

南魚沼版CCRCのビジョン

民・学・公・産の四方一両得

※Continuing Care Retirement Community

株式会社三菱総合研究所
プラチナ社会研究センター
主席研究員 松田智生
TEL: 03-6705-6009
E-Mail: tmatsu@mri.co.jp

キーワード

◇25%

◇38兆円

◇雇用創造（生きがい、税収）

◇ピンチをチャンスに変える視点

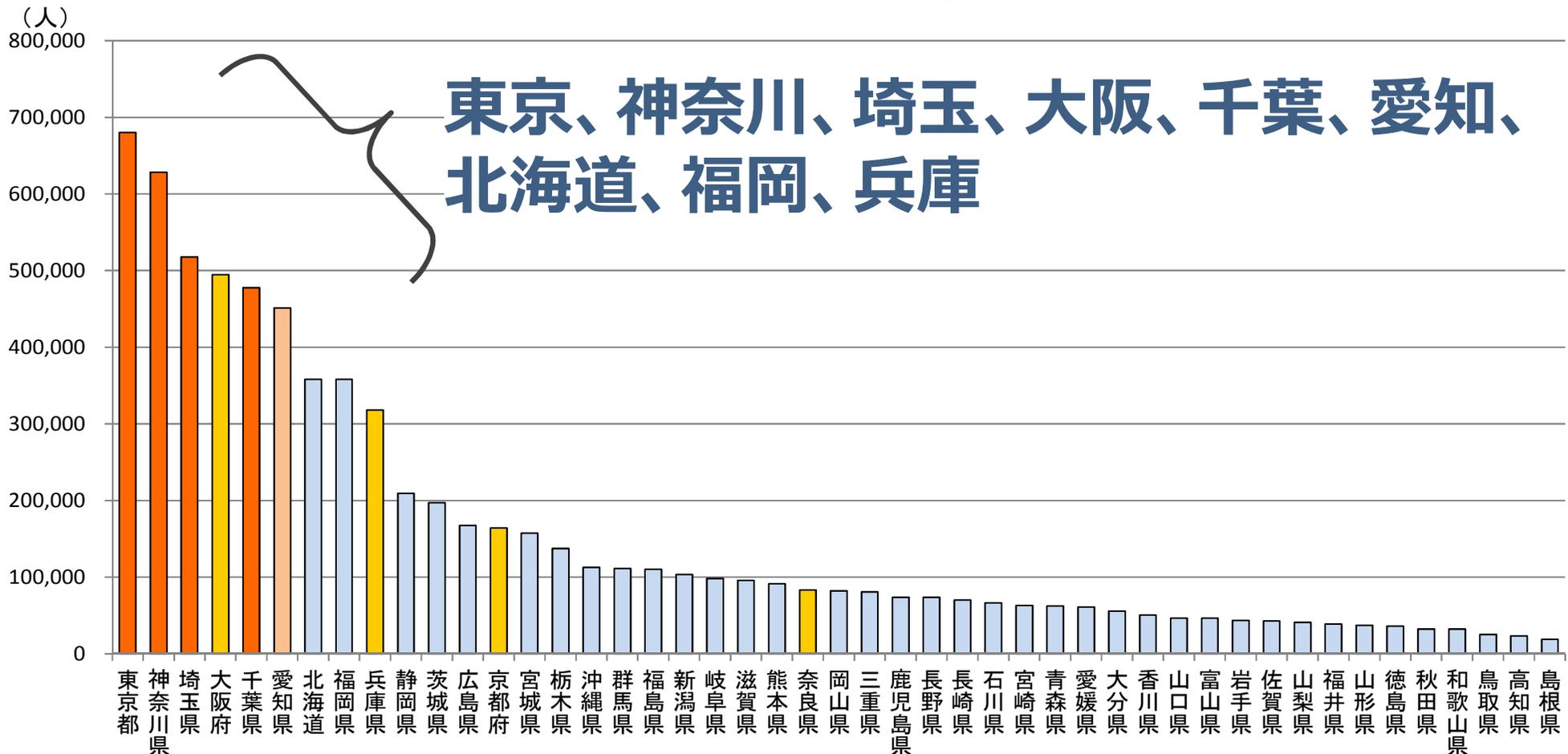
◇大学連携型CCRC

※Continuing Care Retirement Community

高齢社会は都市の問題

高齢人口増加量の5割は大都市圏⇒都市の課題を産業化

地域別高齢人口増加量（2010年⇒2025年）

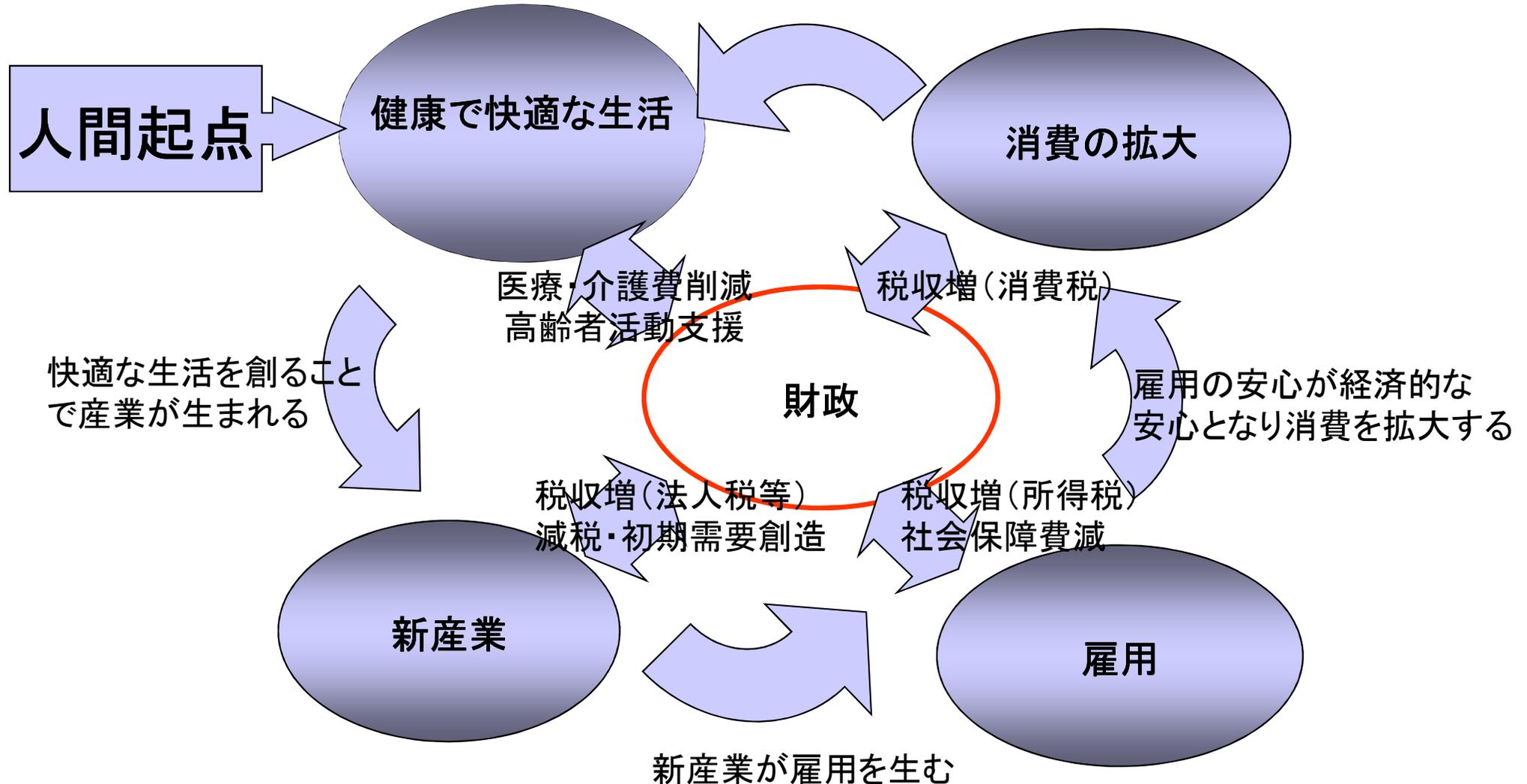


資料：2010年実績は総務省統計局「国勢調査報告」、

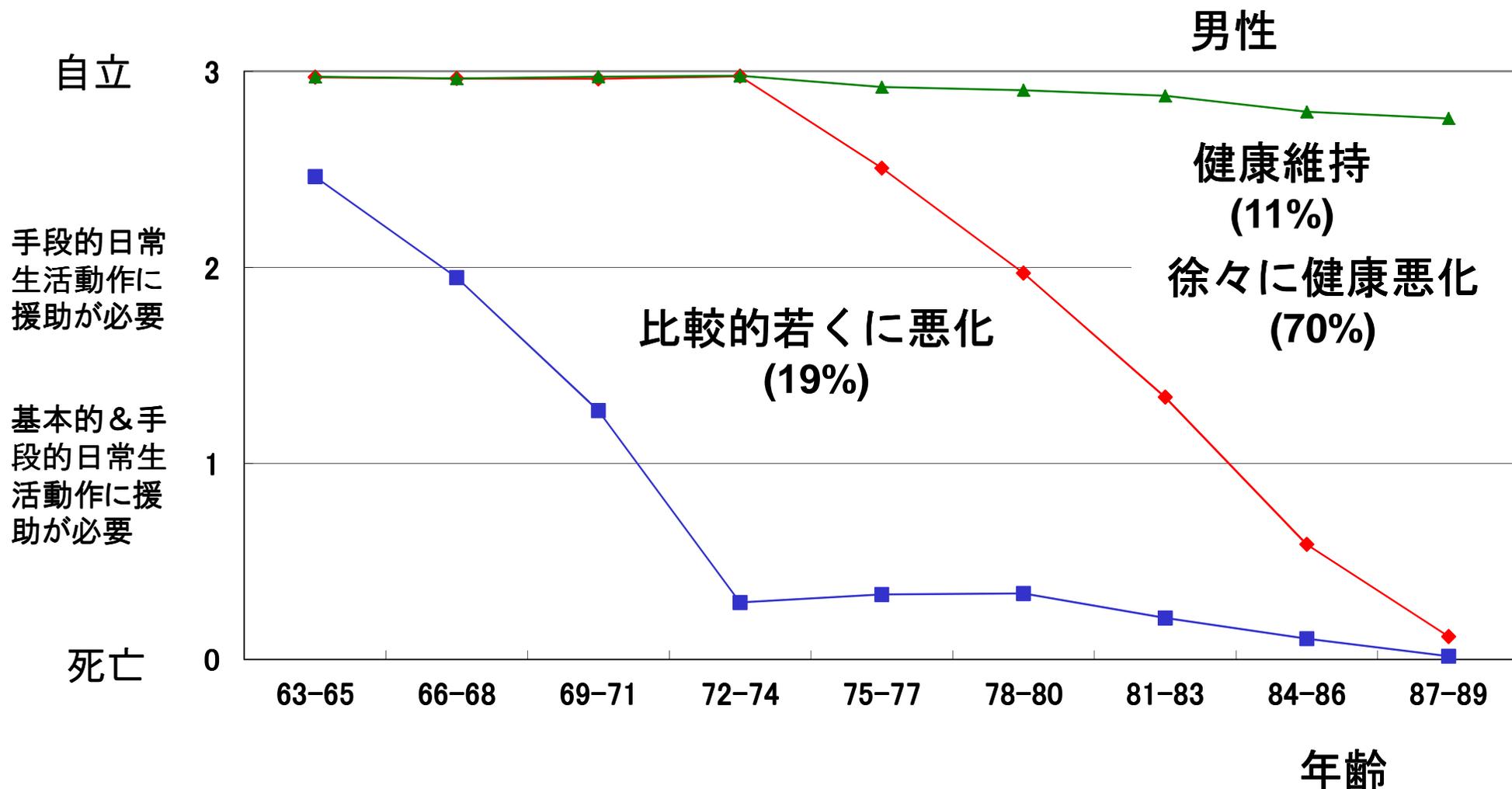
2025年推計は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）より三菱総研作成。

健康なプラチナ社会のプラス連鎖

健康な生活が、新産業創出、雇用創出、消費増加、税収増加、医療費抑制、財政安定のプラスの連鎖。



