

高齢者住宅の新たな展開

～米国のアクティブ・シニアと高齢者誘致による地域活性化～

2003年3月

日本政策投資銀行
ニューヨーク駐在員事務所

要 旨

1 . 米国では、いわゆる「ベビーブーマー世代」が、我が国の「団塊の世代」同様にリタイアの時期を迎えており、今後高齢者の比率も増加していくものと推測されている。

比較的経済力を有し、健康で、退職後もアクティブな生活を指向する米国の高齢者は、老後の生活プランを考えるに際し、最適な生活環境への移住も一つの選択肢として視野に入れている。一方、それを受け入れる側の地域にとっても、高齢者移住により生み出される消費、税収増等の経済効果は少なくないものと思われる。また、高齢者住宅のマーケットも、長期的に有望なものと考えられており、各種業界からの参入も多い。

2 . 米国の高齢者住宅は、健常者専用のものから医療中心の介護施設まで幅広く、近年は、それらが相互に組み合わせられた施設、また、それらに一流の食事サービスや娯楽施設、各種アクティビティを取り入れたものなど、ハード・ソフト両面で、より付加価値を増した高級な施設も多く見受けられる。

3 . その中のひとつに、CCRC (Continuing Care Retirement Community) と呼ばれる施設がある。CCRC は、健康で自立した高齢者から、体の不自由により医療ケアを必要とする高齢者まで、各人の状況に応じた幅広い対応を可能とする施設である。そのため、高齢者は健康状況に関わらず最適な住環境を選択できる点で、大きな安心感を得られるメリットがあり、米国ではかなり広く普及している。

また、高齢者のニーズが健康だけではなく知的欲求の充足へも広がっていることへの対応として、大学と提携した CCRC が増えて来ている。こうした住宅の存在は、高齢者ばかりでなく大学にとっても様々なメリットをもたらすものと考えられる。

4 . こうしたハード並びにソフトの整備を我が国にそのままの形で持ち込むことは難しいと思われるが、進展している我が国の高齢化社会を踏まえたうえで、今後の地域活性化を考えるに当たっては、「高齢者誘致」の概念及び本稿で取り上げた住宅施設の事例は参考になるものと思われる。

以 上

目 次

はじめに	3
第 1 章 米国の高齢者世代概観	4
(1) 高齢者推移と将来推計	4
(2) 米国高齢者世代の経済状況	5
第 2 章 高齢者の移住とインパクト	8
(1) 高齢者の移住傾向	8
(2) 高齢者移住・誘致のインパクト	10
第 3 章 米国における高齢者住宅の概要	12
第 4 章 CCRC (Continuing Care Retirement Community)	15
(1) 概要	15
(2) 施設の特徴	15
(3) 各種条件	16
第 5 章 CCRC の事例紹介	19
(1) Kendal at Hanover (ニューハンプシャー州ハンノーバー)	19
(2) University Retirement Community (カリフォルニア州デービス)	22
(3) その他の事例	25
(4) 大学側から見た高齢者住宅のメリット	26
おわりに	28

はじめに

日本では、あと数年で「団塊の世代」と呼ばれる人々が一斉に定年を迎えようとしている。これらの世代は潜在的に消費余力のある世代と言われており、少子高齢化社会を本格的に迎えるにあたって、ある意味では日本経済活性化のキーとなりうる世代である。

また、我が国は世界的に見ても最長寿国として知られており、健康で活動的な高齢者が増えていくものと思われる。

一方、米国においても、我が国同様ベビーブーマー世代のリタイアが進み、高齢化が進むものと見られている。彼らの多くは生活場所の選定を含め、活動的な老後を送るべく、リタイア後の生活設計に対する関心が非常に高い。そのため、これらの世代を対象とした高齢者向け住宅施設の開発も盛んであり、REIT やホテルなど同業界への新規参入も目立っている。

本稿では、まず始めにこうした米国の高齢者世代を客観的なデータを整理することで概観し、次章では、比較的経済力を有するこれらの世代が移住することによる効果について検討する。

続く第 3 章では、高齢者移住の際の重要な要素である高齢者向け住宅施設の米国における状況を整理・概観し、第 4 章ではその中でも、近年米国でかなり普及し、日本ではまだ馴染みが少ないと思われる CCRC (Continuing Care Retirement Community) について紹介をする。

CCRC は、高齢者の健康状態、年齢に応じその都度適切なサービス・ケアを受けることが出来る高齢者住宅施設であり、健康な間は、各種アクティビティ等を通じた活発で自立した生活を送ることが出来る一方、いざ体に不自由が生じた場合にも、それに応じた医療ケアを受けることが出来るワンストップ型の施設である。日本では、高齢者住宅に対して、どちらかと言えば、まだ介護中心のネガティブな印象を持つ人も多いと思われるので、その意味では、こうした施設で、米国の高齢者が活発な生活を送っている姿は興味深いものである。

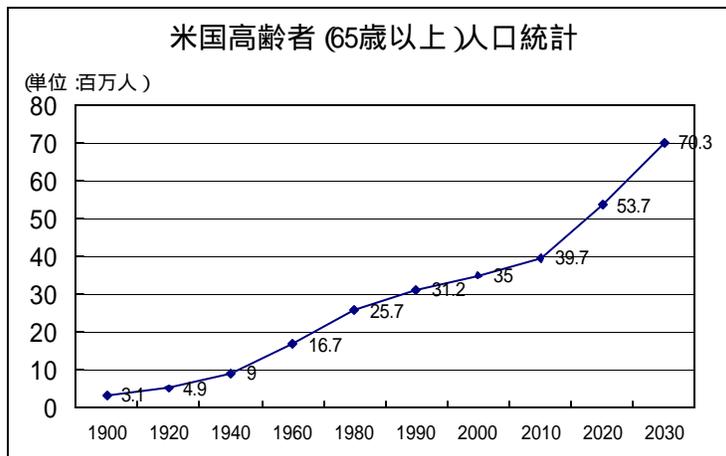
第 5 章では、CCRC の実際的な事例を取り上げるが、なかでも大学近接型 CCRC を紹介している。この 2 例はいずれも大学 (ダートマス大学、カリフォルニア州立大学) と連携した施設として特徴を有しており、比較的米国でも少ない事例である。高齢者世代のニーズが単なる健康維持にとどまらず、自己啓発等による知的水準の高い生活へシフトしていくとするならば、今後 CCRC のなかでも、このような形態が増えていくものと予想される。

また、本章の最後では、高齢者あるいは高齢者住宅の側だけでなく、大学側から見た場合の高齢者住宅の意義についても、触れることとしたい。

本稿で紹介する事例等が、今後の高齢化社会を見据えた地域発展を考えるに際し、何らかのアイデアを提供するものとなれば幸いである。

第1章 米国の高齢者世代概観

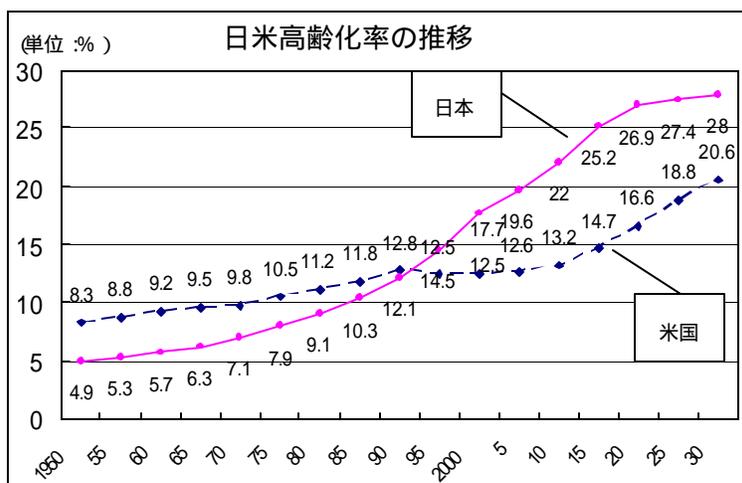
(1) 高齢者推移と将来推計



(図1) 出典: the U.S.Bureau of the census

米国保健・福祉省 (Department of Health and Human Services) によると、2000年現在、全米における65歳以上の高齢者人口は3,500万人、全米総人口に占める割合 (ここでは「高齢化率」と呼ぶ) は12.4%、すなわち8人に1人が高齢者ということになる (図1、2)。

日本の高齢化率が既に10%台後半であることを考えると、米国の数値は、まだ低い水準にあると言えるが、国連の推計によれば、米国においても、今後、急勾配で高齢者人口並びに高齢化率は増加していくものと見込まれており、2030年には、高齢者人口が現在の約2倍に相当する7,030万人、高齢化率も20%を超えるものと見込まれている (図1、2)。



