

構想計画書(本編) | テーマ:長生きを、楽しみにできる社会へ

年金で暮らせる、 もうひとつのふるさとを全国に。

老後の不安、地方の過疎と空き家、高齢期の孤立。いくつもの課題を一つの仕組みで解こうとする、新しい社会モデル「公的年金コロニー構想(仮称)」の計画書です。

呼びかけ人:一般社団法人 確定拠出年金調査広報研究所(DC広研)

2026年10月 意見交換用

この資料の目的と位置づけ



目的

構想を伝え、意見交換を通じて実現への精度を高める

年金・資産活用・社会保障・キャリア・自治体などの専門家や関係者と意見を交わすための材料として作成しました。

位置づけ

決定事項ではなく、検討段階の仮説と試算

数値の一部は仮置きです。どこが成り立ち、どこが弱いかを確かめることが、この段階の目的です。

論点

意見交換で特に確かめたい点

家計の成り立ち、資産の取り崩し、住まいの費用、自治体の負担、住み替えの制度面、事業と資金、入居者の条件。巻末の「意見交換したい論点」にまとめています。

この計画書の読み方:4つの層に分けています

「実現案」を一枚岩で示すのではなく、確かな事実、制度上の確認が要ること、仮に置いた数値、これから確かめる仮説を分けて書いています。各ページの注記と巻末の一覧で層が分かります。

01 検証済み事実

- 公的統計・制度・先行事例
- 出典と年を明記
- 例:繰下げで70歳開始
42%増、空き家900万戸

02 制度上の要確認事項

- 法令・制度の当てはめが未確定
- 自治体・保険者・所管庁と確認
- 例:お試し滞在の法的区分、有料老人ホーム該当性

03 仮置き数値

- 試算のために置いた前提
- 検証で置き換える
- 例:家賃6万円・4万円、改修費300万円／戸

04 検証したい仮説

- 構想が成り立つための条件
- 確かめ方を添える
- 例:年金で暮らせる、入居者が地域に受け入れられる

意見交換では、どの層への指摘かを分けて受け取り、事実の誤りはすぐ直し、仮説への指摘は検証項目に加えます。制度の確認は、住まい・食事・見守り・滞在・投資の機能ごとに分けて行います。

この構想が向き合う社会課題



「長生きは不安」が当たり前の社会を、「長生きが楽しみ」な社会に変える。そのために、次の6つの課題を一つの仕組みで解きます。

老後のお金の不安

「老後の生活が心配」は二人以上世帯で78.2%。公的年金を軸に暮らせる道を示す

都市の住まいの重さ

「住居」の物価は東京都が岡山県の1.64倍。住まいの費用を地方の空き家で下げる

過疎と空き家

過疎市町村は全国の51.5%、空き家は900万戸。条件を満たす一部の住まいに人と暮らしを戻す

高齢期の孤立

世話役と共同の食堂・集いの場で、役割と居場所のある暮らしをつくる

60歳以降の働き方

無理のない仕事と役割を地域に用意し、セカンドキャリアの選択肢にする

地域の担い手不足

入居者の消費と運営の仕事で、地元に雇用とお金が回る

出典：金融経済教育推進機構(J-FLEC)「家計の金融行動に関する世論調査 2025年」(2026年1月21日訂正版)

出典：総務省統計局「消費者物価地域差指数(小売物価統計調査 構造編)2025年結果」、総務省「令和5年度版 過疎対策の現況(概要版)」(2025年3月、2024年4月1日時点)、総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」(2023年10月1日時点)

この計画書の要旨



課題

都市では老後不安、地方では過疎と空き家

「老後の生活が心配」は二人以上世帯で78.2%。一方で過疎市町村は全国の51.5%、空き家は900万戸です。

構想

公的年金の範囲で暮らせる「まちぐるみ」の生活圈

空き家を活かした生活圈を全国につくり、季節ごとに住み替えられるようにします。

役割

企業の制度運営の現場から「出口」として紹介

企業型DCの制度運営支援を通じ、60歳以降の働き方・企業年金・繰下げを考える加入者に紹介できます。

進め方

発信 → 検証 → スポンサー募集 → トライアル地域

構想を公開して仲間を募り、需要を確かめ、協賛と自治体の協力を得て1地域から始めます。

※本資料の数値の出典は、各スライドの注記および巻末の出典一覧に記載しています。

01

背景:二つの課題

都市の老後不安と、地方の過疎・空き家

広がる老後不安と、都市の住まいの重さ



全国で多くの人々が老後を心配し、平均的な単身の高齢無職世帯では毎月約3万円が不足しています。住まいの物価は都市ほど高くなります。

78.2%

「老後の生活が心配」

二人以上世帯・2025年

理由1位「十分な金融資産がない」61.9%

▲3.0万円

単身の高齢無職世帯の毎月の不足
消費支出14.8万円に対し

可処分所得11.8万円(2025年)

1.64倍

「住居」の物価の地域差

東京都129.8 / 岡山県79.1

(全国=100、2025年)

不足は貯蓄の取り崩しで埋めるのが前提。住まいの物価が高い都市で借家に住む人ほど、負担は重くなります。

出典：金融経済教育推進機構(J-FLEC)「家計の金融行動に関する世論調査 2025年」(2026年1月21日訂正版)

出典：総務省統計局「家計調査報告(家計収支編)2025年平均」〈参考4〉

出典：総務省統計局「消費者物価地域差指数(小売物価統計調査 構造編)2025年結果」



国土の6割以上が過疎地域となり、使われない住宅が増え続けています。住まいの「器」は地方に余っています。

885団体

過疎関係市町村

全国1,719市町村の51.5%

面積は国土の63.1%

900万戸

全国の空き家

空き家率13.8%で過去最高

30年間で約2倍

385.6万戸

使われていない空き家

賃貸・売却用などを除く空き家

2018年から36.9万戸増

人が減る地域には住まいが余り、人が集まる都市では住まいが高い。このねじれを逆手に取れないか。

出典：総務省「令和5年度版 過疎対策の現況(概要版)」(2025年3月、2024年4月1日時点)

出典：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」(2023年10月1日時点)

