

日本版CCRCモデルの模索

地域に根差した民間企業との連携が急務

船田 学

株式会社日本総合研究所
総合研究部門
インフラ・地方創生グループマネジャー

【CCRCの起源】

CCRCは、Continuing Care Retirement Communityの略であり、一般的には高齢者が継続的なサービスを享受できる共同体を意味する。CCRCの歴史が古い米国においては、CCRCの他に類似したものとして、「アクティブ・リタイアメント・コミュニティ（active-retirement-community）」や「シニア・コミュニティ（senior-community）」などと呼ばれるものもある。主に、入居者の主たるターゲットをアクティブシニア層に置くのか、それとも比較的医療サービスが必要な高齢者までとするのかによって、その名称は異なる。

米国におけるCCRCの歴史は1800年代後期に遡り、家や財産を宗教団体へ寄付した高齢者に対して、宗教団体がその後の住環境を提供したのが起源とされている。2014年の段階で、全米に2000弱のCCRCが存在するとされている

るが、このような宗教的な起源を背景としていることから、2014年の段階においてもCCRCの運営母体の約8割が非営利団体、さらに全体の約5割が宗教団体とされている。

米国におけるCCRCの入居者の属性について2009年に実施されたAmerican Seniors Housing Association（ASHA）の調査によれば、CCRC入居者の約45%が学士以上の学位を有しており、所得水準においてもCCRC入居世帯の約半数が30万ドル以上の資産を保有し、年間5万ドル以上の収入を得ている。低所得者でも入居可能なCCRCも存在はするが、ボリウムゾーンは比較的富裕層を対象としている。

米国のような宗教的な背景を持たず、かつ中間所得層の多い日本においては、米国のCCRCを日本の状況に適したモデルに再構築し導入しなければならず、そのような理解を前提として「日本版CCRC」と称され議論されているところである。

【日本版CCRC】

2015年度に、市町村において地方版総合戦略が策定されるが、その中でCCRCの検討を中長期的なテーマに掲げる自治体も多い。また、地方版総合戦略に記載しないまでも、都市部以外の多くの自治体にとつては、CCRCは人口減少を食い止める一つの施策として注視すべきテーマであることは間違いない。

内閣府では、日本版CCRCについて「東京圏をはじめとする高齢者が、自らの希望に応じて地方に移り住み、地域社会において健康でアクティブな生活を送るとともに、医療介護が必要な時には継続的なケアを受けることができるような地域づくり」を目指すものとしている。さらに日本版CCRCは、①高齢者の希望の実現②地方への人の流れの推進③東京圏の高齢化問題への対応——の3点において意義があるものとしている。

日本版CCRCにおける課題や論点はさまざま

あるが、最終的には「果たして都市部の高齢者が、本当に地方へ移住するのか？」という点に帰着する。内閣官房の「東京在住者の今後の移住に関する意向調査」（2014年8月）によると、東京都内在住者のうち地方へ移住する予定または移住を検討したいと考えている人は、50代では男性50・8%、女性34・2%、60代では男性36・7%、女性28・3%に上るとされている。

一方、民間企業（株式会社オウチーノ〈東京都港区〉）が2015年に、首都圏在住の65歳以上の男女522名を対象に行ったアンケートによると、「あなたは当事者として、地方に移住したいと思いますか？」という問いに対し、「移住したいと思う」は16・7%にすぎず、「移住したいと思わない」は83・3%に上るという調査結果も存在する。

「移住したいと思わない」理由としては、「旅行はよくても住むのはまた別だから」「実際に移住して初めて分かることが多いと思うので不安」「東京以外考えられない」などのほか、そもそも「移住する気はない」との回答もある。

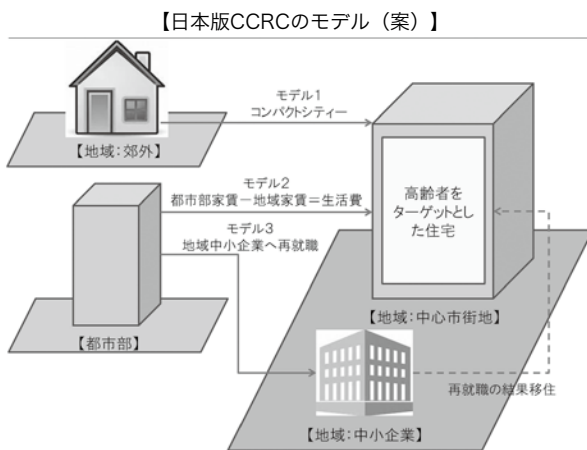
また「何が解決すれば地方移住を考えられますか」との質問に対しては、「何が解決されても地方移住は考えられない」が43・3%で最も多く、続いて「医療や介護施設が充実しているなら地方移住を考える」が26・3%、「住居費などお金の問題が解決されるなら地方移住を考える」が18・8%、「友人・知人と一緒に地方移住できるなら

考える」が11・6%だった。

さらに弊社が東京、埼玉、千葉、神奈川で実施した調査によれば、「地方へは移住したくない」が85%、「地方に移住したい」が6%、「分からない」が9%という結果になった。「分からない」とする人が、今後地方移住へポジティブに転換したとしても、「地方に移住したい」と合計して15%にすぎない結果となった。