(図2) 出典: World Population Prospects、国勢調査、日本の将来人口推計

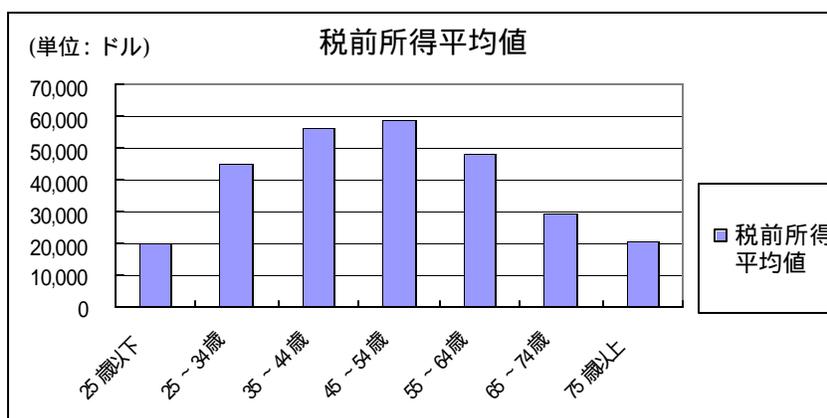
米国では、1990年代には、一時期高齢者数の伸びがスローダウンしたものの (1930年代

の大恐慌により、出生数が低下したことが主因)、いわゆるベビーブーマー世代が米国において、定年退職の時期を迎えつつあり、これにより、高齢化が進んでいくものと考えられている。他方、日本はさらにその状況を上回り、医療技術の進歩、少子化を背景として、高齢化率は2030年には、ほぼ3割に迫る勢いである(図2)。

(2)米国高齢者世代の経済状況

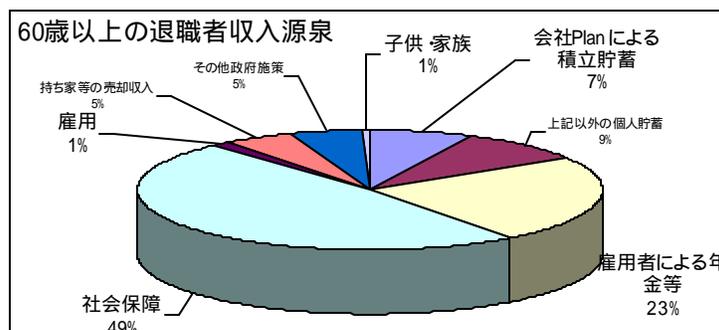
次に、米国における高齢者世代の経済状況を各種データに基づき、概観する事としたい。

米国の高齢者世代は、退職により最大の収入源であった賃金所得が大幅に減少することから、当然のことながら、現役世代に比して収入は減るものの、労働省の年齢別世帯所得調査によれば、全世帯平均の年収\$44,649に対し、65歳以上世帯の平均収入は\$25,220、65~74歳に限っては\$29,349と相応の水準となっている(図3)。



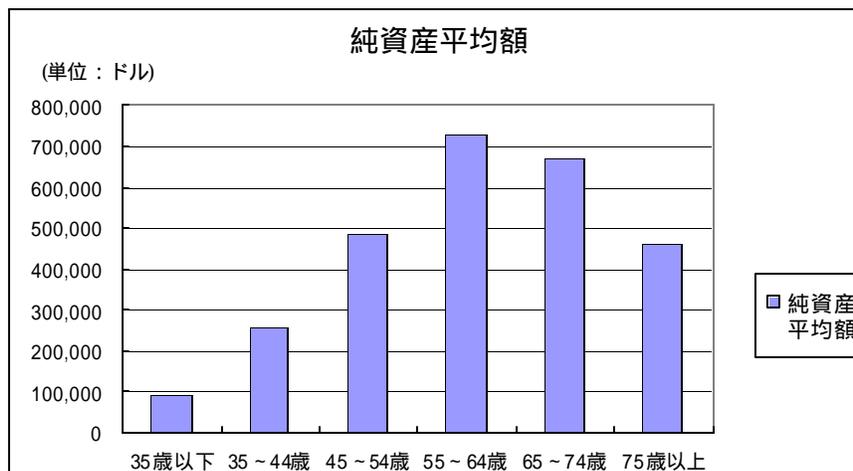
(図3) 出典: Consumer Expenditures in 2000

収入源別の内訳としては、社会保障(ソーシャルセキュリティ)が約5割を占め、年金(23%)、個人貯蓄(16%)等が続いている(図4)。ちなみに20~39歳の労働者を対象に、自分がリタイアした際の収入をどこに求めるかという同様の質問をしたところ、貯蓄56%、年金12%となっており、社会保障が7%しかなかったことは、興味深いところであるが、社会保障に頼ることなく老後を送ろうとする姿勢は健全なものと言えよう。



(図4) 出典: 2002 Retirement Confidence Survey

また、ストック面で見ると、図5が示すように65～74歳の世代が有する純資産額は55～64歳の世代について大きいことが分かる。これは、続く(図6)金融資産所有状況が示すように年齢と共に一定の資産形成がなされていることもさることながら、住宅ローンを始めとする各種の借金返済が進捗していることもその大きな要因として考えられる。実際、年間所得に占める負債の返済割合(収入・負債比率)も65歳以上の世帯は少ない(図7)。



(図5) 出典: 2001 Survey of Consumer Finance

金融資産所有状況

(単位: %、ドル)

	C		D		貯蓄債券		社 債		株 式	
	保有率	メジアン値	保有率	メジアン値	保有率	メジアン値	保有率	メジアン値	保有率	メジアン値
35歳以下	6.3	4,000	12.7	300	-	-	17.4	5,700		
35～44歳	9.8	6,000	22.6	1,000	2.1	13,600	21.6	15,000		
45～54歳	15.2	12,000	21.0	1,000	2.8	60,000	22.0	15,000		
55～64歳	14.4	19,000	14.3	2,500	6.1	60,000	26.7	37,500		
65～74歳	29.7	20,000	11.3	2,000	3.9	71,400	20.5	85,000		
75歳以上	36.5	25,000	12.5	3,000	5.7	35,000	21.8	60,000		
	投資信託		退職年金勘定		生命保険					
	保有率	メジアン値	保有率	メジアン値	保有率	メジアン値				
35歳以下	11.5	9,000	45.1	6,600	15.0	10,000				
35～44歳	17.5	17,500	61.4	28,500	27.0	9,000				
45～54歳	20.2	38,500	63.4	48,000	31.1	11,000				
55～64歳	21.3	60,000	59.1	55,000	35.7	10,000				
65～74歳	19.9	70,000	44.0	60,000	36.7	8,800				
75歳以上	19.5	70,000	25.7	46,000	33.3	7,000				

(図6) 出典: 2001 Survey of Consumer Finance

負債比率(*) (単位：%)

	負債比率
35 歳以下	16.6
35 ~ 44 歳	14.7
45 ~ 54 歳	12.4
55 ~ 64 歳	10.7
65 ~ 74 歳	8.8
75 歳以上	3.7

(*) 負債比率……年間フロー所得に占める年間フロー負債
返済額の割合

(図7) 出典：2001 Survey of Consumer Finance

このように、米国のリタイアメント世代は、所得格差の問題は有るにしても平均数値で見ると、決して経済的弱者ではなく、むしろ若年層の世代に比して、ゆとりのある生活を送ることが十分可能な感すらある。その意味で、経済的にもある程度豊かな米国の高齢者ビジネスマーケットは、その規模がかなり大きなものであり、加えて、本章の冒頭で見た通り、今後ベビーブーマーのリタイアが進むにつれて、マーケットは益々広がりを見せる可能性があると考えられる。

その中でも、有望な事業のひとつにあるのが、高齢者住宅産業である。米国のリタイアメント世代にとっては、老後をどのように過ごすかが大きな関心事となっており、どこで生活をするか、どのようなコミュニティで生活していくか、医療を始めとする各種ケアをどのようにして受けるか等につき、非常に関心が高い。そのために転居を考える人も増えており、これらに関する雑誌、ウェブサイト情報なども実に豊富である。

フロリダやアリゾナなど、冬も温暖な地域が高齢者に人気が高いことは、日本においてもある程度知られているところである。

次章では、米国内における高齢者が移住することについて、その傾向とそれがもたらすインパクトを見ていくこととしたい。

第2章 高齢者の移住とそのインパクト

(1) 高齢者の移住傾向

米国の国勢調査データに基づく推計¹⁾によると、60歳以上で移住を行なっている高齢者数は、高齢者人口の増加に合わせて1960年代以降増加を続けている(1990年の統計では、60歳以上の高齢者に占める移住者の割合は4.5%)。