二つの課題を、一つの仕組みで解く

都市の年金生活者

- 住居費・物価が高い
- 年金だけでは不足しがち
- 老後が「心配」



公的年金コロニー

- 年金の範囲で暮らせる
- 役割と居場所がある
- 医療・介護につながる



過疎に悩む地域

- 空き家・遊休施設
- 担い手と消費の不足
- 人口減少

年金は、地域に毎月入ってくる安定した収入になる

入居者の年金は全国の制度から支払われ、住まい・食事・サービスを通じて地域で使われます。消費と雇用を地域に生み出します。

構想の土台:「灌漑施設」としての社会保障



年金・医療・介護の給付は、所得の高い地域から地方へお金を運ぶ「水路」の役割を果たしています。

高齢者は所得を運んでくる

地方の高齢者一人は、高所得地域から所得を移す経済主体。島根・鳥取では年金が家計消費の2割超

医療・介護の仕事が生まれる

高齢者は医療・介護の需要を持つため、地域に医療・介護の雇用が生まれる

地方ほど実質価値が高い

医療・介護は全国ほぼ一律の公定価格のため、物価の低い地方で実質的な価値が高くなる

カギは地域包括ケア

医療と介護が一体の地域包括ケアを充実させ、医療・介護界と自治体と一緒に町づくりを進める

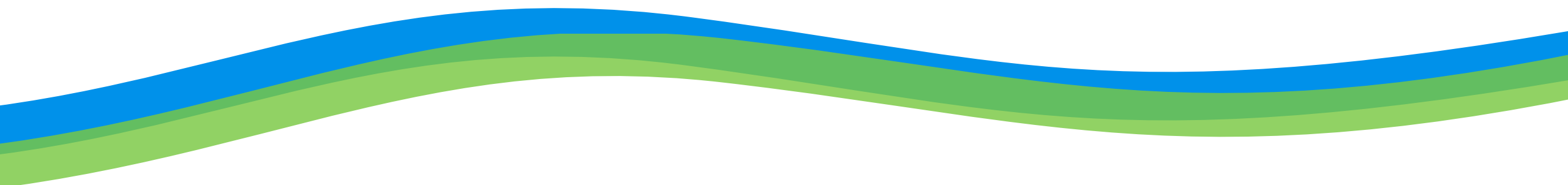
高齢者は地域にとって「経済の宝」。この構想は、その考え方を会社員の退職後の暮らし方から具体化します。

出典: 権丈善一「高齢者は経済の宝、社会保障で地方創生は可能 『灌漑施設としての社会保障』という考え方」東洋経済オンライン(2020年11月19日)

02

構想：公的年金コロニー

まちぐるみで、年金の範囲の暮らしをつくる





公的年金の範囲で、医療・介護に支えられて安心して暮らせる生活圏。施設ではなく「まち」として全国に広げ、ネットワークでつなぎます。

01 年金の範囲で暮らせる

住まい・食事・移動・交流のコストを、地域の資源と共同化で下げ、年金収入の範囲に収めることを目標にします。

02 医療・介護が軸

地域包括ケアを町づくりの中心に置き、地域の医療機関・介護事業者と連携して、介護が必要になっても住み続けられる形をめざします。

03 生きがいのある暮らし

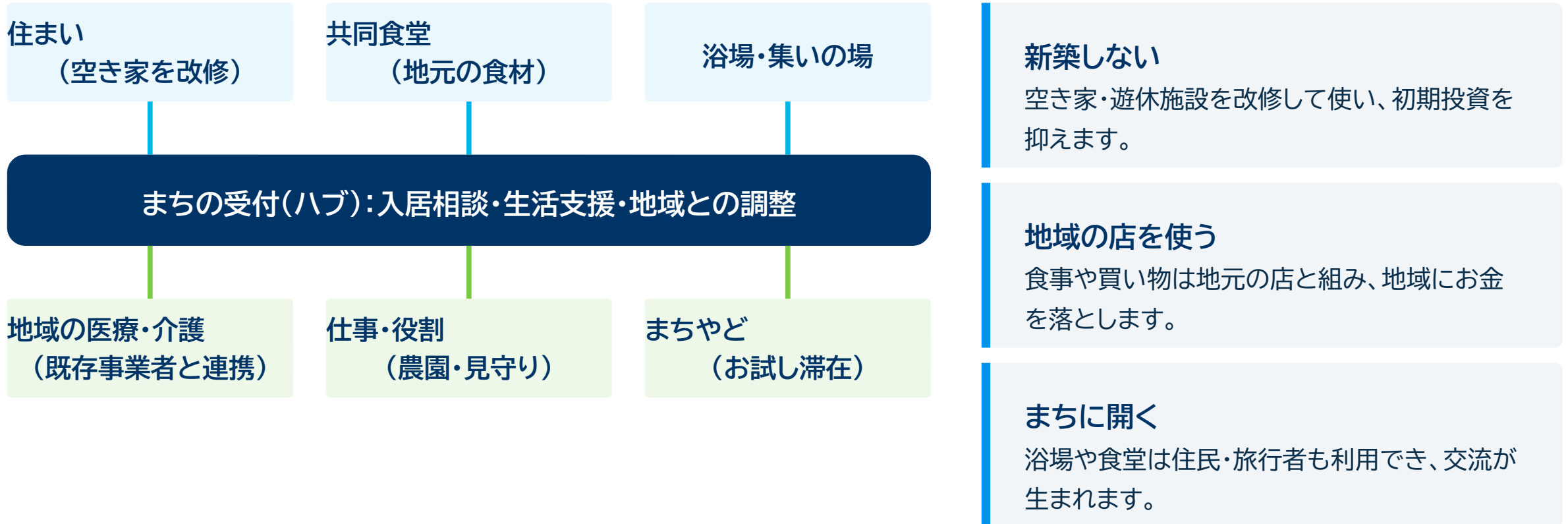
趣味・交流・できる範囲の仕事など、地域の一員として活動に加わる。施設の介護の担い手になることは求めません。

入居者の年金と医療・介護の給付が地域で使われ、医療・介護の仕事が増えて若い世代も集まる、という仮説です。結果として「多世代のまち」をめざします。



「まちぐるみ」で機能を分散させる

香川県高松市の「仏生山まちぐるみ旅館」は、まち全体を一つの旅館に見立て、客室・食事・浴場をまちに分散させています。



参考:国土交通政策研究所報 第72号(2019年)「『まちやど』の特性と可能性」。イタリアでは空き家を分散型ホテルとして使う「アルベルゴ・ディフーゾ」が1982年に始まっています(albergodiffuso.com)。

