。
複数機能の組合せの難しさを感じました。
各社の事業内容、コマーシャルを聞いてもしょうがない。不満。但し、ミサワホームのマザアスは良かった。
高齢者向けの住宅がこれほど展開されているとは知らなかった。 まだなんとなくビジネスに傾いている印象を受けました。 長期的に持続発展していただきたいので、今後の開発及びフィードバックを継続していただきたい。
高齢者の住宅に対する関心が高まった。 国や県の補助が拡大するよう業界として運動すべきと感じた。

### 2) 「実践済みデータ分析！ 高齢者向け優良賃貸住宅の可能性」について

データについて言えば、全て平均値表示なのでなんとなく実態が見えにくい。出来れば平均値ではなく分布データで見せて欲しかった。
「管理していて感じること」の内容についてもっと詳しく聞きたいと思った。
とても分かりやすい報告でした。高優賃のしくみが理解出来ました。
8つのデータを判りやすく、明示してくれて、大変参考になりました。
制度説明として明解。
今後の住まいとして、夫婦で住める住戸を多く考えて頂きたい。 賃料については現状にあっている、各地区の住宅団地の近く(優良地)に考えてはどうかと思います。各地区の補助のデータがあったら良かった。

情報の周知方法について苦戦しながらも、結果を出されていることにおどろきました。アナログでもコツコツとやっていくこと、またそこからロコミでの情報の通達はあり得ると思うのですが、効率的にすばやく、そして採算のとれる方法はないのかなと、少し悩まされました。特に今の郊外ではスピードも大事だと感じるので、なおさら悩まされる点だと感じます。
内容、流れについては理解できたが、スライド・プリントとも字が小さく見づらかった。スライドかプリントかどちらかは字を大きくしてもらった方が良かった。
現状や制度が判り易く理解できて良かった。
利用者の視点で、高い理念で良いお仕事をされていると感じました。
高齢者向け優良賃貸住宅の概要やメリット・デメリットを知ることができ、これからの必要性が十分にあることを実感しました。そのためにも1人でも多くの高齢者の方に、この住宅の存在を知ってもらう必要があると思いました。
国の施策としてこの様な新たな補助事業が必要なのか疑問と感じる。既存の民間賃貸住宅に既に十分な余力があるのではないのでしょうか？むしろ高齢者に対し、それらの住宅に対し、改良改修等に注力する方が、財政難の時節柄、必要なことではないか？単なるわけの判らない財団法人を育てる国交省の思惑のみの施策である。
高優賃について行政の動向がもっと知りたかった。
実際の管理実績を基にしたデータが参考になった。2人住まいの部屋を多くすることが重要と感じた反面、事業収支採算性に課題があると思った。
高優賃は補助金も有り、一般庶民に適していて多く取り組んでもらいたい。

### 3)「東急不動産の事業概要と事業戦略」について

株式会社東急ホームズ ソリューション事業本部 事業推進部 課長 勝俣様へ質問です。
1. 介護度が高くなった場合の住み替え先はありますか？どんな提携先ですか？
2. 2棟それぞれ満室までに、どのくらい時間がかかりましたか？
3. 運営がNPOのための事業者側の不安や入居者とのトラブルはありませんか？
4. 入居一時金に抵抗があって入居しない方がどのくらいいますか？

⇒【回 答 -株式会社東急ホームズ ソリューション事業本部 事業推進部 課長 勝俣氏より-】

1. NPO が桜湯園さんと提携しています。
2. ライフリー荏田は開業時にほぼ満室。ライフリー大場は平成19年4月オープンですが、現在4住戸が空いています。
3. 東急ホームズが募集業務を担当していることもあり、そのようなトラブルはありません。
4. 今までに3, 4名の方が価格の問題で辞退されています。総来場数が500名を超えていますので、ほとんどいないといっても過言ではありません。

事業戦略のコンセプトはよく理解できる。更にデータ面での開示があれば良い。事例報告。
「ライフリー荏田、ライフリー大場」について、実際のプランと入居者の声が参考になった。
東急不動産(株)・内容的にまとめるとお金にゆとりのある方が適している取組みと感じた。
取組み等、参考になりました。
東急沿線にお住まいの方へのビジネスモデル 非常にわかりやすかったです。
東急不動産の物件は高額すぎて一般的でないが、戦略はよく理解できた。
東急の高級路線、サンステップの一般より下の階層をターゲット。両極端だが東急の場合はレアケースと思う。

