

「生涯活躍のまち」構想に関する経済学的考察

－日本版 CCRC（継続的高齢者ケアコミュニティ）の可能性と課題－

佐藤 浩之[▽]

- \$ 1. はじめに
- \$ 2. 日本版 CCRC の概要と論点
- \$ 3. モデル分析（1）基本モデルの設定と結果
- \$ 4. モデル分析（2）権限の移譲による情報の非対称性の解消
- \$ 5. 結果の解釈と政策的含意
- \$ 6.. おわりに

梗概

政府は近年『まち・ひと・しごと創生戦略』のなかで、従来の高齢者施設・住宅とは異なる形での地域包括ケアの仕組みである日本版 CCRC の導入を検討している。CCRC は“Aging in place”をコンセプトに、健康時には仕事・社会活動を行い、支援が必要になったら同一地域内で継続的な医療・介護のケアを受けることができるという点に特徴があるが、その一方で長期に生活することになる入居者にとっては長期生活ならではの様々な不安が生じる。これらの不安を解消しながら「希望に応じた健康でアクティブかつ安心した老後生活を送る」た

めの CCRC の制度設計として何が必要か、ということ、入居者と事業者の関係に注目して、不完備契約理論モデルを用いて分析した。そこから得た結論として、初期費用および退居時費用を削減するための取り組みと、CCRC の質の維持、または質に関する何らかの形でのシグナルの提供が重要であることが改めてわかった。

キーワード：日本版 CCRC、ゲーム理論、不完備契約、情報の非対称性、権限の移譲、

1. はじめに

我が国において、少子・高齢化の進展とそれに伴う社会・経済に及ぼす様々な影響に関する議論が、社会・経済・財政等の分野で最重要課題の一つとして認識されるようになってから四半世紀以上が経過する。特に、高齢化の急速な進展と財政制約による社会保障制度のサステナビリティに対する疑念は長年の懸案事項であり、様々な角度からの議論が行われている。既存制度のサステナビリティをおびやかす要因の一つとして考えられることに、平均寿

[▽] 匿名の査読者から有益なコメントを頂いたことに深く感謝申し上げます。

命の延伸、長寿化の問題がある。我が国の2017年における平均寿命は、男性81.09歳、女性87.26歳といずれも80歳を超え、将来的にもさらに延伸することが予想される。一方で、日本の財政関係資料平成30年版によれば、2015年時点で65～74歳の人と比べて75歳以上の人の一人あたり国民医療費は2倍弱、一人あたり介護費は約10倍に増加するというデータがある。さらに2025年に向かって75歳以上人口は増加の一途をたどることが予想され、日本全体の長寿化が進む中で介護・医療を中心とした社会保障関連費用の増加は想像に難くない。

しかしながら、長寿化と社会保障について考える際、単純に年齢、平均寿命のみを議論の対象とはすべきでない。人々が健康に過ごせる期間を示す健康寿命、就労を通じて所得を得ることができる労働寿命などの観点から議論するとまた異なる見方ができる。たとえば平均寿命と正の相関があるとされる健康寿命が伸びれば、たとえ長寿化が進んだとしても介護・医療等の社会保障費の抑制につながり、財政負担が軽減される可能性がある。労働寿命についても同様に考えられる。

したがって超高齢社会におけるサステナブルな社会保障制度の構築を考える際には、困難を極める社会保障費の削減と財源の確保という一点にのみ絞って議論するだけでなく、健康寿命や労働需要を平均寿命に近づけるための取り組みなど、高齢者が自分の望むような老後を過ごせるための社会作りのような別の角度からの議論も必要となるであろう。

このような現状において、政府は近年「まち・ひと・しごと創生戦略」のなかで、従来の高齢者施設・住宅とは異なる形での地域包括ケアの仕組みを構築する、「生涯活躍のまち」、いわゆる日本版CCRC（継続的ケア付き高齢者コミュニティ）の導入を検討している。この日本版CCRCとは、高齢者がまだ健康な状態から地方あるいは都市周辺に整備されたCCRCに入居し、コミュニティの中で仕事や社会活動に積極的に参加することで、できる限り健康長寿を目指す、という基本方針に基づく施策である。2016年4月の地域再生法改正においては、「生涯活躍のまち」の制度化が図られ、都道府県、市町村が事業計画を策定する役割を担うことを明確にしている。

ただし、日本版CCRC構想については必ずしもプラン通りに施策が進んでいるわけではなく、当然ながら様々な問題点が指摘されている。CCRCの基本的なコンセプトは“Aging in place”（住み慣れた場所で安心してできる限り生活を続ける）で、健康な状態から要介護状態まで自らの望む住み慣れた同じ地域で居住し、健康な時には仕事やボランティアなどでコミュニティへの貢献を行い、生活支援が必要になったら同一地域内で継続的な医療・介護のケアを受けることができるという点に特徴がある。その一方で、長期に生活することになる入居者にとっては当初の移住に対する費用、長期入居に係る費用等金銭面の負担のみならず、運営・管理する事業者のサービスの質、生活するコミュニティとのマッチングリスクなど様々な不安が生じる。つまりCCRCに入居するか否か、あるいはど