移住者の絶対数が増えていることについては、今後も「より健康に恵まれ、旅行にも慣れているベビーブーマー世代がリタイアすると、この傾向はさらに顕著になるであろう」(ジャクソンビル大学、マーク・ファガン氏)と予測するものもある。

では、これらの移住者が新たな居住地を決める際の判断基準とはどのようなものであろうか。ここでは、止むを得ない事情で移住を余儀なくされる人は、別にして、老後のより良い新生活を求めている移住者を念頭に考える。

高齢者住宅の専門誌「Where to Retire magazine」が行なったアンケート調査によると、もっとも重視する要因として、次の10個の要因が挙げられている。

- | | |
|----------------|-------------------|
| () 低い犯罪率 | () 住宅費が安い |
| () 近隣に良い病院がある | () 親しい知人がいる |
| () 生活費が安い | () 大都市に近い |
| () 温暖な気候 | () 州税(所得に関する)がない |
| () 税金が安い | () 社会的・文化的活動が豊富 |

これらをまとめると居住地の適正要件として大きく3つに分類される。

生活コストが安い () () () ()

治安・気候・医療等の基本的住環境が整備されている () () ()

各種アクティビティが十分用意されている () () ()

の3点である。

いずれの項目も、非常に合理的であり、我々日本人にも理解しやすい要因である。これを翻って考えるに、今後我が国においても、高齢者人口が増え関連マーケットが広がっていくことを考えると、気候が温暖であると言うことを除いては、各地域の努力により、高齢者から見た魅力的な居住地の条件はある程度整備できるのではないかと思われる。また、最近の傾向としては、単に暖かい南部の州だけでなく四季の楽しめる地域、さらに、大都市からなるべく離れる一方、空港や各種アメニティ施設へのアクセスの良い場所が人気として高くなっているとのことである²⁾。

なお、参考までに1985~1990年までの5年間で60歳以上の高齢者純流入者数が多かつ

¹⁾ 出典「Retirement Migration In America」

²⁾ ジャクソンビル大学、マーク・ファガン氏

たトップ 10 の州は下表のとおりである。

高齢者の純流入者数

(単位：人)

順位	州名	州略号	純流入者数
1	フロリダ	FL	323,148
2	アリゾナ	AZ	60,476
3	ノースカロライナ	NC	38,094
4	ネバダ	NV	26,938
5	オレゴン	OR	21,219
6	サウスカロライナ	SC	18,236
7	ワシントン	WA	18,139
8	ジョージア	GA	16,000
9	アーカンソー	AR	11,394
10	テネシー	TN	10,173

出典「Retirement Migration In America」



*アラスカ、ハワイの2州は省略

(2)高齢者移住・誘致のインパクト

前章で見たように、米国でも増加傾向にある高齢者世代は、相応の経済力を有しており、かつ、今後人口の増加、意識の変化等により、リタイア後のより良い生活を求めて、移住者がますます増加していくことが十分に考えられる。

では、彼らの移住に伴う地域へのインパクトとしてはどのようなものが考えられるのか。

一点目は、移住、人口増に伴うその地域への経済効果である。下表は 60 歳以上の米国内移住者数とそれに見合う地域・世代の所得収入をもとに算出した所得収入純移転額の試算結果である。

高齢者移住に伴う所得移転額 (単位：百万ドル)

順位	州名	州略号	純所得移転額
1	フロリダ	FL	3,468
2	アリゾナ	AZ	692
3	テキサス	TX	388
4	ノースカロライナ	NC	170
5	アーカンソー	AR	168
6	オレゴン	OR	128
7	サウスカロライナ	SC	117
8	ネバダ	NV	116
9	ジョージア	GA	115
10	ワシントン	WA	113

出典「Retirement Migration In America」

これは、フロー収入による試算であり、ストック面は考慮されていない。加えて、あくまでも試算であり、実際の効果を示しているわけではないことに留意する必要があるが、地域へ与えるインパクトを数字として認識できるものとして、興味深いものである。

また、これとは別にあるコンサルティング会社が 2000 年の統計数値に基づいて行なった調査によれば、「フロリダ州では、50 歳以上の世代が売上税を含む各種州税で年間 27 億ドルを納めているのに対し、州が高齢者向け社会福祉サービスに費やしている支出は 12.8 億ドルであったため、フロリダ州は高齢者世代から、14 億ドルの恩恵を受けている」と報告されている。

さらに同報告によれば、「これらの世代は 2000 年に固定資産税 44 億ドルを納めているが、この金額は同州の固定資産税総額の実に 47% を占めている」とのことである。この数字が示すように、移住者が増えることは、関連消費は言うまでもなく、課税標準額すなわち税収増をも意味する。しかも彼らは通常子育ても終えており、学校へ送りだす児童もいないことから、税の負担者とはなりえても、教育サービスの受益者とはならない点で、自治体側から見て望ましい移住者である（米国では、子供の有無に関わらず地域に居住しているだけでスクールタックスを資産税の一形態として支払うことになっている）。

なおかつ、高齢者世代の収入は、その大半が年金、社会保障等からなる景気サイクルの影響を比較的受けにくい安定した収入であるため、この点も課税サイドから見ると望ましいと言える。

インパクトの二点目は、彼らが豊富な労働力となりうることである。EBRI(the Employee Benefit Research Institute)による 2002 年退職意識調査によると、労働者の 66% が退職後も何らかの形で働きたいと望んでいるという結果が出た。その理由として最も多かったのが、「働くこと自体に楽しみを感じている、あるいは何らかのかかわりを社会と持ち続けられる」というものであった。この背後には、医療の進化により退職後も健康な高齢者が多いことが挙げられよう。また彼らの多くは、社会との関わりを持つことを優先し、ボランティアとしてでも働くことに意義を見出すことから、雇用者側からすれば、経験豊富な労働を低コストで利用できる点で魅力的である。

三点目は、彼らは環境を破壊しないし、汚染も引き起こさない存在ということである。

これには 2 つの側面があるが、一つ目は若年層との対比である。青少年の多いコミュニティでは、様々な軽犯罪や落書きなど街の美観を損なう事件に頭を悩ませている地域も少なくないが、そういう点では高齢者世代はあまりそのような心配のない世代である。

二つ目は、企業誘致との対比である。企業誘致では、場合によっては大工場の建設に伴い自然・衛生・環境面等で何らかの悪影響が出ざるを得ない場面が考えられうる。一方、高齢者層の誘致が直接的に環境汚染等の問題を引き起こすことは考えにくい。また、誘致主体である自治体側から見れば、企業の誘致と異なり高齢者を誘致するために、大規模インフラの整備や税制面での大幅な減免措置を与えることなどの大掛かりな投資も必要ない。

このように考えて見ると、高齢者の移住に伴うインパクトは大きく、かつ彼らを誘致するメリットも大きい。

この意味で、高齢者誘致の考え方は、今後我が国の地域振興を考えていくにあたり参考になる概念と言えよう。

また、その際、住宅は高齢者誘致のインフラであり、かつ高齢者にとっては、定年後のライフスタイル選定に欠かすことの出来ない重要な要素である。次章では、その重要な要素たる米国の高齢者住宅につき整理することとしたい。

第3章 米国における高齢者住宅の概要

米国では、高齢者住宅は、その歴史的経緯や個人のニーズにあった展開等から、非常に多岐の種類に亘っており、一概にその種類を分類することは難しい。しかしながら、多くの文献等を参考にあえて分類を行えば、概ね下記のように整理することが出来る。

Independent Living (インデペンデントリビング：以下 IL)

IL は、衣食住など身の回りのことが出来る、一般的には介護の必要の無い高齢者を対象にした集合住宅を言う。特徴としては、基本的に各人の自由で独立した生活を尊重し、安全な住環境を提供する一方、共同のリビングルーム等の公共スペースを広く設置し、各種イベント・活動を提供することで、入居者が孤独に陥らないよう配慮している。

この種の施設は、集合住宅に限らず 1 戸建の集合世帯（コミュニティ）でリビングルームのかわりにクラブハウスを有し、またプール等を所有しているものもあり、これらは狭義の意味³でリタイアメント・コミュニティ（Retirement Community）あるいはアクティブ・アダルト・コミュニティ（Active Adult Community）と分類されることもある。

Assisted Living (アシストリビング：以下 AL)

AL は、日常生活において、食事・入浴・清掃・洗濯など軽度の介護が必要とされる高齢者向けの施設である。次に述べるナーシング・ホームの様に、本格的な医療ケアまでは必要としないが、日常の生活において、若干の助けを必要としている高齢者のための施設であり、施設によっては、外出時の際の車サービスやトイレに呼出用のブザーを付け 24 時間体制の監視を行うところもある。もちろん、IL 同様に各種アクティビティを用意しているところも多い。パーソナル・ケア・ホーム（Personal Care Home）、スーパーバイズド・ケア・ファシリティ（Supervised Care Facility）と言われることもある。

