

社会資本整備審議会住宅宅地分科会
(第27回)
議事録

社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第27回）

平成22年8月30日

【事務局】 皆様、お待たせをいたしました。ただいま定刻となりましたので、若干まだお見えになっていない先生がいらっしゃいますけれども、ただいまから住宅宅地分科会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方には、ご多忙のところご出席を賜りまして大変ありがとうございます。

私、事務局の〇〇でございます。議事に入るしばらくの間、進行を務めさせていただきます、どうぞよろしくお願いいたします。

まず、本日出席いただきました専門委員を除く委員の先生方の数は、ただいま5名になりました。総数の3分の1以上に達しておりますので、本分科会は成立しておりますことをご報告申し上げます。

また、当分科会の公開につきましては、マスコミのみの公開となっております。

なお、議事録につきましては、内容について各委員の確認を得た後、発言者氏名を除いて国土交通省のホームページにおいて一般に公開することとなっておりますので、よろしくお願いをいたします。

続きまして、事務局の幹部に人事異動がございましたので、ご紹介を申し上げます。

（幹部紹介）

【事務局】 次に、お手元にお配りいたしております資料のご確認をお願いしたいと思います。お手元の配付資料一覧をご覧ください。一番目議事次第の下段のほうにございます。資料1、社会資本整備審議会住宅宅地分科会委員名簿、それから、本日の有識者ヒアリングの名簿をつけさせていただいております。

資料2、事務局提出資料（高齢者住宅政策について）。

資料3、〇〇様提出の資料でございます。

資料4、〇〇様提出の資料でございます。

資料5、〇〇様提出の資料でございます。

それから、資料6、事務局提出資料で（住替え、リバースモーゲージについて）です。

それから、資料7、〇〇様提出の資料でございます。

それから、参考資料として、住生活基本計画の見直しに係る審議予定等について（案）。

それから、参考資料2として、平成23年度住宅局関係予算概算要求概要。

それから、参考資料の3として、平成23年度土地・水資源局関係予算概算要求概要でございます。

それから、最後に、分科会長から資料をご提出いただきましたので、それをおつけさせていただきます。

以上の資料をお配りいたしておりますので、どうぞご確認ほどお願いを申し上げます。資料の不足等ございましたら、事務局にお申し出をいただければと存じます。とりあえずよろしゅうございましょうか。

それでは、以後の議事進行につきましては、分科会長にお願いをしたいと存じます。分科会長、よろしくお願ひ申し上げます。

【分科会長】 それでは、早速議事に入りたいと思います。

本日は、議事次第にございますように2つのテーマがございます。1番目は、高齢者住宅政策でございまして、2番目は、住替え、リバースモーゲージでございます。それで、資料1の委員名簿の2枚目をご覧いただきたいんですが、本日は、4名の方の有識者ヒアリングを行いたいと思っております、ここにいらっしゃる方々、大変忙しい中、4名の方にこれから伺いますが、本当にどうもありがとうございます。よろしくお願ひしたいと思います。

それでは、本日の議事進行ですが、この2つのテーマに分けまして、まず最初、1番の高齢者住宅施策につきまして、まず、事務局から資料説明いただいた後に、3名の方からお話を伺いたいと思います。肩書はこの委員名簿にございますので、再度読み上げるのはちょっと省かせていただきまして、〇〇様、それから、〇〇様、〇〇様の順序でお願いしたいと思います。その後、質疑応答を行って、その後、2番目の議題に移りまして、住替え、リバースモーゲージにつきまして、再度事務局からご説明いただいた後に、今度は〇〇様からお話を伺いたい、このような進行で今日進めたいと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

では、早速でございますが、議事の1番目に入りたいと思いますので、まず、事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、高齢者住宅施策について、資料2に従いましてご説明をさせていただきます。

まず、おめくりいただきまして、高齢者人口の増加と高齢者の住まいの現状ということでございます。今まで高齢者人口につきましては、特に日本の場合は非常に高齢化の速度が速いということが議論になっていたわけでございますが、むしろこれからは、高齢者の数が非常に多くなっていくということが大きな課題になっております。左側の上のほうの図を見ていただきますと、2015年にはベビーブーム世代の方が前期高齢者に突入するというので、非常に高齢者人口が増えるということになります。そこが、また10年後になりますと、75歳以上になっていくということで、後期高齢者が非常に増えていくということにして、2040年に大体3,850万人に高齢者になると、このような形になっております。

その結果、右側に要介護者高齢者の増加というふうに書いてありますが、75歳以上、要は後期高齢者が増えますと、非常に要介護者が増えるというふうに言われておりまして、結果的に非常に速度で要介護高齢者が増えるというふうに予想されております。

住宅政策からしますと、今度はその左側の下でございますが、今度は単身・夫婦世帯が増えるということが非常に大きいわけでございますが、2010年5,030万世帯のうち、1,000万世帯、約20%が高齢者単身・夫婦世帯であるのに対して、2020年、10年後には1,245万世帯、要は約25%高齢者単身・夫婦世帯になるというふうに予想されておりまして、非常に単身・夫婦世帯が増えていくというのが住宅政策としての課題になります。

右側、高齢者の住まいの現状でございますが、高齢者の住まいというものには、いわゆる住宅政策の中の範疇のものから、厚労省のほうでやられているような、介護3施設のたぐいまで非常に幅広いものがあるということでございます。

その次の2ページ目でございますが、各国の高齢者の居住状況です。左側の色が青についているのが、いわゆる介護保険3施設とグループホーム、右側のちょっと薄い黄色についているのが、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム、軽費老人ホームといったものを、そのたぐいのものを要は入れているというふうにご覧いただければと思います。これは、介護保険3施設等につきましては、諸外国と比較しますと、高齢者の人口に対する割合を見ますと、そんなに日本が非常に少ないというわけではないわけですが、この右側の黄色いところについては、非常にその割合も低いという状況に現状でございます。

その次のページでございます。3ページ、これに対しまして、高齢者居住安定確保法、

いわゆる高齢者住まい法のほうを21年度の5月に改正しまして、一部が今年の8月、一部は今年の5月に施行しております。主な内容でございますが、高齢者居住安定確保計画というものについて、賃貸住宅、高齢者向けの賃貸住宅だけじゃなくて、老人ホームの供給の目標も含めて、要は、福祉部局と住宅部局と合わせた目標にしてくださいということをお願いしております、今、それを公共団体のほうにおつくりいただいている状態でございます。現状を申し上げます、21年度に群馬県と大阪府が既に策定済みでございます、今年度中にほかに11の都県が策定する予定ということになっています。

また、ここでいう4番の高齢者円滑入居賃貸住宅の制度改善でございますが、今まで高齢者円滑入居賃貸住宅につきましては、情報提供の観点からあまり要件を細かく、足切りの基準などを設けずにやっていたところですが、これについて最低居住水準等の要件を満たすものだけ登録可能という格好で整理をさせていただいているところでございます。それで、その結果どういう法律の体系になるかが4ページでございます。

次に、おめくりいただきまして、じゃあ、公的賃貸住宅においてどのように高齢者の住まいについて対応しているかということでございますが、6ページご覧いただきますと、高齢化の進展と大規模団地の関係というのを示しております。今、先ほどベビーブーマーの方が高齢化するの、非常に急速な高齢化ということを申し上げたわけですが、今後高齢化が急速に進展するのは大都市の近郊地域でございます。この凡例は、2005年を100としたときに、2025年における後期高齢者の人口の増加率というのを書いたデータでございますが、赤く塗っているところというのが非常に急速に高齢化するというものでございまして、それとあわせて、1,000戸以上の公的賃貸住宅の団地をプロットしたものでございます。例えばでいいますと、鶴ヶ島とか、草加とか、三郷とか、八潮とか、そういったところが赤く塗られておりまして、こういうところが大体高度成長期に人が来るのの受け皿になったところが一挙に高齢化するというのがその大きな課題になっていくということでございます。

これに対しまして、次のページ、7ページでございますが、公的賃貸住宅を活用して、高齢者の住まいというのを供給促進していこうではないかという考え方を持っております、公的賃貸住宅管理者のほう土地・建物を提供し、そのことによって不動産投資リスクを幾らかでも低減して、医療・福祉・住宅事業者のほうにノウハウを生かした形で事業展開をしていただこうという試みをしております。具体的には、8ページ、既存住棟の再生・活用するという形で、URのほう住棟ルネッサンス事業という格好で、既存

の団地のまま、既存の住棟をそのまま公募して、いろんなアイデアをいただいて活用していくというような形のことを試みてみたり、次のページでございますが、熊本県、これは健軍団地というところですが、公営住宅の建て替えにおいて、公営住宅をそのまま建てるだけではなくて、低層部分に子育て、それから、障害者、高齢者、こういったものの施設を併設していく、これは結構前やられたものでございますけど、こういう形で一種公共賃貸住宅を地域の福祉拠点にしていく。そのことで周辺に対してサービス、あるいは交流の拠点になっていくと、こういったことを考えたものでございます。

そのイメージ、10ページの3.の都市地域での展開イメージというところでございますが、これは大都市のところでのイメージでございますが、団地の中に高齢者の住まいを提供して、あわせて、地域に開放された施設等を併設すると。このこと、周辺も含めて高齢期の生活スタイルに応じた住み替えをやっていただいて、公的賃貸住宅のみならず、周辺の地域のまちづくりにも寄与しようという考え方でございます。

次のページが、今度は地方での展開でございます。これは、例えば周辺、最近、合併とかもされた地方都市があるわけでございますが、非常に駅前等、あるいは中心市街地といった非常に便利のいいところに公共賃貸住宅、あるいは高齢者向けの賃貸住宅を用意して、それで団地の再編も合わせてやっていくと。そのことによって地域づくりも合わせてやるというような考え方で取り組まれているような公共団体があつたりもします。このように単体としての高齢者住宅というだけではなくて、公共賃貸住宅を活用することで、周辺地域を巻き込んだまちづくりとして高齢者住宅、あるいはそれを高齢者関係の施設をつくっていく。あるいは必ずしも高齢者だけじゃなくて、多世代交流の拠点としてつくっていくというような考え方を持っているわけです。

次の高齢者が居住する施設・住宅ですが、めくっていただきまして、先ほどご説明いたしましたとおり、介護保険3施設、それから、黄色のところは厚労省の所管になります居住施設、それから、一番下のところが賃貸住宅ということで、私どものほうが主に所管させていただいているところですが、非常にたくさんものが存在している状況です。介護から医療、それから、所得、いろんな観点がありまして、必ずしもちょっと十分じゃないんですが、14ページに、これを所得と、それから、自立度(ADL)の観点で整理しております。実は、制度上これ、無理やりこんな感じかなというふうに言ってますけど、必ずしもこんなにきれいに整理されているわけでもなく、また、非常にそれぞれの関係がわかりにくいところがございます。消費者にとって非常にわかりやすく、かつ今、

抜けているところがどういうところがあるのかということを考えながら、施策の展開をしていく必要があるのではないかと、このように思っております。

その次のページでございます。これに対して今、どういうことをやっているかということで、これは予算上の措置としてやっているモデル事業をご説明させていただきたいと思いますが、高齢者等居住安定化推進事業ということで、昨年度からやっている事業でございます。これは、今年度はこういう形でやらせていただいているという内容でございます。対象は、高齢者・障害者・子育て世帯の居住の安定に資する先導性の高い取り組みを支援するという内容でございます。公募して選んでいくというやり方ですが、1番の一般部門というのは、非常に幅広いご提案をいただくと。特定部門というのは、ある程度類型化をしてご提案をいただくというものでございまして、特定部門の内容を申し上げれば、生活支援サービス付きの高齢者専用賃貸住宅、それから、ケア連携型バリアフリー改修体制整備部門、それから、公的賃貸住宅団地地域福祉拠点化部門という3部門でやらせていただいております。具体的に、本日特に関係のあります生活支援サービス付き高齢者専用賃貸住宅部門というものはどのような感じでやらせていただいているかを若干ご報告をさせていただきます。

それが次のページ、17ページでございます。これは、住宅の要件、面積一定以上、それから、設備、バリアフリー化の基準と、それから、サービスの要件として、一種緊急通報なり、安否確認といった見守り及びそういった社福だとか、医療法人とか、そういうところの職員がいらっしゃることで、次の介護とか、看護、医療のところうまく結びつけをしていくことができる。そのことによって長くその住宅にお住まいいただけるような形がとれないかなということをおっしゃっているようなサービスの要件をつけています。それについて新築・改修に対して補助をする。また、あわせて、併設施設として、そういうデイサービスですとか、集会室だとか、そういう生活支援施設についてもあわせて補助するというようなことを今年やっております。

