

第2回『「ひと」と「暮らし」の未来研究会』 議事要旨

1. 日時：令和3年5月27日（木） 13：00～15：00

2. 場所：オンライン

3. 出席者（敬称略）：<コアアドバイザー>

青木 純 （株）まめくらし 代表取締役 / （株）nest 代表取締役

川人 ゆかり 合同会社ミラマール 代表社員

古田 秘馬 プロジェクトデザイナー（株）umari 代表取締役

<ゲストスピーカー> ※発表順

山本 遼 株式会社 R65 代表取締役

横木 淳平 株式会社 STAYGOLD company 代表取締役

首藤 義敬 株式会社 Happy 代表取締役

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

公益社団法人全日本不動産協会

4. 主な議題

- ゲストスピーカーより取り組み事例紹介
- 「歳を重ねても幸せなくらし」についてフリーディスカッション

5. 主なご意見等

- 高齢者を取り巻く不動産業界の現状は3つ。儲からない、リスクが見えづらい、業界にノウハウがない。今の取り組みの最終目標は他社に真似されて高齢者への住宅供給が当たり前になること。儲からないことには市場性をきちんと見出し、リスクが見えづらいことにはリスクを可視化してソリューションを提供、業界にノウハウがないことには自分たちでまずノウハウを作りシェアしている。
- 高齢の方は長く借りてくれるので実は空室が出にくく、その間リフォームをしないためお金をかけなくても良いなど、大家さんにもメリットがある。高齢の方の数は増えているが、学生は減少傾向。学生向け单身ワンルームマンションがこれから高齢の方向けに転用されていくのではないか。
- 賃貸における孤独死の問題はほぼ100%解決したと言っても過言ではない。電灯と照明器具と電力流量による見守りを活用。見張られるのは嫌な人もこれなら受け入れてくれる。見守るのは物件だけ。24時間以内に異常を検知して駆けつければよく、不動産会社も夜中に行く必要がない。
- 行政と不動産業者の橋渡しが大変。それぞれが持っている情報が全然違い、行政では良いサービスがあるが不動産業者さんが知らずに現場でとても困るといことが起きている。

- 介護3.0とは、その人らしい生活を取り戻すためのきっかけ作りになる介護をしましょうということ。介護を、お世話をするとか、きつい、つらいという仕事ではなくて、その人のなぜ・なんでを掘り下げ、新しいケアを生み出していくクリエイティブな仕事にしていく。お年寄りが輝くということが、介護のプロとして輝けるということ。そしてお年寄りがやりたかった夢を叶える。
- 在宅ケアの本質的な目的は、シンプルにその人が自分らしく家で亡くなること。最後の最後は家で見ているといった、介護応援時代にしていかないといけない。
- 目の前のお年寄りを家族や会社、地域と一緒に考えて未来を作っていく介護はインフラではないかと思っている。ただ、ソフトや理念が事業者任せになっている。街全体が、地域全体が、認知症になっても麻痺になっても輝ける街にならないといけない。
- 介護施設で絶対に大事なのがマインドセット。寝たきりのお年寄りをなくす方法は3つ。環境、次にスキル、一番大事なのがビジョン作り。この3つがあれば日本から基本的に寝たきりはなくなる。
- 大事にしていることが、登場人物を増やすこと。特に日本人の男性は60歳を超えるとどんどん関わる人が減っていく。まずは高齢者の方の日常の登場人物を増やしてあげる。でもこれは我々の人生にとってもいろんな登場人物が増え、人生が豊かになるということ。世代は関係ない。
- 「遠くのシンセキより近くのタニン」をキャッチコピーにシェアハウスを立ち上げた。自分の暮らしの周りがあるコミュニティが豊かになれば、血縁関係がなくても日々の暮らしは豊かになる。地元では小さなコミュニティを作ることでベビーラッシュも起きている。
- 遊び・趣味・人とのつながりといったものが提供されていることは、免疫の高い暮らしにつながる。
- 同じような住宅をたくさん作るという発想ではなく、今ある住宅をどう活用するか、周りの家をどう活用するかを考えれば、新しく建物を作る必要はない。
- 人口減の中で、介護とか不動産の仕事はかなりクリエイティブなことが要求される仕事。情報を紹介することで手数料を得ること自体の価値はなくなっていき、そこにどういう価値を付けていくかが重要になってくる。
- 空き家の情報はあろうでない。あの家を使いたい情報が上がってこないとか、潜在空き家をどうやって掘り起こすのかなど、課題は多い。さらには一定のケースにおける最低限の建築基準という考え方も求められる。
- 高齢者だけではなく、目に見えない障害を持っている方の住宅を作って欲しいという問い合わせがすごく多い。一般の賃貸市場ではぎりぎりはねられてしまう人達を、地域福祉ができる人間と不動産屋が組むことによって、住まいの提供ができる・住宅市場もすごく広がる。