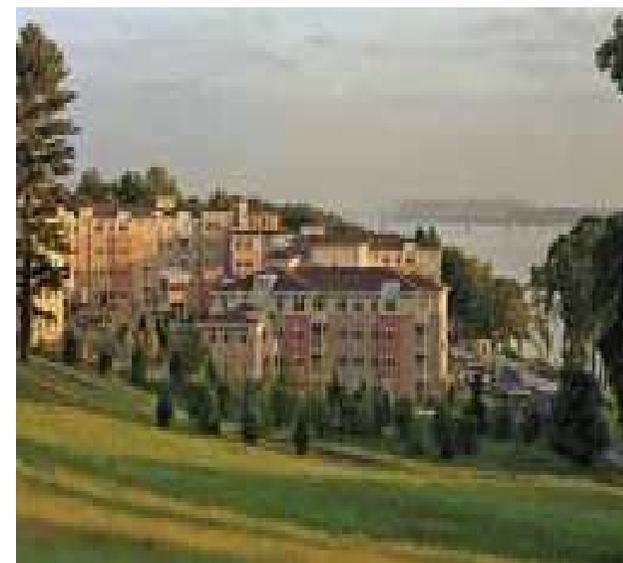
健康寿命を延ばすことが鍵



出典 秋山弘子 長寿時代の科学と社会の構想 『科学』 岩波書店, 2010

CCRC (Continuing Care Retirement Community)

- ◇健康時から介護時まで移転することなく同じ敷地で継続的なケアを受けられるコミュニティ。
- ◇全米に2千ヶ所、60万人が居住、約3兆円の市場規模。
- ◇都市型・郊外型・地方型あらゆる立地で成立。
- ◇介護になっても原則家賃は変わらない。
⇒介護にさせないことを産業に！



CCRC: 一気通貫の健康支援、組合せ型産業

- ◇ 自立棟、軽介護棟、重介護棟、認知症棟で構成。
- ◇ 単なるシニア住宅でなく、健康支援、予防医療、社会参加
生涯学習、保険、資産運用、不動産流通を
精緻に組み込んだ組合せ型のライフスタイル・ビジネス。

米国	IL: 自立棟 Independent living	AL: 軽介護棟 Assisted living	NH: 重介護棟 Nursing home	MS: 認知症対応 Memory support	
	CCRC: Continuing Care Retirement Community				
日本	一般住宅 戸建・集合	サ高住	有料老人ホーム	グループホーム	特別 養護 老人ホーム
				老健施設	
年代	60歳～70歳代夫婦		70歳代独居高齢者		80歳～