Nursing Home (ナーシング・ホーム：以下 NH)

NH は、重度の介護すなわち医療ケアを必要とする高齢者向けの施設であり、我が国の特別養護老人ホームに近いイメージの施設である。病院ではないものの、病院にほぼ近い設備と体制を有しており、24 時間介護にも対応している。スキルド・ナーシング・ファシリティ（Skilled Nursing Facility）とも呼ばれている。また、アルツハイマー・ケア（Alzheimer Care）の様に身体的には健康であっても、特別の配慮を要する高齢者向けの施設（これらを総称して、スペシャル・ケア・ハウス（Special Care House）と呼ぶこともある）もある。

³ 広義の意味では、比較的規模の大きい高齢者住宅を指す

Continuing Care Retirement Community (コンティニューイング・ケア・リタイアメント・コミュニティ：以下 CCRC)

CCRCは、上記の IL、AL、NH の機能を1ヶ所に集約した施設である。広大な敷地において、これら全ての機能を提供することで、入居者は、年齢・健康状況等に応じ、同一の敷地内でそれぞれのサービスを享受することができる。

健康が悪化することに伴い病院や特別の施設に移動することを余儀なくされる他の施設とは異なり、CCRC の入居者は転居を考える必要が無く、安心して一貫した老後の生活を送ることが可能となる。そのため、コスト的には高くつくがそれに見合うだけの精神的なゆとりを持つことが出来るようになるのである。また、近年は、民間企業の参入による CCRC の大規模・高級化を狙った施設も登場しており、これらは、銀行、図書館、美容室あるいはゴルフ場までも含み、文字通り、1つのコミュニティを形成している。こうした施設の有する精神的な安心感に加え、各種付加サービスによるアメニティの充実が近年 CCRC の増加傾向に繋がっているものと思われる。

CCRC は、大規模施設であるため、様々なレベル、サービスの組み合わせからなっている場合が多く、グレードの多様化が進んでいる。CCRC については、次章で詳しく取り上げることにしたい。

以上高齢者住宅の種類につき、概観してきたがこれらを、まとめたものが以下の表である。ただし、あくまでこれらは概念的な整理によるものであり、実際の施設は規模、介護レベルなどにより、各種施設の間形態を取っていることも十分あるということにご留意頂きたい。

【高齢者住宅施設一覧】

施設名	入居対象者	提供サービス
インデペンデント・リビング (IL)	自立した高齢者	共通スペース及び各種アクティビティ
アシスト・リビング (AL)	日常生活における簡単な介護を要する高齢者	食事、入浴、洗濯など軽度の介護及び各種アクティビティ
ナース・ホーム (NH)	医療を含む重度の介護を要する高齢者	24時間体制の医療ケア
コンティニューイング・ケア・リタイアメント・コミュニティ (CCRC)	上記3施設を包含	上記3施設の内容を含むコミュニティを形成。これに、銀行、ゴルフ場等の大型施設を併設することもあり。

健康状態	自立	簡単な介護要	重度の介護要	医療体制要
高齢者住宅施設				

米国における高齢者住宅施設の起源は、教会にあると言われている。米国西部の教会で、年老いた牧師を対象にケアサービスを提供したことがその始まりと言われており、それが次第に発展してきたものと見られている。その歴史も古く、1895年にはロスアンゼルスにおいて「Hollenbeck Home」というケア施設が開かれたとの記録が残っており、その半世紀後にあたる1954年には、同所でナーシング・ホームのサービスも始まっている。

このような歴史的経緯を背景に、高齢者住宅施設は、非営利団体や教会において運営されているケースが多いが、近年の傾向としては、長期的に潜在成長力の高い同産業に対し、ホテル事業者や REIT の参入も比較的に見られるようになってきている。

例えば、ハイアットは、「クラシックレジデンス by ハイアット (Classic Residence by Hyatt)」という会社を1987年に設立し、現在ではフロリダ、カリフォルニア、ニューヨークなど全米10州18カ所において、比較的規模の大きいリタイアメントコミュニティ施設を運営している。マリオットも1989年に第1号施設をフィラデルフィアに開業して以降、「マリオット・シニア・リビング・サービス (Marriott Senior Living Service)」等の会社を通じ、小規模なものも含め、現在全米で150カ所以上の施設を運営している。

また、90年代以降、これら的高齢者住宅施設を対象とした REIT が増えてきており、代表的なものとして、「メディ・トラスト」、「ヘルス・アンド・リタイアメント・プロパティズ・トラスト」、「ヘルス・ケア・プロパティ・インベスターズ」等がある。1986年からの11年間のデータを用いた調査によれば、運用実績の比較では、高齢者住宅を対象とするヘルスケア（病院等も含む）REIT（19.6%）は年平均利回り（複利）で、S&P500（15.6%）や伝統的なエクイティ REIT（12.3%）を上回る実績をあげている。

さらに、2001年7月には、米国最大の年金基金のひとつであるカリフォルニア州職員退職年金基金（CalPERS：the California Public Employees Retirement System）が、高齢者ケア施設に特化した REIT から、アシステッド・リビング7物件を総額116百万ドル（約139億円、1ドル=120円換算、以下同様）で買収している（同基金ではこれまでのところ、本件を含む総計200百万ドル（240億円）を同産業に投資する計画としている）。

第4章 CCRC (Continuing Care Retirement Community)

本章では、米国の高齢者住宅のうち、CCRC を取り上げる。CCRC は以下に説明する特徴から、近年米国ではかなり普及している住宅形態である。日本では、まだ比較的馴染みが少ないと思われることから、CCRC について、米国保健・福祉省の報告書をまとめる形で、その内容を詳細に取り上げることとしたい。

(1)概要

CCRC は、サービス内容、対象入居者等により、その内容は多岐にわたっていることは前章でも述べたが、米国高齢者住宅協会 (AAHSA : American Association of Homes and Services for the Aging) によると、「時の経過と共に変化する高齢者のニーズに応えるべく、住居・ヘルスケア面において、トータルなサービスを提供する施設」と定義されている。

施設数については、同協会の資料によれば、1997年時点で2,106件、国立投資センター (the National Investment Center) の調査によれば、1999年時点で1,900件と見積られている。別の機関により行われた調査によれば、1991年当時で800件と報告されていることから、いずれにしても、ここ数年で大幅に施設数が増加したものと推測される。

また、施設の運営は、近年では営利企業も増えてきているものの、ほとんどが非営利団体によって担われているものと考えられている。

サービスについては、どのCCRCでも提供されている基本的なサービスとして、食事、洗濯、移動手段としての足回りの確保、セキュリティシステム、施設内の常駐医等があり、これらは通常支払っている住宅コストで賄われている。これ以外の高度医療など特別のサービスについては、施設毎の契約形態により様々であるが、提供されるサービスに応じた実費負担を行うこともある。

(2)施設の特徴

医療・健康面における安心感

CCRC では、入居者の健康状態に応じてIL、AL、NHの3段階のケアを用意し、個人の状況に応じた生活を送ることを可能としている。施設内の常駐医や看護婦が24時間体制の巡回看護も行うことが出来るので、緊急の際にも迅速な医療の対応が期待でき、安心感が高い。

また、食事の際の栄養面においても、十分な配慮がなされており、ダイエットや少食の人など各個人への配慮がなされるほか、マリオットやハイアット等が運営している施設では、一流のシェフによる栄養面のバランスを考慮した、手の込んだ料理を売り物にしているところもある。

配慮された環境

CCRC では、居住者相互及びスタッフが協力して、サポートをする雰囲気作りを心が

けており、各種イベント等を通じた相互の交流がコミュニティ内において家族的絆を醸成している。社会的な孤立が健康に悪影響を与えることは十分知られているので、このようなコミュニティは、家族とは離れて生活している入居者あるいは配偶者や最愛の人間を失った人にとっては非常に重要な意味を持つ。

経済的な安心感

、 から得られる安心感に加え、もうひとつあるのが経済面における安心感である。CCRC の契約書では、もし個人が長寿であるがゆえに、全てのコストを負担できない状況に追い込まれた際にも、慈善寄付や特別入居者補助金、その他の手段を財源として、これらの不足分がカバーされることとなっているケースが多い(第5章で取り上げている CCRC の 2 事例では、両施設とも、入居者の寄附・相続財産・バザー開催による収益金などを原資としたファンドを作り、当該コストの補填に利用していた)。

