

米国住宅都市開発省(HUD)等との第3回共同研究報告会 について

主任研究官 上田 章紘
主任研究官 土屋 依子
研究官 石井 義之
研究官 伊藤 夏樹

1. はじめに

平成 29 年 6 月、ワシントン D.C.において米国住宅都市開発省（HUD）、米国政府抵当金庫（Ginnie Mae）、国土交通省、独立行政法人都市再生機構（UR）の四者により共同研究の協力覚書が締結されたことを受けて、同年 12 月 12 日に「高齢者の地域居住（Aging in Place）に関する第 3 回日米共同研究報告会」が開催された。

同協力覚書は、高齢化するコミュニティに関わる課題解決に向け、情報交換や共同研究等日米の協力関係の強化を図ろうとするものであり、平成 29 年 2 月にワシントン D.C.において日米共同研究キックオフイベント、同年 6 月に同じくワシントン D.C.において第 2 回日米共同研究報告会が開催され、今回、日本において第 3 回報告会が開かれた。なお、前述のキックオフイベント及び第 2 回報告会については、当研究所「PRI Review」第 64 号、第 66 号においてその内容を報告している¹。

本稿においては、第 3 回日米共同研究報告会の概要について報告する。



写真1：第 3 回 Aging in Place に関する日米共同研究報告会

¹ 上田章紘、石井義之(2017)「アメリカ合衆国住宅都市開発省（HUD）との共同研究に向けて～キックオフ会議と視察記録～」国土交通省国土交通政策研究所『PRI Review』第 64 号
上田章紘、石井義之、伊藤夏樹(2017)「米国住宅都市開発省（HUD）等との協力覚書の締結について～エイジング・イン・プレースの実現に向けて～」国土交通省国土交通政策研究所『PRI Review』第 66 号

2. 日米共同研究報告会

平成 29 年 12 月 12 日、霞が関合同庁舎 2 号館 16 階の国際会議室において、日米の関係者が集まり、第 3 回日米共同研究報告会が開催された。

最初に、国土交通政策研究所の岩瀬忠篤副所長と米国政府抵当金庫の Maren Kasper 上級副総裁から開会の挨拶があり、本研究を通じて、エイジング・イン・プレイス（高齢者の地域居住）の分野での知見を深め、両国関係の発展に貢献することが期待されると両者から述べられた。また、来賓代表として、国土交通省の伊藤明子住宅局長からは、日本と米国のそれぞれの進んでいる分野を学び合い、今後の住宅政策に資することを期待する旨が挨拶された。

続いて、「エイジング・イン・プレイス研究会」²の座長である株式会社ナウキャスト取締役会長の赤井厚雄氏に基調講演を依頼し、同研究会における議論内容について紹介いただいた。また、基調講演に続いて日米双方の研究者・事業者等によるパネルディスカッションを実施した。パネルディスカッションは、高齢者サービスセッションとファイナンスセッションに分かれ、それぞれの専門家による議論を行った。

最後に、米国政府抵当金庫（ジニーメイ）の Maren Kasper 上級副総裁と独立行政法人都市再生機構の杉藤崇理事より閉会の挨拶がされ、報告会への参加の感謝が述べられ、今後の協力関係の継続について確認が行われた。



写真2 岩瀬忠篤副所長からの開会挨拶



写真3 Maren Kasper 上級副総裁からの開会挨拶

² エイジング・イン・プレイスに関する日米共同研究の覚書を踏まえて、日本におけるエイジング・イン・プレイスの研究を推進するため、「住宅団地など住宅市街地における高齢者サービスの効率的提供のあり方」や「高齢者の住み替え資金、生活資金、施設改修・運営資金確保のあり方」等をテーマとして建築・住宅、社会福祉、金融分野等を専門とする有識者等から構成される、「エイジング・イン・プレイス研究会」を平成 29 年 9 月に設置

(1)基調講演

株式会社ナウキャスト取締役会長の赤井厚雄氏より、「エイジング・イン・プレイス研究会」において議論されている内容について紹介があった。

まずは、日米の高齢者に関する住宅・生活の実態比較として、日本においては 70 歳以降において生活自立度が顕著に低下する人が多く、米国における高齢者の日常生活機能の障害状況の調査を見ても、日米で加齢と日常生活機能への障害状況については、同様の傾向が見られた。また、社会保障制度の違いもあるが、日本の高齢者は公的年金が主な収入源である人が大多数である一方、米国では、公的年金に加え、私的年金や財産からの収入がやや多い点が違いとして見られた。これらの日米高齢者の生活状況と特徴等を踏まえると、生活支援によるサポートや、ファイナンスによるサポート等が必要であると考えられる。

日本における高齢者サービスにおいては、京都大学三浦研教授らの研究を紹介し、住宅供給・管理と介護サービスの間には、サービスのすき間が存在しているとしたほか、介護度が低いサービスは、サービスの形があいまいになってくるとの指摘も紹介した。また、介護保険の総合事業において、介護保険サービスで提供できないサービスを少額の「時間貯金」で提供する大阪府大東市の取組や、米国事例として、米側研究者から示された NORC-SSP の仕組みも紹介した。

続いて、高齢者サービスの利用を促す生活資金として、一つの方策としてリバースモーゲージが考えられるが、日本におけるリバースモーゲージの残高は、アメリカの 1/60 程度の市場規模と想定されている。金融機関側は、「長生きリスク」、「担保不動産価値下落リスク」、「金利上昇リスク」の三大リスクへの対応が必要となるが、特に担保不動産の価値をどのように適正に評価するかが大きな課題となっている。また、国においては既存住宅やリフォーム市場の活性化に向けて、様々な施策が実施されているところである。