具体のイメージですが、これはまだ今年度採択したものについてはまだ建っていませんので、こんな感じのものなのかなということを18ページ、19ページに載せさせていただいております。18ページは、後ほど〇〇さんのほうからご説明をいただくことになっておりますが、上のほうに高齢者住宅、下のほうに介護関係、あるいは子ども、あるいはクリニック等を併設されている例でございます。次のページは、医療系のものがより強い併設系のものになっていて、グループホームもあわせて併設されていると。こういったもの

でございます、こういったものがあることによって、この当該住宅だけではなくて、周辺の地域にも幅広くお使いいただけるような形になるのではないかと期待しているわけでございます。

これに対して、じゃあ、今の政府としてのスタンスがどういう形になっているかということでございますが、次に、新成長戦略についてということでございますが、めくっていただきまして、ページ、21ページになります。ここに7つの戦略分野の基本方針と目標とする成果という形でやっていますが、この一番下の（中古住宅の流通市場、リフォーム市場等の環境整備）のところに、上のほうにも（バリアフリー住宅の供給促進）として、飛ばしまして、すいません。民間事業者等における高齢者向けのバリアフリー化された賃貸住宅の供給促進というような言葉がございます。また、先ほど申し上げました（4）のところの（中古住宅の流通市場、リフォーム市場等の環境整備）のところの一番最後の行のところに、リバースモーゲージの拡充・活用促進などによる高齢者の資産の有効活用といった形で、あるいはその前に、急増する高齢者向けの生活支援サービス、医療・福祉サービスと一体になった住宅の供給を拡大というような形で、本日、テーマにさせていただいております高齢者住宅、あるいは住み替えといったものに関する記述が新成長戦略においてもございます。

次のページの22ページは、そのロードマップとしてかなり早いうちにいろんな取り組みをするようにということになっていることを示しております。

次の23ページ、これは、新成長戦略は政府全体ということでございますが、その前に国土交通省としての成長戦略もつくっておきまして、それにより細かい目標が載っておりますので、あわせてご紹介をさせていただきたいと思っております。

2.に急増する高齢者向けの「安心」で「自立可能」な住まいの確保として、「～少子・高齢化の進展を地域の活力創造の転機へ～」というふうになってはいますが、これは、1)将来目指す姿、あるべき姿のところに、戦略目標として、高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合を欧米並み（3～5%）とするというふうなことが書かれておきまして、これは、先ほどご説明した、ページでいいますと、戻って大変申しわけありませんが、2ページのところに、先ほど各国の高齢者の居住状況ということで、介護3施設と、それから、その他の、いわゆる高齢者の住まいというものの高齢者人口の割合というのをお示しているものがあるかと思いますが、先ほど日本の場合、この黄色い部分のところが非常に割合として低いというご説明はしたところでございますが、これを欧米並みにしよう

ではないかというような目標を国土交通省の成長戦略として示していると、こういうこと
でございます。

最後のページ、24ページでございますが、これに対しまして、今、高齢者、現行法に
おきましては、高齢者住まい法の中で、高齢者居住安定確保計画につきましては、先ほど
ご説明いたしましたとおり、高齢者賃貸住宅と老人ホームの供給目標、あわせてつくと
いうことで、ここの部分につきましては、厚労省と国土交通省の共管で福祉部局とも連
携して、高齢者居住安定確保計画を都道府県のほうでおつくりいただくという形になっ
ているわけですが、高齢者賃貸住宅の供給のところは、国土交通省の情報提供の仕組みの一
環という形に現状なっておりまして、高齢者の入居を拒否しないという形の高齢者円滑入
居賃貸住宅、高齢者とかについては、民家の大家さん、非常に入れたがらないというこ
ろがあるものですから、そういうものの情報提供、あるいは高齢者専用賃貸住宅、いわゆ
る高専賃、それから、高齢者向け優良賃貸住宅という、その3本がございます。また、こ
れに対して、老人福祉法のほうでは、ご案内のとおり、有料老人ホームが届け出という制
度で用意されているということで、老人を入居させ、介護、食事提供等の便宜を供与する
事業を行う施設ということになっております。

これに対して、少し高専賃等についても、いろんな数が増えてくる中で、医療・介護事
業者等の連携が不十分であって、あたかも安心を提供しているかのように言われているん
だけど、全然そうじゃないものが結構多いんじゃないのという議論ですとか、行政の指導
監督、情報提供の仕組みがもともとなものですから、やはり緩いんじゃないでしょうかと
いう議論が片方であったり、一方で、有料老人ホームについても、居住の安定性の課題と
か、あるいは入居一時金に関するトラブルの問題とか、いろんな課題があるんじゃないの
という議論がございます。一方で、非常に数が足りない。あるいは制度を、先ほど申し上
げましたとおり、幾つかふくそう的になっておりまして、少し消費者から見たときに、何
をどう選んでいいかわからないといった、制度が複雑じゃないかという議論がございます。
こういったことを踏まえまして、消費者保護と、それから、供給促進の観点から、今、厚
労省のほうと、サービス付きの高齢者住宅について議論をさせていただいているところ
でして、例えばサービス付きの高齢者住宅の登録制度といったものを共管でつくってはど
うかというような議論もさせていただいているところでございます。

私からのご報告は以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

質問等あるかもしれませんが、これから3名の方の有識者ヒアリングを行いますので、その後でまとめてということで、よろしくご理解のほうをお願いしたいと思います。

早速でございますが、ヒアリングの1番手ということで、〇〇様からご発表をよろしくお願いたします。

【説明者】 ただいまご紹介にあずかりました〇〇でございます。15分程度で展開している事業についての説明をということで言われておりますので、お手元にも資料ございますが、スクリーンのほうを見ていただいたほうが少し詳しく資料を入れておりますので、ご確認いただければ、見ながらお話を聞いていただければと思います。

ご存じのとおり、学研のグループ会社でございますが、象徴的な商品で『科学』と『学習』というものがあつたんですが、今年の3月に廃刊をしまして、少子化の波というのを、企業も打撃を受けているわけなんですけれども、今、一番学研グループで力を入れていますが、高齢者の住まい、高齢者専用賃貸住宅と、あと、介護事業所を併設したものです。さらに、保育園、子育て支援も力を入れようということで、少子・高齢社会にも対応できるような事業モデルを今、構築し、ココファングループと呼んでいますけれども、一番力を入れております。

2004年に、私、社内ベンチャーで立ち上げた会社が学研ココファンというんですけども、当初、いわゆる有料老人ホーム戦争というのに参入するかしないかという議論も社内であつたんですが、結論を出したのが、2025年にもうしっかりと高齢者の方に選ばれる住まい、住まい方ですね、を提供していくために今から準備をしていこうということで、少し黒字化するまでに時間がかかったんですが、この2025年、いわゆる団塊チームが後期高齢者、75歳を迎え切ったときにしっかりと選ばれるような住まいというのを提供しようということで進めております。ちなみに、2025年には、未就学児、要するに子どもの数と要介護高齢者が逆転している国になっているということでございます。

もう一つ、先ほどもお話にもありましたけれども、高齢者の独居と老老世帯がかなり急増してきます。特に75歳以上の後期高齢者の独居、老老世帯が増えていくので、そこでも対応できるような住まい方というのを提供していこうということを準備、進めてきました。

お手元の資料にないんですが、昨年10月に、出版社でございますので、読者調査等をよくやるんですけども、平均年齢68歳の3,667名の高齢者の方についての住まいという意識調査をとっています。

おもしろい結果が出たんですけど、「住み替えるエリアはどこを望んでいますか。」同じ生活圏域内、同一市区町村内、今住んでいる市区町村の隣接市区町村まで、家族が住んでいる近く、要するに、住みなれた地域で住みたいとほとんどの方が当たり前のように思っている。

「住み替えするときに心配なことは何ですか。」と、いろいろあるかなと思ったんですが、もう大きく分けてこの3つ、医療と介護と、あと、経済面。医療、介護、経済面というのがついの住みかとして一番心配な部分だということが結果として出ています。

「安心して生活できるって、どういう住宅ですか。」医療機関を併設、もしくは近くにある、介護事業所を併設、または近くにある、あと、買い物ということが、この3つのポイント。その次に、24時間の緊急通報だとか、緊急対応ですね。

「住み替える人は何を選びますか。」温泉だとかレストランよりも、医療・介護、そして、買い物というものがやはりついているということがわかっています。

あと、24時間緊急時に対応してくれる住宅がやっぱり望まれていて、ちょっと恣意的な質問になりますけれども、「住み替える人はどれを選びますか。」夜間も定期的に居室内まで見回りにきてくれる安心重視型と、夜間は居室には入ってこないプライバシー重視型だと、やっぱりプライバシーを望む声が多くなってきていると。あと、食事に関しても、必要なときに食事を用意してもらえるとということが重要になってくるんじゃないかなというところで、結論ですね。

住みなれた地域に住み続けたいということと、あと、医療と介護、それに経済的な安心がついているものを選びたいと。プライバシーへの配慮と生活支援、24時間・365日の生活支援、あとは、食事ですね。バリアフリーだとか、ハードを求める声よりも、ソフト、どういった機能がついているかという、要するに、住まいという考え方よりも、住まい方というものを非常に皆さん、ついの住まいということでは考えているのがわかったような気がします。

そんな中で、私どもが今、やっているところが、先ほど事務局の資料にもありましたけれども、所得と心身の状況、ADLをマトリックスで見ると、この有料老人ホームさんの首都圏における富裕層を対象にしたビジネスモデルの施設ではなく、比較的不足していると言われている中所得、中介護度ぐらいまでの方が安心して生活できるところ、このゾーンに住宅を、高専賃を整備していこうということでビジネスを今、展開しております。まさしく高齢化のスピードが進んでしまって、ぽっかりあいているゾーンと言われている、

ここのゾーンに民間の力で住宅を整備していこうということで今、進めております。

商品としては、ココファンシリーズという形で進めておりますけれども、お元気な方向けの住宅と介護が必要な方の住宅ということで、介護型と自立型ということで、2つの商品をつくって、まさにそれぞれのシリーズ、それぞれの心身の状況に合わせて、大体ポジショニングとしてはこの辺をターゲットにして商品を提供しております。

先ほど国交省さんの資料の中にも入っておりますけれども、ココファン日吉というのをPPPで、今回、今年の3月に開業しておりますが、お元気な方からターミナルというか、地域の医療機関と有機的につながりながら、できるだけ借家契のついた賃貸住宅で最期まで安心して住めるようなことをチャレンジしているということで、今、ここをターゲットにした商品がココファン日吉でございます。

首都圏においては、やはり大手のプレーヤーさんというのは、比較的富裕層を対象にしたゾーンに商品を提供、投入しておりますけれども、やはりこれから中所得層の方がかなり住宅、高齢期だとか、心身の状況が不安になって住み替える場所が少なくなってくるので、ここのところに民間の力を入れながら商品をつくっていくことも重要なんじゃないかなということで考えております。

また、高齢者等居住安定確保推進事業で、今、約10%ぐらいの建設費の補助がつくようになったわけなんですけれども、これを上手にユーザーの方に還元できるような仕組みにしますと、このマトリックスがもう少し、この辺まで価格を、エンドユーザー向けの価格が落ちていくということになりますので、この辺は上手に活用しながら、中所得、要するに、一番のボリュームゾーンになるところも、民間でビジネスとしても参入できるようにやっていきたいと考えております。

その他どんな商品があるかといいますと、自立型高専賃でココファン湘南というのが藤沢市にありますけれども、内科と歯科、で、介護事業所と食堂等をつけていますが、普通の本当に一般の賃貸住宅、バリアフリーの賃貸マンションとハード的には変わらないんですけれども、24時間の安心がついているもので、自立型高専賃となっておりますが、平均年齢が81歳です。よく高専賃をなかなかうまく入居が進んでないというお話を聞くんですが、前期高齢者、要するに、60代後半、70代前半をターゲットにして商品投入してもなかなか入居が進んでいないのは、高齢者だとか、老人というのが冠につく物件に、やっぱり本当のアクティブシニアというのは住み替えていないというのが、私たち、当社の物件への入居状況を見てもわかります。平均年齢81歳ぐらいです。こういう、老老介護

