

日本版CCRC実現への視点

三菱総合研究所

主席研究員

松田智生

TEL:03-6705-6009 E-Mail: tmatsu@mri.co.jp

委員 松田智生

三菱総合研究所 主席研究員

専門は超高齢社会の地域活性化、アクティブシニア論

OECD都市の国際ラウンドテーブル・リードスピーカー

内閣府高齢社会フォーラム企画委員

総務省地域資源・事業化アドバイザー

高知県移住推進協議会委員

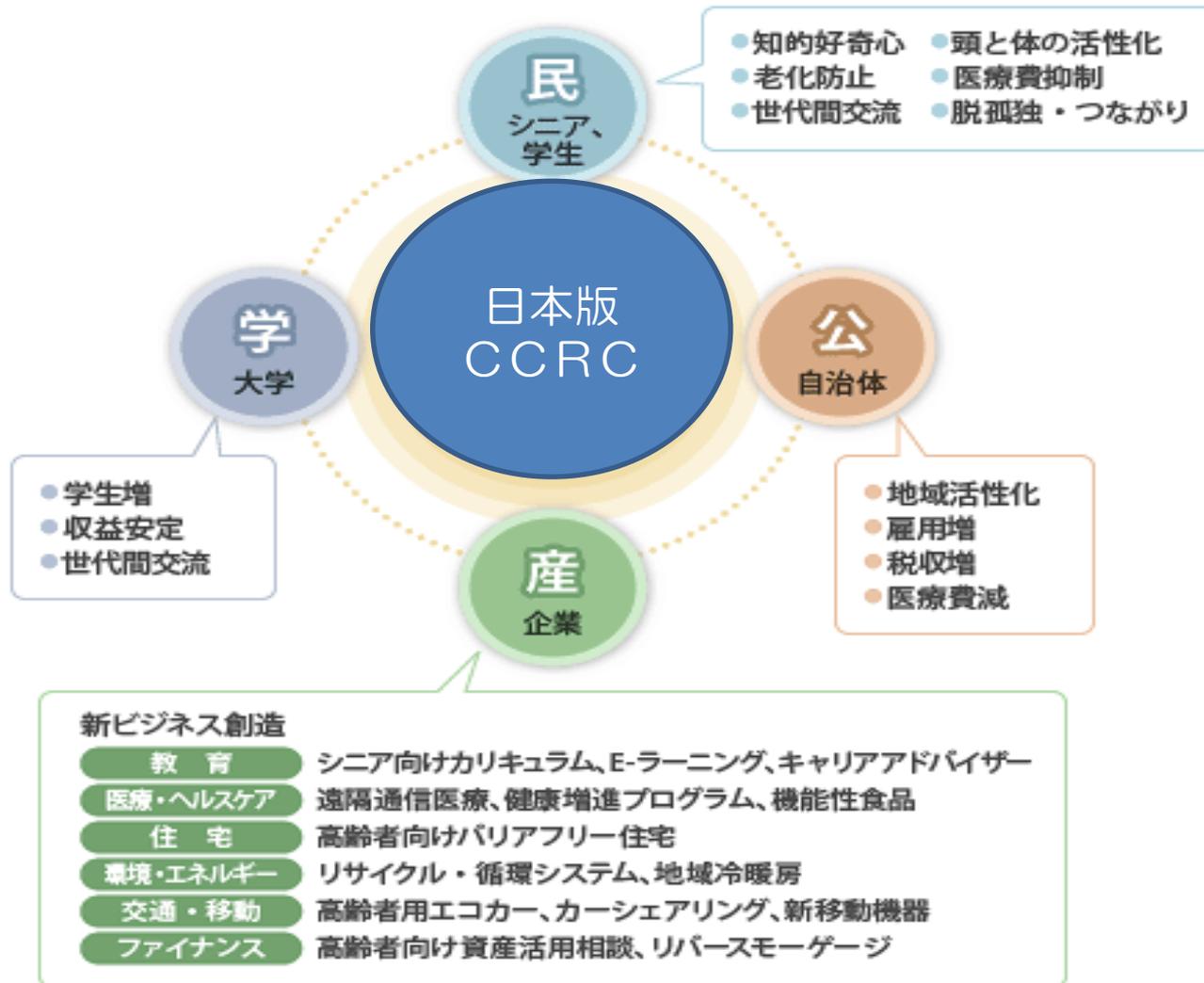
石川県ニッチトップ企業評価委員

「シニアが輝く日本の未来」(共著)