多様なアクティビティ、施設

多様な活動や運動施設等の設置により、高齢者に対して活発な生活スタイルを提供している。運動施設には、プールやテニスコートに始まり、高級施設ではゴルフ場さえ完備されているところもある。また、エアロビクスやヨガ、周辺散策等の居住者の健康促進に資する、かつ心身共に快適に生活できるようなプログラムが各種用意されている。

自立した生活の尊重

CCRC は出来る限り、生涯を通じて個人の独立した生活を尊重することとしている。したがって、上記の各種活動への参加は、もちろん任意であるし、食事も各人の個室で取ることが認められている。また、施設によっては、ナーシングホームのように患者への気遣いを重視した言葉遣いは、かえって甘えを生み出す恐れがあることから、意識的にホテルやマンション等で通常使用されるような言葉遣いを徹底しているところもあるという。

上記の特徴は、全ての施設が一体的に同一の場所において整備されていることが背景として大きい。すなわち、各種医療施設の整備により、入居者は老いや病気の進行と共に住居を変える必要が無く、同一コミュニティで培った他の居住者やスタッフとの絆が途切れることも無い。また、万が一の際の支払能力の低下にも備えが持てる等、これらが総体で居住者に与える身体的・精神的安心感は非常に大きいものと考えられる。

(3)各種条件

入居形態とコスト

入居の際の契約方法は主に 3 つのタイプに分けられる。一つ目は、住居、生活廻りのサ

ービス、無制限の長期ケアサービスを最初から契約に含んでいるものであり、基本的に通常の物価高騰や公共料金の引き上げなどに伴うコスト増を除いては、入居者側には費用負担の増加は無いものである。この場合、基本的には（メディケア等の第三者による負担を除けば）CCRCがコスト増のリスクを負担することになる（便宜上、「タイプ A」と呼ぶ）。

二つ目は、住居、生活廻りのサービスに加えてある一定部分までの医療ケアを含んでいるものである。これは、日数ベースなどで一定部分までのケアについては、居住者が追加負担なく、サービスを楽しむことができるものの、それを超えた場合には、実費での支払が求められるものである（「タイプ B」と呼ぶ）。

三つ目は、基本契約の中では、住居、生活廻りのサービスのみを提供することとしており、医療サービス等は必要ときに、実費負担をすれば、確実にサービスが受けられるというものである。これは、CCRC側にとって、一方的にコスト増加のリスクを抱え込むことにならず、サービスを受ける側も、健康であるうちは、低額のコストで居住できるというメリットがある（「タイプ C」と呼ぶ）。

これらの契約は、1997年のAAHSAの調査によれば、それぞれタイプA：43%、タイプB：29%、タイプC：38%の割合で比較的満遍なく採用されているようである（ただし、割合には、数字の重複含む）。

支払の形態も大きく3つに区分される。一つ目は、入居時及び月額支払方式である。これは、居住者が施設入居時に一定の手付金を支払い、一方で月額の賃料を支払うものである。入居時に支払う手付金の返還については、当初の契約次第であるが、返還される場合でも一定の制約が課されることが多い⁴。

二つ目は、賃借方式である。月額の賃料支払のみのパターンであり、このタイプは、上記契約方式の「タイプ C」、すなわち住居、生活廻りのサービス提供だけが基本サービスとなっている施設に多い。

三つ目は、エクイティ方式である。これは、マンション購入と同イメージでその住居自体を購入し、オーナーとなる方式である。ただし、施設の性格上、個人間の売買は制限されており、施設入居の条件に適った者への売買だけが認められている。

実際のコストの点で言うと、これまで何度か述べてきたように CCRC の規模、サービス内容、部屋の広さ、上記契約形態等により、一概に論ずることは難しいが、これらを念頭に置いた上で、敢えて述べるとすると、入居時及び月額支払方式の場合で、入居時 20,000 ~ 400,000 ドル（240 万円 ~ 4,800 万円）、月額 200 ~ 2,500 ドル（2 万 4 千円 ~ 30 万円）程度である。1991 年の AAHSA の調査では、入居形態のタイプ A で入居時の初期コスト平均が 41,462 ドル（約 500 万円）、タイプ B で 27,850 ドル（約 330 万円）、タイプ C で 22,306

⁴ 例えば、毎月 1% の減価が前もって定められている場合、6 ヶ月後に退去する時は、残り 94% が返還されることになる。あるいは、ある一定期限内（例 2 年以内）までは 50% を返還する、など無条件で全額返還されることは、非常にまれと考えられる。

ドル(約 270 万円)となっている。ある調査によれば、CCRC が利用可能な高齢者は約 50%、また別の調査では、75 歳以上の高齢者の 15~25%は気軽に利用可能との報告もある。このように、CCRC はサービスが非常に充実していることの裏返しとして、コスト面では、誰でも気楽に利用できるというものではなく、主に裕福な層の高齢者を対象とした施設ということが出来る。実際、施設に移って来る多くの住人は自分達が生活していた住居の売却資金で、入居時の費用を賄っているようである。

入居審査

入居時には、当然、収入・健康状態・年齢等の各種判断基準から、一定の審査が施設側によってなされることになる。ある調査によれば、CCRC が入居を拒否した理由の過半数が健康上のものであり、次に多いのが財政面の理由という結果であった。

以下では、簡単に入居審査の要件につき、触れて見たい。

まず、収入面については、AAHSA が行った比較的新しい施設(1988~1991 年開設)向けの調査によると、月収が施設賃料の 1.5~2.0 倍という基準を設けている施設が約 7 割を占めている。資産の多寡も重要な審査要素ではあるが、入居者は、家賃の支払能力を有することが証明出来れば、その他の全ての財産情報までディスクローズする必要はないと考えているので、個人資産を全て把握することは難しく、実際 20%の施設が判断基準としても利用していないと回答している。

次に健康面であるが、ほとんどの施設では、各人のケアの必要度合い等を見るために、施設が指名する医師による健康診断を実施している。また、アルツハイマーや発作によって、既に身体が衰弱しているものを受け入れることは滅多にしない。それは、完全に重い病人を拒否するというわけではないものの、あくまでも、病院ありきの施設ではなく、健康な高齢者によるコミュニティの雰囲気づくりを重要視しているからである。

年齢も各人のケアの必要性を図るものとして、重要な要素である。施設によっては、若い年齢で入居する人ほど、施設内で長く生活する可能性が高いという理由で、入居費用を高く設定しているところもあるが、一方で、ほとんどの施設では、高齢の入居者ほど、医療ケアもそれなりに利用すると考えられていることから、結局は年齢に関わらず同額を設定していることが多いようである。

第5章 CCRCの事例紹介

これまでは、米国の高齢者の経済状況と移住のインパクト、高齢者施設の分類につき取り上げてきた。なかでも前章では、日本でまだ馴染みの少ない CCRC について、その概要を紹介したが、本章では実際の CCRC の事例を取り上げることとしたい。

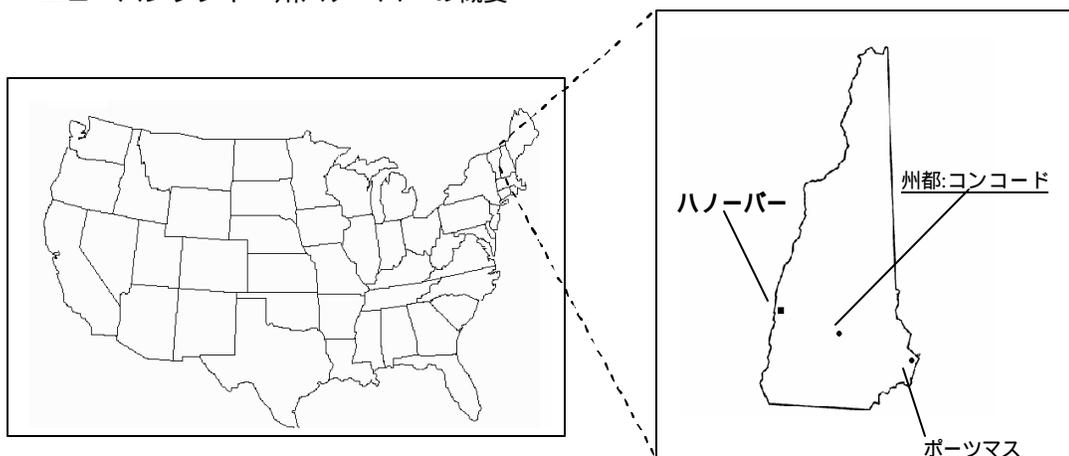
第2章(1)でも取り上げたように、高齢者が移住を検討するにあたってはいくつかの要因が重視されている。その中でも近時、益々重視されるようになってきている要素のひとつが、()の社会的・文化的活動に係るものである。健康で活動的な高齢者のなかには、プールやゴルフ、ハイキング等の運動で汗を流すだけでは満足せず、より充実した毎日を送るため、知的好奇心を満たす生活を望む人もいるのである。