のご入居者も多いので、平均要介護が1.5ぐらい、入居者の、ついておりますけれども、こんな感じ、併設しているデイサービスの様子です。

これが介護型ということで、平均要介護度が2.5ぐらいの住宅でございます。在宅療養支援の届け出を出してもらった内科を併設して、介護事業所が併設しているタイプの住宅です。食事が大体95%ぐらいの方が嚥食されていると。平均要介護度が2.5、平均年齢83歳ぐらいです。そんなに自立型と変わらない。要するに、心身の状況によって住まい方を変えているというイメージですね。こちらのタイプのものなんですが、家賃と居室の中の水道光熱費、共益費、あと、食費、あと、356日フォーマルサービス以外の何かあったときに対応しますよという生活支援がついて16万程度で住める、一時金ゼロ円ですけども、医療依存度がある程度高くなっても、賃貸住宅で住み続けることができるような仕組みを、地域の医療機関と本当に有機的につながることによって可能にしております。

ちなみにこれ、24時間正看護師がいるという有料老人ホームの医療依存度別の受け入れ可否表なんですけど、ほぼ同じというか、インシュリンだとか、ストマに関しては、賃貸住宅でも受けられますよということで、これはナースがいるわけではないんですが、地域の本当の医療機関と密接に関係をして、医療訪看だとか、訪問診療を提供することによって可能になってくる例じゃないかと思っております。

最後に、これからどういったことをやっていくべきかなんですが、安定確保推進事業で補助金がついたり、かなり政策的な追い風がきますので、我々としてもやりやすいんですが、ややもすると、地域の中には80歳以上の後期高齢者を閉鎖的に集める箱がどんどんできてくるんじゃないかと。そうではなくて、できれば、その中に多世代の交流というもので、地域の交流拠点という位置づけとして高齢者住宅が機能しなければいけないんじゃないかということを考えております。

先ほどご紹介いただきましたココファン日吉なんですが、一時金ゼロ円で、近隣の家賃相場で24時間365日の安心を、医療・介護・食事と生活支援でつけているんですけども、これが全体の団地のPPPでやっています。URさんの土地を借りているんですが、URの土地の20分の1程度で高専賃と子育て支援、クリニックモール、介護事業所を展開しておりますが、本当に日吉というのは比較的人气エリアでございますので、高額なものでもできやすいんですが、近隣のURの賃貸住宅だとか、横浜市の公的賃貸からも引っ越してこれるような価格設定をすることによって、もう今、引っ越しが終わっている方の1割が近隣のURから引っ越してきていただいているというような事例でございます。もう

少し広い目で見ますと、入居の8割が半径3キロぐらいから引っ越してこられています。うちの物件の特徴なんですけれども。そうすると、この子育て支援も加味した交流拠点ができることによって、近隣の団地のみならず、地域3キロぐらいの方の多世代が集えるような拠点として機能していくということが重要なんじゃないかということで、自立型の居室の中ですね。あと、介護型居室がこれですね、18平米、こちら一番広い部屋で70平米ぐらいありますけれども、クリニックだとか、子育て支援、これは学習塾だとか、あと、保育園が隣に併設されております。

最後に、これからどういったことをやっていきたいかなんですが、できれば、核家族化が進んで、多世帯同居されていない世帯が増えていますので、地域の中で高齢者住宅と子育て支援が対応できるような賃貸住宅、そして、保育園、学習塾等の子育て支援施設やクリニックや介護事業所なんかを併設したタイプの物件というのをやっていきたいなと思っております。

以上でございます。

【分科会長】 ありがとうございます。

では、続きまして、〇〇様によりしくお願いいたします。

【説明者】 それでは、事務局の方、ちょっとスライドを手伝っていただければと思います。私は、1980年より認知症の方々が地域で生活し続けられるようにとといった思いで、多摩市の地理的には真ん中あたりに老人病院として地域展開を30年間実践してきました。その根拠となるのは、1974年の東京都の認知症の実態調査結果から、85歳以上になると、認知症は25%以上の出現率になるということで、将来考えれば、それはやはり施設で見ていくことの限界と。既にそれはヨーロッパで施設ケアの限界というのが30数年前には既に問題化して、コミュニティケアという対応に転換しておりました。しかしながら、日本では、このスライドのように、やはり病院中心という施設ケア中心の施策を30年間ずっとやっており、また、現時点においても、さらに介護施設を増やすとか、病院を増やすといった施設偏重的対応でやはり大きな問題はあります。それは、要するに、施設偏重というのは、集団的、画一的なサービスになる。それから、また、医療中心というものが今まで対応されてきたんですけど、それはどうしても疾病医療対応といったようなことで、生活的視点がなかったと。例えば病院は4.3平米、最近では6.4平米、介護施設で8平米といった中で、集団的に対応がなされている。医療的な対応としても、寝たきりになってからリハビリといったような後片付け、もう少し大きな問題は、一次医

療が崩壊をしております、緊急時はすぐ搬送するといったことで、救命救急の本来の対応者にまで影響が出てきている。要するに、今まで医療保険、介護保険で住宅の代行といったような対応がなされてきている。要するに、サービス提供する側からどうしたら便利かといった発想だったわけですけど、本来あるべき姿、また、これからの姿というのは、やはり利用者側から見てどのようにサービスを提供するか。当然利用者本位となれば、医療必要と、介護必要と、住まい、生活支援、そのようなものすべてがトータルに必要なわけですので、そのようなトータルケアをどのように展開するか。

次、スライド、お願いします。

そうしますと、この施設ケアというものをもう一回よくきっちり見ていただきますと、要するに、大部屋収容ということでは個別な対応ということではできないわけです。同じ時間に起きて、同じ食事をして、同じサービス提供に合わせなきゃいけないといったことから、極端な場合は、5時ごろ、6時ごろ夕食で、糖尿病の人、翌日7時ごろ朝食を与えるといった大きな問題になっております。そして、在宅ケアと施設のケアの大きな違いというのは、在宅では、「主人」であり得るんですけど、病院だと、どうしてもone of them、施設でもone of themといった対応になりがちである。それから、施設化現象、ポスピタリゼーション、今の病院施設というのは、すべて食事も全部用意したところのテーブルについて、そして、食べれば下がるといったようなことで、何も自分たちで、その残存機能があるにもかかわらず使われてない。そのような生活をずっとしておりますと、だんだんと自立心と、要するに、介護度が重度化してしまう。これを個別ケア、予防的な対応するにはどうしたらいいかと。

次、お願いします。

現時点において、左は医療保険の施設ですけど、医療サービス中心です。もう一つ、この真ん中のところは介護施設で介護サービス中心です。要するに、同じような状況の人が医療施設に入れば医療中心になる。で、介護施設に入れば生活支援が中心になる。各種保健サービスが分断しているためニーズの包括性から乖離している。在宅で受けるサービスは、医療の必要度、介護の必要度、ともに提供できる個別ケアになっている。これが医療施設、介護施設によりますと、利用者が入った施設にあるサービスに合わせている。これからは施設のサービス構造というものを大きく転換をしていかなければいけない。要するに利用者のニーズに合わせていくわけですね。

次、お願いします。

それから、人生の終末期において、医療施設、介護施設を転々としている。これから、高齢者への人生終末期、特に平均寿命85歳ですけど、95歳前後までの人たちが非常に多くなっております。そのような方々にネガティブデータだけ探して、疾病、医療、要するに、病气中心といったような対応になっている。がんの末期の人にはホスピスケアが受け入れられてきておりますけど、人生末期においてもホスピスケアという形で、利用者の価値観とか、本人の意思決定を尊重すると。ほとんどが入院というのは家族の意向になっている。これからはやはり本人の意向尊重ということで、医療の主体者、介護の主体者というのは、何を優先するかはもう少し高齢者が主張していいと。そのようなサービス構造にならなければいけないのではないかと。

次、お願いします。

我々は、要するに、高齢者医療における尊厳の具現化という大きなテーマに、今、医療を大きく転換しようとしている。それは、要するに、自由な生活をどのように保障するか。それから、本人の価値観といったもの。それから、本人の意思決定。それから、居場所、医療必要性が高ければ病院、そして、また、介護必要性がならば介護、また、急性増悪すればまた病院といったような転々するのでなしに、終の棲家といいますか、居場所を安心して住み続けられるというものをどのように。もう一つ重要なのが、この見守り・生活支援です。後ほどお話ししますが、高次脳機能障害の認知症においては、家事をすとか、買い物をすといった手段的日常生活機能（I-ADL）が障害されますけど、これは認知症だけでなしに、90歳以上になればもう買い物も行けないわけですし、食事3食もなかなか用意はできなくなってきました。そこをどう支援するか。これと我々の医療というものを地域に展開しようしますと、どうしても住まい、生活見守り、支援というものがあってこそ、高齢者医療、在宅医療というのが成り立つ。

次、お願いします。

そのような考えの中から、我々は、高齢者医療の原則というものを、この3つ、尊厳と安心、そして、暮らし、地域の中で生活し続けるということを考えますと、もう一度我々医療側とすれば、地域医療、特に一次医療の再構築、9時-5時、ビル診療のようなものを、24時間の一次医療という対応と、そこにもう一つ、住まい・見守り・生活支援というものをどのように組み合わせるかということで、今までのような医療保険か、介護保険か、住宅かといったような分断的対応でなしに、一体的・包括的な対応をどのように調整・仕掛けていくかということが重要になってくる。

次、スライド、お願いします。

そうしますと、我々、30年前から地域医療をずっと展開しているわけですけど、生涯地域で生活し続けるにはどうしたらいいかと。今ある病院の施設内のものを地域にサービスを展開したらどうか。要するに、地域を病棟としてとらえて、自分たちの病院をナースステーションと、それぞれの自宅を病室としてとらえて、要するに、来てもらうのから、我々から出かける医療ということで対応していこうということで、あいセーフティネットなるサービスのプラットフォームを創造して、当然自己完結から地域内完結ということで、どこでもトータルケアを24時間365日ということを考えました。

次、お願いします。

要は、施設内サービスを地域に展開する。ケア・イン・コミュニティ、地域社会の中にケアをどのように浸透させるか。病院の中にはすべてのサービス、清掃までいろんなサービスがありますが、それをどのように細胞分裂して地域に展開をしていくかといったようなことで、医療機関というものをセンターでなし、ベースキャンプ化していくといったようなことを現在取り組んでおります。

次、お願いします。

そして、特に介護保険ができてから、このようないろいろなサービスの事業者というものを組み合わせることによって、連鎖させることによって、要するに相互補完していくと。そのシナジー効果をどのように創造していくかというシステム体制、これは制度上もそうですけど、医療保険か、介護保険かでなしに、医療保険と介護保険でお互いに相互補完をし合う制度設計ということもこれからは非常に重要だろうと思います。

次、スライド、お願いします。

もう一つ重要なのは、持ち家8割と言われてはいますが、「家あって、家族なし」に今現在なりつつあります。要するに、家というのは当然家庭があると。当然家庭の中には家族の見守り生活支援があると、当然であるというようなことが崩れてきている。したがって、介護保険の給付の中にも、この生活支援というものを含むか含まないかで大変な大きな議論になりました。あるところでは、生活支援を省くという対応をとりますと、すぐ介護施設に入所といったような、一番重要なこの基本になる見守り・生活支援、これは、要するに、住宅だけ整備されても、ここに必ず見守り・生活支援というのは、90歳以上の方々を考えればごく自然に……。

次、お願いします。

例えば地域で生活し続けるには、要するに、生活するというのは、まず、食事、衛生管理、金銭管理が必要なわけでございまして、当然それのごく普通にやっていることが、認知症になれば、あるいは90歳ぐらいになれば、買い物にも、身体機能の低下から、要するに、食事3回が2回になっている。それから、お風呂に入らなくなっている。着がえをしなくなっている。そのようなことを放置しておけば要介護状態になっていく。見守り、生活支援を早期に対応することによって介護予防というものにもつながるはずでございます。

次、お願いします。

これは、認知症の、介護保険で一番大きな問題というのは、身体機能の、要するに、目に見える障害にはいろんなサービスが展開してきておりますけど、高次脳機能障害、要するに、食事を準備するとか、いろんな操作、携帯電話もだんだん使えなくなります。いろんな道具も使えなくなります。そういった、整理整頓もできなくなる。そのようなことというのは、高次の脳機能障害として、認知症の初期症状としてここから始まります。そこが早くかかわっていないために、障害度が重度化して初めて認知症の対応になっていると。そういう意味において、日常生活の自立、尊厳に直結する因子としてここは非常に重要です。で、これは認知症だけでなしに、よく考えていただければ、皆様方のご両親、85歳ぐらいからだんだんと買い物も行けなくなりますし、清掃もできなくなりますし、いろんな支障が出てまいります。要するに、住宅、高齢者住宅、先ほどの〇〇氏の発言の中にもありましたけど、ソフトサービス、この見守り・生活支援というものをどのようにこれから社会保障として取り組むか。

