介護・福祉

海外に学ぶアクティブシニアの住まい

最終回 日本への示唆

～内なる意識改革と四方一両得～

三菱総合研究所
プラチナ社会研究センター
松田智生主任研究員

慶應義塾大学法学部卒業。専門は新産業創造、組織活性化。2010年新たな政策提言プロジェクト「プラチナ社会研究会」立ち上げ。シルバーよりも上質なプラチナ社会・産業像を研究。

事業、地域活性ともに成功へ

本連載ではアクティブシニアの住まいとして、米国の大学連携型リタイアメント・コミュニティを紹介したが、最終回は「日本への示唆」を述べたい。

ダートマス大学近隣のケンダル・アット・ハノーバーは約400名の居住者が暮らし、平均年齢は84歳と米国の平均寿命79歳を大きく上回り、8割が健康である。居住者は多様なサークルや大学の生涯学習講座への参加で体も頭も活発に毎日を過ごし、いわゆる老人ホームのイメージは皆無だ。

また高齢者住宅のビジネスとしても、入居率98%を誇る安定した経営で、地元に約300人の雇用を創出、事業と地域活性化の両面で成功している。

当然のことながら、米国と日本では制度や国民性が異なるので、今回の事例がすべて日本に当てはまるとは限らない。しかしながら、今後の活力ある高齢化社会での住まい方を考えるうえで、以下がキーワードと言えそうだ。

1・高度な欲求への対応

マズローの欲求5段階説は、①生理②安全③親和④承認⑤自己実現と言われるが、旧来型の老人ホームや介護施設は、生理や安全といった基本的欲求充足の施設と言えよう。元気シニアの高度で多様な欲求の視点では、食事を共にする「食縁」、一緒に学ぶ「知縁」は親和欲求を満たし、コミュニティでの共助で誰かに役立つことは認知欲求を満たす。

さらに学びや社会参加のなかで人生の集大成としての自己実現欲求を満たすことになり、こうした元気シニアの多様で高度な欲求への対応が重要だ。

2・内なる意識改革

リタイアメント・コミュニティは「健康なうちに移住する」ことがポイントであり、寝たきりになってからでは遅い。しかし実際はなかなか一歩踏み出せないものだ。

コミュニティでの集住は、夫婦だけや単身生活と比べると精神的・肉体的・経済的にもメリットが大きい。自分の老後の住まい方を早めに考えることと、健康なうちから住み替えるという内なる意識改革が求められる。

CCRC 成功のための5つの鍵

3・組合せ型ビジネス

今回紹介した施設は単なる老人ホームではなく、健康状態に応じて同じ敷地に住み続けられるCCRC（Continuing Care Retirement Community）として、数多くのサークルや病院と連携した医療・健康支援、大学の生涯学習講座が提供されている。また居住者の自宅の転貸や資産運用の相談にも応じる。

つまり、老人ホームの単品型ビジネスでなく、住宅・健康・医療・学習・不動産・金融が連携した組合せ型ビジネスだ。

4・制度設計

事業者はNPO法人であることから地方税は納付するが国税は免除されており、また居住者は入居金や家賃の一部を納税の際に控除できる。ゆえに事業者と居住者への「減税インセンティブ」が潤滑油になっている。なお減税しても地元自治体の税収は減ることはない。

なぜなら、事業が好調なら法人税が安定して、居住者が元気であれば活発な消費により地域経済が潤い、寝たきりでなければ医療費も抑制できるのだ。税制インセンティブのような制度設計は大いに参考になる。

5・四者一両得

大学連携型リタイアメント・コミュニティは、住民、大学、自治体、企業の四者にメリットがある。

①住民は知的に元気に生活し、学生は高齢者の貴重な経験や知見を得られる。

②大学は、18歳から22歳だけが学ぶ場でなくなり、多世代の地域の知の資産としての価値が高まり、経営も安定する。

③自治体は、こうしたコミュニティにより、雇用創出、消費拡大、税収増の地域活性化になる。

④企業は、元気シニア向けの住宅・健康・学習などを組合せたビジネスが創出され、結局四者一両得のモデルとなるのだ。

アクティブシニアの住まいが日本で広まるために、今回の連載で紹介した事例や示唆が参考になれば幸いである。

新たな挑戦には、まずは一歩踏み出してみることだ！

▲アクティブシニアたち（ケンダル・アット・ハノーバーのホームページより）