これらの基調講演における論点を踏まえて、パネルディスカッションの第 1 部、第 2 部は実施された。



写真4 赤井厚雄氏による基調講演

(2) パネルディスカッション(高齢者サービスセッション)

パネルディスカッションの第1部の高齢者サービスセッションでは、次の方々が登壇され、発表と意見交換がなされた。

- モデレーター兼パネリスト：国土交通政策研究所 副所長 岩瀬忠篤
- パネリスト：リーディングエイジ応用研究センター 上級副所長 Robyn I. Stone
：独立行政法人都市再生機構 ウェルフェア総合戦略部長 太田潤

最初に、今回は報告会に出席できなかった米側研究者の ULI (Urban Land Institute) による動画のプレゼンが流され、高齢者向けのアフォーダブルで交通利便性の高い賃貸住宅を供給することで、Aging in Place を促進する事例として、Sellwood Center、Alta Mira の2事例の紹介があった。

次に、米側研究者の Stone 氏による発表がなされ、住民の発意による Aging in Place に関する取り組み事例として、NORC (Naturally Occurring Retirement Community) と SASH (Supports and Services at Home) の事例が紹介され高齢者が多く居住する住宅における効率的なサービス提供の重要性を指摘した。

続いて、国土交通政策研究所の岩瀬副所長から、日本の人口推計や高齢者の生活と意識に関する調査結果から日米を比較し、2030年展望とエイジング・イン・プレイスに関する論点を発表した。また、孤立する高齢者への対策(外出促進等)を目的とした多摩ニュータウンにおける実証実験の紹介など、当研究所の取り組みについても説明した。(なお、本説明内容の詳述は PRI Review 本号の巻頭「PERSPECTIVE」において投稿されている。)

最後に、都市再生機構の太田部長より、UR 賃貸住宅において提供されている JS リリーフ、ネコサポの生活支援サービスの状況について紹介した。

意見交換においては、会場より「NORC を実現・継続する上でのポイントや人材の確保」について質問があり、Stone 氏より「人材については(外部から確保するのではなく)自然発生的に取りまとめ等を行う者が行う。」との回答があった。この回答を受け、UR・太田部長から、Stone 氏に対して、「UR には1,000戸規模の団地が多数存在するが、どの程度の規模であれば中心となる人物の確保が可能となるのか」と質問したところ、Stone 氏からは、「高齢者サービスに大事なのは何よりも利用者にニーズを適切に把握し、価格面も含めて合致したサービスを適切に提供することであり、これが継続性を左右する」との見解が示された。



写真5, 6 パネルディスカッション第1部

(3) パネルディスカッション(ファイナンスセッション)

パネルディスカッションの第2部ファイナンスセッションでは、次の方々が登壇され、発表と意見交換がなされた。

- モデレーター：株式会社ナウキャスト 取締役会長 赤井厚雄
- パネリスト：南カリフォルニア大学 教授 Richard K. Green
- ：上級コンサルタント Christopher Feathers
- ：株式会社みずほ銀行 部長 大類雄司
- ：独立行政法人住宅金融支援機構 部長 小林正宏

まず、Green 氏より、リバースモーゲージの日本における実現可能性について、JHF から提供されたデータを基にした分析により、米国スキームをそのまま導入するのは困難だが、年に 5%だけ資金を引き出すような方法があれば可能性がある、との研究結果を紹介された。次に、Feathers 氏からは、日本におけるリバースモーゲージの活用方法として、持ち家の資産価値を維持するための修繕等に必要な費用を捻出できる可能性について紹介された。

続いて、住宅金融支援機構の小林部長より、リバースモーゲージ普及の前提条件である住宅の担保価値に関連して、日本における住宅の価値のうち建物分については、30 年を超えるとマイナスになる試算結果を紹介し、木造住宅に対する修繕等による資産価値の維持等の必要性について説明された。

これらの発表を踏まえて、みずほ銀行の大類部長からは、日本において全国的にリバースモーゲージを実現するには、特に都市部・郊外部における不動産価値の落差が大きいことが、解決すべき課題であるとのコメントがあった。モデレーターの赤井氏からは、「米国のスキームを日本の実情に合わせることで、リバースモーゲージが実現できると日本にとっても良い変化になる」との意見が示され、Green 氏より「今後もリバースモーゲージの実現に向けた検討は可能」との見解が示された。

ただし、高齢者サービスを担当した Stone 氏より、「リバースモーゲージは優れた仕組みではあるが、アメリカの住宅金融市場の中では小さな割合しか占めておらず、必ずしも成功事例とは言えない。全体を見渡した視点も必要ではないか」との意見が表明され、Feathers 氏より「リバースモーゲージの形にこだわる必要はなく、不動産を資産として、必要な投資の財源として有効活用することを考えることが重要」との見解が示された。



写真7, 8 パネルディスカッション第2部

3. おわりに

今回の報告会及び現地視察と現地における意見交換等を踏まえ、日米双方の研究者はエイジング・イン・プレイスに関する知見を深めた。今後も引き続き、共同研究及び意見交換するテーマについて協議を行い、次回の研究報告会に向けて、調査研究及び事例調査等を行っていく予定である。本件に関する今後の進捗については本誌において引き続き報告していく予定であるので、随時ご覧いただきたい。

(参考)

現地視察先

- ・UR 高島平団地（東京都板橋区）
- ・UR みさと団地（埼玉県三郷市）
- ・UR コンフォール柏豊四季台団地（千葉県柏市）