次、お願いします。

そして、要するに、日本の社会保障に、この同居率・血液関係が低下していくということは、日本の社会保障の中に見守り・生活支援・住まいの視点が欠けていた。家、家族には見守り・生活支援が一体であるといった日本文化というものは少しずつ変わってきつつある。それを医療保険で病院、介護保険で介護施設で住居機能を代行してきておりましたけど、よく見れば、それは決して施設は住まいではないわけです。特別養護老人ホームが終の棲家と言われておりますけど、4人部屋、6人部屋で決して住まいとは言えないわけです。こういうこれからの超高齢化社会には、見守り・生活支援・住まいというニーズに対応できてこそ、在宅医療が進められる、在宅介護が進められると。この視点をきちっと見きわめた上での国家的な政策ということで、やはり国交省と厚労省とのソフト・ハード

がともに結びつく高齢者住まい法で対応をしていただきたいと。

時間もないんですけど、もう少し、もう1枚、2枚。

要するに、在宅医療の前提条件というのは、居場所と、この安全網、そして、24時間365日の見守り・生活支援、そこにどのような介護・看護、一次医療・訪問診療。で、上の2段というのをうまく提供できるような住まいの形、要するに、施設の住まい化、あるいは住まいの施設化といったような視点での対応というものもこれから必要になってくるんであると思います。

次の次のスライドをお願いします。

このように今までコミュニティーケアというのは、この黄色の部分の施設ケア、そして、自宅での在宅サービス、この両者が同じ地域内にあることがともに必要でしたけど、だんだんとこのグリーンの真ん中のところの自宅部分のよい点、施設ケアのよい点を組み合わせた形での多様な住まい、これは施設なのか、住宅なのか、この辺が難しい。これから議論になると思いますけど、要するに、それぞれの箱の中だけでサービスを完結しようとしていたものを、地域からサービスを活用すれば、いろいろな今までの住宅政策、あるいは施設政策というものが大きく変わり得るのではないのかということで、今日は発言させていただきます。

時間がないので、ここら辺で、あとの資料についてはまた質問があれば対応したいと思います。以上です。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

では、続きまして、〇〇様にご説明をお願いいたします。

【説明者】 〇〇と申します。私どもは、1992年から高齢者の住み替えのお手伝いということで活動をしている会員制の組織です。近年、非常に多様な高齢者住宅が増えてまいりました。「高齢者の住まい」というふうに私どもは言っていますけれども、そういう住宅の情報を独自に集めて、それを会員に向けて発信をし、あるいは具体的な相談を受けるといったような活動をやってきて20年になります。

私が今日お話しさせていただくのは、そういう活動の中で、高齢者自体が何を考えて、どういう住まい方を求めているのか。また、今あるいろいろな高齢者向け住宅の何が問題なのか、というような点についてお話をさせていただこうと思っています。

お手元に資料があるかと思いますが、私どもは3年ごとに住まい方についての意識調査をやってきております。主に会員さんを対象にしてですけれども、調査結果をみますと、

回を重ねるごとに、住まいに対する意識が変わりつつあることが分かります。とにかく家族がいても、家族を当てにしない、あるいは家族が当てにできないという状況下で、会員の約8割が高齢者の単身・夫婦世帯です。そのうち、相談に見える人は家族が3割で、後の7割は本人自身の相談です。つまり7割は元気な高齢者です。この人たちが今、だんだんと住み替え時期が遅くなってきているという実態があります。また、会員の8割強が持ち家ですが、ここでちょっと注目していただきたいのは、持ち家を自分で処分したいというふうに言っておられる人たちが約6割いるということです。この点が今後の政策の中で考えていかなければいけないことだと思っているところです。

こうした人は、元気な間は自分なりの暮らしがしたい、群がっての生活をしたくないというような意向があり、自宅で頑張って生活をされていますが、やはり、年齢とともに生活不安があります。安心できる住いに移りたいけど移れない。なぜか。そうした意向に添った住宅が少ないことも、一つの要因になっていると思います。私どもの会員は比較的富裕層といいましょうか、中間所得層の厚生年金をもらっていらっしゃるような人が多いので、例えば入居一時金としてどれくらいを負担できますかと訊いた調査では、一時金として500万円以上というような数字が出ております。それから、月々のベースで言えば、どれくらいの費用で生活がしたいと思っていますかといった質問には、15万から20万円ぐらい、ということです。

先日8月28日付新聞で報道された、介護・安否確認付き高齢者住宅の内容を見まして、私どもの会員のニーズに見合った住宅が検討されているんだなというふうには思いました。

今日の住み替え年齢はだんだん遅くなる傾向にあり、80歳前後が住み替え年齢になっています。そして持ち家80%。実は、ここに大きな問題があります。住替えに際して、身体や荷物に関してはそのままスライドして移ることができるのですけれども、持ち家の処分が大きな負担になってきているということです。高齢になればなるほど、この問題は大変になります。住替えた人に「何が大変でした？」って訊くと、「家の処分」というお答えが多いのです。実際、私どもがお世話した中には、住み替えたものの、3カ月以内に亡くなられた方が3人ほどいらっしゃいます。高齢になってからの住み替えは、私どもの応援があったとしても、手続や、環境の変化が大きな負担になってくるということです。

また、契約をしてから3カ月以内に入居、というようなところが多く見られます。そうすると、入居を決めてからばたばたと自分の持ち家を処分しなければいけない。このため、非常に安い金額で買ったたかれてしまうというようなこともあります。そうした短期

での売却は、かなり良質の本建築にもかかわらず、壊されてしまうという資産活用の面から云っても問題だ、と思います。

それから、これは少し違う問題ですけれども、保証人、後見人の問題が高齢者にとって大きな課題になっております。単身・夫婦の世帯が多いわけですがけれども、必ずしも、後見を子どもにやってもらう、というふうには考えていない人たちが結構おいでになります。その人たちが、じゃあ、第三者による任意後見制度を使うかといったときに、なかなかすぐに直結していません。住まいは決めたものの、後見人がいない、だれが知りませんかっていう相談になってくる。これは、今日の課題ではないかもしれませんが、高齢者にとっては大きな問題です。

では、自分で住替えに対処しようとする80歳前後の人が、住替え先としてどのような所を望まれているか、という点ですが、この表は、2003年から2008年までの意識調査を比較したものですけれども、2003年には、介護付有料老人ホームを望むという人が13.7%、高齢者賃貸住宅を望むという人が30.6%でした。この年は高齢者賃貸住宅の制度ができた年でした。ところが、2008年になりますと、これが逆転しております。介護付有料老人ホームのほうに入りたいという希望が多くなっています。これはなぜかといいますと、80歳を過ぎて住み替える場合は、住宅か、施設かという問題はありますけれども、ハード面より、どちらかというソフトの面を重視して、将来に必要なかもしれない生活支援・介護・医療が整っている、そういうところに移り住みたいという希望が強くなるためだと思います。その対象として今あるのが、自立時から最期のみとりまでやってくれるところという、介護付有料老人ホームしかないんです。もちろん住宅型もありますけれども、住宅型の問題は高専賃と同様な課題を抱えています。また後でお話ししたいと思いますが、部屋は18平米で少し狭いし、さまざまな障害を持たれている方がとの混在でちょっと生活するのはしんどいけれども、又お部屋で洗濯はできないなど決して十分な環境ではないけれども、まあ、仕方がないか、というのが現実です。

費用面でゆとりがある方は、いわゆる自立型有料老人ホームで自立の人を対象にした数千万円のところを検討されますけれども、先ほどありましたように、入居一時金500万で入れるところという、手狭なところしかありません。今回計画されている住宅計画は、どれぐらいの広さで、どういう設備で、どこまで住めるのかなというのがちょっと見えてこなかったんですけれども、住いとしての居住性のコンセプトがしっかりあり、住み続けが可能な住いであって欲しいと思います。一方では、これまでのように、いわゆる住宅と

して設備の不十分なものがたくさんできてくるんじゃないかなというような、何となくそういう危惧の念も持ちました。

では、元気な高齢者にとって、なぜ高齢者賃貸住宅が不人気かという点について触れてみたいと思います。現状では、認知症になったり、寝たきりになると最期まで住めないのではないかという不安があるからです。もう一点が居住性の問題です。

私どもの会員さんは、セミナーをやり、それから、実際に現場に行ってみる機会をたくさん持っておりますので、そういう機会を通じての感想が、ハード面ではもう一部屋あればね言われます。元気な方たちですので、寝室とリビング、それから、女性にとってはお部屋の中に自分の洗濯ができるような洗濯機置き場が欲しいとなると、今の25平米では足りないんですね。大体皆さんがこれぐらいあればいいなというふうな線を出されるのが35平米ぐらいからです。もう一つで言えば、収納が非常に少ない点を指摘されています。利用希望者の8割は女性です。もう一つの課題についてお話しさせていただくと、高齢者住宅でどこまで住めるのかという点です。居宅サービスを利用しながら要介護度4、5の人たちも生活されておりました。そこで感じたのは、非常に夜間体制が不備だということが一つありました。私が訪問した先ではほとんどが当直でした。で、その役割は何なのかというと、緊急時の連絡係でしかないんですね。もうひとつが負担の問題です。夜間のサービスを誰が負担するのか。居宅サービスでは当然利用者負担になるのですが、つまり、重度化したときには介護保険外のサービスが必要になります。事業者の方ではサービスをいれたいと思っけていても、家族が負担を拒否すればサービスをいれることはできない。現場ではこうした問題が起こっていました。

夜9時にヘルパーが休むための準備をし、朝までだれも入らないというような住宅を何件か見ました。

それから、もう一つが、ケアプランによるサービスの実施についての問題です。居宅サービスを使うわけですけれども、下に介護支援事業所があったり、訪問介護事業所、あるいは診療所があったりする併設住宅では、多くがグループの事業所が入っています。ケアプランで一時間のサービスが設定されていても、31分を超えた場合には、1時間としてみなされる。こうした点が自宅でしっかり1時間を相対してサービスをしているということと、少し違うのではないかなと思いました。また、重度化した人を受け入れているところもありますが、今の制度では、2時間置かないと次の介護保険のサービスは使えないことになっています。重度化すると、その間のサービスが必要になってきます。それが、

上乘せ・横出しサービスですが、その単価が非常にばらばらでした。例えば1時間1,250円でやっているところもあれば、介護保険と同額でやっているところもありました。したがって、多いところは10万を超える上乘せ・横出しのサービスが出ていました。

さらに職員の件ですが、同一グループ事業が併設している場合には、住宅のスタッフとの兼任が見られました。コストをできるだけ、低く抑えることにありますが、ここに住んでいる人たちに対して、誰がどこまで責任をつのか。この点も大いに気になる場所でした。特に、サービスの内容は誰がチェックするのか、在宅であれば家族がきちんと見届けることができる。住宅では、多分ケアマネだと思えますけれども、ケアマネさんがその人の生活すべてを全部把握できないので、住宅のスタッフとの連携も必要になってきますが、この点があいまい、住宅のスタッフの役割と責任が今後の大きな課題だと思えます。

高齢者住宅が、要介護の人たちも対象にしていく住いであれば、介護保険は居宅サービスが適切なのか、特定に切りかえるということではなくて、非常に評判が悪い外部特定というようなのをもう一度見直してもらってもいいかなと思います。

最後に、先ほど来他の先生方も指摘されていますが、情報の提供の仕方なんですけれども、高齢者の住まいというのが、ざっと数えただけでも18種類近くあります。これが全部縦割り制度の中にあって、一般の人たちから見れば、本当に何が何だかわからないんですね。ここを一つは整理していく必要があると思っています。

もう一つには、最期のセーフティネットを整備することによって、暮らし方は変わってくるということです。最後が安心できれば、私たちはどのような暮らし向きを計画するのか、また、持ち家の処理といったことを考えると、早めの備えが必要になってきます。特にこれから団塊世代の動きが注目されますが、戸建てを早めに整理して、マンション購入をする人もあれば、URなどの賃貸に移っていく人もありますが、元気な高齢者の適切な住み替え先の選択はそんなに多くはないんです。マンションを買うという方法もありかもしれませんが、また、その処分という問題が出てくるわけですね。できれば適切な賃貸住宅に住み替えて、動きやすくしておくほうがよいのですが。まずはこれまで住んでいた家を整理し、夫婦2人で、あるいは1人で住めるようなところに行きたいと思っておられます。荷物を整理し、管理しやすい広さの住まいですが、生活は大きく変わるわけではありません。ある程度の荷物も入り、ある程度の広さもある、生活支援が必要になったら、地域のサービスを使ってできるだけ長期に生活できる住まい。この人たちは必ずしもサービスを必要とはされていません。一般賃貸住宅でよいのですが、そうした人の中には一般

