

これからの不動産市場～課題と展望 ～人生 100 年時代の住まい方と働き方～ 日本版 CCRC と逆参勤交代構想の可能性

三菱総合研究所 主席研究員
松田 智生氏



住まい方と働き方

三菱総研の松田でございます。今日は、これからの住まい方、働き方ということで、「日本版 CCRC」と「逆参勤交代構想」という二つのキーワードでお話をしたいと思います。私は地域活性化やアクティブシニアを専門として、企業や自治体、国のお手伝いをしています。CCRC について言うと、日本全国で多くの自治体の委員や、民間企業、医療法人、社会福祉法人のコンサルティングを行っています。

日本のいまの高齢化率は 27% と、世界で一番高いです。20% を超えているのは、ドイツ、イタリア、日本、ギリシャ、スウェーデン。高齢化が進んだ国は大変かという、僕はそうは思いません。海外の人が日本へ

来て驚くのは、銀座も京都も東京もアクティブシニアで溢れているということ。つまり日本は世界で一番アクティブシニアが輝く国です。一方で課題は医療費の 40 兆円です。毎年 1 兆円ずつ増えています。国の税収は 55 兆円。税収 55 兆円の国が医療に 40 兆円、介護に 10 兆円使っています。

今日話す CCRC も逆参勤交代構想も、限られた税収が医療と介護に出ていくことを解決する切り札になりえます。健康なまちづくりと健康な働き方がそれを変えていきます。新しい健康なまちづくりの産業が興れば、税収と雇用が増え、健康寿命が延びれば、医療費や介護費が抑制できます。こういった国家的課題を解決することが、皆さんのビジネスになります。それが課題解決型の産業ということです。

今日の論点、結論ですが、日本版 CCRC は、高齢者の地方移住でも、地方にハコモ

ノづくりをすることでもありません。カラダ・オカネ・ココロの安心を満たした新しいライフスタイルビジネスをつくることです。CCRCは単なるシニア住宅ではなく、ソフト・ハードの組み合わせ型ビジネスです。

後半に話す逆参勤交代構想とは何か。江戸の参勤交代とは逆に、首都圏のビジネスマンの地方での期間限定型リモートワークです。私はいま北海道や沖縄に転職や移住はできませんが、パソコンとスマホがあれば、3、4週間のリモートワークはできなくはありません。通勤時間は劇的に短くなり、ゆとりある環境の中でリモートワークをし、週に1日や2日、地域の担い手になること、それが働き方改革になります。

いま言われている働き方改革、「休みを取りましょう」「定時に帰りましょう」は改革でもなく、普通のことです。江戸の参勤交代のようなドラスチックな仕掛けが必要です。江戸の参勤交代がよかったのは、宿場町、江戸の藩邸、街道が整備されるメリットがありました。それが地方にオフィスや住まい、ITインフラの需要を起こします。つまり働き方改革と地方創生を同時に実現するわけです。

組み合わせ型というのが本日のキーワードです。日本版CCRCはシニアの住まい方、逆参勤交代構想は現役世代の働き方、これを組み合わせて、掛け算でシナジーを出していこうというものです。

CCRCは四方一両得

15年から国が提唱している日本版CCRCは、大きな誤解や先入観があります。地方

に姥捨て山をつくるのか、東京の介護者を地方に押し付けるのかというようなイメージを持たれています。なぜかという、主語が違うからだと思います。「東京の介護が大変だから、地方に高齢者移住」と言ったら、地方の人は怒ります。でも主語を変えて、「私が輝くライフスタイル、私が安心して暮らせるライフスタイルを考えましょう」とすれば、場所は都市でも地方でも近郊でもどこでもいいわけです。主語は「私」であるべきだということです。

そして高齢者と呼んでも意味がないという意見もありますが、そうではありません。CCRCにより雇用が増え、税収が増えます。私たちが試算したある自治体では、医療介護費の3倍にあたる経済波及効果が期待できます。それは逆転の発想です。いま地域は工場誘致が難しい。でもアクティブシニアを誘致することが雇用を生んで、税収を生むわけです。

