

高齢化社会における新たな居住スタイル —米国におけるカレッジリンク型CCRCの展開—

(株)野村総合研究所 事業革新コンサルティング部 上級コンサルタント 宇都 正哲
社会産業コンサルティング部 コンサルタント 岡村 篤

1. カレッジリンク型CCRCの概要

1) CCRCの特徴

CCRC (Continuing Care Retirement Community) とは、米国の高齢者施設区分である IL (Independent Living)、AL (Assisted Living)、NH (Nursing Home)、MS (Memory Support) の機能を 1 か所に集約した施設を指す。CCRC に入居した高齢者は、同一の敷地内で加齢とともに進展する健康状態に合わせ、その時々に必要なサービスを楽しむことが

可能となる。リタイア後の高齢者は、年金等のほかに収入源がないことが一般的であり、健康状態の進展に合わせ、何度も高額な入居一時金を支払い、その度ごとに施設を移ることは難しい。この問題を解決する施設として、米国で登場したのが CCRC である。CCRC では、IL、AL、NH、MS で提供されるすべてのサービスを提供しているため、転居に伴う追加的なコストは必要なく、高齢者は金銭面での不安から解放されるメリットがある。

図表 1 米国における高齢者施設の種類とその概要

施設区分	入居対象者	提供サービス
IL インディペンデント・リビング	自立生活が可能なお高齢者	<ul style="list-style-type: none"> 共有スペース、コミュニケーションゾーン 各種アクティビティ
AL アシステッド・リビング	日常生活における簡単な介護を要する高齢者	<ul style="list-style-type: none"> 食事、入浴、洗濯など軽度の介護 各種アクティビティ
NH ナーシング・ホーム	医療を含む重度の介護を要する高齢者	<ul style="list-style-type: none"> 24 時間体制の医療ケア
MS メモリー・サポート	アルツハイマーや認知症などの症状を抱える高齢者	<ul style="list-style-type: none"> 認知症介護
CCRC	すべての高齢者	<ul style="list-style-type: none"> 上記 4 施設で提供されるサービス 各種アクティビティ

この CCRC の概念を日本の高齢者施設にあてはめると図表 2 のようになる。核家族化の進展や少子化が進んだことにより、高齢者夫婦世帯や高齢者独居世帯の増加が顕著であるが、CCRC はこれらの高齢者もターゲットとしている。また、CCRC で提供されるサー

ビスも、運動プログラム等に代表される介護予防から、一般介護、認知症介護まで多岐にわたる。このように CCRC の概念は日本における高齢者施設の全領域を包括したものとなっている。

図表2 CCRCと日本の高齢者施設の領域比較

CCRC (Continuing Care Retirement Community)					
高齢者の居住する住居タイプ例	通常の住居 (戸建・集合)	ケア付き住宅 高齢者優良賃貸住宅	有料老人ホーム 軽費老人ホーム 養護老人ホーム	グループホーム	特別養護老人ホーム
利用者像 (イメージ)	60歳代～70歳代夫婦		70歳代独居	80歳代～ねたきり	
サービス内容 (イメージ)	介護予防	居宅介護支援、訪問介護	一般介護、痴呆介護	一般介護	

2) 新たな高齢者施設“カレッジリンク型 CCRC”

米国では長寿化の進行により、健康で活動的な高齢者が増加したことで、従来の高齢施設で提供されていた趣味活動やゴルフ等のアクティビティだけでは高齢者のニーズへの十分な対応が難しくなった。高齢者のニーズは、レクリエーション的なものにとどまらず、生涯学習等に代表される知的欲求を満たすアク

ティビティへと拡大したのである。このようなニーズの変化は、CCRCの立地条件を大きく変化させた。従来、CCRCは比較的地価が安く、自然が豊かな大都市郊外やリゾート地周辺に建設されることが一般的であったが、高齢者の知的欲求の高まりを受け、大学周辺に建設されるケースが増加した。現在では、全米で数十のカレッジリンク型 CCRC が開設されており、その数は増加傾向にある。