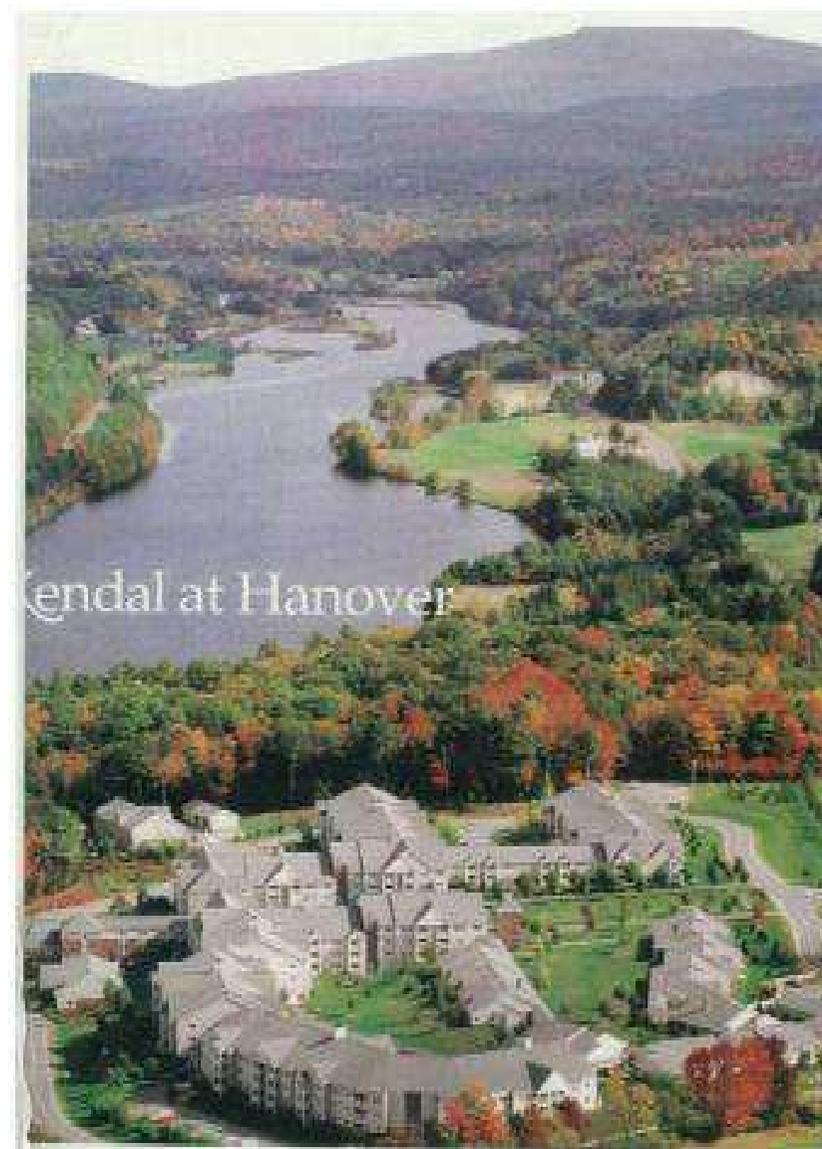
冬はマイナス20度でも平均年齢84歳・寝たきり2割・雇用300人

ケンダル・アット・ハノーバー
ニューハンプシャー州ハノーバー
近隣にダートマス大学と大学病院

居住者数(居室):約400人

従業員: 約300人(正規・非正規)

地域に雇用創出、アクティブシニアで消費増、
将来の医療費抑制



大学連携型CCRC: 多世代共創型コミュニティ

University Retirement Community カリフォルニア州デービス

設立: 2000年 居住者: 400人

事業主体: Pacific Retirement Service, Inc

連携大学: カリフォルニア大学 デービス校

※食事は有機野菜

※市が事業者に土地を無償賃貸



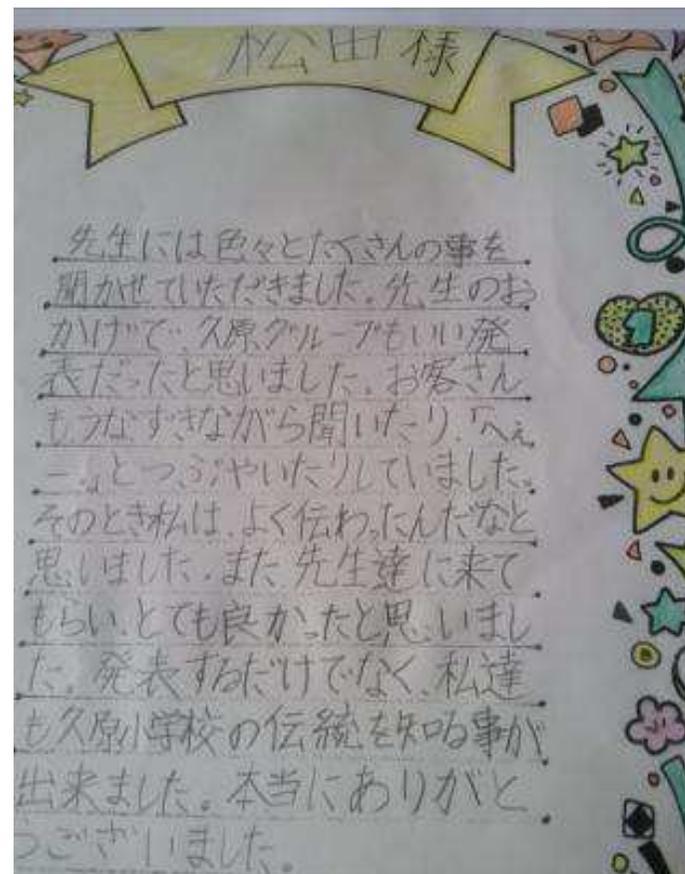
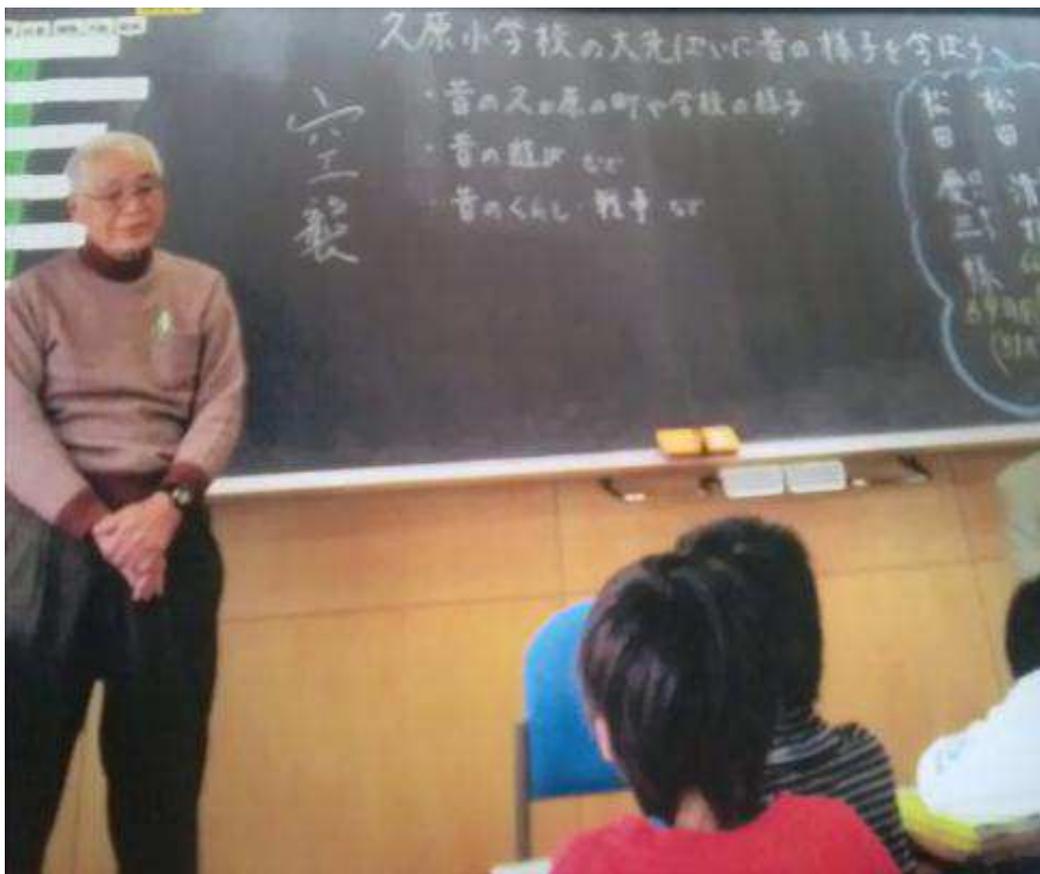
学ぶ、教える: 再びキャンパスライフを満喫