の CCRC に入居するべきかという選択に必要な情報が不足するとリスクが高まり、最終的には多くの希望者が入居に踏み切れない状況が生じる可能性がある。そのことが結果として CCRC 構想の実現の妨げになりかねない。

そこで本稿では、日本版 CCRC に関する、前述の入居者の抱える経済的問題、情報の非対称性から生じる問題に焦点を当て、経済学的分析を通じて施策としての可能性と課題を明らかにし、政策的インプリケーションを示すこととする。

2. 日本版 CCRC の概要と論点

2.1 日本版 CCRC 構想とは

日本版 CCRC 構想とは、ももとは「地方創生に関する様々な取組みのうちの一つで、「地方への新しいひとの流れをつくる」ため考えられた仕組み¹⁾」である。内閣官房の行った「東京在住者の今後の移住に関する意向調査」(2014 年 8 月)²⁾によれば、東京に住む 50 代の男性の 5 割、女性の 3 割強、また 60 代については男性の 4 割弱、女性の 3 割弱が将来的な希望も含めて地方への移住を検討したいと考えているという調査結果が示された。また日本創成会議の座長であった増田寛也氏の 2 つの著書、「地方消滅」(2014)³⁾と「東京消滅」(2015)⁴⁾における、東京一極集中とその結果としての 896 の「消滅可能性都市」の示唆、東京圏の高齢化の急速な進展に伴う介護破綻な

どのセンセーショナルな内容も話題となった。特に、今後 75 歳以上人口が急増する東京圏と、高齢化のピークを過ぎた地方との間で介護需要に大きな差が生まれることから、介護関連の職を求めてさらに地方から東京圏への人口流入が進むことが懸念されるため、解決策の一つとして地方への移住を推進すべき、としている。

このような背景のもとで、潜在的な移住希望者に対して元気なうちに移住し地域社会において健康かつ活動的な生活をおくるとともに、介護等が必要になったときにはさらなる移動をすることなく継続的なケアを受けられる仕組みの構築、あるいは都市部への人口の集中を緩和するための地方への移住の仕組み構築を国として推進するための制度設計を行う、というのが日本版 CCRC 構想の目的である。日本版 CCRC 構想の基本的考え方や制度の方向性については、検討を行った日本版 CCRC 構想有識者会議(座長: 増田寛也氏)が 2015 年 12 月に提出した最終報告書の中で示されているが、主として①高齢者の希望の実現、②地方へのひとの流れの推進、③東京圏の高齢化問題への対応、の 3 つの特徴を掲げている。

日本版 CCRC 構想の基本コンセプトでは、特に従来の高齢者施設、高齢者向け住宅の概念との違いを明確に示している。特に CCRC への入居はまだ意思決定可能な健康な段階から行われる、という点を強調している。さらに入居者は介護・医療サー

¹⁾『平成 28 年版厚生労働白書』(参考文献 [14]) より

²⁾ 参考文献 [10] 参照

³⁾ 参考文献 [6] 参照。

⁴⁾ 参考文献 [7] 参照。

ビスをただ受動的に受けるだけではなく、健康な状態であれば仕事を通じて、また引退後には例えば地域活動、社会活動への参加、生涯学習の受講などを通じて地域に貢献することで能動的にコミュニティの価値を高めるような「まちづくり」の主体となることも求められている。したがって従来の高齢者施設のような限定的な交流にとどまらず、地域社会との積極的な交流を行うこと、単に同世代の間での交流にとどまらず、多様な世代・文化との共生が求められている。

また要介護状態になった場合にも“*Aging in Place*”の理念のもと、住み慣れたコミュニティのなかで自分らしい生活ができてかつ継続的なケアを受けることができるよう医療・介護・生活支援等の地域包括ケアの整備も同時に行うことも公的部門の役割としている。

このような基本コンセプトに基づいた日本版 CCRC には様々な面からの役割も期待される。例えば CCRC という新たな「まちづくり」は、高齢者にとって多種多様な新しいライフスタイルの実現と、それに伴う健康寿命の長寿化を期待させる。CCRC は、入居者にとって老後の生活への安心感の源となるだけではなく、「健康でアクティブな生活（日本版 CCRC 構想（最終報告）より）」への様々なきっかけを与えてくれる。したがって、CCRC が期待通り機能すれば健康寿命の長寿化、さらには少々大げさかもしれないが社会保障費の削減にも寄与する可能性がある。また地域包括ケア構

築の促進への期待もある。CCRC については地域包括ケアと地方移住の2つの政策を単に組み合わせたもの、という評価もあるが、移住先としての魅力を高めるためにも当該地域での医療・介護ネットワークの充実是不可欠であり、むしろ地域包括ケアの充実において車の両輪としての役割が期待される。