- ▶ 高齢者が階段を上がれなくて使いにくい2階建て長屋も、1階の部分に高齢者に住んでもらい、2階に家賃を安くして若い人に住んでいただく仕組みは結構はまる。若い人からすると家賃が安く住め、高齢者の人からすると見守りがある。いろんな人を関わらせていくと長屋は使いやすい。
- ▶ 高度成長期ではないので、高齢者ためだけのとか教育のためだけのとかセクションを分けてではなく、いろんなセクションが「全員野球」でやっていくべき。そうしたプレーヤーが出てきている。制度の際と際のところ色々なものが崩れ落ちていることがすごくある。多業種がどんどん組んでやっていった方が良く、それが結果的に新しいものを生み出す。制度ができて何か始まるのではなく、地域で新しい取り組みが始まって、認知されていくという流れ。
- ▶ 高齢者の方に部屋を貸し出す環境も整ってきており、地元の地域包括ケアの仕組みも充実してきている。管理会社と行政の連携も少しずつやり易くなってきているが、人と人の関係性が希薄な方が増えている。シニアのみならず孤立化をどう防ぐか。多世代の中での関係性が重要。
- ▶ どう依存先を増やすのが大事。依存というと悪い言葉に感じるが必要なこと。引っ越してきた時にどういったコミュニティと繋ぐのかを大事にしている。
- ▶ 今まで日本の国の制度は、より属人性が低いものを作ろうとしていた。どの地域でもどのエリアでも使える仕組みを作ろうとしていたが、人口が減る中でエリアによってニーズは違ってくる。よりまちの属人性を上げる仕組みを作っていかなければいけない。
- ▶ 高齢者という枠組みだけでなく、ユニバーサルなことをすることで結果的にコストは下がる。登場人物を増やすことはお金にならないことに見えて、介護負担を下げるので国のコストを下げています。そうしたソーシャルなことをやっている人を、どのように評価してお金を出していくのが大事。
- ▶ 高齢者になると嚥下や咀嚼が悪くなると思われているが、最初に舌の筋肉が落ちる。それは会話が減るからであり、一番のリハビリは日常の会話をする事。
- ▶ 認知症ケアで一番大事なのが外面（そとづら）、内面（うちづら）がある生活。認知症の方の一番のリハビリは内面を全面的に出せる場所と外にでてと頑張る場所の2箇所を作ること。3箇所4箇所あれば、認知症でももっと元気に暮らしていける。コミュニティは建物よりも世界観をいくつ用意できるかが大事。
- ▶ 施設に来て、ランチをしにくるだけで面会になるし、居場所にもなる。住んでいた方がなくなっても遊びに来て職員と家族の思い出話をする。どうしたら地域の人に来てくれるかは手段。目的は自分たちがやっている介護をしっかり発信して、そこに人が来てくれること。来る人はその人の目的できて、たまたまそこが老人施設だった、そして面白いからファンになるという仕組みが一番良い。
- ▶ 特別なことをしなくてもまちには沢山特別なことがある。それを住宅側が繋げていくことが大事。

- ▶ 高齢者に何かがあったときに、民生委員に伝えればいいのか、社会福祉法人なのか、地域包括なのか分からない状況もある。福祉事業者と管理会社の連携が課題。タッグを組んで大家さんにあたっていくことになれば、貸すのが困難と思われる方に対しても居住支援ができる。
- ▶ 2065年には1/3が後期高齢者。それをケアする人も高齢者。高齢者が当たり前の世界になる中で、自治体ごとに、この地域だとういう暮らし方ができるといったビジョンを概念として示す。そして福祉業界だけでなく不動産業界も含め、それに共鳴する事業者がクリエイティブに関わり、あるいはマッチングやマッチングした後の暮らしぶりも含めてフォローして、参入するチャンスを示す必要がある。
- ▶ 長屋の使い方がよい例だが、耐震やバリアフリーなど制度的にハードルが高いものについて、行政が、この期間であれば、この使い方であればこの程度まででOKだよ、という基準を示してあげることも重要。
- ▶ 今日の話に共通しているのが、「高齢者」などひとくくりにせず、個人それぞれにとってどう暮らしていくのが幸せであるのかという点。生涯身寄りのない人が高齢者に限らず増えていく中で、well-beingや幸福なくらしという観点では、心身の健康以外にも社会との適切な繋がりが条件。コミュニティをいかに多様に作っていくか。
- ▶ 若い世代を中心に、コミュニティデザインをやりたいという意欲が増えている中で、不動産・建築などは非常に専門性が高く、専門性がない人は、誰に何を聞いて、どんな法律を知れば前に進めるのか分からないこともある。そうしたハードルをいかに下げていくのが重要だと感じた。

以上