教えることが老化を防ぐ：貢献欲求・承認欲求

◇小学校 ゲストティーチャー制度

ありがとうと言われる実感⇒またやりたい⇒貢献消費

◇「街の歴史」出版 ⇒自治会に元新聞記者、雑誌編集者シニア

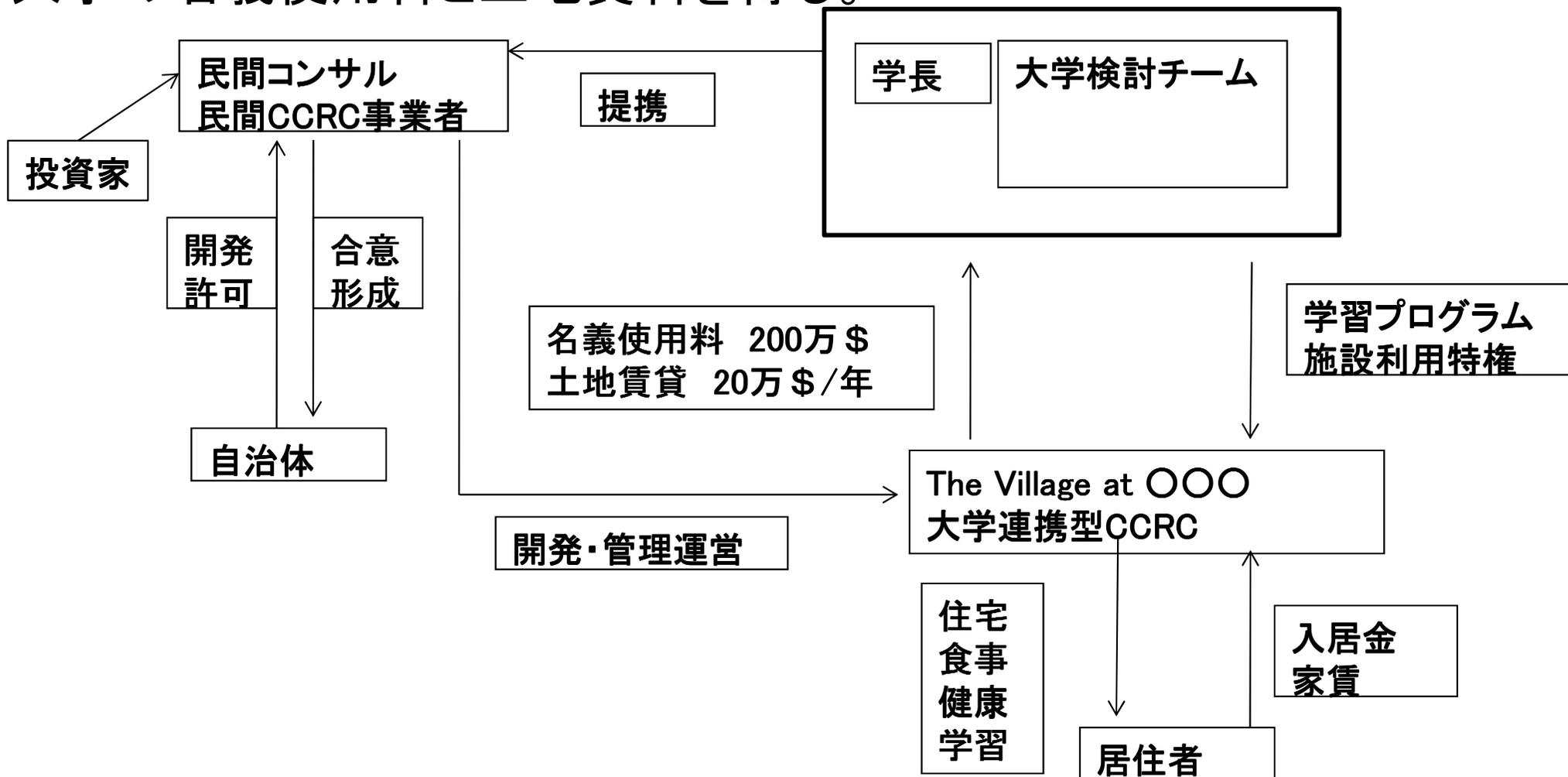


全米2千のCCRCのうち大学連携型CCRCは80以上

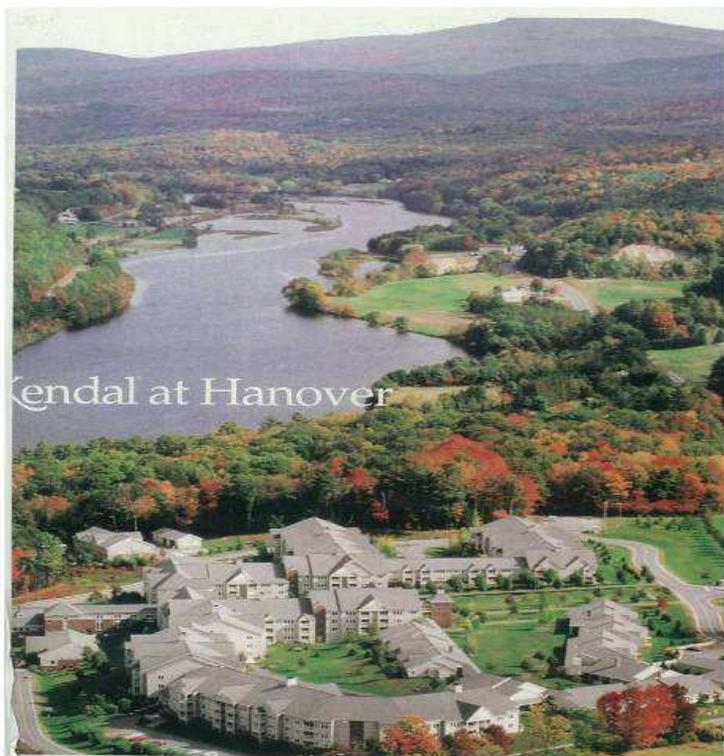
	大学名	名称		所在地
1	ラッセルカレッジ	ラッセル・ビレッジ	クリスマスカード 問題 年賀状問題	マサチューセッツ州
2	アンダーソン大学	ユニバーシティ・ビレッジ		イリノイ州
3	アリゾナ大学	アカデミービレッジ		アリゾナ州
4	アーカンソーセントラル大学	カレッジスクエア		アーカンソー州
5	イサカカレッジ	イサカコミュニティ		ニューヨーク州
6	ミシガン大学	ユニバーシティコモン		ミシガン州
7	ノートルダム大学	ホーリークロスビレッジ		インディアナ州
8	ペンシルバニア州立大学	ビレッジ・アット・ペンステイト		ペンシルバニア州
9	フロリダ大学	オークハンモック	トータル フィットネス が強み	フロリダ州
10	デューク大学	フォレスト・アット・デューク		ノースカロライナ州
11	バージニア大学	コロナーデ		バージニア州
12	ジョージア大学	ジョージアクラブ		ジョージア州
13	カリフォルニア大学 デービス校	ユニバーシティ・リタイアメント コミュニティ		カリフォルニア州
14	スタンフォード大学	クラシック・レジデンス		カリフォルニア州
15	ダートマス大学	ケンダル・アット・ハノーバー		ニューハンプシャー州