2.2 先行事例としての米国 CCRC

上記日本型 CCRC 構想の参考となったのが米国における先行的事例である。先行研究のクルーム（2008）、松井（2014）、同（2015）などでは米国型 CCRC について詳細に整理されている。上記文献によると、その原型については、19 世紀以前に家や資産を寄付した人に対して協会などが医療・介護を提供したもの、とされている。実際に現在の形の CCRC が広まったのは 1970 年代の中頃からで、宗教団体などの NPO が事業主体となり、高齢者住宅の一形態として運営が行われている⁵。CCRC の大きな特徴は、その名の通り高齢者が医療・介護を居住地域内で継続して受けられることにある。米国の CCRC では、介護や日常生活の支援を受ける事なく自立した生活ができる IL（Independent Living）、日常生活において支援が提供される AL（Assisted Living）、高度の医療・介護が必要となる人向けに提供される SNF（Skilled Nursing Facility）、という 3 つの施設が同一敷地内、あるいは近隣に設置されている。CCRC への入居者はまず健

⁵ 松井（2014）（参考文献 [8]）p23 参照。

康な状態で IL に入居し、その後医療・介護が必要になった場合にそれぞれの状況に応じて他の施設に移る、という形で継続的に医療・介護支援を受けられるようになっている。

CCRC は郊外型、大学キャンパスとの一体型、市街地のビル型など、様々な形態をとっているが、その域内にはレストランやゴルフ場などのレクリエーション施設が充実しており、さらに併設する大学等では、生涯学習の受講、ボランティア活動への参加を通じてアクティブなシニア世代の生活を促進し、健康寿命の増進をはかることも目的の一つとなっている。ただし、米国型の CCRC では交流は居住者間に限定されるいわゆるクローズドなものが多く、地域住民との交流という意味では日本版 CCRC 構想とは少し異なる。

入居者の費用の負担については、当初は入居時の契約に従い長期医療・介護のリスクを入居者全員で分担するシステムであった。ただ近年の CCRC はそのような形のは少なく、入居者が医療・介護の必要度に応じて費用負担する形や、両者の混合型が主流となっている。実際の負担額については CCRC が質の高いサービスを提供する施設という側面を持つため、入居者には高額かつ長期の費用負担が求められる傾向にあり、結果として入居者は高額所得者、資産保有者など富裕層が中心となっている⁶。

2.3 CCRC 入居希望者にとっての費用負担

日本版 CCRC 構想では、米国型 CCRC を参考にしている点が多いがゆえに、両者共通の課題を抱えている部分がある。入居者の視点から考えたときに最も重要となる問題の一つが上述の米国型 CCRC でも指摘した高額な入居費用と長期にわたる入居費用のための資産に対する長期的なコミットメントなど金銭面の負担である⁷。

日本でも CCRC の先行事例はいくつかある。その中で以下では『「生涯活躍のまち」に関する取組事例集」⁸にも取り上げられている「ゆいまーる那須」のケースについてみよう。この事業はもともと別荘所有者による所有地の別荘地以外での活用の要望からはじまったものであった。(株)コミュニティネットを中心に、大学教授や住まい手、障がい者の就労支援事業者等からなる実行委員会により検討が重ねられ事業化が進んだ。その際、価格帯の設定においては『「都市部に住むおひとりさま女性」が無理なく支払える金額として、『初期費用 1,000 万円、かつ月 12 万円の年金で暮らすことのできる生活』(『「生涯活躍のまち」に関する取組事例集」より⁹)」が想定され、ほぼその周辺の価格帯で現在事業が行われている。入居率については 1 年目から 80% に至り、開業後は地方公共団体とも連携を

⁶ クルーム (2008) (参考文献 [5])、松井 (2014) (参考文献 [8])、同 (2015) (参考文献 [9]) 参照。

⁷ クルーム (2008) (参考文献 [5])、松井 (2014) (参考文献 [8])、同 (2015) (参考文献 [9])、鏡 (2016) (参考文献 [4]) 参照。

⁸ 内閣官房まち・ひとしご創生本部事務局 (2017) (参考文献 [15]) 参照。

⁹ 参考文献 [15] 参照。

行うこととなり、成功事例の一つといえるであろう。

上記施設の初期費用、家賃については、初期費用が数千万円、家賃が20～40万円という他の有料老人ホームやサービス付き高齢者住宅（以下では、サ高住、とする）などと比較するとそれほど高いわけではない。ただし相場より安いので成功事例の一つとなった、という見方は少々早計に過ぎるかもしれない。というのも、メニュー表に書き込まれた目に見える金額だけが意思決定に影響する費用負担、とはいえないからである。例えば、料金・費用負担と提供されるサービスとの合理性、事業者や生活するコミュニティとの相性などは個人差があり、実際に生活してみないとわからない部分もある。そのような“生活する CCRC の質”、“事業者の質”がほとんどわからない中で、高額な料金と老後の安心した生活の担保というトレードオフの問題について長期的な視点からの重大な選択を行わなければならないことは、金銭的な問題と併せて考えると決して低いハードルではない。

一方 CCRC の事業者にとっても、類似の高齢者施設である有料老人ホーム、サ高住などと同じく一定の入居率を保つことが運営の継続において必要とされる¹⁰。したがって、入居希望者の入居に関する意思決定は事業者にとっても重要となる。