季節に合わせて、全国のまちに住み替えもできる



コロニーを全国に点在させ、会員制のネットワークでつなぎます。夏は涼しいまち、冬は暖かいまちと、季節に合わせて住み替えられます。

夏

涼しい北のまち・高原

北海道・東北・高原などで、暑さを避けて過ごす

秋・春

本拠のまち

住民票を置く本拠で、かかりつけ医や役割のある暮らし

冬

暖かい南のまち

瀬戸内・九州・沖縄などで、寒さや雪を避けて過ごす

本拠を一つ決める

住民票・介護保険の住所地は本拠に。滞在先でも必要な医療を受けられる体制を地域と組む

住んだ分だけ負担

会員制で、住んだ期間の分だけ負担する料金モデルを検証。移動費は自己負担

空く季節も活かす

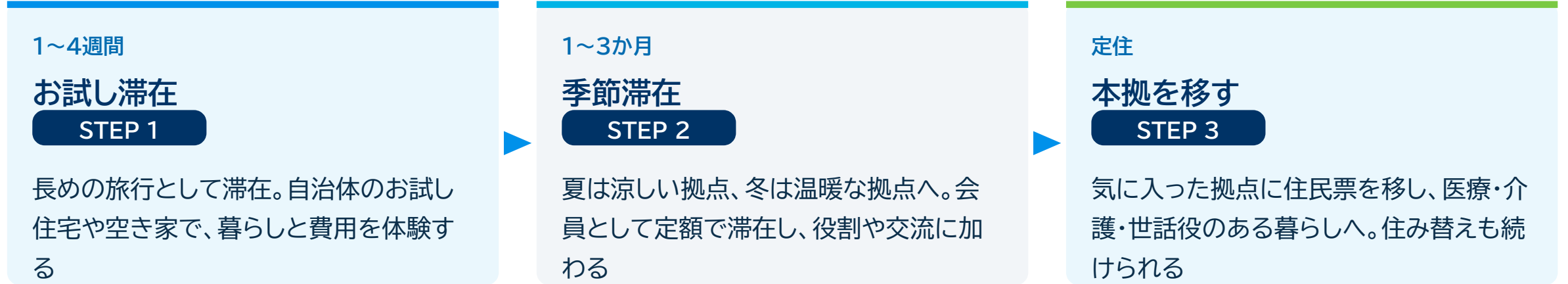
住み替えは一部の人にとどまる想定。空いた期間はお試し滞在(まちやど)に使う

出典:国土交通省「二地域居住促進法の施行に向けて」(2024年9月)。二地域居住の実施者は6.7%、関心層は約3割(2022年8月調査)。
二地域居住を後押しする改正広域的地域活性化基盤整備法は2024年11月1日に施行されています。



入り口はお試し滞在：年金で入れる多拠点滞在

移住より旅行の方が試しやすい。長めの旅行から入り、季節滞在、定住へと段階を踏みます。会員制の多拠点サービスの形を借りて、対象・期間・中身を変えます。



サービス	料金と規模	対象と使い方
ADDress	月9,800円(2泊分)～、国内外270か所以上	働く世代の多拠点生活、数日単位
SANU(Weekday)	月5.5万円で月7泊まで、38拠点242室	自然の中の別荘、平日・短期
会員制リゾート	会員権と年会費、1泊1万円前後	富裕層のレジャー
本構想(仮)	定住は月額6万円・4万円(仮置き)、滞在は住んだ月数分	月単位の滞在と定住、医療・介護・役割つき

出典：ADDress公式コラム(2026年5月更新)、SANU 2nd Home Weekday公式ページ(2026年8月時点)、日本経済新聞(2022年3月30日)。

※本書では「お試し滞在」は個人の体験(1～4週間)、「お試し暮らし」は事業の試行(1地域・少人数・1～3か月)を指します。旅館業法・住宅宿泊事業法・賃貸借のどれに当たるかは期間だけでなく契約形態や生活の本拠などで判断されるため、自治体・保健所と個別に確認します。

住み替えと住民票・医療・介護の扱い



季節の住み替えでは、住民票・医療保険・介護保険の扱いを事前に整理しておく必要があります。

項目	制度の扱い	構想での対応
住民票	住所は実際の「生活の本拠」で判断される。季節滞在で住所地が自動的に移ることはない	本拠のまちに住民票を置く前提。滞在の期間・頻度による扱いは自治体と確認
医療保険	国保・後期高齢者医療の被保険者のまま、全国の保険医療機関で受診できる（マイナ保険証・資格確認書）	本人の同意を踏まえ、滞在先と本拠の医療機関が診療情報を連携できる仕組みを検討する
介護保険	保険者は住所地の市町村。居宅サービスは他市町村の事業所を使える場合があるが、地域密着型サービスは居住市町村の指定が原則（区域外は手続きと同意が要る）	要介護になったら本拠中心の暮らしへ。滞在先での利用はケアマネジャー・保険者と事前に確認する
住民税	個人住民税は1月1日の住所地の市区町村に納める。滞在者の分は受け入れ側に入らない	定住者は転入し税収も移る。財政影響は住民税だけでなく交付税・医療・介護の負担を含めて試算。季節滞在者は地元消費を主な効果として評価

住所地は税収と保険の負担に直結します。首長の目線で最初に問われる点として、候補自治体と最初に詰めます。

出典：総務省「住民基本台帳制度の意義等について」（2021年7月）、国民健康保険法第36条・高齢者医療確保法第64条、厚生労働省「マイナ保険証と資格確認書について」、介護保険法第42条の2・第78条の2、地方税法第39条・第318条（個人住民税の賦課期日）、国土交通省 全国二地域居住等促進官民連携プラットフォーム（官民連携PF）資料（2026年2月）。

年金の範囲で暮らすための家計設計



想定するのは基礎年金＋厚生年金を受け取る人です。家計調査の単身平均(基礎年金のみの人も含む)では月約3.0万円不足するため、コロニーの工夫と繰下げの増額で差を埋めます。

費目(月平均)	全国平均(単身)	コロニーでの工夫(検証項目)
食料	42,545円	共同食堂・地元食材・農園で下げる
住居	11,416円	改修した空き家を低い家賃で貸す
光熱・水道	15,565円	住まいの断熱改修、共用設備の活用
交通・通信	13,601円	車なしで暮らせる距離に機能を集める
保健医療	8,388円	地域の医療機関との連携、健康づくりの活動
その他(家具・被服・娯楽・交際費等)	56,930円	娯楽の一部を地域の活動・役割で楽しむ
消費支出 合計	148,445円	目標:可処分所得(118,465円)の範囲に収める

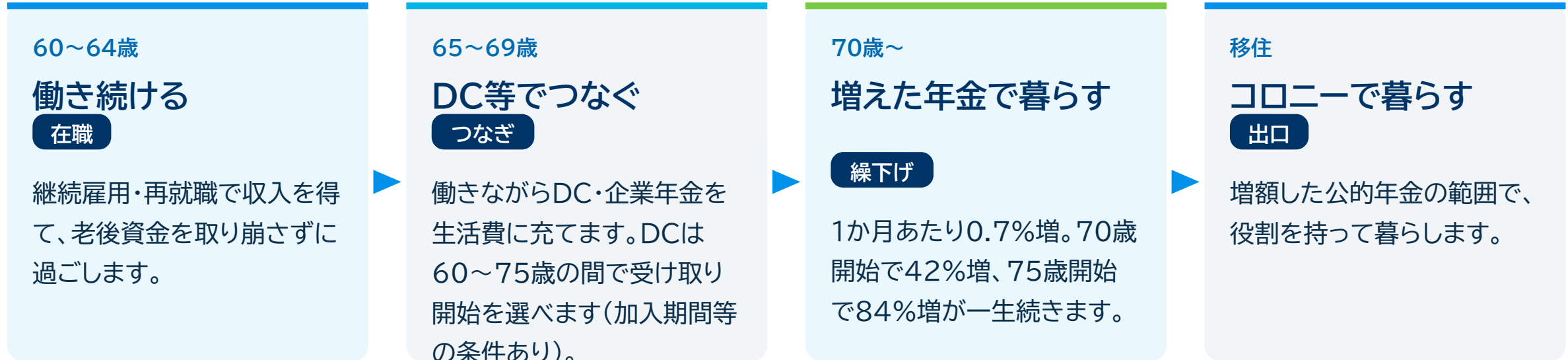
出典:総務省統計局「家計調査報告(家計収支編)2025年平均」〈参考4〉。「その他」は家具・家事用品、被服及び履物、教養娯楽、その他の消費支出(交際費を含む)の合計。住居費は持ち家中心の値。