結果、四方一両得です。市民も公共も産業も学校もプラス。学校はこれから学生が減るだけですが、素敵な図書館、グラウンド、テニスコートのある大学は全国で800もあり、このストックを活かさない手はないでしょう。

直近の三菱総研の調査によると、60歳代女性の主なストレスは経済、子ども、地震、病気などありますが、最大のストレスは夫という結果があります。そして老後一緒に暮らしたい相手を見てみると、男性は夫婦で住みたいと思いつつ、女性はひとりか、友人と住みたいと思っています。こういったことを考えないと、シニアビジネスで商品開発はできません。これをどう課題解決するかということです。

75歳以上の男女300人の5年間の追跡

調査の結果では、機能低下した人、死亡した人が一番多かったのは男性の独居です。そして死亡率ゼロで機能低下も一番低かったのは女性の独居です。男性の独居にご用心です。孤独を解決するのは、集まって住むことです。

フロリダには5万人のシニアが住むアクティブシニアタウンがあります。2食付き、掃除付きなので、奥様の家事負担がなくなります。夫婦二人ではなく、みんなでご飯を食べるので、夫婦の距離感も悪くなく、妻のストレスも積極的に解決されます。

アクティブシニアタウンが進化したのがCCRC (Continuing Care Retirement Community)。介護移転リスクを払拭し、継続的なケアを提供する高齢者のコミュニティです。全米では約3兆円の市場規模がある大きなマーケットになっています。都市のタワー型もあれば、近郊型もリゾート型もあり、あらゆる立地で成立します。

ポイントは、介護で儲けるのではなく、「介護にさせないことで儲ける」ということ。アメリカは介護保険がないので、介護を受ける人が増えると、事業主体のオペレーションコストが高くなります。ゆえに健康寿命を延ばすための食事や運動、社会参加、生涯学習が極めて精緻に組み込まれていて、介護にさせないことが儲けになります。

三つの安心はこれを因数分解したものです。カラダの安心、オカネの安心、ココロの安心です。そして家賃は、契約形態はいろいろあるけれども、原則変わらない。日本の高齢者住宅は、介護度が高くなると家賃やサービス料が高くなります。でも家賃が変わらないのであれば、いま年金がいくらで、預貯金がいくらで、自宅を売ればこ

れくらいになるというのがわかれば、老後は予測できます。このオカネの安心がポイントです。ココロの安心はそこで生きがいやつながりが生まれるということです。

組み合わせ型のビジネス

これは単なる高齢者住宅だけではなく、組み合わせ型ビジネスです。高齢者住宅のプロダクトの押し売りではなく、まちづくりやヘルスケア、生涯学習、ITなどの組み合わせ型のビジネスです。有望な産業ですが、事業推進はそう簡単ではありません。ただし米国では3兆円の市場規模を誇っており、日本でもCCRCは今後有望なビジネスと言えるでしょう。

いくつか事例を見ると、アメリカの築40年の建物をリノベーションしたモデルでは、周囲にある公共施設と連携し、1事業主体がリスクをすべて負わずに、周辺の公共施設のレクリエーション、病院、図書館をうまく使っています。自然豊かなところで、400人のシニアが住み、隣に大学病院がある。少し行くと名門大学があり、生涯学習と多世代交流を活かしたモデルです。住民400人中、健常者が8割、重介護や認知症、寝たきりは2割だけ。平均寿命は84歳。いまアメリカの平均寿命は70歳代ですから、はるかに元気です。

こういった新しい産業が生まれています。ビジネスとして見れば、老人ホームをつくと雇用は介護人材に限定されますが、逆転の発想で、介護にさせない、ならないために、多様な雇用が生まれ、特に健康のビッグデータを扱うデータサイエン