産官学連携のモデル

大学の構想を民間コンサルが支援、事業主体は民間企業。
行政は開発許可、税優遇を提供。大学は講座や施設利用を提供し、
大学の名義使用料と土地賃料を得る。



老後に必要な「きょうよう」と「きょういく」

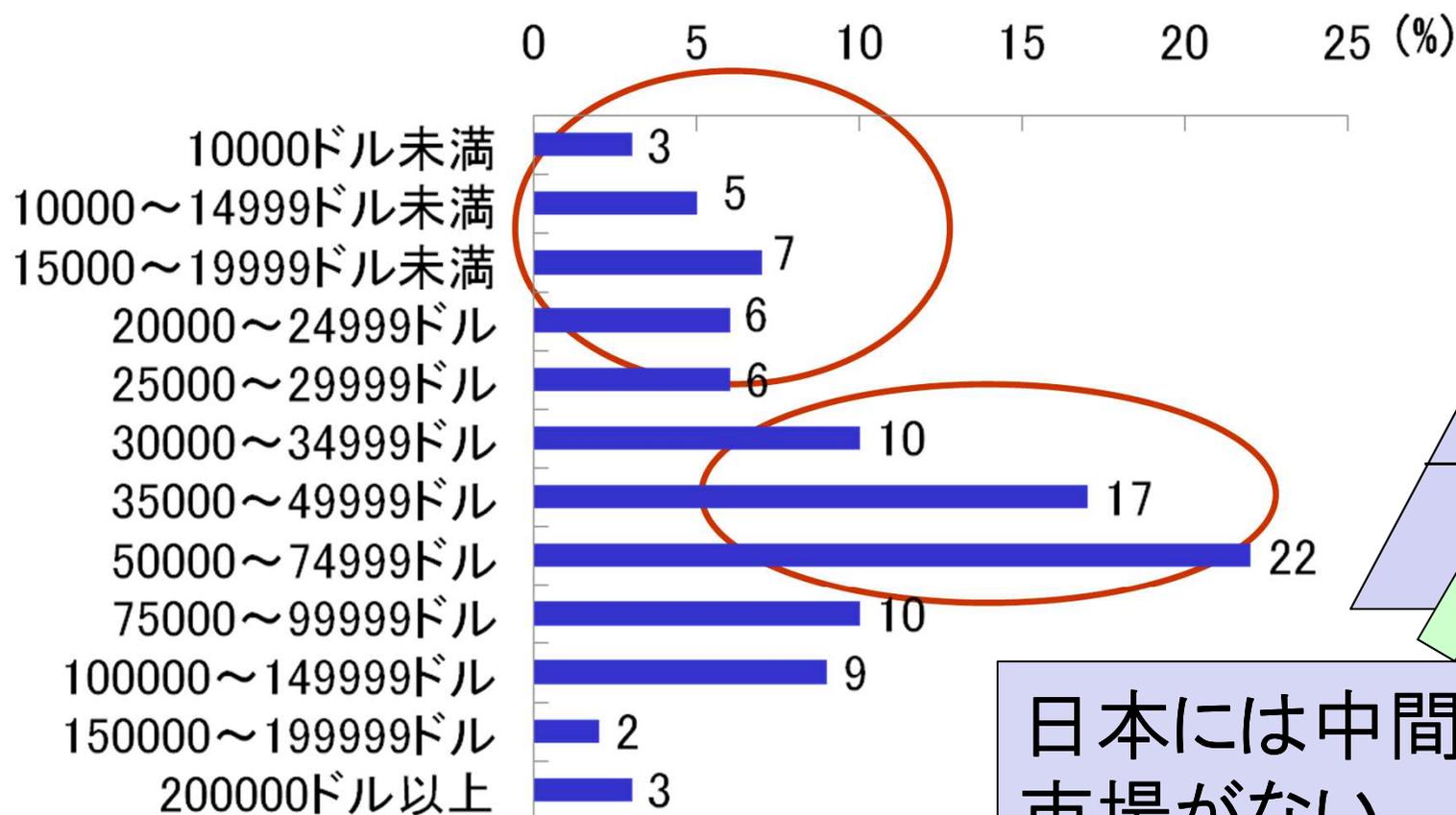


悲しみの共有
職縁から食縁
地縁から知縁



新規入居者の世帯収入：一部の富裕層向けでない

新規入居者の世帯収入は、1万ドルから3万ドルに27%
3万ドルから7.5万ドルに50%



※Independent Living Report ,ASHA, 2009より

金融の視点 米国ヘルスケアREIT 時価総額約4兆円：利回り約6%

名称	時価総額(百万米ドル)	配当利回り(%)
HCP	13,160	5.10
Ventas Inc.	8,250	4.10
Health Care REIT	6,350	5.80
Nation Wide Health Properties	4,600	5.20
Senior Housing Prop Trust	2,750	6.70
OMEGA Healthcare Investors	2,170	6.70
Healthcare Realty Trust	1,330	5.70
Medical Properties Trust	1,200	7.40
LTC Properties	730	6.00
Universal Health Realty Income	455	6.60
COGDELL SPENCER	309	6.60
	計 41,844	平均 5.99