調査の母集団、アンケート設計、調査手法などによってその結果は大きく変化するため、どの調

図表



出所：日本総合研究所作成

査結果が真実に近いのかの判断が難しいが、都市部の高齢者の地方移住について「ハードルが高い」ことは間違いないようである。

上記の通り日本版CCRCの推進は容易ではないが、一部の地域では日本版CCRCを地域独自に咀嚼して、それぞれの地域の課題に即したモデルが模索されている。

以下に、各地域で検討が進められつつある日本版CCRCのモデルについて3分類に整理して紹介する（図表）。

（Ⅰ）CCRC&コンパクトシティ

第一の分類はCCRCについて、これまで検討が進められてきたコンパクトシティの概念と統合して推進しようとするモデルである。

空洞化する中心市街地に、民間デベロッパー等によるサービス付き高齢者住宅（以下、サ高住）の整備を推進し、主に郊外の一戸建てに住む高齢者を中心市街地のサ高住へ移住させようとするものである。

郊外の一戸建てに住む高齢者の場合、自動車の運転が困難になったり、またバリアフリー化されていない一戸建ての住宅での生活が徐々に不便になったりすることが想定され、これらの課題に対応する形で、高齢者が暮らしやすいサ高住等を提供しようとするものである。また、中心市街地にサ高住等を整備することで、自動車を運転できない高齢者が徒歩の範囲内で日々の買い物ができる

ようになり、さらに空洞化に悩む中心市街地の商店側にとっても需要喚起が期待できるものである。

想定されるエリアとしては、これまで各地域で議論されてきたコンパクトシティと重なるイメージであり、地域の中心へ住民やそれを支援する機能を集約させようとする想定だ。具体的には県庁所在地や、政府が進める「連携中枢都市圏」の中心地等が想定される。なお、弊社のヒアリング調査によれば、道州制の規模の中心地までは移住する希望者が少なく、物理的には100^{キロ}程度が距離的な限界と考えられる。

このCCRC&コンパクトシティのモデルは近隣の郊外に居住する高齢者を主な対象としている点において現実的なプランである一方、近隣のエリア内での住民の取り合いになること、受け入れる市町村においては高齢者の医療面における負担が増大すること、さらに高齢者が退去した郊外の戸建てが空き家となる可能性が存在することなどの課題があり、これらの複合的な課題に対する解決策のパッケージ提供が求められる。

(2) 家賃差額収入モデル

第二の分類は、都市部から地域へ高齢者を移住させる仕組みであるが、都市部の高齢者が保有する資産を賃貸物件として市場へ提供し、地域の賃貸物件へ移住させる取り組みである。この取り組みのポイントは、都市部で賃貸する物件と、地域で賃借する物件の賃料の差額を生活費に充てると

いう点になる。

今後は、退職してから年金を受給するまでの空白期間が想定されるため、退職後間もないアクティブシニア層を主なターゲットとして、年金の受給開始までの空白期間に、賃料の差額を活用して比較的生活コストの低い地域において豊かなライフスタイルを提案しようとするモデルとなる。

本モデルにおける課題は、都市部と地域との連携が必須となる点であり、地域の自治体単独では取り組みが難しい。都市部と地方部の姉妹都市等で実施する方法や、民間の不動産会社が仲介としての役割を果たし、都市部、地方部の複数の自治体が参画したコンソーシアム形式などの検討を進める必要がある。

(3) 地域の中小企業への再就職モデル

第三の分類は、都市部の退職者と地域の中小企業とのマッチングである。都市部で退職した高齢者に対し、地域の中小企業における職を提供することで、結果として地域への移住を促進し、主に50〜60代中盤をターゲットとした日本版CCRCを推進しようとするものである。

今後地域では人口減少が進み、地域の中小企業の雇用環境はいつそう厳しくなることが想定される。一方、都市部のサラリーマンにおいては、65歳までは雇用が確保される傾向にあるが、55歳から60歳を過ぎると、嘱託としての立場に移行せざるを得ない場合も多い。このような退職後間もな

い層を、中小企業の幹部職員や顧問として招聘しようとするものである。年金受給までの空白期間を考えれば、やりがいのある職を提供すれば、地域への移住を誘致できる可能性は存在する。

本モデルの課題は、都市部における大企業OBと地域の中小企業をマッチングさせるプラットフォームの整備や、大企業OBの再教育が必須となる点にある。

特に大企業OBの再教育は重要で、大企業を退職した人材をそのまま中小企業へ派遣するとミスマッチが生じる可能性が高い。地域の中小企業が求めるのはアドバイザーや評論家ではなく、自ら実践のできるプレーイングマネジャーとしての人材であり、大企業で部下からの提案の評価のみをしていた管理職では太刀打ちできない。このような地域の中小企業が求める人材を選定したり、再

教育したりできる機能が必要になる。

ただし、地域の中小企業支援機関（商工会・商工会議所、地域の金融機関、公設試験研究機関、公的産業支援機関等）は、地域の中小企業が求める人材を理解しており、これらの支援機関が再教育プログラムを提供できる可能性は高い。

最後に上述した三つのモデルに共通する課題として日本版CCRCの担い手の問題が残る。地方版総合戦略において、日本版CCRCを検討課題としている多くの市町村においても、市町村自体がCCRCを整備することは想定しておらず、基本的には民間デベロッパーによる整備や、行政や民間企業が連携した民間資金活用による社会資本整備（PFI）等を想定している。

それでは、実際にどのような民間企業が日本版CCRCのデベロッパーとなり得るのか。今後人口が減少する地域へ新たに参入しようとする企業は想定されにくい、一方で地域の人口減少が自らのビジネスの縮小に直結する地域に根差した企業であれば、その担い手の候補となり得る。具体的には、地域の主たる病院、鉄道会社、電力会社、ガス会社等が想定される。

今後は日本版CCRCの検討が検討だけで終わる地域と、具体的な計画へ進む地域に二極化されていくことが想定されるが、その分かれ道は、市町村がこれらの地域に根差した民間企業といち早く連携が取れるかどうか、という点が重要なポイントの一つとなる可能性がある。