「日本版CCRC実現のポイント」(専門誌寄稿)

「多世代交流型コミュニティの可能性」(専門誌寄稿)

日本版CCRCは民・公・産・学の四方一両得



CCRC=ハード×ソフト×仕組み

得てして、ハード志向になりがち
大事なのはソフトと仕組みづくり

ハード
施設、設備

ソフト
運営、プログラム
ライフスタイル

仕組み
制度設計
金融

ソフトの視点

◇ユーザー視点

◇生きがい・モチベーションの視点

ソフト＝ユーザー視点のストーリー性

(ケンダルアットハノーバーにてインタビュー)

84歳 大学でパソコン学ぶ。毎日忙しい(生涯学習)
脱・孤独な食事、悲しみの共有(集住メリット)

夫 103歳 余生は母校の近くで過ごしたかった
(愛校心)

妻 83歳 生まれ育った東部で余生を過ごしたい
(郷土愛)

右上男性 82歳 コミュニティの機関紙の編集長
(担い手)

※コミュニティには、多様な委員会(運営、財務、
図書、ペット、食事)⇒事業者の運営コスト低減

大学連携型CCRC～大学再生

破綻寸前の大学の起死回生策が成功

ハードル:年間450時間以上の授業参加が入居条件

Lassell Village

【概要】

2000年開業
マサチューセッツ州、ボストン近郊
敷地面積:9ha
(ラッセルカレッジ敷地内に立地
拡張を続け、開設当時から二倍の広さに)
一般居室:182室
軽介護者居室:9室 重介護者居室:38ベッド



【特徴】

- ・ラッセルカレッジがCCRCに事業会社であるNPOを設立し、自ら運営している
- ・教育ベースのCCRC第一号である
- ・入居に際して年間450時間以上の授業参加を義務付け
- ・学生と教員等が日常的に交流



大学連携型CCRC～半学半教

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

※半学半教のライフスタイル

※市が事業者土地を無償賃貸、食事は地元有機野菜



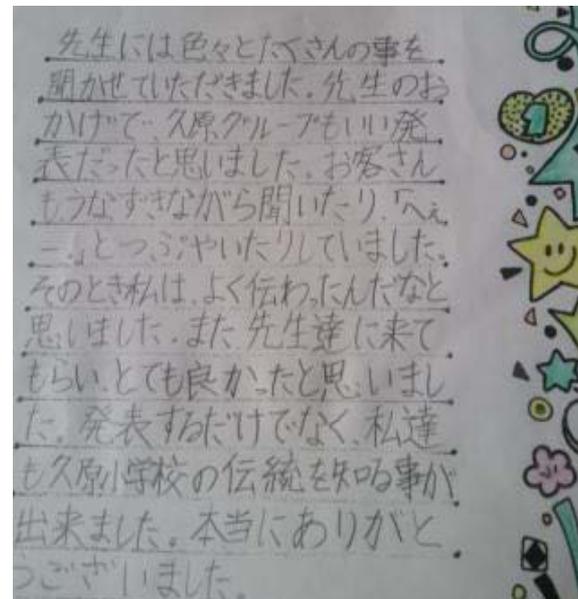
同施設ホームページから委員松田智生作成

教える＝老化防止×貢献欲求×消費

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⇒貢献欲求

街の郷土史⇒貢献消費、承認消費



主な大学連携型CCRC

◇クリスマスカード問題＝年賀状問題

大学名	コミュニティ名
ノートルダム大学	ホーリークロス・ビレッジ
フロリダ大学	オークハンモック
デューク大学	フォレスト・アット・デューク
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
スタンフォード大学	クラシック・レジデンス
ダートマス大学	ケンダル・アット・ハノーバー