参考:厚生年金(第1号)の老齢年金の平均月額(基礎年金を含む)は男性169,967円・女性111,413円(厚生労働省「令和6年度 厚生年金保険・国民年金事業の概況」、令和6年度末)。



「繰下げ」と組み合わせる年金を厚くする

60～70歳を働き方と企業年金・DCでつなぎ、公的年金の受け取りを遅らせると、生涯受け取る年金の月額が増えます。



試算例：65歳から受け取ると月15.0万円の人が、70歳まで繰下げると月21.3万円(+42%)に。

出典：厚生労働省「令和8年度の年金額改定について」、日本年金機構「年金の繰下げ受給」、厚生労働省「確定拠出年金制度の概要」。在職老齢年金の支給停止基準額は、基本月額と総報酬月額相当額の合計で月65万円(2026年度)。

※試算例は増額率のみの単純計算。税・社会保険料・加給年金等は考慮せず、繰下げ待機中に在職老齢年金で支給停止となる部分は増額されません。

DC広研が「出口」として紹介できる理由



企業型DCを導入する企業の制度運営を支援する立場から、加入者が60歳以降を考える場面に、自然に関わることができます。

企業との接点

- DC導入企業の制度運営支援
- 継続教育・セミナーの企画
- 加入者アンケートの実施

加入者の転機に立ち会う

- 50代向けの出口戦略セミナー
- 受け取り方の個別相談
- 60歳以降の働き方の検討

選択肢として紹介

- 繰下げと組み合わせた暮らし方
- お試し暮らしへの案内
- 企業の退職準備支援に組み込む

「出口の選択肢の一つ」として示す。特定地域への送客を対価とする報酬は受け取らない方針とします(案)。



入居者は、年金・医療・介護の給付を通じて都市から所得を運んでくる存在です。毎月の消費と、医療・介護を中心とした仕事が地域に生まれます。

年約3,900～4,500万円

1地域(21～24世帯)の地域内消費の目安

食料・光熱水道・保健医療(家計調査)＋住居費・共益費

(仮置き)。住居費等を除くと約2,600～3,000万円

医療・介護＋世話役

コロニーが生む地元の雇用

医療・介護の担い手、世話役、食堂、

改修・保守、まちやど運営

地域おこし協力隊・集落支援員と組み合わせる

協力隊は2025年度8,196人で過去最多、任期終了後は近隣を含め約7割(70.3%)が定住。世話役の担い手として自治体と検討します。

出典：総務省統計局「家計調査報告(家計収支編)2025年平均」〈参考4〉(夫婦・単身の高齢無職世帯)。総務省「令和7年度 地域おこし協力隊の隊員数等について」。

※目安は、通年で居住し、地元で使われやすい費目を全額地域内で使うと仮定した単純試算(夫婦14～16・単身7～8世帯)。経済波及効果ではありません。

1地域の実証モデル(試算)



21～24世帯(共働き夫婦14～16・単身7～8、計35～40人)。コロニーを本拠(住民票を移す)とし、住居費・共益費は仮置き。

世帯(年金は月額)	65歳から受取	70歳まで繰下げ	暮らしの必要額
共働き夫婦(二人とも厚生年金20年以上)	311,433円	442,235円	339,090円
単身(女性・厚生年金20年以上)	134,640円	191,189円	190,019円
単身(男性・厚生年金20年以上)	176,793円	251,046円	190,019円

必要額の考え方

消費支出(住居費を除く) + 住居費・共益費(仮置き:夫婦6万円・単身4万円) + 税・社会保険料

繰下げを待つ5年間

65～69歳は就労・DC・企業年金・貯蓄で生活費を賄う前提(本モデルの世帯は加給年金の対象外)

夫婦・男性単身は70歳繰下げで上回る。女性単身はほぼ同額で、税・保険料の増加により不足もありうる。

出典:厚生労働省「令和8年度の年金額改定について」多様なライフコースに応じた年金額(受給者の実績平均ではなくモデル額。夫婦は男性・女性の例を合算)、総務省「家計調査」2025年。繰下げは増額率のみの単純計算。



コロニーごとの「世話役」を、地元自治体と

各コロニーに、入居者と地域をつなぐ世話役を置きます。生活相談・安否確認・連絡調整が役割で、医療行為や介護サービスの提供、専門的な判断は行いません。既存の制度で配置できる可能性を自治体と検討します。

世話役の役割

- 入居・住み替えの受付と相談
- 日々の見守り・安否確認
- 医療・介護・行政手続きへのつなぎ
- 地元住民・事業者との調整
- 空き家の管理とお試し滞在の受付

集落支援員

地域の人材を自治体が委嘱。専任1人あたり上限500万円(2025年度、人口集中地区を除く)

地域おこし協力隊

都市からの移住者を自治体が委嘱。1人あたり上限550万円(2025年度)

生活支援コーディネーター

介護保険の地域支援事業で市町村が配置する、地域の支え合いの調整役

空家等管理活用支援法人

市区町村が指定し、空き家の相談・マッチングを担う

出典:総務省「令和7年度 地域力創造施策について」(2025年5月)、同「地域おこし協力隊について」、国土交通省「空き家対策関連施策等について」(2026年2月)。

地域の一員になる：入居者の側の条件



「生きがいのある暮らし」を入居者の側から見た条件です。地方では70代も担い手として期待され、自ら地域に出て動く人でないと受け入れられにくい。この条件を、仕組みの前に置きます。

入居者に求めること

- 地域の活動(清掃・祭り・見守り・農作業)に率先して加わる
- 経験や知見を一方的に当てはめず、地域の慣行を理解し対話しながら加わる
- 地元の店・医療・交通を使い、暮らしをまちに開く
- 希望・体力に応じて、地域の担い手の役割を引き受ける

仕組みで支えること

- お試し滞在で、入居者と地域の双方が相性を確かめてから入居する
- 世話役が地域の行事・役割への橋渡しをする
- 入居時に「暮らしのガイドライン」を共有し、賃貸借の義務と任意の活動を分ける
- 食堂・見守り・改修・まちやどなど、役割を最初から用意する