松井（2014）、同（2015）など他の先行研究では、その他にも米国の CCRC における入居者に係る問題として、施設の維持・運営の安定性と経営情報に対する入居者か

らのアクセスの環境、入居者の事前契約に係わる様々な問題などが指摘されている。これらはいずれも日本版 CCRC 構想においても共通する重要な論点となる。このように入居者の視点からだけでもいくつかの重要な論点・課題が挙げられるわけだが、以降では特に、入居者の費用負担の大きさが入居希望者、事業者の行動に与える影響と、入居者・事業者間のサービスの質に関する情報の非対称性が与える影響という2点に論点を絞り、「希望に応じた健康でアクティブかつ安心した老後生活を送る」ための制度設計として何が必要か、ということについて分析を行う。

2.4 次章以降での分析手法

CCRC については、米国型、日本版を含め先に挙げたような様々な先行研究があるが、それらの文献では様々な論点について、制度的側面もしくはケーススタディを通じて分析している研究が多い。ただしこれまでの議論から、CCRC の実現、成功にはその当事者である入居者の入居に関する意思決定が大きく影響することは前節でも述べた通りである。そもそもいくらよい枠組み、施設を造ったところで入居者が入居を希望しなければ CCRC 構想自体が絵に描いた餅に終わる可能性が高い。特に高額かつ長期にわたる費用負担、入居者から見た事業者の質に関する情報の非対称性、日本版 CCRC 構想でも入居者等に参加が積極的に求められているコミュニティ活動への参加者とその形態などは入居希望者の行動に大

¹⁰ 松井（2014）（参考文献 [8]）p26 参照。

きく影響を与える。ほとんどの先行文献において上記論点については言及されているものの、経済学的ロジックを用いた分析を行っている先行文献はあまり見ない。そこで次章以降では特に入居者と事業者の長期入居契約において生じる様々な経済的問題について契約理論の一つである不完備契約理論モデルを用いて詳細に分析する。

3. モデル分析 (1) 基本モデルの設定と結果

3.1 不完備契約理論概観

本章では、CCRC の課題のなかでも特に入居希望者にとって大きな問題となる、事業者の質に関する情報の非対称性のリスク、高額の入居一時金等による意思決定のゆがみ、という 2 つの問題に焦点を当て、簡単な不完備契約理論のモデルを用いて明らかにするとともに、その回避のための手段について検討する。

本稿で用いる契約理論はミクロ経済学から発展した理論群の総称とされ、経済主体間の契約に係る様々な問題をゲーム理論の形式を用いて分析する理論体系である。特に本章で取り上げる問題は、入居者と事業者の間で行われる長期入居契約の中で生じるものであり、契約理論を用いた分析が望ましい。特に CCRC の入居契約は長期にわたるため、その中で生じる入居者・事業者の行動に依存する様々な利得・損失の配分については事前の契約の中に記述できない。このような状況を分析するのにより適

しているのが契約理論の中の一つの考え方である不完備契約理論である。

不完備契約理論に関しては Herbert Simon の 1951 年の文献において、雇用者と被雇用者間での行動の選択に関する権限関係の基本的側面を定義したところから始まり、その後資産の所有権、資産に関する意思決定の権限などの様々な権限とそこから発生する契約に記述できない事後的な利得の配分の場面において行われる明示的な契約もしくは暗黙の契約について議論する上で多くの文献において用いられている考え方である。

Aghion and Tirole (1997)¹¹ は不完備契約理論のモデルを用いた代表的文献の一つであるが、投資プロジェクトに関するプリンシパル－エージェント間の契約において契約に記述できない契約後の行動選択の権限とそこから発生する利得の配分について、権限を「選択を行う権利」という意味での“形式的 (formal)”権限と、「実際に選択する」という“実質的 (real)”権限とに分類を行っている点に特徴がある。Aghion and Tirole (1997) では複数のプロジェクトが両主体の前に並んでいるとして、その正しい情報の獲得については両者とも“努力”を行う必要があると仮定する。そこで初期状態において“実質的”権限を持つ主体は必ずしもすべてのプロジェクトについての情報を相手方の主体よりも多く持っているわけではないとすると、“実質的”権限を持つ主体は情報獲得のため相手方の主体にプロジェクト選択の“実質的”

¹¹ 参考文献 [1] 参照。

権限を移譲することで、相手方の持つ数あるプロジェクトの中から“おすすめの”プロジェクトに関する情報を得ようとする行動に興味を持つ。結果権限を移譲された相手方の主体は、自らが利益を得ることができるプロジェクトに関する情報を保有する場合にのみ当該プロジェクト“おすすめ”として選択するため、“形式的”権限を持つ主体の努力水準が“実質的”権限を持つ主体の努力水準をクラウドアウトしてしまう、などの結果を導いている。