都市型CCRC～街まるごとCCRC

築40年の建物を改装。半径1.5km以内の病院、文化、運動、教育の既存施設と連携した「街まるごと」CCRC



介護・ヘルパー以外の多様な雇用創出

予防医療、コミュニティ運営、運動、食事、学び、
資産運用、IT

⇒地元の高校生、大学生の流出抑制

予防医療

サービス責任者
元ホテルマン

頑張った従業員に奨学金

健康アセスメントツール

ハーバードメディカルスクールと事業者で共同開発

健康ビッグデータ解析⇒認知、感情、疾病、薬、運動
運動、栄養、人間関係の評価・分析

従来の高齢者住宅との比較

	従来の高齢者住宅	日本版CCRC
入居時健康状態	具合が悪くなってから	健康なうちに
入居動機	不安だから	楽しみたいから 役立ちたいから
居住者の存在	支えられる人	担い手
居住者の自治	なし	あり
事業者の収益	介護保険に依存 介護インセンティブ	介護保険に依存せず 健康がインセンティブ

米国CCRCと日本版CCRCとの比較

	米国型CCRC	日本版CCRC
地域接点	ゲートッド・コミュニティ 塀で囲われた コミュニティ	街まるごとCCRC 地域に開かれた コミュニティ
建物	新規に建築	可能な限りストック活用

公共施設、団地、廃校、移転キャンパス、旅館、ホテル

CCRCの認証規格

CARF-CCAC※全米唯一のCCRC認証機関

全米約2千のCCRCで約290がCARF-CCACの認証取得

評価項目＝ハード、ソフト、財務状況、ガバナンス

消費者、地方自治体、投資家への情報提供

※CCAC: Commission on Accreditation of Rehabilitation Facilities ▪
Continuing Care Accreditation Commission)

認定されたCCRC 名称	州
University Retirement Community at Davis	カリフォルニア
Azalea Trace	フロリダ
The Forest at Duke	ノースカロライナ
Kendal at Hanover	ニューハンプシャー
Kendal at Oberlin	オハイオ
Westminster-Canterbury of the Blue Ridge	バージニア