首長の目線では、年金の数字より「受け入れやすい人かどうか」が先に立ちます。この条件が構想の成否を分けます。

参考：地方自治体の首長との意見交換(2026年10月)。地方都市は現金の支出が少なく暮らしの費用はかからない一方、自ら地域に出て動く人でないと受け入れられにくい、という指摘を踏まえて作成。

先行する取り組みに学び、違いを出す



取り組み	概要	公的年金コロニーの違い
生涯活躍のまち(日本版CCRC)	誰もが居場所と役割を持つコミュニティづくり。推進している自治体は263団体(2023年)	給付が地域を潤す再分配を土台に、費用設計を目標の中心に置く
シェア金沢(石川県金沢市)	高齢者・学生・障害のある人が「ごちゃ混ぜ」で暮らす街。2014年開設	新築の拠点ではなく、既存の空き家をまちに分散して使う
仏生山まちぐるみ旅館(高松市)	まち全体を旅館に見立て、客室・食事・浴場をまちに分散	旅行者ではなく「住む人」のために同じ考え方をを使う
アルベルゴ・ディフーゾ(イタリア)	空き家を客室として村全体を一つのホテルにする。1982年に始まる	旅行者向けの分散型宿泊を、年金生活者の住まいと医療・介護に置き換える
住まいのサブスク(多拠点生活)	定額で全国の拠点に住める会員制サービス(例: ADDress)	年金生活者向けに、医療・介護と地域の役割までつなぐ

出典:内閣官房・内閣府「生涯活躍のまち」、同「令和5年度 意向等調査結果」。長寿科学振興財団「健康長寿ネット」(シェア金沢)。
国土交通政策研究所報 第72号(仏生山)。albergodiffuso.com(アルベルゴ・ディフーゾ)。

03

進め方

発信・検証・スポンサー募集・トライアル地域の獲得



4つの取り組みを並行して進める

01 構想を発信する

- 計画書・研究ページ
- セミナー・寄稿
- 賛同者・協力者

02 需要を検証する

- 加入者の意向調査
- 候補地の家計試算
- 医療・介護の受け皿

03 協賛を募る

- 企業・金融機関
- 住宅・介護の事業者
- 投資家への打診

04 トライアル地域

- 自治体ヒアリング
- 地域再生計画
- お試し暮らし

最初から大きく作らない。1地域・少人数のお試し暮らしで、家計と暮らしの実感確かめてから広げます。

ロードマップ(案)



※時期は構想段階の目安です。呼びかけ人が本業と並行して進めるため、余裕を持たせています。

※興味あり登録の広がり、協力自治体・スポンサーの状況に応じて見直します。

検証すること：仮説と確かめ方



項目	仮説	確かめ方
需要	都市の会社員の一定数が、年金で暮らせるまちへの移住に関心を持つ	DC加入者への意向調査(年代別の関心度・条件)
家計	繰下げを待つ期間の資金計画を含め、70歳繰下げで暮らしの必要額を賄える	お試し暮らしでの家計簿、費目別の比較
空き家	候補地に、改修して使える空き家が必要な戸数ある	確認項目による絞り込み、改修費の見積もり
暮らし	役割と交流があることで、満足度と健康が保たれる	満足度・孤立感・活動量の調査
地域	入居者の消費と運営で、地元に仕事とお金が回る	地元での支出額、雇用人数、自治体負担の試算
住み替え	移動費が自己負担のため住み替えは一部にとどまり、空く季節はお試し滞在で埋められる	住み替えの人数・時期、拠点の年間稼働率
制度	住民票・医療・介護の扱いが妨げにならず、住まい・食事・見守り・滞在・投資をそれぞれ法令に合う形にできる	機能ごとに分けて所管庁・自治体に確認(次ページ)
継続性	入居者の月額で運営費を賄い、投資を回収できる	運営収支、空室率、担い手の確保状況

制度の確認は機能ごとに分ける



「住まい＋食事＋見守り＋滞在＋投資」を一つの事業として語ると法令の論点が混ざります。機能ごとに分けて確かめます。

機能	関わる法令・制度	確かめること	確認先
住まい (空き家の賃貸)	借地借家法、高齢者住まい法 (サ高住)、建築基準法	通常の賃貸借で足りるか。安否確認・生活相談を 付ける場合、サ高住登録(任意)を選ぶか	住宅担当課、 建築士
食事 (共同食堂)	食品衛生法、老人福祉法 (有料老人ホーム)	地域の店として営むか、入居者向けか。食事・介護・ 家事・健康管理のいずれか一つでも該当しうる	保健所、 福祉担当課
見守り (世話役)	老人福祉法(有料老人ホーム)、 介護保険法	安否確認だけでは要件外だが、家事・健康管理まで 担うと該当しうる。世話役は介護を行わない線引き	福祉担当課、 保険者
多拠点滞在 (お試し・季節)	旅館業法、住宅宿泊事業法、 旅行業法	1～4週間の滞在をどの区分で行うか。会員から 料金を受けて滞在先を手配する形が旅行業に当たるか	保健所、都道府県 の旅行業担当
投資 (月額で回収)	不動産特定共同事業法、 金融商品取引法、貸金業法	小規模不特法の登録を要するか(1人100万円以下 等の要件)。匿名組合・社債・融資のどれで組むか	国交省、都道府県、 財務局、弁護士
住民票・税 (本拠と季節滞在)	住民基本台帳法、地方税法、 国保法、介護保険法	生活の本拠の判断。季節滞在者の住民税(家屋敷 課税)。一般の住宅への転入は住所地特例の対象外	住民・税務担当、 保険者

※法令の当てはめは本資料の判断ではなく、所管庁・自治体・専門家への確認事項です(制度上の要確認事項)。

お金の流れと候補財源(案)



自治体の事業として採択された場合などに使える「候補」です。拠点の整備・世話役・日々の運営で、お金の出どころを分けます。

01 拠点の整備(自治体の事業)

- 国の空き家活用・耐震改修補助
- 企業版ふるさと納税(地域再生計画)

02 世話役の配置(自治体)

- 集落支援員・地域おこし協力隊
- 生活支援コーディネーター

03 日々の運営(運営主体)