シニアの安心を
呼び込む投資

松本信用金庫
健康寿命延伸
特別金利定期積金

条件：
健診を受けること
金利**0.2%**(3年)
7か月で12億円

塩沢信用組合(新潟)
健診改善で金利
0.1%上乘せ

出所：高齢者住宅新聞

CCRCは四方一両得

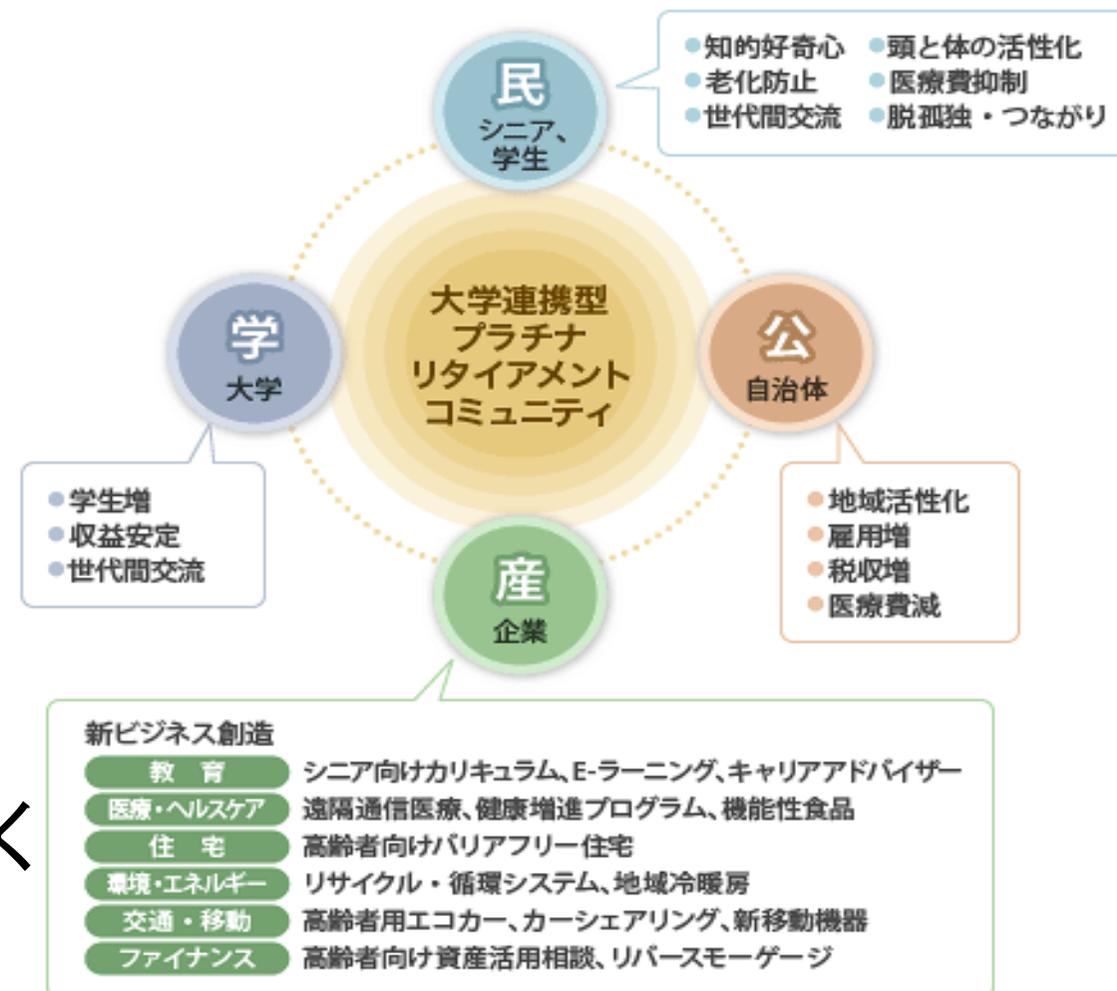
市民：健康・生きがい・消費

公共：雇用・税収増・地域活性化

大学：教育、研究、地域貢献

産業：住宅・ヘルスケア・レジャー
食事・学習・IT・保険・金融
不動産流通・介護

- ◇若者の県外流出抑制
- ◇新産業による雇用創出
- ◇単なる高齢者住宅政策でなく
組合せ型の政策



：三菱総合研究所

日本版CCRC創設に向けて、オールジャパンの取組み

三菱総研でサステナブルプラチナコミュニティ政策研究会創設
来年度省庁横断型政策提言、次々年度パイロットプロジェクトへ



内閣府 高齢社会担当
宮本参事官



国交省 住宅政策課
坂根課長



元環境省事務次官
慶應大小林教授



日米不動産協力機構
中川 代表理事

慶應大湘南藤沢キャンパスでの大学連携型CCRC構想

未来創造塾建設を契機に、慶應大と共同研究



慶應大池田教授

高知県・秋田県 ～逆・木綿のハンカチーフへ

◇高知県 移住促進協議会設立

◇秋田県

秋田プラチナタウン研究会発足
首都圏の高齢者移住促進、関連産業の
雇用創出と消費拡大を目指す。



高知県尾崎知事



◇逆・木綿のハンカチーフ

◇地域の担い手

販路開拓、

海外観光客誘致

⇒ グローバル・シニアの活躍

シニア・ワーキングホリデーという視点 高知事例

シニアの活躍の場

- ・食材のブランド化
- ・販路開拓、輸出化
- ・道の駅活性化
- ・観光活性化

移住で県経済活性化

産振計画に新テーマ

県は28日の産業振興推進本部会議（本部長＝尾崎正広知事）で、第2期産業振興計画の新たなテーマに「移住促進による経済活性化」を追加する方針を決めた。夫婦50組の移住を、県の試算は、年齢が共に60歳の夫婦50組

県は28日の産業振興推進本部会議（本部長＝尾崎正広知事）で、第2期産業振興計画の新たなテーマに「移住促進による経済活性化」を追加する方針を決めた。夫婦50組の移住を、県の試算は、年齢が共に60歳の夫婦50組

県は28日の産業振興推進本部会議（本部長＝尾崎正広知事）で、第2期産業振興計画の新たなテーマに「移住促進による経済活性化」を追加する方針を決めた。夫婦50組の移住を、県の試算は、年齢が共に60歳の夫婦50組

県は28日の産業振興推進本部会議（本部長＝尾崎正広知事）で、第2期産業振興計画の新たなテーマに「移住促進による経済活性化」を追加する方針を決めた。夫婦50組の移住を、県の試算は、年齢が共に60歳の夫婦50組

実施主体：津野町、鞠満天の星等
(取り組み内容)
津野町アンテナショップ「満点の星」などで、ほうじ茶大福などの地域加工品等の販売を行い、地域産業の振興を図る。
(課題)
・外商(貿易も含む)の推進
・加工場等への供給体制の整備

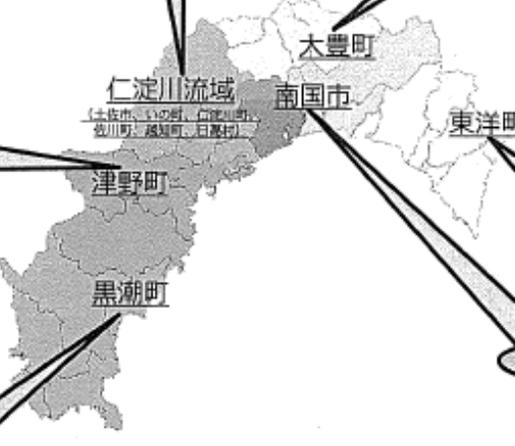
●佐賀地区の地域資源を活用した拠点ビジネスの推進
実施主体：黒潮町
(取り組み内容)
地域ビジネスの拠点施設(道の駅)を整備(H26運営開始)し、農林水産物・加工品の販売ビジネスの展開や、観光情報の発信を通じて、地域の活性化を図る。
(課題)
・施設整備後の安定運営

仁淀川AP25
●「奇跡の清流仁淀川」流域の広域観光の推進
実施主体：仁淀川地域観光協議会等
(取り組み内容)
仁淀川流域の地域資源に基にした旅行商品化を進め、交流人口の拡大を図る。
(課題)
・観光資源の旅行商品化、売り込み
・「奇跡の清流仁淀川」ブランドを生かした観光・物販情報の発信

嶺北AP5
●基石茶を中心として加工品ビジネスの展開
実施主体：嶺大豊ゆとりファーム等
(取り組み内容)
基石茶などの地域の産品の商品開発や販路開拓を行い、地域産業の振興を図る。
(課題)
・基石茶の販路開拓
・基石茶加工品の開発、販路拡大
・生産・営業体制の強化

安芸AP23
●海の駅「東洋町」を活用した交流人口の拡大
実施主体：東洋町
(取り組み内容)
海の駅を活用して、地場産品等の販売、観光拠点機能を備えることにより、交流人口の拡大を目指す。
(課題)
・地域産品を活用した加工品の確保
・観光拠点機能の構築、強化