このようなニーズに応えるべくここ数年、大学に近接した CCRC が増えており、ここ数年で計画中的のものも含め、約 30 程度のコミュニティが建設されたと言われている。これらの施設は多くの場合、大学が直接運営することはほとんどないものの、大学は CCRC を含む一帯のコミュニティに対してキャンパスを開放しており、そのコミュニティで生活する高齢者に対し、無料あるいは非常に安い費用で授業を受けることを許可している。

以下では、その大学近接立地型 CCRC の具体的事例を紹介する。これらは、いずれも一般的な CCRC の特徴ならびに大学と近接していることによる特徴の両面を併せ持っている。

(1) Kendal at Hanover (ニューハンプシャー州ハノーバー)

ニューハンプシャー州ハノーバーの概要



(ニューハンプシャー州拡大図)

ニューハンプシャー州は、米国北東部ニューイングランド地方に位置し、北はカナダと国境を接し、州の 80% は森林に覆われている。緯度は、我が国の北海道中部に相当し、夏は冷涼、冬は降雪が多い地域である。そのため、夏場は保養地、冬場は米国有数のスキーリゾートとして広く知られている。また、歴史的には、合衆国独立時の 13 州のひとつであり、最も歴史ある州のひとつである。第二次世界大戦後の国際通貨体制が協議されたブレトンウッズや日露講和条約の交渉・締結が行なわれたポーツマスは、我々にも馴

染みの深い地名であるが、これらの町はいずれもニューハンプシャー州にある。

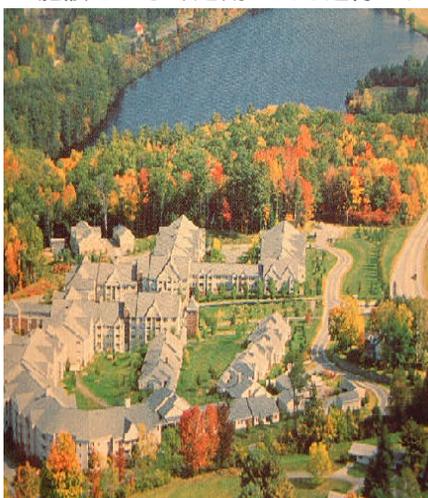
一方、ハノーバーは、ニューハンプシャー州西部、バーモント州との州境にある人口10,850人(2000年国勢調査)の小さな町である。しかしながら、各種アクティビティの充実や四季の変化を享受できること、またアイビーリーグのひとつとして名高い名門ダートマス大学を擁し、後述するように大学施設が高齢者向けに開放されていることなどから、米国の大手民放局 CNN が実施した調査においても「Best places to retire」のひとつに選ばれるなど、高齢者リタイアメントコミュニティとしての評価は非常に高い場所である。ちなみに65歳以上の高齢者率は13.6%と全米平均12.4%より、若干高い数値を示している。

Kendal at Hanover

このハノーバーにおいて、ケンドル・ハノーバーを運営するケンドル社(本社：ペンシルベニア州)は、大学近接立地型 CCRC では、業界最大手の非営利組織団体(NPO)である。もともとは、クエーカー教(キリスト教の一派)の慈善組織 NPO として、1973年にペンシルベニア州で施設を開業したのが始まりであり、現在、米国北東部を中心に9つの施設(現在建設中の施設2つを含む)を運営しており、その中にはコーネル大学(ニューヨーク州)やウェストチェスター大学(ペンシルベニア州)等と提携した CCRC 施設もある。

ケンドル・ハノーバーは、1991年当社4番目の組織として開設されたものであり、コネチカット河と州道10号線に挟まれるように立地し、総敷地面積は65エーカー(約26万㎡)を誇る。

この広大な敷地内には、後述する住宅部分を始め、ヘルスクリニック、美容室、銀行の支店、郵便局、食料品店、ギフトショップ等の各種店舗のほか、ゲスト用宿泊施設、屋根付駐車場等が整備されている。宅配サービス、新聞・郵便物の配送も当然なされ、町と施設をつなぐ定期バスも運行されている。



(施設遠景：当社パンフレットより抜粋)

施設内のクリニックには、ニューイングランド地方北東部では最も規模が大きくかつ優れた施設を有すると言われているダートマス・ヒッチコック医療センターから、2名の医者と看護婦が常駐で派遣されており、24時間体制のサービスが利用可能である。また、医療体制とは別に日常のサービスは、施設内のスタッフによって提供されているが、施設臭を感じさせないように、スタッフはユニフォームをあえて着用せず、普段着のまま接し、家具も居住者本人が持ってくることを基本としている。一方で、痴呆やアルツハイマー患者のため、壁と家具の色調に配慮するなど、注意深い対応も

心がけている。

施設内には、1ベッドルームから2ベッドルーム+居間(+書斎)まで、9つの部屋タイプが用意され、約400名の収容能力を誇る。各部屋とも、台所、屋根付きバルコニー、冷暖房施設、ケーブルテレビ、駐車場等の通常生活に必要なとされている基本設備はすべて備わっている。入居費用は、一人当たり、入居時に9~32万ドル(約10百万円~38百万円)を支払い、月額1,800~3,300ドル(約22万円~40万円)を支払う。この料金には、医療サービスを始めとする全ての施設利用料及び食事代金(1日1食分)が含まれている。



(ペットを飼うのも自由)

現在、入居率はほぼ100%に近い状況であり、常時、数百人の高齢者が空き室待ちの状態にあるとのことであった。また、この入居状況に対し、パートタイムを含め、延べ約250人のスタッフが働いている。

施設内では、毎日各種アクティビティが行なわれているが、その大半は入居者自らの企画・運営によるものが多いという。また、コンサート等外部から人を呼ぶこともあるものの、入居者自身の経験を生かしたまさに手作り感のある企画を大事にしているという。



(写真左：ある入居者の現役時代の経験を聞き入る他の入居者たち
写真右：専属のトレーナーの下、筋力トレーニングを行なう入居者 筆者撮影)

ダートマス大学へは、距離にして約3kmであり、ケンダル居住者の約40%が同大学の生涯教育センターが提供する授業に参加している。生涯教育センターでは、ダートマス大学の教授陣を始めとする資格を有するボランティアの講師が中心となり、「ドイツ語」等の各種外国語から、「米国の外交政策」「ユーゴスラビアの歴史」「自分史の書き方」「気象予報学」等の多彩なコースを学期毎に30以上用意し、夏期特別講座も行なわれている。ほとんどの講義は、ケンダル内あるいはダートマス大学構内で行なわれ、費用も各講座8~10週間で30~40ドル(約4~5千円)程度と安く設定されている。

また、教授の許可があれば、ダートマス大学の正規授業にも無料でオブザーバー参加が可能である。そして、両区間はケンダルが運行する定期バスで結ばれている。

さらに、同大学構内のホプキンスセンターでは、映画、音楽、観劇等、年間500以上

のイベントが催されており、その意味でのエンターテインメントも充実している。

同施設のヘレン女史によると、「ダートマスが提供する知的レベルの高いプログラムを目的として、米国南部の温暖な地域から移住してくる人もおり、とりわけ教養の高い人が米国だけでなく文字通り世界中から、多く集まってくるのが特徴であり、ダートマス大学卒業者の割合は 10%程度と高くはない」とのことであった。

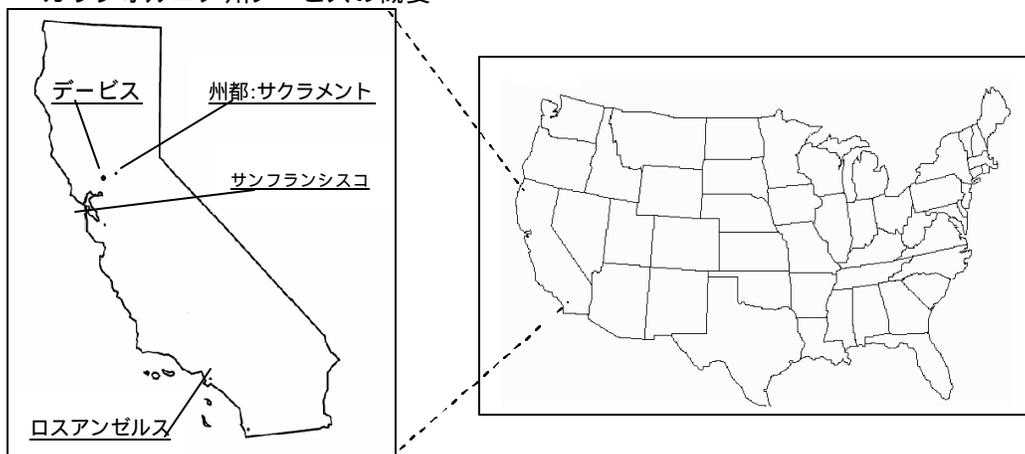
また、ケンダル入居者は、ダートマス大学から、一方的にメリットを享受しているわけではなく、同大学メディカルセンターでボランティアとして労働力を提供したり、ダートマス大が主催する各種有料イベントの安定顧客となっていること等、大学側にとっても、近隣に CCRC 施設があることは、各種のメリットをもたらしているとのことであった。