賃貸住宅を断られてしまったので、仕方なくて高専賃に入ったという人たちが何人かいらっしゃいます。元気な高齢者が一般賃貸住宅も自由に選択できるような環境が必要だと思います。「住みかえ支援機構」がおやりになっているのは不動産資産の金融化ですが、今後は団塊世代が関心をもたれるかもしれません。現況では、住み替えに当たっては、不動産は売却が多く見られます。住み替えは後期高齢者の住み替えと、団塊世代の住み替えの二つがあるということを、申し上げておきたいなと思いました。

終わります。

【分科会長】 ありがとうございます。私の時計では11時15分ぐらいですので、15分ぐらいということで、すいませんが、それほど十分時間とれません、いろいろ質疑応答したいと思います。どなたでも結構ですので、ご遠慮なくご発言いただければと思います。

【委員】 3人の先生方、どうもありがとうございました。非常に論点はわかりやすかったと思います。中でも、私、〇〇先生の、非常に医療とか、介護を含めた問題点、論点の整理というのが全く感銘を受けて、そのとおりに思ったんですが、ちょっと時間がなくて、できれば19ページから22ページの最後のところに、特に高齢者住まい法に関連して、具体的なお提案など書いていらっしゃるようですので、もしよろしければ、ちょっとそのところをご説明聞きたいと思います。

【分科会長】 〇〇さん、再度、今のご要望ありましたので、よろしく願いいたします。

【説明者】 今、住生活基本法になっているにもかかわらず、住宅は住宅だけに分断されている。まだ議論が住まいと生活とを横断的、調整的な議論に展開していないんだろうと思う、見えない。だから、必ずセットでないと、やはりこれからの超高齢社会を考えると難しいだろうと。高齢者が安心して生活、住まいづくりというのは、やはり集合住宅化することでサービス提供側として利便性というものが出てくるのであろうと。ですから、どこか施設化的なものがあると。もう一つは、そこだけのサービスでなしに、少しずつモデルが出てきておりますけど、周辺のエリア、日常生活圏域、そのエリアにどうサービスを展開するかということでの地域との融合というもの、それは、高齢者だけでなしに、若い人もだろうと思いますけど、そこをどう仕掛けるかということ。ですから、全部建て替えるぐらいだったら、一部をテナントとして地域に提供しながら、そこでいろんなサー

ビスが、縦軸と横軸に展開し活用されていく、そこをうまくやってほしいと。とにかくいろんな意味で相互補完し合うということのシナジー効果を生み出す制度設計なり、住生活というものをぜひ考えて、一番の大変さが24時間です。だから、そこをどう仕掛けていくかということだろうと思います。

【分科会長】 ありがとうございます。ほかの方、いかがですか。

【委員】 幾つかあるんですが、今のことに関連して、私の経験では、どうしても医療24時間というのは、今の多分医師会との関連等々が出てきたりすると思うんですね。それは私、デンマークで経験したことなんですけれども、若いお医者さんが自分の車の中に無線をあれして、呼ばれれば直接行くような形で、私も、実際に風邪を引いて若い医者が来て、私もひとり暮らししていますとね、一番大変なのは夜の10時から朝6時なんですね。というのは、社会システムが動いている間はまだ何とかできるんですが、動いてない一番の10時から朝の6時がね、どう対応するかというときに、そういう仕組みは自治体でつくったらどうでしょうという、医師会の枠を超えてですね。ハードのところまでいくというのは大変ですから、逆に来ていただけたらとか、そういうソフトないろんな規制規制があり過ぎちゃって対応できない問題が非常に多いのではないかと思います。

それから、もう一つ、先ほど〇〇さんのご提案、最後のところで、私も、住生活のことをやりながら、やっぱりこれだけ急激に高齢社会に対応したときに、どう住んでいくかという学習も我々自身ができているのかなって。そういう意味で、ネットワークをつくってくださるということは、とても大事だと思うんですが、まだみんなイメージできてないんですね。ですから、あるところでは、この首都圏のところでは、やはり自分の広い家を離れたくないというところで、サービスもなかなかできないという。あるいは共同リビングみたいなところに住んでいても、結局何かあったときにその自治体は呼び出しをしてくれるけれども、ところが、それは保証人が2人いないといつでも飛んできてくれる、あるいは近隣の人、ところが、その2人の保証人を見つけるのが大変で、なかなかそういうサービスも対応できないということがあって、やはりどこかで分断化されているんですね、システムがね。そこのところをどうするかというと、やはり高齢期の住まい方を若いある年齢層から、子育て一段落したぐらいから、住み方の学習みたいなものをしていかないと、もちろん18種類のパターンが、住宅の種類があるというのも、そこはまた整理しなければいけないと思いますけれども、そういうあたりについてどういうふうにお考えかも少し伺いたいと思います。

【分科会長】 ○○さん、何かご発言ありましたら。

【説明者】 いろんな組み合わせや、住まい方があると思いますが、30年という長期の暮らしが一般的になっている今日、2段、3段構えで住まいを考えていく必要があると思います。その時にどんな住まいがあって、どのような暮らしができるのか、何に留意しなくてはならないのか、先ずはそうした情報を適切に提供する仕組みが必要だと思います。住み替えについては○○先生がちょうどお書きになっている、自宅と施設の間のグリーンで示されている部分ですが、私は、ここは第2自立期という言い方をされていて、この住まい方というのが非常に重要だと思っています。そして○○先生がおっしゃっている次の分離帯では、医療・介護との連携が重視される住まいだと思います。第2自立期は施設ではなくて、一般の住宅だと思います。その住宅を考える時の参考として述べると、今URの高優賃がいっぱい入れません。これはコストが安いことと、一定の広さがあること、保証人がいなくても入れるからだと思います。

【説明者】 よろしいですか。

【分科会長】 はい、どうぞ。

【説明者】 まず、医療のところは、先日も日本医師会でも在宅医療ということで、大きな2日間にわたって議論したんですけど、そこでやはり在宅医療はしよせん医師一人、一診療所ではできないと。ですから、医師同士のチームをどう組むかとか、あるいは複数の診療所で、わかりやすいことを言えば、総合的に診る先生と専門的に診る先生が当然パートナーとして組まなきゃいけないことと、やっぱり24時間・365日、到底1人の医師ができっこないです。ですから、地域当直医といったもので、今、我々もチャレンジしているんですけど、当番制で一人先生がもつと、どうしても365日、やっぱり疲れて寝てて、電話を切りたくなるんです。ですから、どうしてもその日だけ地域当直医としても泊まりついてもらうとか、いろんな工夫を今、試行錯誤しているところです。

もう一つ、この施設入所するかどうかというのは、必ずしも症状が重いかどうかに関係ないんですね。非常にご家族とか、地域の許容範囲というもので、非常に軽くてもすぐ施設を希望する。非常に重くても、どんなに経管栄養してても在宅で一生懸命やられている。ですから、その難しさ、要するに、個別的な対応というものは必要ですので、要は選択肢をどのようにきちっと整備し増やせるかということで。しかも、その選択肢の中で、基本的にやはり地域で生活し続けたいという人はきちっと社会保障すべき、そこが今、ちょっと欠けているんじゃないかと思われまます。

【分科会長】 ありがとうございます。

ほかの委員の方、専門委員の方から何かご発言ありましたら、よろしくお願ひいたします。

【委員】 私もいろいろ勉強させていただいて、少し整理ができたと思うんですけど、その中で、〇〇さんが最後に2段階あるというお話が、すごく住宅政策的にも大きな話かなって感じました。戸建てをどう処分するのか、本当にケアが要るような状況になるまで、自立的に生活する場をどうつくるのかという部分が意外と抜けているんじゃないかというご指摘があったかと思うんですけども、例えば郊外だったりとかに住んでいたものを処分して、集合住宅になるのか、どういう住宅になるかわかりませんが、自立的に住む場所を探すということは、元気な高齢者がこれから大量に増えてくる中ですごく重要な課題だと思います。これまで住んでいた戸建てが郊外であれば、郊外があいてくることであうよね。あるいは郊外の住宅が売れなくなってくるとか、何か処分がしにくくなるとか、あるいは子どもさんとの関係とか、処分が難しいという中には、移り先がないのと同時に、処分すること自体も難しいような気がするんですけど、そのあたり何か今、そういういろんな調査をされていて気になるようなところはありますでしょうか。

【分科会長】 では、何かご発言いただければ、よろしくお願ひいたします。

【説明者】 おっしゃるとおりで、実際に80歳前後に住み替えるというのは、計画的ではなく、居心地がいいし、家の処分をするのに大変なので、ずるずる後回しになってきてしまっているというケースは非常に多いのですが、もう一つは、自分で処分したいんだけど、家族が処分することに反対というケースもあります。

また、こういう時代なので、非常に価格的に安くなってしまっているんで、もうちょっと待ってがだんだん長くなってしまった方もいました。

【委員】 移られるというのは、やっぱり処分して移るといことが多いんですか。それとも先に移ってしまうということもあるんですか。

【説明者】 賃貸でというようにはあまりお考えにならないんですね。やはり売却が多いような気がいたします。

【分科会長】 ありがとうございます。

まだまだご質問、ご発言あろうかと思いますが、全体の議事進行でございますので、(2)の住替え、リバースモーゲージのほうに入りたいと思います。まず、事務局からご説明いただいた後に、〇〇様からご発表いただくと、こういうことになります。よろしくお願ひ

いたします。

【事務局】 それでは、資料の住替え、リバースモーゲージについてでございますが、お時間の関係もでございますので、資料のご紹介、簡単にさせていただいてご説明にかえさせていただきますと思います。

1枚おめくりいただきまして、1ページ、2ページ目は、住居ストックと居住ニーズのミスマッチの資料でございます。これは以前お見せさせていただいております。それから、その次、3ページからずうっといきまして、8ページまでが継続居住の意向等につきまして、高齢者の持ち家率ですとか、そういったものを事実をまとめさせていただいたものでございます。

それから、資料の9ページ以降、13ページまでが現行の住み替えの制度、それから、リバースモーゲージの制度の現況を示させていただいたものでございます。14ページには新成長戦略と国土交通省の成長戦略でうたわれているものを載せさせていただいております。それぞれリバースモーゲージの拡充・活用促進などによる高齢者の資産の有効活用を図るといふこと。それから、下のほうでは、持ち家からの住み替え支援の、住替えの際の一時金等へのリバースモーゲージの拡充などを行うということが記載されているところでございます。大変簡単で恐縮でございますが、ご紹介でご説明にかえさせていただきます。

【分科会長】 ありがとうございます。では、続きまして、〇〇様からご発表よろしくお願いいたします。

【説明者】 〇〇でございます。専門は金融でございますが、今、何回かご紹介ありました移住・住みかえ機構というところで、もうこれで5年近くになりますが、日本に住宅を持たれている方から家を一生涯借り上げをいたしまして、空き家・空き室保証するという仕組みを運営させていただいております。現状カウンセリングに取り組んでいる先の数が1,700ぐらいを超えておりまして、申し込みをいただいた方が330件ぐらいです。ですから、まあ、大したことないんですけど、そうは言いますが、恐ろしくさまざまな例がありますので、その辺を踏まえまして、また、専門が金融でございますので、少しこういう資産価値を活用した金融というのがどういうものなのかというのをご説明したいと思います。

最初に、ちょっと高齢者のほうはまた高齢者のほうで、私も言いたいこといろいろありますが、基本計画の見直しということでございますので、ぜひお願いしたいのは、今、住

宅問題、3つ中間層というのがあります。1つは、〇〇さんがおっしゃいました中間所得者層の問題でございまして、お金持ちとセーフティネットが必要な方のフォローはあるんですけど、真ん中が意外と抜け落ちております。