また類似の構造を持つ投資プロジェクトについての文献である Aghion et al (2004) では、プリンシパルおよびエージェントの2段階の意思決定ゲームを設定し、情報弱者である“実質的”権限を持つプリンシパル、が第1期において“形式的”権限を持つエージェントに実質的権限の移譲を行うことによってエージェントの行動から“学習”することで、第2期におけるプリンシパルの行動を望ましいものとすることを示している。本稿ではこの Aghion et al (2004) のモデルを CCRC の文脈に沿った形で解釈を変更し再構成した不完備契約理論モデル¹²を用いて、CCRC における入居者の長期入居契約に関する諸問題について分析する。

3.2 モデルの設定

本節では CCRC モデルの設定について説明する。ゲームの参加者は CCRC の入居希望者（以下入居者；R）と、CCRC の

運営事業者（以下事業者；O）の2主体とする。入居者がプリンシパル、事業者がエージェントとなり、基本的には入居者がゲームの意思決定全体をコントロールしているが、エージェントである事業者がいなければ CCRC への入居は完了しない。これは後に詳しく述べるが、実際の日本版 CCRC 構想においても入居者が「まちづくり」に積極的に関与することが求められているところを意識した設定である。

次にゲームのタイミングは次の通りとする（図 3.1）。

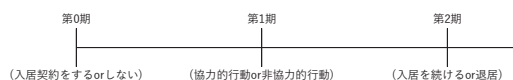


図 3.1 ゲームのタイミング

まず第0期に CCRC 入居に関して入居者 R が事業者 O と契約を結ぶ。どちらかが契約を拒否した場合にはゲームは終了する。契約締結時に入居者は入居一時金等の形で入居費用をまとめて事業者に支払う。次に第1期には「まちづくり」のための行動・投資を行う。意思決定の権限については初期状態においては“形式的”権限は事業者 O にあるが、“実質的”権限は全体の意思決定をコントロールする入居者 R にあるものとし、その権限を与えられた主体は“協力的 (C)”、または“非協力的 (N)”のいずれかの行動を選択する。C については公園の新設などコミュニティの価値を上げ入居者のためになる行動・投資、N につ

¹² したがって本稿第3章、第4章のモデルは Aghion et al (2004) (参考文献 [2]) と利得の設定は異なるがゲームの構造は同じである。

いては監視カメラ設置など警備員の人員削減のための投資のようなコミュニティ・入居者には不利で、事業者には費用削減効果がある行動・投資を想定している。この仮定については前述の通り日本版 CCRC 構想は入居者自身が「まちづくり」の主体となることが一つの大きな特徴であるために、入居者自らが有益な「まちづくり」のための資金の使い道を考え、その決定にしたがって事業者が実際に投資を行うことは公的部門が事業者の場合などに考え得る。一方でその意思決定を「まちづくり」の知見のある事業者に委ねることもまたあり得る。ゆえに入居者が意思決定の権限者を決定した上でその主体が意思決定を実行するという第1期の仮定は現実とそれほど乖離していない。なお、本章ではこの権限の維持および移譲は事前の契約には記述不可能な選択であるとする。

そして第2期には入居者 R が契約を履行し“入居継続 (S)”か、契約を破棄¹³して“退居 (E)”のいずれかの行動を選択する。この行動の選択については契約に記述不可能であり、入居者 R から事業者 O への権限の移譲はできない、とする。なお入居者 R は E の場合 T の費用がかかると仮定する ($T > 0$)。T については以下に挙げるような退居時のみにかかる費用を合算したものとして考えている。例えば退居時に払い戻されない前払いの入居一時金の償却分などはその一つと考えられる。現存する高齢者施設の有料老人ホーム等でも実際に行われているが、契約時に事業者

O に入居一時金等の形で前払い金が支払われる。その資金については入居が継続している間は後の運営費用に組み入れられるが一定期間経過すると一部償却される。一方途中で退居する場合には一般的に入居期間の費用を除いた入居一時金の一部は払い戻されるがその償却分については払い戻しされない。その払い戻しされない資金を入居者 R にとって退居時にかかる費用 T の一部として考える。またその他にも次の住居への移動コストなど退居したときのみにかかる取引費用なども T に含むと考える。事業者についてはその提供するサービスに質の差があると仮定し、質の高いサービスを提供する“good O”、質の低いサービスを提供する“bad O”の2タイプがあると考え。事前の段階では入居者 R には事業者がどちらのタイプであるかは確率的にしかわからず、確率 δ で“bad O”、確率 $(1 - \delta)$ で“good O”であるとする。なお、 $0 \leq \delta \leq 1$ である。

3.3 各期での利得

各期でそれぞれの行動により利得が決定し、最終的な利得はその合計であるとする。なおモデルの単純化の関係で時間選好率は0とする。第1期には、本来は“実質的”権限を持つ入居者 R が意思決定を行う主体を決定することになるが、本章の基本モデルでは“形式的”権限を持つ事業者 O がそのまま C または N を選択するとする。第1期に事業者 O が C を選んだ場合、入居者 R、および“good O”、“bad O”の第

¹³ 契約破棄についてはモデルの単純化の関係で費用はかからないものとする。

1 期での利得はいずれも 0 となる。

事業者 O が N を選んだ場合、入居者 R は事業者がいずれのタイプであっても自らの望む「まちづくり」に協力が得られなかったとして第 1 期に獲得する利得は $(-\ell)$ 、一方事業者に関しては“good O”には影響はなく利得 0、“bad O”に関しては自らのみ利益のある行動・投資が行われたとして利得 B を得る。