図表3 主要なカレッジリンク型CCRCの所在地



2. カレッジリンク型CCRC事例紹介

本稿では、米国で増加しつつあるカレッジリンク型 CCRC の中から、①ダートマス大学近郊に立地する Kendal at Hanover、②フロリダ州立大学近郊に立地する Oak Hammock、

③スタンフォード大学敷地内に立地する Classic Residence by Hyatt in Palo Alto の 3 施設を事例として紹介するとともに、日本におけるカレッジリンク型 CCRC の展開可能性とその社会的意義について考察する。

1) Kendal at Hanover

①施設概要

キリスト教系の NPO 法人ケンドル社がダートマス大学近隣の 26 万㎡の放牧場を買い取りし、91 年にカレッジリンク型 CCRC を開設した。開設前から施設の大半は予約で埋まり、開設後間もなくほぼ満室となった。施設内には 358 ユニット(①IL: 250 ユニット、②AL: 38 ユニット、③SN*¹: 56 ユニット、④MS: 14 ユニット)が配されており、約 420 人の高齢者が生活している。

図表 4 Kendal at Hanover の外観



図表 5 Dartmouth-Hick Hock Medical Center の外観



②入居者像

65 歳以上を入居対象としており、全入居

者の平均年齢は 83 歳、IL のみの平均年齢は 73 歳である。全入居者 420 人中、ダートマス大学卒業者は 25~30 人程度で、カレッジリンク型施設としては極端に低い比率となっている。

入居者像は白人で高学歴(修士・博士)、現役時の収入はアッパークラスの中~下に属する高齢者で、リタイア前の職業は医師、弁護士、投資家などが中心である。リタイア後の年金や資産運用益による収入が月額利用料の 2 倍程度あることが一般的で、\$ 4,200~\$ 8,000/月程度の収入源を有している。

③料金体系

入居一時金は 1 人入居の場合、\$ 11 万~\$ 37 万程度となっている。入居一時金は毎月 2% ずつ償却され、入居 50 か月で全額償却される。

月額利用料は部屋のグレードに応じて変動し、\$ 2,120~\$ 3,896 まで複数のプラン(1 人入居の場合)が設定されている。この月額利用料には 1 日 1 回の食事代と、年間 120 日までの介護費用(AL、SN)が含まれている。1 年に 120 日を超えて介護が必要な場合は、AL サービスで \$ 176/日、SN サービスで \$ 241/日の追加費用が必要となる。

④大学・医療機関との連携

入居者の多くは健常者であるため、ダートマス大学の提供する生涯学習プログラムに参加している。このプログラムは学位取得を目的としたものではなく、老後の知的好奇心を満たす役割が大きい。プログラムの内容は多岐にわたり、文学や歴史、著作の書き方、民族の課題、外国事情などである。大学教授がレクチャーを行うが、入居

*1 SN: Skilled Nursing の略。NH とほぼ同義

者の専門性が生かせる場合には、入居者が講師を務めることもある。生涯学習プログラムの参加費は年間 \$ 100 であり、非常に気軽に参加できる仕組みとなっている。

また、生涯学習とともに、一般の聴講生としてダートマス大学の講義を受講することも可能となっている。入居者の多くは、医師や弁護士など、知的水準が高い人であるため、日常生活における知的好奇心も高く、ダートマス大学の提供する教育プログラムは非常に大きな入居動機となっている。

医療とリハビリテーション関係でケンドル社と提携しているのは、Dartmouth-Hick Hock Medical Center である。Dartmouth-Hick Hock Medical Center は、ダートマス大学医学部に併置された独立した機関であり、がんセンターが有名である。医療サービスについては、Dartmouth-Hick Hock Medical Center が医師 1 名と助手 2 名を派遣する契約をケンドル社と交わしている。

Dartmouth-Hick Hock Medical Center のメリットとしては、ビジネス機会の拡大とともに、インターン医師の研修の場となっていることが大きいという。