それから、もう一つは、〇〇先生からお話があった介護までいかない方でございまして、うちも100歳のおばあちゃんが、来週100歳になるんですけど、戸籍だけではございません、現存しておることは確認しておりますが、これなんかはもう歩けなくなってもう10年近くになるわけですが、頭はすっきりしております、来週は100にならせていただいたんで、内祝いをしたいから、おじいちゃんの50回忌と一緒にやれと主張して、もうこのばあさんをまた寺まで連れて行くのかと思うとげんなりしておるんですけど、元気ですけど、介護がいるんですね。で、要介護3にさせていただいたのが1年半前なんですけど、現実にはもう20年近く面倒見ているというような、そういう介護までいかない中間の部分というのが在宅においてもありますが、これが住宅と密接な問題が出てくる。

それから、3つ目が意外とまだご認識いただいてなくて、〇〇先生がご指導いただいたことで、私も本当にそうだと思うんですが、50を超えまして、85ぐらいのところですよ。要するに、アクティブシニアと最近呼ばれている方々、これは、要するに、日本というのは戦後産業の都市をつくってきたわけですね。産業をまず設ける。そこに人が来る。人が来るのでしようがないので、ベッドタウンをつくって住むと。もともと田舎から出てきていますから、家族がいないので、当たり前のように核家族なんで核家族ばかりだと。これが働かなくなってどうするんだというときに、たまたま産業都市に、今、住んでいますので、したがって、世田谷に高齢者施設をつくるわけですけども、現実問題として、そんな地価の高いところで高齢者施設を回さないといけないのかということ、スクラッチで考えれば、本当はもう少し土地の生産能力の低いところでも構わないわけなんで、その部分ですね。これは、僕は生活都市と呼んでおりますが、産業をつくって人が動くんじゃなくて、これからもう産業にかかわらなくなった方はどこに住みたいかが先にあって、その住みたいところに人が動いて集積をすれば、そこにサービスは十分ビジネスが成り立つわけだし、そこに、例えば店も出てこれるわけだしというふうに、人が動いて産業が後からついてくるというような、生活都市の動きというのが本当はないといけないと思っております、これを支えていくのが、一番今、人口の多い層であるアクティブシニア層なわけですから、これが固まるといってくれば、例えば生活インフラのやりかえとかというのも効率的にできるわけですし、固まるといってくだされば、そこに介護施設を一つつくれ

ば、フォローもできるわけでございますので、予防的な意味もあるという意味で、この辺をどうしていくか。

ちょっと1ページ目開いていただきますと、そういう意味では、住生活基本法の考え方は、国民生活のquality of lifeの向上ということだと思えますが、今、2つ問題になっております。どちらも不安という問題だろうと思えますが、1つは、若年層の方々でございまして、将来不安というのが非常に強く出てくる中で、やはり家というのは買っておかないと、85まで生きる中で借家住まいでは、60以降の住生活というのは極めて不安定になってまいります。それから、シニア層については、退職・子育て後の方というのが生き生き、健康で安心で安価に過ごす、こういうこととございまして、実は、リタイアメントコミュニティというの開発余地というのは、私ら金貸しから見ても、恐ろしく事業性のある仕事なわけでありまして、全く進まないということとございまして、これにはさまざまな問題がございます。今日は省略いたしますが、ぜひそういうことを考えていただかなきゃいけない。それから、この方々は、資産richあります。若い方よりもよほど金持ちであります。キャッシュpoorであります。そういう中でその方々の資産をどう活用していくかということが問題になります。

そういう意味で、2ページ目をご覧くださいと、人生85年時代の住生活ということで、現に私、今、文化放送で土曜の朝6時25分という、恐らくそういう、そのころを起きている方を想定した番組でパーソナリティをやらせていただいて、もうこれで20数回住み替えをやられた方のご紹介をしております。これはもう全然皆さんが思っている住み替えと違うと思えます。北海道とか、沖縄に行く方というのはほとんどありません。それから、近場に行く方というのは皆さん思っているほどありません。利便性というのは、実はそんなに、大体もともと郊外に家、買ったやつというのは、都心に家を買えないから郊外に買っているわけですので、そいつが都心には行けないんですね。駅前に買えないから駅から10分のところを買っているわけとございまして、そいつが駅前に出ていこうと思ったら金がないんです。ですから、15分駅を向こうに行って、駅前に動くとかって、必ず外に動くようになります。

例えば秦野の今、そういう方が増えています。これはどんな方かって、調布とか、新百合から行くんです。どんな方かという、孫が30分で来れる。でも、実は秦野を過ぎると恐ろしく地価が安くなります。乗馬クラブあります。ゴルフ場あります。何でもあります。温泉あります。で、今、そういうところでリタイアメントコミュニティをつくらうと

いう方が出てきています。もういろんなのがあるんですよ。千葉の若葉区から御宿に行かれた方、今、1,900万あったら築8年から10年ぐらいの、坪でいうと70坪ぐらいの西武プロパティーズの開発したところがありますね。ものすごくいいところです。そっちのほうがよっぽど、御宿の本来のまちよりも店があります。そういうところがあったりとか。館山へ行きますと、千葉の話ばかりですけども、170坪で、一番高い分譲地というのが170坪で今、500万です。温泉出ます。そういうところに行かれている方、亀山に行かれている方というのは、これは15インチゲージの鉄道模型が趣味で、700坪の土地を買われまして、で、新築の2,500万の家を建てられました。そこで、ポッポ一とか言いながら動かしている、すごい幸せなんですよ。奥さん、どうかわかりませんけども。

そういう方をずっとご紹介をしておるんですけども、これは明らかに高齢期ではないんですけども、ただ、この方々はものすごく豊かです。じゃあ、生活費が増えているかといって、全然増えてないんです。何よりも元気でありまして、高齢期は金が出ていっちゃ困るわけですね。使わないと。入るを制して出ざるを制す。で、ある物は何でも使うと、こうなったときに、入るをはかりては難しゅうございますので、出ざるを制す。出ざるを制すときに一番出しちゃいけないお金というのは病院に払うお金でございます。ですから、健康でいるというのが、あっ、お医者様ですね。申しわけないけれども、医者に金払うぐらいばかりしいことはない。そういう一番ひどい消費ですね、この金を使わないか。これはね、健康で生きるというのが大事でございます。これはもう本当にひしひし感じます。それから、もう一つ、ある物は何でも使うと。

それで、1ページめくっていただきますと、右下に表がございます。60以上世帯の方々の資産というのは、みんな資金循環表でいいますので、金融資産の6割が預金だと、こう言いますが、金融資産は全財産の3割しかありませんので、残りは何かという、これは実物資産。実物資産というのは9割はマイホームでございます。このマイホームを、子どもが出ていって、皆さん、今、ここにお座りになっている方々、子どもの部屋が、もう子どもが出ていったのであいてる方っていらっしゃるいませんか。必ずいるんです。部屋が、部屋数が5つも、6つもあるのに、2階全部あけて、じゃあ、父ちゃんの部屋があるのかという、アイロン部屋のぐらいの狭いのしかない。そういう方々が多摩にいっぱい住んでいます。これが75ぐらいになると、動けなくなりまして、出ていって空き家が増えるんです。もう10万戸以上になっています。今、フィールドワーク、〇〇先生と一緒に

やっておりますが、大変なことになっております。ですから、これをどうするか。

住宅金融というのは2つあるんです。1つは、住宅の値段というのは、これは、要するに将来の家賃の現在価値だというふうにお考えいただいたらよろしいんですが、これがものすごい金額になりますので、一遍で買えません。そこで、住宅金融をつけて、買った値段を家賃化していくという返還機能というのがあります。これが、いわゆるaffordabilityの住宅金融ということで、若向きのものに対して提供されておるものでございます。これは、賃貸住宅というのは、賃貸業者の要求利回りというのと、それから、投資回収期間で家賃というのを決めますが、賃貸事業者の要求利回りの増加関数、投資回収期間のほうは減少関数になってございますので、要求利回りよりも低い金利で住宅ローンが貸せて、投資回収期間より長いローンがつけられれば、賃貸住宅よりも必ず有利な所有用住宅というのが提供できるわけで、これをやるために資本市場を使って、国の信用力を使って提供しておるといのが住宅金融支援機構の公的住宅ローンの考え方なわけでございます。

これはうまく回ってございますが、もう一本何がなにかというと、住宅というのはそうやって返し切ってしまうと、資産財としての側面がありますので、これを生活のために使えるです。もちろん住み続けて居住資産としてセーフティネットとして、自分の居住のセーフティネットとして使うこともできますが、もっとシニア期に適した住生活を得るための金融資産、シニア期の生活資金を確保するための金融資産ということもあるわけです。

4ページ、ご覧になると、そういう意味でモーゲージというのは、ぐるっと一回転いたしておりまして、就労期、収入によって返済して、家にすると、今度は家が現金化していてもとに戻ると。こういう中で、土地というのは減価いたしませんので、相続財産として残っていくと。これが本来の形で、これを、私、住宅地循環と呼んでおります。この中で広義のリバースモーゲージというのが、まさにこの資産価値の現金化をするという仕組みなわけですが、やり方は、3つございまして、1個は担保として使うと。これが、いわゆる狭義の、アメリカ型の、片仮名リバースモーゲージでございます。もう一つは、譲渡しちゃうんだけど、引き渡しはその相手方が、売り主が亡くなってからすると、これはフランスのピアジェというのがあります。ピアジェと言われていますが、これは、今、そんなに普及しておりませんが、仕組みとして存在してございます。

それから、もう一つは、私どもがやっております、ずっと本当に産業地域に住んでいたいのかと。そうじゃないんだったら動くでしょうと。動きや本当に資産として使えますので、これをキャッシュフローに変えていく。売るというのは簡単ですが、我々は貸す、借

りと、貸すという形で現金化しておると、3つぐらい方法があるわけです。

5 ページ目は省略いたしますが、そういう中で資産というものを活用するわけですから、いい住宅でないといけない。たまたま長期優良住宅の普及の促進に関する法律というのが出まして、基本方針というのが定められておりますが、この中でも実際に4つの住宅金融の紹介がなされております。この中で一番重要なのは、実はリバースモーゲージじゃなくて、ノンリコースのローンでございます。リバースモーゲージは、ちゃんとしたものをつくろうと思いますと、どうしても家だけで返すということになりますから、結果的にはやはりその家に資産に貸すということができているというのが実は基本系でございます、この応用系としてリバースモーゲージがあるということでございます。

それで、じゃあ、住宅の価値ですが、売った価値がどうなるかは、皆さんご存じだと思いますので、賃貸価値、これがどんな感じかという、長期優良住宅についてみますと、6 ページの右側をご覧ください。これは、この面グラフになっているのが、1,500万から3,000万の家だとしたときに、今、大手住宅メーカー9社が住むストックというのをやりまして、非常に高い価値で査定しようというふうにお考えになっているやり方があります。これでやったときに、35年間、家の価値がどんな減り方をするかというのがこの面で書いてあります。これに対して、今、移住・住みかえ支援機構で借り上げているもので、月の家賃が5万を切るということはほとんどありません。これまで400件以上査定した中で16件しかありませんが、これは全部、まずとても住めないというへんぴなところか、それとも35年以上のぼろぼろか、もう一つ、これ、非常に、これは非常におもしろいんですが、場違いなマンションです。だだっひろーいところにすこーんと建ってて、何でこんなところ集合なのって、これが貸せません。こういう3つは非常に厳しいんですけど、そんなのはほとんどありません。5万で計算しても、実は、賃貸価値の、50年ぐらいまだ残存価値が残っているから、認定長期がそうだと思うんですが、そうであるとすると、実は、10年目ぐらいから、収益還元価値、賃貸価値というものが換価価値を超えてまいります。せっかく認定長期を売ろうとしているんだから、つくられようとしているわけですから、これを使ってはどうか。現にもう全国の借り上げの平均が今、9万6,653円、9万6,000円ぐらいで借りられて、最低家賃保証の額も今、平均8万4,000円です。ですから、非常に、特に地方は有利だと。

これは7ページでございまして、左側の黒い線が地価の動きで、薄っぺらい線が賃料の動きですが、これ、左から稚内から一番右が那覇になっておりまして、どこでもそんなに

変わらない。それから、時代も1992年にバブルが崩壊しておりますが、どちらかという
と賃料は上がっております、全く地価とは無関係な動きをいたします。極めて安定を
しております。そんなことで移住・住みかえ支援機構というのを作りまして、原則50
歳以上の方、それから、認定長期優良住宅等の超寿命住宅をつけられている方については、
年齢制限なく、いつでもおっしゃっていただいたら借り上げをいたしまして、これで空き
室の保証をするということをやっているということでございます。