- 入居者の家賃・共益費
- 協賛は発信・調査に充てる

寄附は自治体の事業に、国の補助は制度の要件に沿って自治体・所有者が活用。日々の運営費は入居者の月額で賄い、協賛は発信・調査に充てます。

出典:内閣府地方創生推進事務局「企業版ふるさと納税」(令和7年度税制改正で3年延長)、総務省「地域おこし協力隊について」。

※企業版ふるさと納税は寄附の見返りに経済的な利益を受けることが禁止され、本社所在地の自治体は対象外。寄附企業と協賛(発信・調査)は切り分けて管理します。

投資回収モデル(案): 月額の手元払いで回収する

拠点の整備に先に投資し、入居者の月額(住居費・共益費)で定期的に回収する形です。年金という安定した収入が月額の裏付けになります。

01 出す

- 公的補助(国・地方、自治体経由)
- 自治体の事業費(企業版ふるさと納税の寄附を含む)
- 民間融資(地域金融機関)
- 民間投資(小規模不特法など、要件を確認)

02 使う

- 空き家の改修(1戸300万円)
- 食堂・集いの場の整備
- 開設時の備品・家具

03 回収する

- 家賃・共益費を月次の口座振替で徴収
- 運営費を引いた残りで返済・分配
- 補助あり約5年・なし約10.5年で回収。住まいは所有者または地域へ

梶原町は町の負担分を10～12年の家賃で回収してから家を所有者に返す設計。同じ考え方を民間投資と国・地方の補助で組みます。

※年金受給権は原則として担保にできません(国民年金法24条・厚生年金法41条)。家賃等は賃貸借契約上の債務として徴収します。

出典: SMOUT移住研究所「6年間で約200人が移住」(梶原町)、国土交通省 小規模不動産特定共同事業の制度概要。

投資回収の試算例(1地域・24世帯)



実証モデル(21～24世帯、夫婦2/3・単身1/3)の上限24世帯と、家計の仮置きを使った回収年数の目安です。

項目	前提(仮置き)	試算
初期投資	改修24戸×300万円+共用施設2,000万円	9,200万円
うち民間の投資	仮に改修費の2/3が公的補助の対象になるケース(制度・自治体で異なる。共用施設は対象外と仮定)。借り上げは無償または低額	4,400万円
年間の月額収入	夫婦16世帯×6万円+単身8世帯×4万円、稼働率90%	約1,380万円
年間の運営費	管理・修繕積立・保険・税など(仮置き)	約500万円
回収の原資	収入－運営費	約880万円／年
回収年数	A 補助あり $4,400 \div 880 = \text{約}5\text{年}$ ／B 補助なし $9,200 \div 880 = \text{約}10.5\text{年}$ ／C 補助あり・世話役を自前で雇う(年500万円) $4,400 \div 380 = \text{約}12\text{年}$	約5年(A)

資金調達コストを年3%と置くと返済期間は約5.5年(A)・約13年(B)・約14年(C)。梶原町型の借上げ期間(10～12年)に収まるのはAだけです。空室・修繕と、世話役を自治体の制度で置けるかが最大の変動要因です。

※すべて仮置きの試算例です。改修費の目安は下川町の平均約300万円(出典:国土交通省「小さなまちでも成立する空き家ビジネスモデルの構築」)。

※世話役の人件費は自治体の制度(集落支援員等)で配置する前提のため、運営費に含めていません。

空き家を使えるようにするための確認項目

空き家はそのまま使えるとは限りません。確認項目で絞り込み、改修費を誰が負担するかを最初に決めます。

確認項目

- 耐震性(建築時期・構造・耐震診断で確認)
- 断熱・水回り・給湯などの設備
- 段差・手すりなどのバリアフリー
- 所有者・相続登記などの権利関係
- 接道・用途地域・上下水道

改修費を誰が負担するか

- 所有者:改修して貸し出す
- 自治体:国の補助を使って改修する
- 運営主体:借り上げて改修し家賃で回収
- 入居者:家賃に上乗せして負担

改修費の負担の分け方が家賃の水準を決める、最大の論点です。

参考:熊本地震(益城町中心部)での木造建築物の倒壊率は、旧耐震基準28.2%、2000年6月以降2.2%(国土交通省「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会」報告書のポイント)。

国・自治体の空き家活用支援を使う



空き家の活用・改修には国と自治体の支援制度があります。支援制度を持つ自治体に、トライアル地域として提案します。

空き家対策総合支援事業(国土交通省)

活用改修を支援(所有者が行う場合 国1/3・地方1/3・所有者1/3、市区町村は国1/2)。10年以上の活用が要件で、住まいが対象かは要確認

住宅の耐震改修補助

戸建住宅の耐震改修に補助制度がある市区町村は1,445(83.0%、2025年4月)

改正空家法(2023年12月施行)

空家等活用促進区域の指定、空家等管理活用支援法人の指定(179団体・103市区町村、2026年1月末)

全国版空き家・空き地バンク

参加自治体は1,151(2026年8月末)。物件を掲載中の自治体は744

出典:国土交通省「空き家対策関連施策等について」(2026年2月)、同「住宅・建築物の耐震化に関する支援制度」、同「全国版空き家・空き地バンク」掲載状況(2026年8月末)。

空き家の改修と維持を地元で回す先行事例

空き家の維持修繕を住まいの運営に組み込むために、地元の工務店や公社が改修・管理を担う形を参考にします。

高知県梼原町「ゆすはらの家」

- 町が空き家を10～12年預かり、水回り中心に改修して移住者に月1万5,000円で貸す
- 改修費は国1/2・県1/4・町1/4、所有者の負担なし
- 2013年からの6年で48戸を改修、90組187人が移住

北海道下川町「空き家ビジネスモデル」

- 町の公社が司令塔になり、町内の工務店・建設業協会・建築士・金融機関が一体で回す
- 改修は町内の建設業者、建物調査は建築士資格を持つ業者が担当
- 仲介手数料・管理代行・サブリース料で収益を組む設計（改修費は平均約300万円）

塩尻市は第三セクターを空家等管理活用支援法人に指定し、相談から改修まで担わせています。候補自治体にも同じ受け皿を求めます。

出典：SMOUT移住研究所「6年間で約200人が移住。『すぐ住める家がある』ことで移住が増えるまち」、国土交通省「小さなまちでも成立する空き家ビジネスモデルの構築」（下川町ふるさと開発振興公社）、
塩尻市「塩尻市空家等管理活用支援法人の指定等について」（2024年6月指定）。

トライアル候補自治体(一次リスト)



国の公表資料を突き合わせ、複数に名前が挙がる自治体を季節の役割で分けました(未接触)。

夏の拠点(涼しい地域)	該当	冬の拠点(温暖な地域)	該当	通年・本拠の候補(要精査)	該当
秋田県 大館市 ●	A B C D	長崎県 五島市 ●	A B D	山梨県 丹波山村 ●	A B D
北海道 上士幌町 ●	A C D	長崎県 壱岐市 ●	B C D	栃木県 那須町	A D
長野県 塩尻市 ○	A B D	福岡県 北九州市	B C D	静岡県 藤枝市	B C D
新潟県 妙高市 ●	C D	和歌山県 田辺市 ○	A D	静岡県 森町	B D
長野県 東御市	B D	和歌山県 白浜町 ○	A D	静岡県 焼津市	A D
山形県 鮭川村 ●	B D	香川県 三豊市 ○	A D	千葉県 御宿町	C D