2) Oak Hammock

①施設概要

フロリダ大学の卒業生団体が、キャンパス周辺へのシニアタウン建設を大学に働きかけたことを受け、同大学の老人学 (Gerontology) を専門とする教授 2 名が中心となり、大学周辺での CCRC 建設に向けた検討会を開催。99 年に大学が NPO 法人を設立した。この NPO 法人が大学近郊の約 67 万 m²を取得し、CCRC の建設に踏み切った。NPO 法人設立の目的は、CCRC に係る法的義務を大学から切り離すことであり、投資も NPO が直接行っている。04

年開業後まもなく、ほぼ完売となっている。

図表 6 Oak Hammock の外観



図表 7 Oak Hammock のロビー



②入居者像

一般的にアメリカの CCRC は周辺地域出身者の比率が半数を超えているといわれているが、Oak Hammock の同比率は 35% と低くなっている。フロリダ州はその温暖な気候と低い犯罪率等の理由から、高齢者の流入先として全米で圧倒的な人気を誇っており、広域から高齢者が集まる理由となっている。その中でも Oak Hammock が立地するゲインズビルは、02 年に「全米で最も生活しやすい街」に選ばれたこともある優良な住宅地として有名であり、全米レベルで高い人気を誇っている。

③料金体系

一時入居金は 53 か月均一償却される①スタンダードプラン、それぞれ 53 か月以降も退去時（死亡時）に 50%、95%が返却される②50%返済プラン、③95%返済プランの 3 プランの中から入居者が自由に選ぶことができる。上記 3 プランの選択比率は①50%、②35%、③15%となっており、一時的な支払額が小さい①スタンダードプランを選ぶ入居者が約半数となっている。

④大学等との連携

フロリダ大学が主体となって設立した NPO 法人が土地・施設を所有している。施設の建設と建設後 5 年間の運営は NPO 法人と契約を結ぶ Development of life care community 社が担当している。同社は①ハウスキーピングサービス、②ダイニングサービス、③24 時間ケアサービス、④メディカルチェックサービス、⑤カルチャープログラム、⑥地域の子供との交流プログラム等を提供している。

フロリダ大学との連携としては、第一に同大学人間科学科が提供するフィットネスプログラムが挙げられる。大学から修士課程の学生が Oak Hammock を訪れ、研究成果である最先端のフィットネスプログラムを入居者に提供している。

また、入居者はフロリダ大学の学習プログラムに有料で参加することが可能となっている。フロリダ大学の教授や講師等が、定期的に Oak Hammock を訪れ、歴史や文化、IT などに関する独自のプログラムを実施している。

3) Classic Residence by Hyatt in Palo Alto

①施設概要

世界中でホテル・リゾート施設を展開する Hyatt 社のグループ企業である Classic Residence by Hyatt が、スタンフォード大学内の遊休地約 9 万 m²を 75 年リースで借り受け、全米でも最高級のカレッジリンク型 CCRC を 2005 年に開業した。長年のリゾート施設運営で培った対長期滞在サービスを応用し、これに介護サービスを加えることで高齢者施設を運営している。

施設内には 494 ユニット（①IL：388 ユニット、②AL：38 ユニット、③SN：44 ユニット、④MS：24 ユニット）が配されており、約 500 人の高齢者が生活を送っている。IL ユニットはすでにほぼ完売の状態で、600 人が空室待ちとして登録している。

図表 8 Classic Residence by Hyatt の外観



図表 9 Classic Residence by Hyatt のフロント



②入居者像

62歳以上を入居対象としており、全入居者の平均年齢はおよそ80歳となっている。入居者像は白人で高学歴、収入はアップパークラスの中～上に位置する富裕層である。リタイアする以前は、企業オーナー、投資家、大学教授（ただし、企業を保有あるいは投資資産を保有）であった入居者が多く、平均保有資産は10億円を超えている。入居に際しては審査があり、保有資産が入居一時金の1.5倍、安定的な収入が月額利用料の1.5倍程度あることが条件となっている。