金融視点 ヘルスケアREIT

時価総額4兆円 平均利回り5~6% 高齢者の預貯金が将来の安心と地域産業に回る仕組み

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

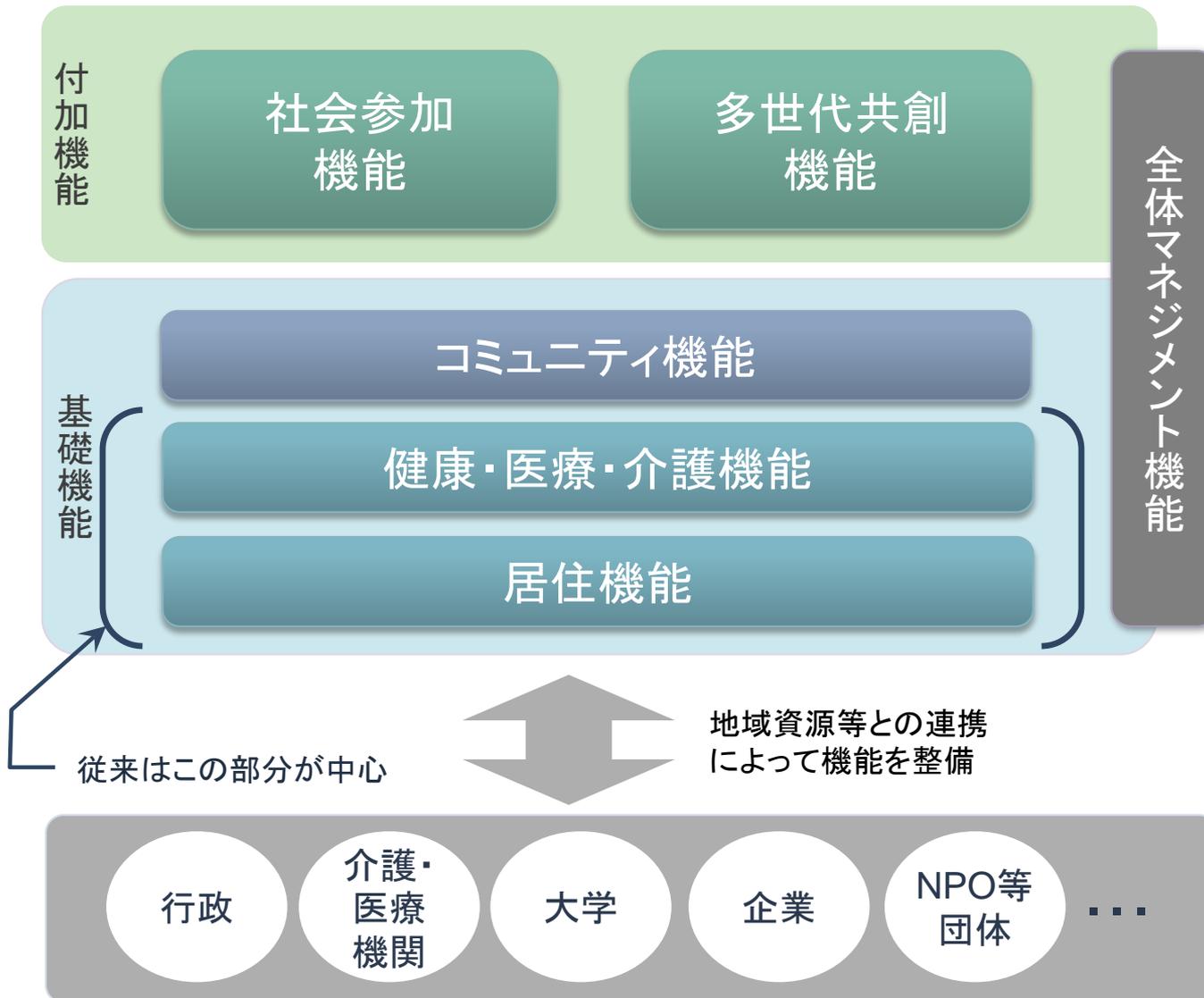
シニアの安心を
呼び込む金融商品

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

日本版CCRCに求められる機能



日本での胎動 南魚沼版CCRC

新潟県南魚沼市 大学連携型で200～400名移住目標
国際大(学び・グローバル) × 基幹病院(ヘルスケア) ×
コシヒカリ、八海山(食農)

逆・木綿のハンカチーフ
⇒都会から地方へ

産官学で勉強会3回開催

ニュータウンのオールドタウン問題

愛知県春日井市高蔵寺ニュータウン。隣接する中部大学が大学連携型CCRC検討。シニア大学開講。



住み替え・転居と整備パターン

- ◇近隣転居型：自宅近くに転居
- ◇コンパクトシティ型：郊外部や中山間部から中心地転居
- ◇地方移住型：大都市圏から地方に転居
- ◇継続居住型：自宅居住CCA(Continuing Care At Home)

		整備のパターン	
		新設型	ストック活用型
転居のパターン	近隣転居型 (自宅近くへの転居)	シェア金沢 ゆいま～る中沢	ゆいま～る高島平 (団地活用) スマートコミュニティ稲毛 (大規模商業施設など活用)
	コンパクトシティ型 (郊外部から中心地への転居)	高松丸亀町商店街 岐阜シティタワー43	—
	地方移住型 (都市から地方転居)	ゆいま～る那須	—
	継続居住型		柏豊四季台団地 (ゆいま～る高島平)

日本版CCRC実現への視点

◇政策・制度設計の視点

規制緩和、減税、啓発・合意形成、モデル事業
認証規格、情報開示、補助

◇ユーザー視点のストーリー性

年賀状に書きたくなる住替え、移住
孫や子供を呼びたくなるようなコミュニティ