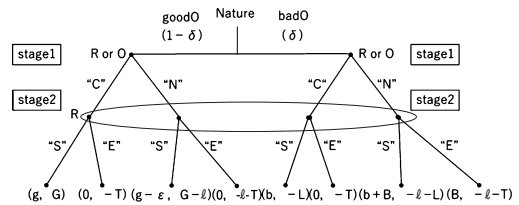
次に第 2 期の入居者 R の選択からの両者の利得は次の通りとする。

まず入居者 R が E を選択した場合、入居者 R の第 2 期での利得は $-T$ 、事業者 O についてはいずれのタイプも第 2 期での利得は 0 となる。

入居者 R が S を選んだ場合には事業者 O のタイプによってそれぞれの利得が異なる。まず事業者 O のタイプが“good O”の場合、入居者 R は質の高いサービスを受け続けることができるので G の利得を得る。事業者 O のタイプが“bad O”の場合、入居者にとって望ましくない質の低いサービスを受け続けることになるので利得は $(-L)$ となる。一方事業者に関しては“good O”の場合は第 1 期で C が選ばれたときには g 、N が選ばれたときには $(g - \varepsilon)$ ¹⁴ の利得を得る。“bad O”の場合には第 1 期が C、N いずれの場合にも第 2 期には b の利得を得る。

第 3 章でのゲームの構造と各主体の利得を整理したのが図 3.2 である。このモデルは、一般的なシグナリングモデルの構造を

持っていることがわかる。



(注) 左が事業者 O、右が入居者 R の利得となる。(筆者作成)

図 3.2 基本モデルのゲームの構造と利得

なお、利得の値についてはそれぞれ $B > 0$ 、 $b > 0$ 、 $L > 0$ 、 $\ell > 0$ 、 $G > 0$ 、 $g > 0$ と仮定する。

3.4 完備情報モデルの結果

上記制約式にもとづき事業者 O のタイプに対する情報が完備でかつ O が第 1 期の行動の選択を行う場合のそれぞれの獲得する利得は、“good O”は C を選択し利得 g 、入居者 R は S を選択するので利得 G となる。この場合、入居者 R の戦略 S は支配戦略となっている。一方“bad O”は N を選択し利得 B を獲得するが、入居者 R については入居一時金等の償却分等の損失 $(-T)$ と S を選択することによる損失 $(-L)$ の大小関係によって結果が異なる。 $T > L$ の場合“good O”の場合と同様入居者 R の戦略 S は支配戦略となるので、入居者は“bad O”の場合でも S を選ばざるを得ず、利得は $(-L)$ となる。

¹⁴ Aghion et al (2004) (参考文献 [2]) では第 1 期の結果にかかわらず、第 2 期での“good O”の利得は g としているが、結果として“good O”は R が入居を継続することを望んでいるので、本稿ではモデルの単純化のために $(g - \varepsilon) > 0$ を利得とした。

結果 1

質の低い事業者“bad O”の場合、入居一時金等の償却分等退居時の入居者 R の費用負担が入居し続ける場合の損失より大きい場合 ($T > L$)、入居者 R は望まない入居継続を選択せざるを得なくなる。

結果 1 のケースではホールドアップ問題が生じてしまうため、入居希望者が入居に踏み切れない可能性を示唆している。特に CCRC の制度設計者、事業運営者は制度普及、事業継続のために実際に入居希望者の不安の一つとなっている入居時費用等の負担軽減について検討することが重要となる。

なお、以下では議論の都合上 $T \leq L$ と仮定する。この仮定については退居時の利得 ($-T$) のほうが望まない居住の継続、コミュニティでの生活継続から受ける利得 ($-L$) より大きいということになるが、極端な例だが昨今の高齢者施設での様々な事件や、退居して元の住居に戻ったりする人が少なくない現状からすると、この仮定もそれほど現実とかけ離れてはいないと考ええる。

$T \leq L$ の場合には結果 1 とは異なり、“bad O”が N を選択すると、入居者 R は E を選択し利得は ($-\ell - T$) となる。この場合“good O”なら第 1 期 C、このとき R は第 2 期 S を選び、“bad O”なら第 1 期 N、このとき R は第 2 期 E を選ぶ、という分離均衡が成立する。

3.5 不完備情報モデルの結果

もし 3.4 とは異なり第 2 期において入居

者 R が事業者 O のタイプに関する情報を持たない場合には、第 1 期での選択がわからないので、第 2 期に E を選択したときの利得の期待値が S を選択したときの期待値より大きくなる場合に、入居者 R は E を選択することになる。その条件式は以下の通りである。

$$(1 - \delta) G + \delta (-L) < T \quad \cdots (1)$$

(1) 式左辺は S を選択したときの第 2 期での入居者 R の期待利得で、第 1 項は“good O”の時、第 2 項は“bad O”の時の期待利得、右辺は E を選択したときの期待利得である。(1) 式を変形すると、

$$\delta > \delta^* \equiv \frac{G-T}{G+L} \quad \cdots (2)$$

となる。(1) 式、(2) 式では入居者 R が事業者 O についての情報を持たない場合に、 δ が δ^* より大きければ第 2 期で E を選んだときの期待値が S を選んだときの期待値を超えることになるため、入居者 R は第 2 期において必ず E を選択することを表している。また、退居時の損失 T が大きくなるほど δ^* の値は小さくなり、T が大きくなれば入居者 R が E を選ぶ可能性はさらに高まる。