③料金体系

入居一時金は\$58万からとなっており、3ベッドルーム400㎡の部屋になると、\$400万を超える価格になる。これはアメリカ国内でも最高級クラスの価格帯で、卒

業生に多くの実業家を抱えるスタンフォード大学と数多くのIT企業が立地するパロアルトという地域性ならではの価格帯となっている。

月額利用料は部屋のグレードに応じて変動し、\$3,105～\$7,430（1人入居の場合）となっている。入居者の健康状態が変化し、介護が必要になった場合でも、月額利用料は変動しない。

④大学等との連携

Classic Residenceでは運営会社と大学との組織レベルの連携は特になされておらず、入居者は個人レベルでオープンカレッジや各種イベントに参加している。スタンフォード大学周辺には、大学病院をはじめ、学生や研究者を対象とした大型のショッピングモール等が立地しており、これらの生活環境が入居者からみた魅力となっている。

図表10 各事例施設の概要

施設名	Classic Residence by Hyatt in Palo Alto	Kendal at Hanover	Oak Hammock
所在地	カリフォルニア州パロアルト	ニューハンプシャー州ハノーヴァー	フロリダ州ゲインズビル
提携大学	スタンフォード大学	ダートマス大学	フロリダ州立大学
事業主体	ハイアット	NPO法人（キリスト教系）	NPO法人（フロリダ州立大学が設立）
規模	敷地面積	9万㎡	67万㎡
	収容規模	500人	400人
立地	都市型	郊外型	郊外型
グレード	最高級	平均的	平均～高級
開設年度	2005年	1991年	2004年
備考	全米でも最高級の高齢者施設。15のCCRC（デューク大等）を展開するはハイアットグループのノウハウすべてが詰め込まれた最新施設。	ケンドル社は米カレッジリンクCCRC業界の最大手。ダートマス大学以外にもコーネル大学、ウェストチェスター大学近郊でもCCRCを運営している。	フロリダ大学が、CCRCの運営を目的としたNPO法人を設立。同大人間科学学科がフィットネスサービスをCCRCに提供している。

3. 米国事例から得られるカレッジリンク型 CCRC 事業の特徴

1) 大学との緩やかな連携

米国の事例を調査する中で、CCRC と大学の連携は比較的緩やかなものであり、大学側が直接的に CCRC の運営等に携わることはないとということが明らかとなった。カレッジリンク型 CCRC 事業における大学の役割は、高齢者の知的欲求を満たすための“環境提供”である。具体的には、大学近郊の良好な治安や生活環境、オープンカレッジへの参加や、大学教授等が提供する生涯学習プログラムといったものが高齢者からみたカレッジリンク型 CCRC の魅力となっている。

事業者はこれらのメリットを提示し、競争環境が激化する高齢者集合住宅市場における差別化戦略を展開することで、高付加価値な施設として富裕高齢者層の広域からの取り込みに成功している。

2) 入居一時金を原資とした資産運用益の獲得

日本における高齢者施設では、数百万～数千万円の入居一時金を徴収しており、概ね 60 か月間程度でその全額を償却する仕組みを採用しているところが多い。一方、米国の Oak Hammock や Classic Residence にみられるように、カレッジリンク型 CCRC では入居一時金の一部については数年の期間で償却し、残額は途中退去時あるいは死亡時に返還される仕組みを採用するケースもある。この返却予定資金は、入居期間中は施設所有事業者の資産として運用され、その運用益は事業者の重要な利益源となっている。

また、何らかの理由で、入居者が月額利用料を支払えなくなった際には、この返却予定資金を取り崩すことで補填され、事業者の運営リスク軽減にも用いられている点も米国での事例調査から明らかとなった。