そうですね。で、このときに、現にちょっと皆さんにぜひお話をしたいのは、住み替え
をするというときに、一番多いのが何かというと、公共交通機関でいうと70分かかると
ころ、それから、地方で自動車に乗ると20分かかるところ辺で、土地の値段というのは
ほとんど1割に減ります。ほとんど値段がなくなります。皆さん、思っているほどリニア
に地価というのは、都市間から離れていかないです。がく一んと落ちるんです。そのがく
一んと落ちるところというのが、ちょうど孫から30分、都心に1時間という距離になり
ます。この辺のところは実はスイートスポットになっていまして、あっ、ごめんなさいね。
もうやめますね。

それで、そういうところにつくらせるためにノンリコースローンというのを考えており
まして、先ほど申し上げましたように、家賃の価値というのが非常に高こうございますの
で、12ページご覧いただくと、返せなくなりそうなときは、家賃が返しましょうよとい
う形にすると。ところが、これ、現在の日本の金融機関は、住宅金融支援機構を除いて、
自宅として住み続けないと、住宅ローンを全額その場で返していただきますという、今、
アンケートをとりましたが、ほぼ100%そうっておりますので、これを最初から家賃
で返したいとおっしゃれば、家賃で結構ですよというふうに特約を設けていただくとい
うことを、実は今年モデル事業にさせていただいて、10行ぐらいの金融機関の方と一緒に開
発をしておるところでございます。

そこに至るまでの努力としては、既に新しい家をお買いになりたいというような方につ
いては、今の住宅を我々に貸していただいて、そうすると、政府の基金で保証していただ
いておりますので、その家賃に質権を設定していただくという形で、何歳からでも35年
の住宅ローンを借りていただくというような仕組みを始めております。例えば霧島のほう
へ相模原から移られた方で、これ、7万で貸せたんですけど、その方にそういうローンを
貸したりとか、住宅機構で今、息子さんと二世帯住宅をつくりたいということで、これは
かなりラグジャリーなものを盛岡につくられたんですけど、これも子供さんも自分のマンシ

ョンを持っているんで、もう借りられないということで、家賃8万円ぐらいに担保を売って、この方、64歳で借りて90歳で返すというローンを、例えば2,000万ぐらい、これは住宅機構から借りたりとか、こんな形で家の活用をしてきておるところでございます。

あとは、16ページはもう省略いたしますが、そういうことをするために、今、一番住宅政策として抜けているのは、修繕をさせるという仕組みがありません。特に修繕積立金を積ませるといのは、戸建てについてはないんで、これについては、インセンティブでやるしかないんですね、強制できないんで。ここのインセンティブというのはぜひご検討になっていただきたいということが書いてございます。

最後に一言いいますと、また1%フラット35から引くとかという議論がありますが、これは非常にひどい話で、なぜ公的住宅ローンだけが金利が安いのかというのは、いろいろと理論的には問題がございます。もしその金利引きをやるんだったら、民間の金融機関にも、こういう超寿命住宅って非常に重要なものがございますので、そういうのを支援するようなモデル事業を行う金融機関に金利補てんを行うとか、あるいは今、先ほどからおっしゃっているように、住み替え先が魅力的じゃないんです。今、だって、皆さんね、今、55になって、60からどこに住もうかと思ったときに、どこに相談に行ったらいいかってわかりますか。今、住宅って住宅展示場でしか売ってないんです。ですから、もっと事業者に動きたいと思わせるようなビジネスをさせないことには行きたいところできません。そのためには、やはり多少の誘導というのをやらないといけないんですが、今の経済政策というのは30代にどうやって買わすかということしか考えてません。でも、本当に考えないといけないのは、60代にどうやって家、買わすかって、こっちのほうがよっぽど難しいんで、ぜひその辺をお考えいただきたいと思います。

また、最後に我田引水で一つ申し上げれば、実は5万だったら、完全に我々は保証できるんですが、返済は9万5,000円ぐらいなさっていますので、現実にはさっき申し上げましたように、9万ぐらいできる方が多い。ただ、その差額のところを完全に埋めて差し上げれば、銀行はもう目つぶってノンリコースローンを貸すようになります。そうすると、恐らく1%、住宅金融機構のローンを引きよりは、返せなくなったときに家を取り上げられないで、出ていきさえて、親の家に駆け込めば、家の家賃でとりあえず返せて、3年後に就職がまた見つければ、そこでまた戻ってこれるというようなローンにご興味を持たれる若い方も多いんじゃないかと思っておりますので、その辺のご支援もしていただければおもしろいかもしいと思います。

その前哨戦として、参考資料として、実はこの2月から返せなくなった方については、年齢制限を撤廃していただいて、我々のほうで借り上げると。今、2件、本当にご相談を受けていますが、いろいろ制約はあるんですけども、こんなものも始めておるところでございます。ぜひ皆さん、家の持つ価値、それも収益還元価値というものにご興味を持っていただければと思います。

この辺にさせていただきます。

【分科会長】 ありがとうございます。時間の関係で、2人のぐらいの方からご発言をいただければと思いますが、できれば、ちょっとまだご発言ない方をお願いしたいので、〇〇委員さんか、あるいは〇〇委員さん、いかがですか。

【委員】 前のほうでも……。

【分科会長】 結構ですよ。

【委員】 手短に2点お伺いしたいんですが、1つ、〇〇さんの事業展開の中で、仮に大分マーケティングを、価格下げてきているというお話だったと思うんですが、仮にさらにこの価格設定、下げていくとすると、企業として、どの辺のところを努力するようなことになるのかという方向ですね。公的お金を使うわけですね。その方向をお伺いしたいというのが1点です。

それから、もう1点は、別なところで後見人の話ですとか、それから、保証人とかの話がありましたが、今、ビジネス展開しているに当たって、保証人の問題ですとか、後見人の問題ですとか、こういうのがあるのかどうなのか。今後、さらに下げていった場合、そういう問題がさらに大きくなるのかどうなのかということをお伺いしたいのが1つです。

それと、もう1つ、説明資料の中で、地方都市での住み替えのパターンというのが事務局のほうから、地方での展開イメージですね。資料2の11ページのところで問題提起されました。これが結局〇〇さんのほうから報告されてきた、今のシニアの人たちの意識からすると、途中でまち中に出てくるというのがいろいろ選択として現実的に可能、どのくらいの想定でこの11ページのものがボリュームとして考えられるのかと。これ、なかなか住み替え、今までも難しかったので、こういうような理想的なケースも住み替えができるのかどうなのかということと。

これにあわせて、〇〇さんのほうに、80ぐらいまで処分するのがおくらせてきているという話があったんですけど、これを仮に昔のように70ぐらいまでに、やっぱり10年間前倒しするというようなことを仮に政策的に誘導するとすると、それは可能なのかどうな

のかということをお伺いできればと思います。

【分科会長】 じゃあ、順に、すいませんが、ご回答よろしくお願いします。

【説明者】 補助金等がなく、さらにエンドユーザー、要するに、ユーザーの方への価格を下げるための工夫という、1つが、住宅としての面積ですね。家賃部分、今、25平米、もしくは18平米という基準がありますけれども、面積がさらに緩和をされれば、その緩和された率までは届かないんですが、若干家賃を下げることは可能になってくるのではないかと思います。果たしてそれがいいのかという議論は必要かと思います。

あとは、成年後見等の話が出ておりましたけれども、基本的に私ども、今、高優賃以外ではその公募要件つかない。要するに、プレーヤーが独自に入居者を選定できる立場にございますので、基本的には保証人の方がついてない方が来た場合は、債務保証会社等へ登録をいただいて、ご入居をいただくという形になります。もしくは、後見人の話をするんですが、成年後見制度も、その後見人がイコール保証人ではございませんので、課題は残っております。あとは、死後の処理に関しては後見人に権利はございませんので、その辺の課題は残っているかと考えております。

【分科会長】 ありがとうございます。

【説明者】 1つには、郊外から都市部に出てくるかどうかという話なんですけれども、私どもの会員は、都市部の人たちが多く、郊外からの人たちはそう多くありません。郊外から移られた方が一様に言われるのは家賃が高いことです。確かにお家を売って、それを資金にされるんですけれども、できれば、夫婦の場合家賃含めて30万なり、35万なりで、おさめたいというふうにお考えの方の相談は何件か受けました。

70歳の住み替えということなんですけれども、今、私どもの会員が平均71.4歳なんです。この内60代の方が30%、早い段階から住み替えについては検討されていると考えていいと思います。誘導というより、適切な情報提供と、適切な住宅があれば、自ずと早めにそちらへ移りたい。座談会などでもそういう話が出てきます。

【分科会長】 ありがとうございます。事務局から何かご説明ありますか。

【事務局】 若干補足しますと、この地方での展開イメージ、すべての多分地方というよりは、むしろ雪国みたいなところ。具体的にいうと、北海道の伊達市さんなどでは、むしろ中山間地域にお住まいになられると、なかなか介護とかの支援が大変だとか、あるいは特に雪が降るときに除雪をすとか、そういうこともなかなか大変だ。雪下ろしも大変だということから、これはたまたま高齢者向け賃貸住宅と絵にはなっていますが、駅

前に公営住宅をお建てになられて、それを高齢者向けにされて、公営住宅の再編とあわせて、そういう方々にぜひまち中居住をしていただきたいというような動きがありまして、特にそういう雪国系のところだと、特にまち中居住、コンパクトシティ化の話、地域づくりの話と高齢者の住まいというのを結びついて、公共団体のほうがお考えになられる場合が多いので、ちょっとご紹介をさせていただいたということでございます。

【分科会長】 ありがとうございます。〇〇様のご発表に対してご質問、ご意見、もしあればお願いしたいんですけど。

【委員】 〇〇さんのこの4ページの2つの住宅金融というところでちょっと確認をしたいんですが、今日の前の3方とこのJ T I、それから、リバースモーゲージのことでいうと、4ページのところですが、最初に家に買うのが35歳ですね。で、お家を、ファミリー向けの住宅を持っているのが50歳とか、55歳、で、本当にココファンさんの対象になるのは75以上ですね。ですから、その年齢を入れてみると、ちょっと今日の議論を整理すると、この55から75までの生活を豊かにしましょうという話と、75歳から先の安心をどうやって確保するのかということがちょっと混乱していたように思ったんですね。

それで〇〇さんにお尋ねしたいのは、先ほど事務局がご説明になった国交省の成長戦略との関係なんですけど、日本が何となく元気がないのは、実はこの55から75までの人がリスクをヘッジするんじゃなくて、リスクをとって自分たちの75歳以降に備えるという、そういう動きが出てこない、住宅のマーケット、先ほど最後におっしゃったように、全然動きませんし、そこにもっと火をつける必要があるんじゃないかと私は思うんですけど、もうちょっと〇〇さんらしく過激にその辺お考えがあれば、ぜひお聞きしたいと思います。

【説明者】 何というんですかね。実は、55から75まで動かない方のほうがよほどリスクをとっていらして、今、老人ホームのほうは、かなりご紹介に足しげく通っておりまして、相続人の方がやっぱり、これ、2通りありましてね、2割の方は、もういいよ、おれ、そんな家、貸すなんてことやらないでもとご本人がおっしゃるんです。8割の方は、言っちゃなんだけど、もう死ぬんだから、相続対象に手をつけないでという話で、大体どっちかの理由でやらない方が多いんですけど、時々やる方もいるんですよ。そのときに一番何が問題になるかという耐震なんです。75以上の方がお持ちになっているやつは大抵耐震基準でひっかかって、それで、0.7でもういいやということにしているんですけど、それでもやっぱり200万ぐらいはかかっちゃって、で、壁はがしますんで、ついで

にということで、壁紙張りかえたりすると、やっぱり200万ちょっとぐらいになるんですが、これがもう老人ホームへ入っちゃっている方だと、動きがとれなくて、1件、不幸な話なんて、法定後見でやろうということでやっている間に亡くなられちゃって、それで、いやーということで、じゃあ、奥さんにと行って、奥さんのところへ行ったら、奥さんが今度は痴呆になってとかって、また法定後見いってってやっているうちに1年ぐらいかかったということが本当にあるんですね。

だから、すいません。長い話になって。まず、1つは、今の話についていうとね、今の75の人、どうするかという議論と、これから75になる人のこと、どうするかって、2つに分けないといけない。今の方はもう前半の議論そのものだと思います。それで、その方について言えば、家を活用するためには、例えばうちが借り上げたときに、借り手として修繕をするというようなことが法的にはできるんですけど、現実的にはいろいろ難しいので、何かそういうことをさせてもらえないと、ご本人が耐震改修をやるということは非常に難しいです。でも、200万ぽっちだったら、1年半ぐらいの家賃で返せちゃうんですね。だから、やりたいんですけど、で、我々がやれば、そんなむちゃくちゃなことはしないので、もう本当に180万か、200万ぐらいで何とかなので、そこを何とかならないかなというのが一つちょっとあります。