結果 2

入居者 R が事業者 O のタイプについて情報を持たない場合、“bad O”である確率 δ が (2) 式で定義される δ^* を超えると (1) 式より入居者 R の第 2 期の選択において退居 E の期待値が入居を続ける場合の期待値を上回るため、入居者 R は必ず退居を選択する。また退居時の損失 T が

大きくなるほど入居者 R の退居する可能性は高くなる。

上記の結果より示唆されることとして、入居者 R のリスクを軽減するためには δ の値を十分小さくすることが必要であることが示されたが、直観的には δ が大きいということは事業者 O については質の悪い評価を受けている事業者が多いということになるので、その中で実際の事業者の質がほとんどわからないまま入居継続か退居かの選択を迫られる第 2 期において、入居者がこれ以上のリスクを回避しようとする行動を選択することは理解できる。また、(3) 式より T が大きくなることは S を選ぶ場合の期待値より E を選ぶ場合の期待値が大きくなることを意味しており、このような場合結果 1 と同様そもそも入居契約を行わない入居希望者が増えることが考えられる。したがって δ と T の値は入居希望者の意思決定に影響を与えるだけでなく、結果として日本版 CCRC 構想自体の存続に影響するといっても過言ではない。

再び議論をモデルに戻すと、別の論点として前段のモデルで仮定されていた情報の非対称性から生じる問題について考える必要がある。たとえ δ の値が十分小さかったとしても、上記不完備情報モデルでは入居者 R が事業者 O のタイプについて自らが意思決定を行う第 2 期の前に判別できないことは同じで、たとえば実際は “bad O” が C を選んでいた場合、入居者 R は “good O” の選択と誤って理解し、 S を選ぶこと

で利得は $-L$ となる。もしこの選択が “bad O” のものと理解できていれば E を選び、利得を $-T$ とすることができた。そこで次章では、上記情報の非対称性の問題を解消する一つ的手段として、“実質的” 権限を持つ入居者 R の意思決定権限の移譲について分析する。

4. モデル分析 (2) 権限の移譲による情報の非対称性の解消

4.1 権限の移譲と情報

第 3 章の不完備情報モデルでは、入居者 R は事業者 O の質、すなわちタイプに関する情報が十分に与えられないと第 2 期において “望ましくない選択” を行うことになり損失が大きくなることが示された。したがってこの情報の非対称性による非効率性を改善するためには、第 2 期の前に事業者 O のタイプを知るための契約を含めた枠組みを考える必要がある。本稿のモデルの基礎となる Aghion et al (2004) では、第 0 期において意思決定権限の移譲を契約に記述することで第 1 期での意思決定を事業者 O に委ね、以降対価として事業者 O が提供するメッセージから顕示メカニズムを通じて入居者 R が情報を獲得してタイプを判別する方法¹⁵ と、第 0 期での契約には移譲に関することは記述できないものの、第 1 期の開始前に権限の移譲を行うか否かを決定することで事業者 O の送るメッセージおよび行動から入居者 R がそのタイプに

¹⁵ 顕示メカニズムを用いたモデルでは、入居者 R にとっては一度情報を獲得してしまえば権限を移譲するインセンティブがなくなるという問題が指摘されている (Aghion et al (2004) (参考文献 [2]) p124-p125 参照)。

関する情報を“学ぶ”方法を比較している。本稿では前章の仮定を踏襲して後者の第0期の契約には権限の移譲は記述不可能であるが、第1期前に契約の移譲を検討し事業者Oに伝える方法を、前章のCCRCモデルを用いて検討する。

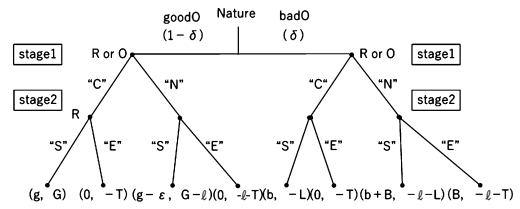
4.2 ゲームのタイミング

ゲームが第0期での契約と第1期、第2期の2段階ゲームとして行われることはこれまでと変わりはないが、各期で行われる行動について変更点も含めて整理する。まず第0期にCCRC入居に関して入居者Rが事業者Oと契約を結ぶ。どちらかが契約を拒否した場合にはゲームは終了する。契約締結時には入居者は入居一時金等を事業主に支払う。