一方、入居者側からみても入居一時金返還の仕組みにはメリットが存在する。Oak Hammock では入居一時金の全額償却、50%返還、95%返還の3プランが設定されている。入居者が 95%返還プランを選択した場合、入居時に支払う金額は、全額償却プランのおよそ 2 倍と高額になる反面、そのほぼ全額が退去時あるいは死亡時に返還されることになる。従って、豊富な資金を有する高齢者は、95%返還プランを選択することで実質的な入居一時金の支払額（5%）を低額に抑え、相続資産を温存することが可能となる。また、実質的な入居一時金の支払額を低く抑えることにより、CCRC 入居後の生存期間が不明確である高齢者は、早期死亡による期間当たりの実質支払額高騰のリスクを事業者側へと転嫁することが可能となる（事業者側は生存期間の分散を分析し、入居一時金の価格を決定することで対応している）。

3) 他業種からの新規参入

CCRC の特徴は、健康で活発的ないわゆる“アクティブシニア層”が入居時のターゲットとなっている点である。また、わが国と同様に、米国でも金融資産の大半を高齢者層が保有しており、多くの富裕高齢者が存在する。これら的高齢者は家事代行サービス等に対価を支払うことで余暇を獲得し、その時間を「豊かな老後」の実現に活用したいというニーズを有している。

このような高齢者が求めるサービスは、わが国の高齢者施設で提供される介護サービスとは異なり、ホテルあるいは長期滞在型リゾート等で提供されるサービスとの融和性が極めて高い。この点に着目し、新たに CCRC 事業へ進出を果たしたのが Classic Residence by Hyatt 社である。世界的なホテルチェーンである Hyatt グループ長期滞在型リゾートの運営で培った豊富なノウハウや人材を活かし

た最高水準のサービスを提供することで、富裕高齢者層の取り込みに成功している。なお、ホテルチェーンとしては Hyatt グループ以外にも Marriott グループも CCRC 事業へ進出しており、高齢者のニーズに対応した新規プレイヤーの出現が相次いでいる。

4. わが国における事業展開の課題・示唆

1) 米国における CCRC 展開の構図

米国においては、大学と企業が連携した形で CCRC の展開がみられる。そのためには、大学と企業の双方に Win-Win の関係が成立しているはずである。わが国での事業展開を考えるにあたっては、そのあたりについての考察をしておきたい。

CCRC を展開する企業側にとっては、米国でも高齢化社会が進展しており、知的欲求が高く、一定の所得水準以上の高齢者をターゲットとしたシニアビジネスという捉え方ができる。ただ、企業といっても営利目的のみの新規事業という側面はあまりなく、NPO が運営している例が多いことなどから、社会的な要素が強いといえる。いわゆる「豊かな老後」を実現する手段として、CCRC のような事業を行っているケースが多い。

一方で、大学にとってのメリットは何であろうか。CCRC が米国で発祥した背景として指摘されているのは、米国でも大学間競争が激化してきており、大学としての特徴を打ち出していくひとつの方法という見方もある。米国では、大学といっても University (4年制の総合大学) と College (単科大学もしくは総合大学の学部) があり、どちらかというところ College における競争激化が発端のようである。ただし、今回のケースで取り上げた大学は、米国でもトップレベルの大学であり、生き残りをかけた CCRC の展開という文脈

ではなく、むしろ大学としての社会貢献という側面で捉えた方がわかりやすい。実際、大学側はそれほど事業に積極的に関わっているわけではなく、大学が持つ環境や人材・教育プログラム、ひいてはその大学が立地していることによる都市(あるいは地区)のブランドを提供しているといった感じである。

こうしてみると、米国での CCRC の展開は、高齢社会における新規ビジネスの果実を大学と企業でシェアするといった側面ではなく、「豊かな老後」を実現するといった社会的な目標を達成するために、大学側も事業趣旨に賛同して協力しているという構図がうかがえる。