ティストやデータアナリストと言われる統計の専門家が、この分野では最も必要とされています。

CCRCの講演は、温泉街でも多くのニーズがあります。なぜなら、いい旅館、ホテル、そして稼働率が今一步であれば、2割の客室をシニア住宅にしたいという思いもあります。食事場や大浴場、近くにいい病院もあります。おもてなしの強みがあれば、日本はホテルや旅館もCCRCとして有望だということです。

そして大学連携型もあります。破綻寸前だった大学が、敷地内にCCRCとシニア大学をつくり、CCRCは満杯、大学の人気も急回復しました。多世代交流ができる大学です。そしてシニアが学ぶだけでなく、教えます。元投資銀行で働いていた方がファイナンスを、元エンジニアがものづくりを教えるなど、学生にも人気。私の学生時代には、ビジネスマンの話を聞く機会はほとんどありませんでしたが、アクティブシニアが教えるということは、彼らの健康にも良いし学生にも良いのです。

年を取って少なくなるのは、「ありがとう」や「お陰様で」と言われることであって、これは心理学で言う貢献欲求や承認欲求です。つまりCCRCはハコモノをつくるだけではなくて、居住者の貢献欲求や承認欲求を満たすソフトが極めて大事です。

また、年賀状問題というものもあります。男性高齢者が年賀状に書くことがなくなるということです。いまこの年で自分がどうやって輝いているかといった、年賀状に書きたくなるようなライフスタイルがCCRCの基本理念です。

日本版はストックを活用すべき

今日話しているCCRCは、いままでの高齢者住宅と何が違うのか。入居動機は不安だからではなく、楽しみたい、役立ちたいから。具合が悪くなってから入るのではなく、元気なうちに入るものです。そしてアメリカでは安全上の理由から塀で囲われている所が多いですが、日本はもっと地域に開かれたモデルであるべきです。住むのは高齢者だけではなく、多世代が住んだほうが良い。また、新規に建築するのではなくストックを使うべきです。公共施設や団地、廃校、大型商業施設、稼働率の悪い旅館・ホテル、あるいはキャンパスの移転跡地など、日本はストックの宝庫です。

集合住宅をリノベーションして、低層階にシニアが住み、中高層階に子育て世代や学生が格安の家賃で住みます。学生は格安家賃の代わりに、シニアのために買い物支援をし、シニアは子育て支援に参加する。そして1階の食堂でみんなでご飯を食べるというモデルです。さらに地域の方々是在宅でありながら、ここのデイサービスを受けられるようにすれば、地域包括ケアと相乗効果が出ます。そうしたモデルも日本で動き始めています。

全国240自治体が推進意向で、構想をつくっています。それが実現できるかどうか大事なポイントになってきています。

いま私が強く問題意識を持っているのは、自治体が国の地方交付金を得て、CCRCの構想策定を考えているのですが、担う事業主体がなかなか出てきません。ゆえに参入する事業主体の背中を後押しする

制度設計が絶対に必要だと思います。たとえば住んでいる方が健康を維持し、機能改善したら事業主体に奨励金が支払われたり、法人税が減税されたり、あるいは、共用部の建設費は公共に資するものだから補助金を出す、共用部の固定資産税は免税するといった、事業主体に対する補助や減税はもっと行うべきだと思います。

CCRC の認証規格を

私がいま危惧しているのは、「なんちゃってCCRC」の粗製乱造です。いまは認証規格がありません。ハードの認証規格、そしてソフトは健康サポートや介護サポートの認証規格、ファイナンスというのは財務の健全性、これをつくるべきであり、いい意味での規制も必要です。

そしてファイナンス。いまは超低金利で、預けるだけではオカネの安心は生まれません。でも頑張っている金融機関もあり、長野の松本信用金庫は、健康診断を受けることで、金利が10倍になる預金商品を開発しました。地元の市民、シニアの預金をオカネの安心に変える金融商品を作ることが、地域金融機関の使命であるべきです。これをCCRCに活用すればよいと思います。国の補助金に頼らずとも、県内の預金を新しい産業に融資する、それが健全に回れば、預金者の金利や配当になるという仕組み。地域金融機関はより県内の産業に融資すべきです。多くの地銀はいま、国債あるいは外債を買っていますが、これからはご当地ファンドやミニ私募債、ヘルスケアリートが極めて大事になってきます。