(ダートマス大学キャンパス：筆者撮影)

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

カリフォルニア州デービスの概要



(カリフォルニア州 拡大図)

カリフォルニア州デービス市は、州都サクラメントからサンフランシスコに向かって西方面に 20km ほど下ったところにある人口約 6 万人の小さな町（人口は州 474 市のうち 122 番目）である。気候は、年間を通じた平均気温が 15～20 度と非常に温暖で過ごしやすく、近郊にはナパバレーと呼ばれる世界有数のワイナリー地帯が広がっている。

市は、カリフォルニア州立大学デービス校（University of California, Davis. 以下「UCD」）の設立とほぼ時を同じくして、現在の名称に変更（1907 年）し、市人口の約 4 分の 1 が同大学で働くなど、まさに大学城下町の様相を呈した町である。

University Retirement Community

ユニバーシティ・リタイアメント・コミュニティ（以下「URC」）は、2000年2月に開業したばかりの非営利 CCRC である。そもそもは、デービス市の属するヨロ郡にもリタイアメントコミュニティを是非とも建設したいという地域住民の要望から、1993年、市民により施設建設を推進するための NPO が設立され、現在の完成に至ったものである。

計画は URC 及びそれに隣接するシャスタ・ポイント・リタイアメント・コミュニティ（Shasta Point Retirement Community）からなるものであり、後者は経済的に CCRC への居住が適わない市民に対して CCRC よりも割安な価格で提供されるコミュニティである。そして、このような性格を有するため、本計画の施設建設に際しては、デービス市ならびに住宅・都市開発省⁵から、それぞれ補助金が入っている。

また、全米高齢者住宅評議会⁶で「ベストオブシニアハウジング」に選ばれるなど各種の賞も受賞しており、特徴ある CCRC として知られている。

建物は、銀行、美容室からフィットネスセンター、温水プール、スパまで、生活関連施設が充実しており、約 400 名が入居可能な住居棟は I L ・ A L ・ N H に加えて、アルツハイマーや痴呆性の障害を持つ高齢者向けのスペシャルケアセンター（以下「SCC」）も有している。また、医療の面では AL、NH、SCC でサービスが受けられることに加え、施設の道路を挟んだ向かい側には、同施設と提携関係にあるサター・デービス病院（Sutter Davis Hospital）が立地していることから、住人はこの病院を簡便に利用することも可能となっている。また、これらに関わらず居住者は個人の掛かり付けの医者を当施設に呼び、当施設の機材を利用して診療を受けることが出来るなど、医療に関する選択は個人の意思を最大限尊重できるように配慮している。



（建物外観：筆者撮影）

一方、高齢者の知的好奇心を満たす学習の場としては、主に 2 つ用意されており、一つ目は UCD によって提供されている「Senior Learning Unlimited（以下 SLU）」というプログラムである。

SLU は、プログラム名が示すように学習意欲を有する高齢者向けに企画されたものであり、上述のダートマス大におけるプログラム同様、歴史、コンピューター、時事問題から文学に至るまで幅広いコースを用意し、かつ全ての授業は本プログラムのメンバーとなっている高齢者がこれまでの自分たちの経験を活かし、講義を行なっている。そして講師陣のセレクションや受講コースの内容は UCD が関与する運営委員会によって、審

⁵ 住宅・都市開発省「Section202」に基づく補助金であり、低所得の高齢者向け住宅建設資金や家賃補助に充当されるプログラム

議・検討され、一定のレベルが保たれる仕組みとなっている。

また、講師はボランティアで講義を行なうため、受講者が負担する費用も年間会員費用 50 ドル (6 千円) ならびに 1 授業あたり 15 ~ 30 ドル (約 2 ~ 4 千円) 程度と安価に設定されている。

学習の場の二つ目は、「Experimental College」と呼ばれる同じく UCD によって提供されているプログラムである。このプログラムの特徴は、通常大学で行なわれる授業の内容とは異なり、ヨガ、ダンス、武術、料理、変わったところではワインの基礎知識など日本で言う「カルチャーセンター」のイメージに近い講座が提供されていることである。



(施設内プールでエクササイズを行なう居住者：
筆者撮影)

また、これらとは別に「Hadley School」という視覚障害者向けの学校や実際の体験を通じて科学の学習が可能な「Explorit Science Center」も近隣に位置している。

このように、施設周辺に学習のための機会が幅広く集積しているのは URC のひとつの特徴である。

URC は UCD から、車で 5 分と非常に近くに立地し、また施設名からも一見、UCD の付属施設の様な印象を受けるが、オフィシャルには何の提携関係も無い。

前述したように、大学が直接運営に

携わる CCRC は非常に珍しく、ほとんどのものは無関係の NPO や民間企業によって経営がなされている⁶。

しかしながら、当施設の特徴のひとつとしては UCD の卒業生、引退した教授、大学でスタッフとして働いていたメンバー等が多く集まり、実に居住者の 4 割以上が同大学の関係者で占められているということである。また、建物の一部が UCD の建築物に似せられていることや当施設の建物自体を「キャンパス」と呼



(緑豊かな UCD キャンパス：筆者撮影)

⁶ 直営スタイルのものとして、フロリダ州で建設されている Oak hammock やワシントン州にある University House at Wallingford 等がある。これらについては、次頁(3)その他の事例も参照いただきたい。

び合っていることなど、有形・無形の様々な側面で大学の影響を強く反映している。

このため、URC 内には大学と直接の提携関係になくとも、自然発生的に大学の雰囲気醸成されているようである。

また、こうして URC を中心に同大学の関係者が集まることのメリットも大きい。例えば、UCD の薬学部が学部生を対象とした臨床技術評価プログラムを試験的に行なうため、臨床の対象となる被験者を募集したことがかつてあった。このプログラムは、学部生の臨床技術のレベルを確認し、かつ向上させることを企図したものであり、学生一人につき、それぞれボランティア被験者一名が選ばれたが、この際、真っ先に手を挙げ、希望してきたのが URC の住民であったと言う。このプログラムの関係者によれば、これから成長が見込まれている老人病向け医薬の研究において、これらの高齢者の存在は、薬学部にとって、非常に貴重であり、今後とも URC とは様々な面で協力していきたいということであった。また、これにとどまらず既に引退した教授の多くが、URC に住みながら、それぞれの専門学部・分野において惜しみない協力を行なっているという。

(3)その他の事例

大学に近接した CCRC は本章で紹介した以外にもいくつかあり、現在も複数の計画が進行中である。例えば、カリフォルニア州ではハイアット社が、スタンフォード大学と同大学の敷地約 22 エーカー（約 9 万 m²、スタンフォードメディカルセンター隣地）につき、長期土地リース契約を締結し、2005 年を目処に CCRC を開業予定である。

当施設への関心は非常に高く、開業 2 年前の時点で関心を表明している高齢者は 2 千名以上にのぼり、さらに手付金を支払った上で、予約待ちをしている人が 750 人以上いると言う。

また、ノースカロライナ州でもデベロッパーである Fitch 社がデューク大学と組んで同大学による全面的な医療支援サービスを売り物とする CCRC を建設中である。

フロリダ州では、フロリダ大学が直接運営に携わるオークハンモック（Oak Hammock）という CCRC の建設が来年初頭開業を目処に進められている。同施設の売り物となるフィットネスルームは、フロリダ大学の人間科学科（Department of Health and Human Performance）が高齢者向け健康管理を十分に研究した上で、最新技術に基づきデザインを担当したものである。同科は単に設計だけでなく、その後も継続的に密接な関係を同施設と有することで、絶えず高齢者向けケアの改善を図ると共に、そこから得られる豊富なデータをもとに同科の運動生理学分野における研究・実践を進め、同分野に置ける先端を担う計画である。