A 特定居住促進計画(二地域居住) B 空家等管理活用支援法人を指定 C 生涯活躍のまちに取組

D 官民連携PF会員 ● 全部過疎 ○ 一部過疎・みなし過疎 ※分類は目安で、医療・交通の条件は要精査

出典:国土交通省「二地域居住等の促進について」(2026年2月、計画・支援法人は2025年12月末時点)、同「空き家対策関連施策等について」(2026年2月)、内閣官房「生涯活躍のまち」取組事例、総務省「過疎地域市町村等一覧」、全国二地域居住等促進官民連携プラットフォーム会員検索(2026年9月閲覧)。



候補地の条件

- 改修して使える空き家・遊休施設がまとまっている
- 空き家の活用・改修の支援制度がある
- 医療機関・介護事業者など連携できる受け皿がある
- 食堂・浴場など、集いの場になる資源がある
- 都市からの移動が現実的な距離にある
- 世話役の配置など、自治体が前向きに関わる

獲得の進め方

- 空き家活用支援・「生涯活躍のまち」の自治体から候補を挙げる
- 構想書を持って、首長・担当課にヒアリングする
- 地域の住まい・医療・食の事業者と一緒に試算する
- 地域再生計画に位置づけ、企業版ふるさと納税の対象にする
- 協定を結び、お試し暮らしの受け入れを準備する



DC広研が呼びかけ人となり、まず興味あり登録者と意見交換を重ね、立場の異なる参加者による推進協議会(仮称)へ育てます。

公的年金コロニー推進協議会(仮称)

事務局・呼びかけ人:DC広研

興味あり登録者

- 更新情報の配信先
- 意見交換の相手

自治体

- 候補地の提供
- 世話役の配置

企業・金融機関

- 協賛
- 加入者への周知

地域の事業者

- 住まい・食
- 医療・介護

有識者

- 年金・福祉
- まちづくり

主なリスクと対応



リスク	内容	対応の方向
自治体の医療・介護負担	一般の住宅への移住には「住所地特例」が及ばず、転入先の国保・後期高齢者医療・介護保険の負担が増える	給付を通じて所得を地域に運ぶ視点と、経済効果・負担の試算を自治体と共有
受け止め	「高齢者を地方に移す施策」と否定的に受け止められる	若い世代・子育て世帯・地元住民と共に暮らす多世代のまちとして発信
年金の実質的な目減り	マクロ経済スライドにより、年金の実質価値は物価ほど伸びない可能性	家計に余裕を持たせた設計、繰下げとの組み合わせ
運営の継続	担い手不足、収支の悪化	小さく始める、世話役は自治体の制度で配置
住み替えの負担	移動費・二重の住居費、医療・介護の継続が途切れる	住んだ分だけの料金モデルを検証、本拠のかかりつけ医と情報連携
名称	「コロニー」は福祉の歴史で大規模な隔離施設を思わせる	名称は仮称とし、関係者の意見を聞いて決める
入居者と地域の相性	地域に入っていない入居者は受け入れられず孤立する	お試し滞在で双方が確かめ、入居者の条件を入口で示す
空室・修繕と自治体制度	空室や修繕で収支が悪化し、世話役を制度で置けない	稼働率と修繕積立を保守的に置く。世話役自前の場合の収支も試算

出典：厚生労働省 社会保障審議会介護保険部会(第85回)参考資料3「住所地特例」(2019年11月14日)

当面1年のアクション(2026年10月～2027年9月)



- 1 構想の公開と、興味あり登録の受付**
研究ページ(nenkin-colony.pages.dev)を公開済み。更新情報の配信先として「興味あり登録」を受け付け、改訂のお知らせと意見交換の案内を送ります。
- 2 DC加入者への意向調査**
各社の了解を得て、セミナーと既存の加入者調査に任意回答の5問を追加し、2027年春までに回答を集め、上期に集計・公表します。
- 3 官民連携プラットフォームと自治体への接触**
官民連携プラットフォームに会員登録し、取組事例として構想を掲載済み(2026年10月)。意向調査の結果が出てから、PFのメッセージ機能・県の移住窓口・紹介を通じて一次リストの自治体に接触します。
- 4 制度の機能別確認と事業の形**
住まい・食事・見守り・滞在・投資の確認事項を所管庁・専門家に順に当て、「 $+\alpha$ 」と月額で回収する収支を詰めます。
- 5 意見交換の積み上げ**
登録者・有識者・自治体との意見交換を重ね、自治体とスポンサーの手応えがそろった時点で、推進協議会の準備会として研究会を始めます。

いただいた意見と、現時点の答え



意見交換で受けた指摘と、この版でどう答えたか。立場のみ記しています。

いただいた意見	出どころ	現時点の答え(反映ページ)
空き家の維持修繕は誰が担うのか	企業の人事担当者	地元の工務店・公社が改修と管理を担う形(梶原町・下川町)を運営に組み込む(35p)
これまでの地方創生と何が違うのか	企業の人事担当者	年金という給付が所得を運ぶ再分配を土台に置き、「年金で暮らせる+ α 」を事業にする(10p・40p)
移住より長めの旅行の方が試しやすい	企業の人事担当者	入り口をお試し滞在に組み替え、季節滞在→定住の3段階にした(15p)
高齢者だけのまちにならないか	企業の人事担当者	多世代のまちとして発信し、現地の雇用を生む関わり方を設計する(12p・20p)
年金の少ない層が中心では事業にならず、弱い立場の人を相手にした商売にならないか	企業の人事担当者	年金額の多い層にも魅力を持たせ、投資を月額で回収する収支を公開する(31・32p)
住民票をどちらに置くかは税収に関わる	自治体の首長	住民税の扱いを整理し、季節滞在者の還元を設計する(16p)
自ら地域に出て動く人でないと受け入れられない	自治体の首長	入居者の側の条件を新設し、お試し滞在で双方が確かめる(23p)
入居者に「支え手」を求めるCCRCは続かない	社会保障の研究者(論考)	給付が地域を潤す「灌漑施設」の考え方を土台に組み直した(10p)