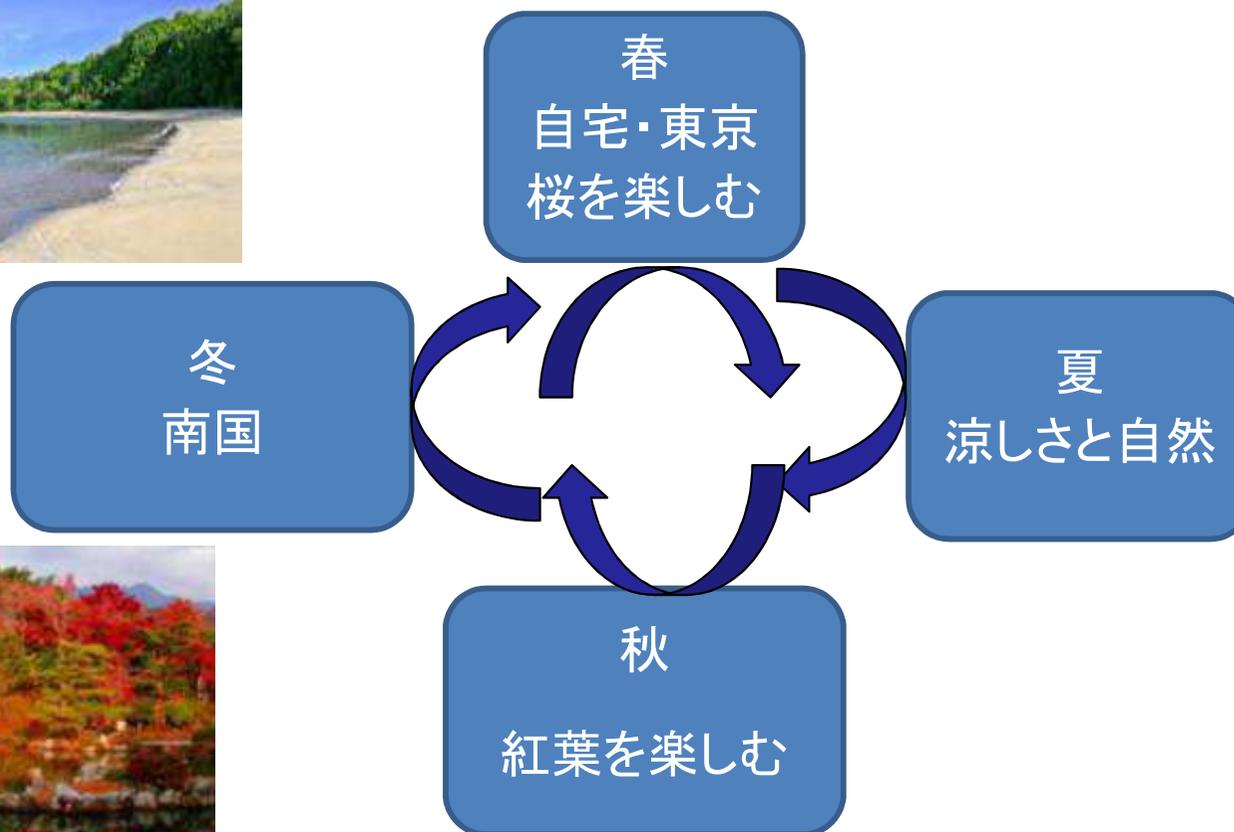
物部川AP8
●「ごめんけんかシャモ」のブランド化
実施主体：ごめんけんかシャモ研究会等
(取り組み内容)
坂本龍馬が好んで食べた「シャモ鍋」をご当地グルメとして確立し、シャモの販路拡大や交流人口の拡大を目指す。
(課題)
・生産体制、供給体制の強化
・肉の高品質化、均質化
・組織の法人化



本資料は、事業のイメージを持ってもらうために地域アクションプランの中から、企業人材の受け入れが事業を推進するにあたり効果的と想定されるプロジェクトを県においてピックアップしたもので、事業者に意向確認を行ったものではない。