事業主体形成も大事で、一企業、一社会福祉法人でやるにはリスクがあります。そういった場合には共同出資型がおすすめです。地元で志のある企業や社会福祉法人に、首都圏の大手企業が出資し、そこに公的ファンドも入れるということです。あるいは東北の自治体がやっているような、地元の自治体も出資するといった、地域づくり会社をつくるということです。

そしてワクワク感。こんなCCRCなら住んでみたいというワクワク感が大切です。自分が住んでみたいもの。例えば、テーマパークの近くに住み、入居金の一部が家族三世代で使えるテーマパークの年間パスポートになっているなど。それからショッピングセンター。これからは車で移動するのは大変なので、ショッピングセンターの中や近隣にCCRCをつくる、あるいはプロ野球やJリーグの近くに住みファンが集うスポーツ連携型CCRCも有望です。

そのほか、酒蔵連携型、お祭り連携型もあります。有名な酒蔵の近くに住んで、その製造や販売やブランディングを手伝うといったモデルもあります。そして病院。これからは寺社町や城下町ではなくて、病院町。病院が介護ではなく、健康増進の拠点になります。

また大学連携だけではなく、地方の名門高校にCCRCをつくって、その出身のシニアがそこに住むようなモデルも考えられます。シングルマザー連携型というのは、CCRCのところにシングルマザーの住まいをつくって、雇用も提供します。家賃は少し高いですが、それがシングルマザーの子どもたちの将来の奨学金になるといったようなモデルです。

趣味型連携は、釣りとかお遍路のような

ものです。宝塚連携は、宝塚の近くに宝塚好きな方々が住む。フロアを月組、雪組などに分けて、往年の名スターが住むようなモデルです。回遊型 CCRC は、夏は涼しい北海道や東北、冬は暖かい九州や沖縄などで、2地域居住をするもの。本当に足腰が具合悪くなったら、どちらかに住むといったようなモデルが大事だということです。

大切なのは、自分が住みたいと思えるかどうか。たとえば高知龍馬ビレッジ、北海道エンジニアビレッジ、長崎グローバルビレッジなど、自分が住みたくなるようなストーリー性が大事だということです。

地方と都市で人材をシェア

次のキーワードは逆参勤交代構想です。「100年時代の働き方と住まい方」、その働き方です。大都市圏の社員が地方に期間限定でリモートワークをしたらどうかというもの。週に数日は本業をし、数日は地域のために働くということです。そうすると、地方でオフィスや住宅やITインフラの需要が起こります。これから人口が減っていく社会では、都市と地方で人材を共有することが必須。新しいシェアリングエコノミーです。

地域では第二のふるさとづくりになります。交流人口のようなグルメや観光とは違う、定住人口手前のより地域にコミットした関係人口が増えます。CCRCはシニアの住まい方でしたが、こちらは現役世代の働き方とセットしたモデルです。

通勤時間は5分。近くで釣りをしてから、おすそ分けの朝採れ野菜を食べて、リモー

トワークをします。お昼休みはハンモックでのんびりして、地元のベンチャー企業を発掘したり、地域の課題解決に力を貸します。休日は市役所の観光ガイドを手伝い、あるいは家族が来てくれたり一緒に過ごすようなライフスタイル。それが働き方改革につながります。

これは三方一両得です。本人（社員）も自治体も企業もプラスです。関係人口が増え、担い手も増えます。そして企業は働き方改革、地方創生のビジネス化、そして社員のメンタルケアになるということです。

市場規模を見てみると、首都圏と近畿圏の大企業で働いている方は約1000万人もいます。1000万人のうちの1割が参加し、年に1カ月として、100万人割る12カ月で約8万3000人の移住規模に匹敵します。それは1000億円の消費規模です。それだけではなく地方にリモートオフィス、素敵なサテライトオフィス、さらに住まい、ITインフラの需要が起こりますから、多面的な経済効果があります。たとえば宮崎県に逆参勤交代を行った場合、産業関連で見ると経済波及効果は約60億円に上ります。