#### 4)「郊齢社会に向けたミサワホームのシニア事業戦略」について

幅広い提案・情報があり、よかったです。
事例報告 詳細で明解。
経験の量が豊富で、事例のお話がポイントを得ていて勉強になりました。
ミサワホーム・入居者(ケアタイプ)での事例だが、内容的にもう一つわかりにくい感じがした。
各社の取組み等、参考になりました。
高齢者の日常生活や行動にキメ細かく対応されている。 やはり住宅メーカーのノウハウが生かされているように感じた。
マザアス吉田さんの15年の経験をふまえた説明に説得力があり、大変参考になりました。
介護施設の運営の経験から住宅の造り方について貴重な提案がされた。
マザアスさんの「失敗から学んだこれからのシニア事業」はたいへん参考になった。

#### (4) 全体的な感想・意見

時間配分以外で不満はなかったです。
大変参考になりました。
・税務上の配慮、政策への提案等、更に必要。
セミナーのタイトルである「・・・郊外の時代・・・」というテーマが大変興味深く参加したが、最初の園田さんの講演以外はあまりセミナー全体のテーマの一貫性がなかったように思えた。
既築住宅の本格的な改修計画及び事例についてセミナーを企画されては如何でしょうか。 (60%の世代は住み続けたい希望があるのだから)
①バリアフリー ②断熱省エネ、快適環境 ③耐震構造又は税制面のインセンティブ優遇の解説について
非常に今後の仕事に参考になりました。
レジュメの印字が小さく、読み取りづらい点を、出来れば改善願っています。
無知のためわからない単語もいくつかありました。質問の時間があればよかったですと思います。 とても勉強になり、自らの置かれる立場を考えさせられました。
市場の実態がわかり、良かった。 他社事例も知りたい。(ニチイ学館、学研等)
今後必要かつ、伸ばすべき分野なので大いに期待したいと。 一般庶民が入居している低家賃物件が増える事が先を見た時、必要と思う。
これからのシニアに対する考え方の間違いに気づきました。大変参考になりました。
進行の時間管理は改善下さい。
終了時間が伸びたのがこまった。
個別物件紹介は少し押さえ目の方が良いとも感じられました。 PD形式も有効と考えられます。
高齢者の住まいについて、ニーズの高さは良く語られていますが、資金の問題について抜本的な対策が必要と考えます。
資料の文字が小さい箇所、背景に色がついているため読めない文字が多いのが残念です。 基調講演、報告ともに、ほとんどの方の説明はわかりやすかったと思います。時間配分はちょっと。

今後の高齢者にとっての住宅問題に関して改めて考えさせられました。これからも良い住宅を目指していくため、このようなセミナーを行って下さい。

今回はありがとうございました。

構成住宅メーカー以外の住宅メーカーにも広く声をかけ、参加してもらったほうがいいと思います。

<p>時間管理、特にスピーカーが時間管理をしっかりすべき。</p>
<p>そもそも高齢者を1ヶ所に集めてまとめて住ませる発想がおかしい。ハード面については供給者側から見れば効率が良いが、コミュニティの形成という意味では様々な年代構成の人が廻りに住んでいるのが自然。ハード面以上に運営・管理のソフト面でコミュニティ形成への工夫が重要と思う。例えば、大災害が発生したときはどうなるのか……？</p>
<p>時間設定に無理があったのでは。</p>
<p>セミナーの内容は良かったが、スクリーンの画像が後部からでは見えない。資料の文字が小さく読みづらかった。</p>
<p>様々なタイプの高齢者の住まい方へのアプローチを聞くことができたが、居住者にとってシームレス(とぎれなく)に住まいのサービスを用意することの重要性を感じた。</p>
<p>発表資料が配布されるのはうれしいが、1枚に6シート入れると見えない資料があり、配慮していただけるとありがたい。</p>
<p>これからの高齢者社会を考えたとき、興味のあるテーマだったと思います。</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 質問する時間があつたほうがよい</li> <li>2. 全般時間超過していた。</li> </ol>
<p>各社の取組度合わつた点。良い。</p>
<p>時間の配分をよくしてほしい。</p>
<p>どなたもいかに住み慣れた所に住み続けるかという所がポイントかと感じた。  いろいろな視点はあるものの、みなさんの共通点もあつたかと思う。  面白かったです。</p>