論点	現時点の仮説	確かめたいこと
家計	夫婦・男性単身は70歳繰下げで必要額を上回り、女性単身はほぼ同額	必要額の水準と、候補自治体の税・保険料を反映した手取りの額
資産の取り崩し	65～69歳は就労・DC・企業年金・貯蓄でつなぐ	DCの受け取り方・取り崩し方をどう設計するとよいか
住まい	改修した空き家を低い家賃で貸せる	改修費を誰がどう負担すれば家賃水準が成り立つか
自治体	入居者は給付を通じて所得を地域に運ぶ存在	医療・介護の負担増の懸念にどう説明するか
住み替え	移動費は自己負担のため住み替えは一部にとどまる	需要の大きさと、住民票・医療・介護の扱い
事業と資金	「年金で暮らせる+ α 」で地域・事業者・行政が回り、投資は月額で回収(補助あり約5年・なし約10.5年)	+ α の中身、年金額の多い層への魅力、空室・修繕の見込み
入居者の条件	地域の活動に率先して加わる人でないと受け入れられにくい	条件の示し方と、お試し滞在での見極め方
入口と名称	退職準備支援の場で選択肢として示す(名称は仮称)	働く人に届く伝え方と、ふさわしい名称(「コロニー」は入所施設を連想させるとの指摘あり)



検証済み事実(出典つき)

- 「老後の生活が心配」78.2%、単身高齢無職は月▲3.0万円(7p)
- 「住居」の物価は東京都が岡山県の1.64倍(7p)
- 過疎市町村は51.5%・国土の63.1%、空き家900万戸(8p)
- 繰下げは月0.7%増、70歳開始で42%増(18p)
- 在職老齢年金の基準額は月65万円(2026年度)(18p)
- 集落支援員・協力隊の上限500万・550万円(20・22p)
- 榑原町48戸・187人、下川町は改修平均300万円(35p)
- 支援法人179団体、空き家バンク参加1,151自治体(34p)

制度上の要確認事項(確認先)

- お試し滞在の法的区分:旅館業法・民泊・賃貸借(保健所)(15p)
- 会員の滞在手配が旅行業に当たらないか(都道府県)(29p)
- 食事・家事・健康管理の提供と有料老人ホーム該当性(福祉担当課)(28・29p)
- 安否確認・生活相談を付ける場合のサ高住登録(任意)の選択(29p)
- 生活の本拠の判断と季節滞在の住民票・住民税(自治体)(16p)
- 介護保険の区域外利用と住所地特例(保険者)(16p)
- 改修補助と企業版ふるさと納税の対象(国交省・内閣府)(34・30p)
- 小規模不特法の登録要件(国交省・専門家)(29・31p)
- 世話役を既存制度で置けるか(総務省・自治体)(22p)

※ページ番号は本書のものです。



仮置き数値(検証で置き換える)

- 実証モデルは21～24世帯、夫婦2/3・単身1/3(21p)
- 住居費・共益費は夫婦6万円・単身4万円(21p)
- 改修費1戸300万円・共用施設2,000万円、初期投資9,200万円(32p)
- 改修費の2/3が補助対象と仮定し、民間投資は4,400万円(32p)
- 稼働率90%、運営費年500万円、回収原資年880万円(32p)
- 回収はA補助あり約5年・B補助なし約10.5年・C補助あり世話役自前約12年(32p)
- 1地域の地域内消費は年約3,900～4,500万円(20p)
- 暮らしの必要額は夫婦339,090円・単身190,019円(21p)

検証したい仮説(確かめ方)

- 都市の会社員の一定数が関心を持つ(意向調査)
- 65～69歳をつなげば70歳繰下げで必要額を賄える(手取り試算)
- 候補地に改修して使える空き家が必要戸数ある(確認項目・見積もり)
- 役割と交流で満足度と健康が保たれる(満足度・活動量の調査)
- 消費と運営で地元に仕事とお金が回る(支出・雇用の試算)
- 空く季節はお試し滞在で埋まる(稼働率)
- 入居者の月額で運営費を賄い投資を回収できる(運営収支)
- 入り口を旅行にすると移住のハードルが下がる(意向調査の設問)

※仮説は「意見交換したい論点」(42p)と対応しています。



- ・厚生労働省「令和8年度の年金額改定についてお知らせします」(2026年1月23日)
- ・日本年金機構「年金の繰下げ受給」「年金の繰上げ受給」
- ・厚生労働省「年金制度改正法の主な改正内容」「確定拠出年金制度の概要」
- ・総務省統計局「家計調査報告(家計収支編)2025年平均結果の概要」(2026年2月6日)
- ・総務省統計局「消費者物価地域差指数(小売物価統計調査 構造編)2025年結果」(2026年9月18日)
- ・総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計(確報集計)結果の概要」(2024年9月25日)
- ・総務省「令和5年度版 過疎対策の現況(概要版)」(2025年3月)
- ・金融経済教育推進機構(J-FLEC)「家計の金融行動に関する世論調査 2025年」(2025年12月18日、2026年1月21日訂正版)
- ・厚生労働省「令和6年度 厚生年金保険・国民年金事業の概況」(2025年12月)
- ・国土交通省「空き家対策関連施策等について」(2026年2月)、「全国版空き家・空き地バンク」、住宅の耐震化支援制度資料
- ・総務省「令和7年度 地域力創造施策について」(2025年5月)、同「住民基本台帳制度の意義等について」(2021年7月)
- ・厚生労働省「マイナ保険証と資格確認書について」、介護保険法第78条の2、国民健康保険法第36条
- ・内閣官房・内閣府「生涯活躍のまち」、同「令和5年度 生涯活躍のまちに関する意向等調査結果」
- ・内閣府地方創生推進事務局「企業版ふるさと納税(地方創生応援税制)」令和7年度税制改正資料
- ・総務省「令和7年度 地域おこし協力隊の隊員数等について」(2026年4月24日)、「地域おこし協力隊について」
- ・厚生労働省 社会保障審議会介護保険部会(第85回)参考資料3「住所地特例」(2019年11月14日)
- ・権丈善一「高齢者は経済の宝、社会保障で地方創生は可能 『灌漑施設としての社会保障』という考え方」東洋経済オンライン(2020年11月19日)
- ・国土交通政策研究所報 第72号(2019年)「『まちやど』の特性と可能性」
- ・国土交通省「二地域居住等の促進について」(2026年2月)、全国二地域居住等促進官民連携プラットフォーム(2chiiki.org)、総務省「過疎地域市町村等一覧」
- ・国土交通省「二地域居住の推進」「二地域居住促進法の施行に向けて」(2024年9月)／株式会社アドレス「ADDress」(address.love)
- ・長寿科学振興財団「健康長寿ネット」シェア金沢の事例／albergodiffuso.com
- ・SMOUT移住研究所「6年間で約200人が移住」(梶原町)／国土交通省「小さなまちでも成立する空き家ビジネスモデルの構築」(下川町)／塩尻市「空家等管理活用支援法人の指定等について」
- ・ADDress公式コラム(2026年5月更新)／SANU 2nd Home Weekday公式ページ(2026年8月)／日本経済新聞「リゾート、会員権でお得に」(2022年3月30日)

最初の一地域を、ともに

自治体・企業・金融機関・地域の事業者、専門家との
意見交換と参加を呼びかけています。

一般社団法人 確定拠出年金調査広報研究所(DC広研)

<https://nenkin-colony.pages.dev>