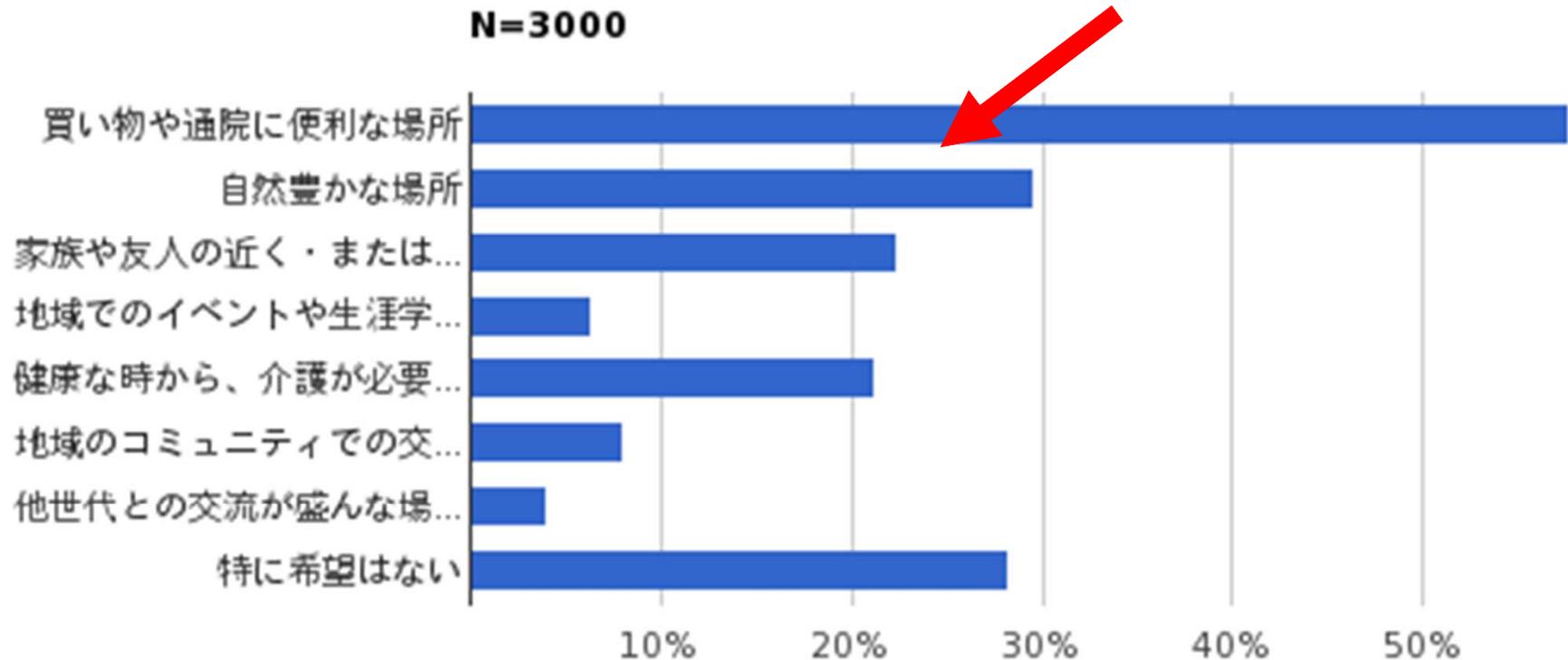
回遊型居住というライフスタイル

季節毎に回遊。春から秋に当地にプチ移住。
プチ就労で生きがいづくり。冬は暖かい南国か海外で過ごす。
冬は、「雪が宝物」の東南アジアや中東の富裕層を当地に。



シニアの住み替えへのニーズ

- 利便性のニーズは半数以上
- 自然豊かな場所(地方)への移住意向30%

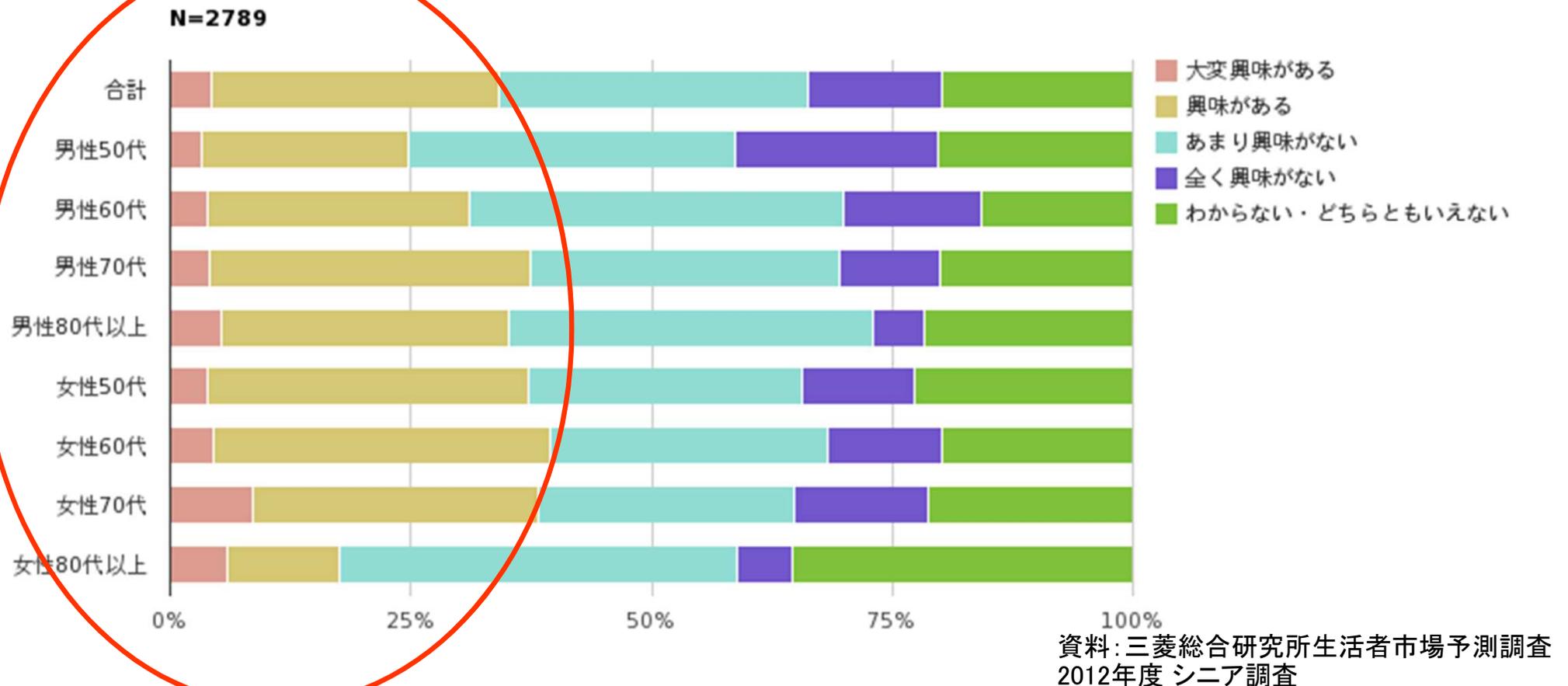


資料:三菱総合研究所生活者市場予測調査
2012年度 シニア調査

CCRCのニーズ

- 30%以上のシニア層がCCRCに興味あり→潜在需要高い
- 年齢が高いほど関心高く、男性より女性のほうが関心高い

Q. CCRCへの関心はありますか



職場の3大モチベーションは老後も一緒

1. 自分が成長している実感
2. 誰かからの気づき
3. 深い話し合い
(青臭い議論)



今後のスケジュール(案)

	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
勉強会・意見交換会	◆		◆		◆		
うおぬまモデル検討	→						
中央官庁の調査・事業公募	→						
事業主体、パートナー選定	→						
準備協議会(仮称)設立						◆	◆

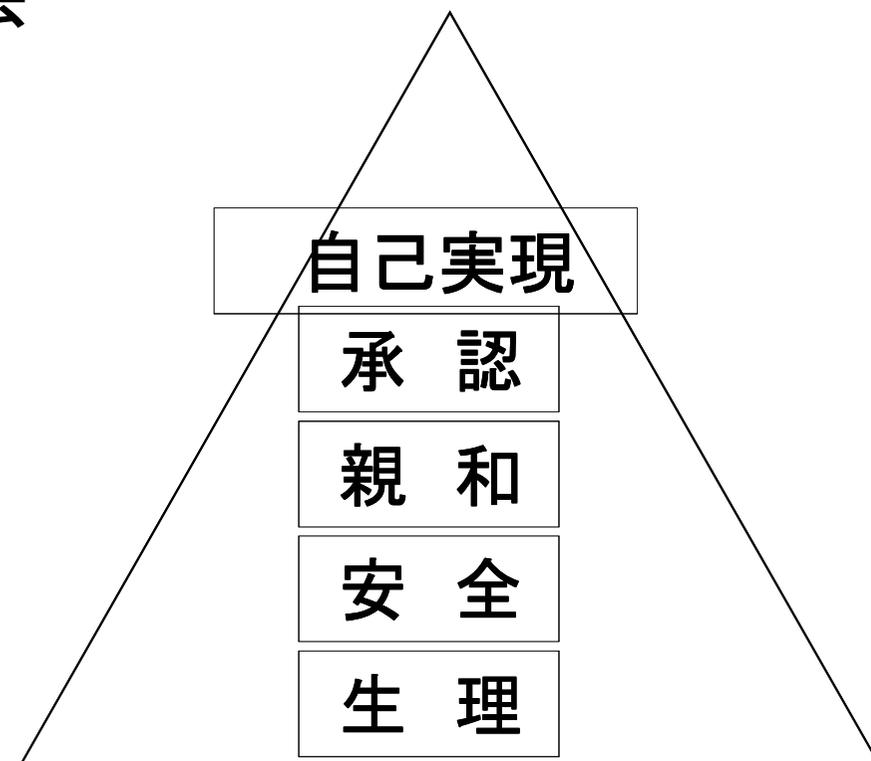
◇中央官庁支援

- ・内閣府特定地域再生支援事業
- ・国交省関連
- ・文科省スーパーグローバル大学
- ・まち・ひと・しごと創生本部

◇MRIと中央官庁で進めるサステナブル・プラチナ・コミュニティ政策の パイロットプロジェクトに

まとめ：今日の三菱総研松田の話は何だったのか？

1. 人口減少、高齢化をチャンスに変える視点
2. シルバー社会でなくプラチナ社会
3. 大学連携型CCRCの有望性
(基礎欲求と高次欲求充足)
4. 民・学・公・産の四方一両得
(雇用・税收増、医療費抑制)



マズローの欲求の5段階

南魚沼版CCRCの視点

1. 工場誘致でなくアクティブシニア誘致
2. ユーザー視点のストーリー性
3. 冬は東南アジア富裕層
4. 選ばれる理由: ケーススタディ
5. 経済のダボスに匹敵する「うおぬま」