2) わが国における事業展開の可能性

米国における CCRC が勃興した際の背景となるキーワードとしては、「高齢化社会の進展」、「大学間競争の激化」、「豊かな老後の実現」などであり、その意味ではわが国でも同様な状況といえる。特に、団塊世代は知的欲求も高く、一定以上の所得水準を持った人々も多い。そのため、日本においても CCRC へのニーズがより一層高くなることが推測される。

CCRC に対する社会的背景や高齢者のニーズは米国と同様であっても、米国と同様な事業スキームがわが国でも可能であるか、といった点については、やや検討する余地があると思われる。米国では社会的な要素がベースとなり、大学と企業が緩やかに連携した CCRC の展開がみられるが、日本ではシニア世代をターゲットとした新規事業というビジネス的側面で捉えられがちである。例えば、シニア住宅の高付加価値版として、デベロッパーなどが関心を寄せており、提携する大学を探し始めていることもある。ただ、ビジネスという文脈だけで考えると、提携する大学にとっても一定の経営的メリットを追及する

ことが必要となる。米国のケースでも、大学の公開講座への参加、CCRCでの非常勤スタッフとしての雇用など、大学にとってメリットがまったくないわけではないが、新規事業としての新たな収益源でもなく、高齢者の治験データ獲得の場でもない。大学側からすれば、これらのメリットはあってもいいが、なくても困らないという程度のものであり、このあたりの事業スキームの組み方が非常に難しい点であろう。そのため、ビジネス的要素以外にも「豊かな老後の実現」に対する社会貢献的要素をどう組み入れていくかが課題である。

また、制度的に大学と連携する際に課題となる点が、米国では大学の敷地内にCCRCが建設されているケースも多いが、わが国では大学敷地内に設置しようとする、教育・研究に関連のない収益施設とみなされ、立地が認められない。日本の大学は、教育と研究の場であり、CCRCのような事業形態がそれに該当するという解釈が一般的に成立しているわけではないことが大きい。そのため、大学に近接した別の敷地を手当てすることになるが、新規にCCRC用地を確保するのは容易なことではない。

5. まとめ

最後に、高齢化社会におけるカレッジリンク型CCRCが持つ社会的意義を考えてみたい。カレッジリンク型CCRCは、「Continuing Care」がテーマであることもあり、高齢者でも健康な時から入居し、ケアが必要になっても施設を移動する必要がなく、安心して老後を過ごせる施設であることがまずは画期的な点である。この点に追加して、大学とリンクしている点が更なる付加価値であり、大学という地域資源を活用した高齢者の新たな居住

スタイルともいえる。

大学が地域の資産であるという捉え方は近年になって広がりを見せてきており、地域再生の支援メニューとしても、「知の拠点再生プログラム」があり、地域再生のためには、地域の人材・知識が集積する知の拠点である大学等と連携した地域づくりの推進が重要との見方が広まってきている。

カレッジリンク型CCRCも大学を核とした地域活性化の拠点であると考えられる。それは単に高齢者の集まる施設ではなく、高齢者と学生、ないしは先生方との交流によって、これまで高齢者が蓄積してきた社会経験や特定分野の知識やノウハウの共有が進むものと期待される。また、人生の経験知を社会に還流するひとつの装置でもあり、大学が関与する意義も大きいと思われる。

わが国におけるカレッジリンク型CCRCの展開にあたっては、このような社会的意義を十分に引き出せるような事業スキームおよびプログラムの開発が急務であり、今後の高齢化社会において、カレッジリンク型CCRCのような新たな居住スタイルが浸透していくかどうかの重要な鍵である。

筆者

宇都 正哲 (うと まさあき)
株式会社 野村総合研究所
事業革新コンサルティング部
上級コンサルタント
専門は、不動産事業・金融、企業再生・地域再生、インフラ事業の民活支援 など
E-mail: m-uto@nri.co.jp

筆者

岡村 篤 (おかむら あつし)
株式会社 野村総合研究所
社会産業コンサルティング部
コンサルタント
専門は、地域再生、都市計画、産業政策、少子高齢化対策 など
E-mail: a2-okamura@nri.co.jp