それから、55についていうと、本当に今の家を貸して移るということを考えたときに、そんな難しいところへ移る必要ないので、本当千葉の山奥でいいんですね。千葉の山奥だと本当に安いんです。びっくりするぐらい安いんです。千葉でもですよ。それで、そういうところに移れば家が2件になります。で、その間追加的なお金は実はかからないので、そういうことをやられている方が幾らでも出てきているんです。そのぐらい通勤通学できるところに買った家の価値というのは、通勤通学できる人たちに貸せば価値が高いんです。それに住んでいるから価値が落ちるんですね。だから、それを回していただければ、実は75の段階でまだ真新しい家が1件、それから、家賃で回収を当然続けていますから、貸していれば。そういう形でまだ住める家がもう1件というふうになるんです。そういう資産プランをむしろ日本人が賢く考えないと、何が起こるかという、不健康にまち中はずうっと住み続けて、病院代のかかる人間になった上に、いざ、家を貸そうかと思うと、ぼろぼろになって、住んでいるとリフォームしませんので、で、何か貸せない家になって、それで、朽ち果てていくんですね。だから、もう本当に通勤通学しなくなった人は、通勤通学できるところにいたら、固定資産税が10倍になるぐらいことをしてでも、過激なこ

とを申し上げれば、動かさせないと、日本人、これから本当にふん詰まっちゃって、大変なことになるというのが日々仕事している実感です。

【分科会長】 ありがとうございます。

【委員】 じゃあ、最後だけね。ちょっと応援を、〇〇さんの、最後。

いろいろ、やはり衣食住というのは、私、最近では衣食の衣が若干医療の医と食と住というふうには考えないといけないのかなと思っている節がありまして、住居に関する産業が今少し景気の面で沈んでいる中で、実は、私、建築をやっていると、今、学校建築って、ものすごい勢いで進んでいるんですね。そのときに相変わらず学校は文科省か、学校の中のことだけ考えるんですが、実は、今、医食住といったいろいろな面でというと、学校というのはすごく重要で、給食室を持っているんですね。ある自治体さんで、福井なんですけれども、私が前やった例で。やっぱり学校の給食だけじゃなく、組長さんがすごく福祉のことにたけていた方だったので、トータルに村全体のことを考えて給食サービスをするみたいな形で作っているんですね。最近では今の学校では、給食もすごくおいしいし、給食室だけじゃなくて、ランチルームもあるしということで、高齢者との一緒に食事をする楽しさというんですかね。つくれなくなる大変さもあるけど、一緒に食べることの楽しさとか、ちょっとやはり、先ほど医療のお話もありましたけど、ネットワークで社会を考えないと、医食住という目で見ると大切かなというのと。

地方は、たくさん今、学校を建て替え、合併特例債がすごいので、地方ほど今、学校を建て替えているんですけど、そのとき気になるのは、小学校を合併していくと、限界集落や、非常にいい自然の中に、もうおじいちゃん、おばあさんたちが取り残されていくんですね、逆に言うと。彼らももう実はあきらめていて、自分の孫ですら、子どもですら、たかだかそれこそ、今、通学通勤というのがあるので、車だと20分なのに、村から出てしまうというんですね。だから、本当に子どもを通わせると車で20分は大変なことなので、結局もっとまち中というか、村の中の中心部に移動してしまっって山間部から離れるという。

やはりそういう価値観の変化というのをもっと大きくアピールすることと、医療にしても、食にしても、ネットワークを使っていけば、住だけじゃなくて、学だけじゃないというのか、いろんな分野で重なっているところ、たくさんあると思うんですね。それをやはりもっとつなげていくようなものを国が何かもっと内部で協力していかないといけないんだろうということを実務を通して常に感じているので、余裕が出たから住み替えでいくというところの話じゃなく、もう村一つ、町一つつぶれちゃうぞというぐらいの今、勢いに

なっているので、それは何とかしないといけないだろうと、結構話としては、人が住むということは大切なんだなと思っています。

【説明者】　そういう意味で、本当に、例えばURがやってきたことというのは、都市つくっちゃったんで、住むところがないんで、それでそこに集合住宅をつくる。何でもかという、狭いからですね。今、恐らくその巻き戻しが必要になっているので、それを民間にゆだねていても、そんなリスクをとれるような業者というのは今、いませんので、URも今、使っちゃいけないのかもしれませんが、例えば私だったら、そんなにくそみたいな遠いところに行く必要全くないんですね。本当にこの1都6県の中のちょっと外れたところなんです。ちょっと外れたところに広大な町を、リタイアメントコミュニティをつくる。もし廃校にしないといけないような過疎の学校があったら、中を全部木で張りかえて、何かダイダメで木でつくれなんて難しいことを考えないで、地産地消で木で張りゃいいじゃないですか。それで、周囲の過疎の方を動かしたりして、核にして、そこに移りたくなるようなまちをつくらせるということを誘導して行って、業者の動きを呼び込んでいけば人間は動きます。

動けば、今、住んでいる3LDKが今度は若い方に借りていただけるようになります。そのときは確実に分譲住宅と分譲マンションと一戸建ての持ち家というのは、賃貸住宅とは全く質が違うので、ものすごい競争力があります。まず、空き家になることはありません。ですから、そういういい住環境が近場で、今度は子どもたちの世代に提供できるので、本当に、それが、そうやって住んでいけば、190兆って白書に書いてありましたけれども、生活インフラというののやり直しをどうしても取捨選択してやっていかないとけないんだから、やっぱり集合して住んでいただく。それも生き生き住んでいただく。そこにだけインフラの投資をしていく。そのときついでに、あと20年たったら介護施設にしようと思う場所というのをキープしておけば、集まってさえくださっていただければ非常にいいサービスが提供できると思うんです。

今のやり方はたまたま都市に住んじゃって、たまたま年くっているから世田谷につくらせたらどうだろうか。だから、集合だっていう、〇〇さんに怒られるかもしれないけど、せっかくやるんだったら、もうちょっと、あと30年たった後に日本というのがどんなまちに住んでいるんだろうか。生活都市というのは産業都市と違って、港湾立地でなくてもいいんですね。工場、建たなくてもいいんです。若い方いなくてもいいんです。住んでいけばいいんです。集めて住む。そしたら、もう日本国中に家がつくれると思うんです。そ

うやって、私は、あと10年ぐらいはその投資で日本の内需と消費と地域振興というのは幾らでも絵がかけると思っていて、工場誘致なんかしても、最近は何かロボット入りますからね。人間は来ないわけですね。それよりも人間誘致ですよ。人間誘致をして、まちをつくって、そこに後から産業がやってくるというぐらいの感じで、ぜひものすごい骨太の住宅政策をかいていただきたいと思います。

すいません。脱線しました。

【分科会長】 最後に幹部から一言今日伺うつもりですので、時間も超過していますが、専門委員の方でもしぜひご発言があればですが、よろしいですか。

あと、もし、最後どうしても一言というのが短くですが、じゃあ、短く。

【委員】 今、〇〇さんがおっしゃったことと近いことなんですけれども、どこにでも移ればいいのか、どこにでも供給すればいいというのはやめたほうがいいと思うんですね。これから人口が減っていく中で、必要な戸数は減るはずなんです、よっぽど政策が変わらない限り。であれば、ある程度計画的な住み替えであったりとか、そういうサービスやネットワークと併せた地域づくりであったりとか、そういうことをしていかないと、住宅をつくったりとか、動かしたりするシステムだけでは供給の話になり、都市全体で見ると混乱をするというか、自治体に対するコストが増えるばかりで、やっぱりそこら辺はよく考えたほうがいいと感じています。

【分科会長】 ありがとうございます。まだまだ議論は尽きないんですが、10分超過しておりますので、審議としてはこれで締めたいと思います。それで、本来事務局がしゃべる内容ですが、私がしゃべったほうが短いので、参考資料の1をお願いします。

今日は事務方の仕事をしますが、ここに今までの審議経過、おさらいで、それぞれ欠席された委員の方もありましたので、この資料は私の希望でつくってもらいました。これまでこのような審議をしておりますので、今後、おおむね三、四回ぐらいですか、さらに集中的に審議するということですので、ぜひ委員の方々ご協力お願いしたいと思います。また、参考としてお話しいただいた方、本当にありがとうございました。また、ぜひ事務局にいろいろ強いご意見をいただければ、いろいろ幹部方含めていろいろ考えていただけるんじゃないかなと思っておりますので、本当どうも今日はありがとうございました。

そこで、最後に、せっかくですので、何か代表して〇〇さんから一言あるようでしたら、ぜひよろしくお願いします。

【事務局】 別に一言あるというより、分科会長のほうから一言しゃべれというご指示

がありまして、いつも、黙って聞いていると、給料分働いてないという意味ではないかなと思います。

今日もご熱心な議論、ありがとうございました。今回、住生活基本計画の改定ということで、計画の改定の作業をお願いしておるわけなんですけれども、この5年間、最初の計画をつくったときから5年間で何が変わったのかという手がかりをつかむためにこれ、ずっとヒアリングをお願いいたしております。もう少しヒアリングが一通り終わった段階でもう一度まとめを少し事務局のほうにさせたいと思っておるんですが、変化ということについていいますと、今日の話にもあったんですが、市場全体の変化の中で一番大きいのは、人口と世帯の変化、人口分布関係の変化で、これは予測をされておったんですが、予測と現実になってみたときの市場に対するインパクトの大きさがすごく違うということが1つ目ではないかと。

それから、もう一つ、市場の変化で2つ目は所得の問題でして、これは1回目の審議会のときにデータを出しましたように、お年寄りが増えて、所得のない方が増えていくというだけじゃなくて、30代、40代という働き盛りの世代、サラリーマン世帯、ずうっとこの10年ぐらい所得が下がりっ放しということでありまして、これは、新築を中心に考えていた住宅政策というのを、これから中古をかなり視野に置いて考えざるを得ないということで、市場に対するインパクトが非常に大きいし、また、もう一ついいますと、この部分はセーフティネット施策のあり方そのものもかなり揺るがす話になるんじゃないかと思えます。この一、二年職を失われた方にどうやって住宅を提供するかという離職者対策というものも大きな課題になっておるんですけれども、これは5年前にはちょっと考えにくかった課題でありまして、この所得の要素も大きく市場を揺るがしているんじゃないかと、これが2つ目であります。

それから、3つ目、世帯構成が変わる中で、ニーズがすごく変わってきておるんですけれども、そのニーズ、恐らくは住宅に対するニーズというよりは、今日も幾つか出ていましたけれども、暮らし方そのものに対するニーズという面が非常に表面で出てきていると思えます。かつて住宅政策というのは、何万戸つくるかという量の時代から、次は、何平米の住宅をつくるかという質のところへ変わったというふうにしてきましたけれども、今はどういう暮らし方を提供できるのかというところに多分変わってきておると。場合によると、ハードよりもソフトの面のほうがウエートが大きくなってきたのか。今日の高齢者対策を見ててもそういうふうな思いがいたしております。これが大きな2つ目の変化であ

ります。

それから、3つ目は、これはなかなか政策の具体化のところで出てくる議論でありますけれども、恐らく財政の悪化でありまして、全体ずらっと政策メニューを並べても、課題を並べて、施策を並べるというのがこれまでの住宅のビジョンのつくり方でありましたけれども、急速に財政が悪化する中で、どういう組み合わせで施策をやるのが一番効果的なのかというところをもう一度取捨選択を考えざるを得ないと思っております。大変難しい問題でありますけれども、この3つを込みにして今度の住宅のビジョン、住生活基本計画というのはつくっていかざるを得ないんじゃないのかというのが、これまでの私の感想でございまして、分科会長が今、うなずいていただいておりますので、ぜひそういった方向でおまとめをいただきますように、最後はお願いして、丸投げして感想にかえさせていただきます。ありがとうございました。

【分科会長】 どうもありがとうございました。

では、15分超過しましたが、大変熱心にご発言、ご発表いただきまして、その結果の延長ですので、どうも本当にありがとうございました。司会進行の悪さではなかったと思っておりますが、また、次回以降もぜひご協力のほどよろしく願いいたします。今日は、これで終了いたします。

— 了 —