この他にも、ミシガン大学、ルイジアナ州立大学、アラバマ大学などいくつかの大学で現在 CCRC の建設計画に関する検討が進められている。

以上、CCRC の事例を見てきたが、最後に大学側から見た高齢者住宅の意義をまとめてみたい。

(4)大学側から見た高齢者住宅の意義

大学近接の高齢者住宅で生活することのメリットはこれまで見てきた通りであり、アクティブで知的好奇心にあふれる生活を求める高齢者にとっては非常に魅力的なものである。

本節では、反対に大学側から見た高齢者住宅の誘致に伴うメリットについて触れることとしたい。各種インタビューを通じた大学側のメリットは以下の様にまとめられる。

学生数の増加

これは、文字通り若者だけではなく、定年後の高齢者をも学生として受け入れることで収入基盤の安定化を図るものである。また、単なる授業料収入の増加だけにとどまらず、彼らを劇場やアートセンター、スタジアム等キャンパス内の至る所で行なわれるイベントの安定顧客として、見込めることも意味する。

医学・薬学関連データの収集

高齢者が大学の附属病院を利用する機会が増えることで高齢者医療の調査・研究が進むことに加え、フロリダ大学の様に直接高齢者住宅の運営を行なうことで豊富なデータの蓄積が可能となる。また、UCDで紹介したように愛校心あるいは貢献意欲の高い高齢者側からの積極的なデータ提供も見込める。

ボランティアとしての労働力の増加

健常な高齢者の多くは、一方的にサービスを受けるだけでなく自らも労働等を通じ、何らかの形で社会との関わりを強く維持しつづけたいという希望を有している。スタンフォード大学では定年後も大学近隣に住み、引き続き研究・後進育成に精を出す教授が少なくないと言う。実際、同大学ではビジネススクール内に ACT (Alumni Consulting Team) と呼ばれる卒業生あるいは退職した教授等のボランティアによるコンサルティングサービスのための組織を有しており、そこではビジネスに必要な様々なスキルを学生や草創期の会社に対して提供している。大学関係者によれば、Hyatt社との計画が進むことで、こうした活動へボランティアで参加する高齢者が、より一層期待されるとのことであった。

優秀な人材の確保

スタンフォード大でヒアリングを行なった際に、次の様な話を聞いた。ある優秀な教授の両親がフロリダで暮らしており、自身も両親のそばで面倒を見てあげたいことから、フロリダへの転居を考えていたところ、ハイアット社による CCRC 計画が持ち上がり、反対にフロリダから両親を呼ぶことにしたという話である。米国においても、両親の老後のケアは重要な問題である。確かに自分の両親が近くに住み、かつ、万が一の場合にも医療ケアが充実している施設で暮らしていれば、普段そのような悩みに惑わされることなく自身の調査・研究活動に打ち込むことは可能となる。また、自身の老後もそこで過ごすことを計画しておけば、退職後の生活プランに悩まされることもない。その意

味では、この様な施設を近隣に有することで大学は、優秀な人材を確保することが可能となりうるのである。

このように、大学も高齢者住宅を誘致することで得られるメリットは大きいものと考えられる。無論、目に見えない部分でのデメリットも有りうる。スタンフォード大学のケースでは、本プロジェクトが CCRC の中でも最高級施設を想定しており、誰もが利用できる価格の施設ではないことから、長年、同大学に貢献をしてきたスタッフ等が、入居できないことへの不満をもらし、これにより、彼らの同大学に対する貢献が多少なりとも弱まる可能性を危惧する意見があったと言う。

おわりに

日本でも、近年ホテル並みの設備を有する高齢者向け住宅が出来ているが、それでもまだ老人ホームと言うと、とかく医療施設臭が漂い隔離されているかのイメージが浮かぶ人も多いのではないだろうか。

米国の高齢者住宅、とりわけ本レポートで紹介したような CCRC はそのような印象が皆無とは言わないまでも、健全な高齢者のコミュニティとして存在しているところが大きな違いであるように思われる。そこでは、高齢者は決して静かに余生を送るというような意識ではなく、趣味を見つけ、働いていた頃には思うように出来なかった学問の扉を再度叩き、知的好奇心を探求する一方、時には自らがこれまでの人生経験に基づき、教える側にも回る。こうして、まさに第二の人生を謳歌しようとしているように感じられる。

実際、我が国では、米国以上に高齢者数の増加が著しく、2007 年頃から団塊の世代が定年退職を順次迎えていく。医療の発達もあり、世界最長寿国である我が国の高齢者は、米国以上に健康で活動的な高齢者としての潜在性を秘めている。加えて、この世代は本行調査部の調査によれば、「純貯蓄額も大きく、潜在的な消費余力が大きい」世代と考えられている。したがって、この世代を誘致することのメリットは大きい。第 2 章の内容をまとめれば、移住がもたらす消費活動、税収増による経済効果、安価で勤労意欲の高い労働力の確保、地域に優しい存在の 3 点である。

一方で、本稿で紹介した CCRC の様な事例を、日本にそのまま持ち込むことは容易ではないと思われる。非常に高額な入居費用の問題、居住者に支払能力が無くなった場合の対処（例えば取材で訪問した Kendal、URC 共に、もし長生きの結果、コストを支払うだけの能力が居住者に無くなった場合には、入居者相互の善意による寄附支出や相続財産の提供などを原資とするファンドを作って対応している。日本で同じような仕組みが機能するかどうかは難しい問題である）、医療規制の問題等、超えるべきハードルは高いと考えられるからである。

入居費用の点で言えば、前章で紹介したスタンフォード大学とハイアット社による最高級仕様と言われている CCRC の場合、初期の入居費用は、最低で 60 万ドル（72 百万円）ひと月の賃料は 2,700 ドル（約 32 万円）以上を予定しており、日本の感覚から言えば、手に届くのは、極少数の人々である。日本において、多くの高齢者が利用できるものとするためには、必要以上に贅沢な施設はカットし、コストを出来る限り抑える経営を心がけると共に国や地方自治体による何らかの施策を考える必要もあるかも知れない。

しかし、今後の地域振興を考えていくに当たって、高齢者誘致は有用な概念であり、その際 CCRC の様な生活者に充実感や安心感を与える施設は誘致の核になりうる可能性を秘めている。

また、もうひとつ参考になるのは、大学近接型 CCRC の存在である。健康で心身ともに若い高齢者層は当然ながら、知的水準の高い生活、社会との強い関わりを持ち続ける生活を指向すると考えられる。

その意味で、大学と連携した施設の意味合いは大きく、日本においても有効なモデルのひとつと思われる。大学側のメリットについては、前章で考察した通りであるが、これに加えて言えば、高齢者と大学生がキャンパスで気楽に接することのできる雰囲気を作ること、新たな学問の発展、ビジネスアイデアを創出し、ひいては象牙の塔としての意味合いの大学が本当に地域に根付いたコミュニティ創出の場となる可能性も十分あるものと思われるのである。

以 上

(担当：ニューヨーク駐在員事務所 大井孝光)

(インタビュー先)

Helene K. Rothermund

Admissions/Marketing Director in Kendal at Hanover

Diane Healey

Managing Director Real Estate in Stanford Management Company

Linda M. Peacock

Director of Marketing in University Retirement Community

(参考文献及び Website)

Charles F. Longino Jr. 「 Retirement Migration in America 」

Susan B. Brecht 「 Analyzing Senior's Housing Markets 」

John A. Mullaney 「 REITs: building profits with real estate investment trusts 」

U.S. Department of Health and Human Services

「 A Profile of Older Americans:2001 」

U.S. Department of Health and Human Services

「 Continuing Care Retirement Communities : A Background and Summary of Current Issues 」

日本政策投資銀行 調査部 「 将来不安と世代別消費行動 (No . 46) 」

総務省 「 国勢調査 」

ワシントン州住宅産業情報

The Kendal Corporation

<http://www.kendal.org/home.htm>

University Retirement Community

<http://www.universityretirementcommunity.org/>

The Stanford Daily

<http://daily.stanford.org/>

Classic Residence by Hyatt

<http://www.hyattclassic.com/>

U.S. Department of Commerce 「 U.S. Census Bureau 」

<http://www.census.gov/>

The Federal Reserve Board 「 2001 Survey of Consumer Finances 」

<http://www.federalreserve.gov/pubs/bulletin/2003/03index.htm>

U.S. Department of Labor 「 Consumer Expenditures in 2000 」

<http://www.bls.gov/cex/home.htm>

Employee Benefit Research Institute 「 2002 Retirement Confidence Survey 」

<http://www.ebri.org/rcs/2002/index.htm>

National Real Estate Investor

<http://www.nreionline.com/>

The Retired Officer Magazine

<http://www.troa.org/>

Retirement Living Information Center

<http://www.retirementliving.com/>

Retirementhomes.com

<http://www.retirementhomes.com/>

New Lifestyles online

<http://www.newlifestyles.com/>

The Daytona Beach News-Journal

<http://news-journalonline.com/>

Oak Hammock at the University of Florida

<http://www.oakhammock.org/>

Marriott Senior Living Services

<http://www.marriott.com/senior/>