地域のメリットは関係人口が増えて、担い手が増えること、そしてストックの活用、オフィス、住宅の需要が生まれます。

企業のメリットは、一向に進まない働き方改革の切り札になるということ。そして人材育成になり、ビジネス強化、さらに健康経営につながります。いま多くの企業が、うつなどメンタルヘルスで悩んでいますが、先手を打って解決できます。健康経営が企業の価値を高めるといえるものです。

ビジネスで言うと、いま石川県のニッチトップ企業の評価委員をやっていますが、悩みは共通していて、販路開拓、海外進出

です。もし首都圏の営業マン、海外赴任経験者が逆参勤して、月に数日お手伝いをすれば、それは大きな戦力です。

IT業界は、ウェアラブル機器とかWi-Fiや光ファイバーの整備ができます。地方の廃業問題は、黒字でお客さんがいて店舗もしっかりしているのに、継ぎ手がいなくやめざるをえない事業継承、廃業問題が深刻です。そこで逆参勤交代の社員が都度そこをサポートすることもできるでしょう。

飛行機や鉄道も、逆参勤交代割引をつくれれば、稼働率の平準化になります。それは鉄道や飛行機だけではなく、旅館やホテルの空室率を減らすために、部屋の一部を逆参勤交代用のオフィスや住まいにすれば、大きなビジネスが生まれます。モデルはいくつかあります。プロジェクトチーム型、リフレッシュ型、武者修行型、育児・介護型、セカンドキャリア型といった、年代や目的によっていろいろあります。

リフレッシュ型は、鳥取の智頭町でやっている森林セラピーなどです。メンタルヘルス予防のために、短期間のリフレッシュ休暇を取ります。育児・介護型は、自分の実家で子育てや介護をするリモートワークです。セカンドキャリアの例として、昨年、奄美の徳之島にシニア人材を連れていき、地元の学生と一緒に「働く論」を行いました。建築家がデザインを、元キャビンアテンダントがホスピタリティを話すと、高校生は目をキラキラさせます。首都圏のビジネスマンの知見は、地域の未来人材育成にとってはプラスだということです。

一部の意識の高い人たちがリモートワークをやっているわけではなくて、もっと大規模に人のうねりを地方に持ってくる。それが逆参勤交代構想の狙いです。

エビデンスが重要

進めるために必要なことは何か。まずは官民のプラットフォームを立ち上げます。そして効果測定は、エビデンスがないと企業も自治体も動きません。行った社員の健康のデータがどれだけ改善したか、仕事の効率性がどれだけ変わったか、モチベーションは高まったか、そして地域ではどれくらいの雇用を生んで経済波及効果を生んだかといったことなど、きちんとエビデンスを取りましょう。

そしてまずはスモールスタートです。トライアル逆参勤交代をやりましょう。今、三菱総研が事務局になり、逆参勤交代構想分科会を立ち上げています。三方一両得、社員も企業も地域もプラスを目指しましょう。

今日のまとめです。ピンチをチャンスに変える日本版CCRCと逆参勤交代構想ですが、CCRCは地方にハコモノをつくることでも、姥捨て山をつくることでもありません。逆転の発想というのは、介護ビジネスではなく、健康寿命を延ばす、介護にさせない、ならないことを商売にするということです。組み合わせ型というのは、単なるシニア住宅ではない、健康、IT、生涯学習、そして金融といったような組み合わせ型のビジネスです。

逆参勤交代構想は、これにより地方にオフィス、住宅が生まれます。そして首都圏のビジネスマンの働き方改革と地方創生を同時に実現する切り札になりえます。そしてワクワク感が大事でCCRCも逆参勤交代も、そこで私が輝くストーリー性が共感を呼び市場を広げるということです。