次に第1期には「まちづくり」のための行動・投資を行う。この意思決定を行う主体の決定については“実質的”権限を持つ入居者Rが全ての決定権を持ち、権限を移譲しない場合には入居者R自身が、権限移譲する場合には事業者Oが、協力的(C)または非協力的(N)のどちらかの行動を選択する。

そして第2期はこれまでと同様に入居者Rが“入居継続(S)”か、“退居(E)”のいずれかの行動を選択する。

この第4章でのゲームの構造と各主体の利得を整理したのが図4.1である。



(注) 左が事業者O、右が入居者Rの利得となる。(筆者作成)

図 4.1 権限移譲選択モデルのゲームの構造と利得

4.3 入居者の最適な権限移譲の選択と費用

このモデルにおいては、入居者Rが意思決定の権限を事業者Oに委ねると、“good O”の場合、利得構造より必ずCを選択するため、第2期で入居者RはSを選択し利得Gを得ることとなる。一方、“bad O”の場合、図4.1より支配戦略となるNを必ず選ぶことになるので、第2期で入居者RはEを選択し利得は $(-\ell - T)$ となる。ここで重要なのは、事業者Oの行動がタイプごとに決まっているため、結果として入居者Rは自らが意思決定を行う第2期の前に事業者Oの行動からそのタイプに関して“学ぶ”ことができていることである。そして第1期の権限を移譲した場合の入居者Rにとっての費用は“bad O”が第1期でNを選択し、自身が第2期でEを選択したときの期待利得 $\delta(-\ell - T)$ ということになる。

この結果を3.5で求めた不完備情報モデルの結果と比較する。両モデルの大きな違いとして3.5の不完備情報モデルの場合、入居者Rは自ら意思決定を行う第2期前に事業者Oのタイプに関する情報を持たないが、本章のモデルでは第2期の前に入居者Rは事業者Oの行動からタイプに

関する情報を“学ぶ”ことができる、という点にある。それを考慮した上で以下では① $\delta \leq \delta^*$ の場合と、② $\delta > \delta^*$ の場合とに分けて両モデルの比較を行う。

① $\delta \leq \delta^*$ の場合

事業者 O が“bad O”である確率 δ が δ^* 以下の場合、不完備情報モデルでは事業者 O のタイプに関する情報を持たない入居者 R は常に S を選択する。このときもし権限を移譲することで事業者 O の行動からタイプに関する情報を“学ぶ”ことができた場合、“bad O”であることがわかれば 3.4 で示した $T < L$ の仮定より、E を選び T を支払うことで L との差額分の損失を防ぐことができる。つまりこのときに節約できる損失は $\delta (L - T) > 0$ となるので、この値と権限を移譲したときの損失 $\delta (1 + T)$ とを比較すると、

$$L - T \geq \ell + T$$

すなわち

$$L - \ell \geq 2T \quad \cdots (3)$$

を満たす場合に

$$\delta (L - T) - \delta (\ell + T) \geq 0 \quad \cdots (4)$$

となり、入居者 R は権限を移譲することによって損失を減らすことができる。

② $\delta > \delta^*$ の場合

事業者 O が“bad O”である確率が δ^* より高い場合、不完備情報モデルでは事業者 O のタイプに関する情報を持たない入居者 R は常に E を選択する。このときもし権限

を移譲することで事業者 O の行動からタイプに関する情報を“学ぶ”ことができた場合、“good O”を“bad O”と区分することによって“good O”の場合に追加される利得 $(1 - \delta) G$ を得ることができる。この値と権限を移譲したことによる費用を比較すると

$$(1 - \delta) G > \delta (\ell + T) \quad \cdots (5)$$

となる。このとき δ が (5) 式を変形して求めた以下の条件

$$\delta < \delta_t \equiv \frac{G}{G + \ell + T} \quad \cdots (6)$$

を満たす場合に、入居者 R は権限を移譲することで利得を増加させることができる。なお、 δ_t については、(2) 式および (6) 式より、

$$\delta^* < \delta_t \quad \cdots (7)$$

となるが、この際同時に (3) 式を満たしている必要がある¹⁶。

結果 3

権限移譲選択モデルにおいては $L - \ell \geq 2T$ が満たされているとする。このとき入居者 R は、 $\delta < \delta_t$ の場合には第 1 期における意思決定の権限を事業者 R に移譲し、それ以外では自らが意思決定権限を保有することによって、不完備情報モデルの時より利得を追加することができる。このとき第 1 期の意思決定権限を移譲された事業者 O は、自らが“good O”ならば第 1 期には C を選択し、“bad O”ならば N を選択

¹⁶ $\delta^* < \delta_t \Leftrightarrow \frac{G}{G + \ell + T} - \frac{G - T}{G + L} > 0$ であるためには、 $L - \ell \geq 2T$ でなければならない。

する。一方このときの入居者 R は第 1 期で C が選ばれたときには第 2 期で S を、N が選ばれた場合には第 2 期で E を選択する。

結果 3 では (3) ~ (6) 式の結果を整理しているが、第 1 期における入居者 R から事業者 O への意思決定権限の移譲によって分離均衡が成立し、情報の非対称性による費用を減少させていることが示されている。現実に近い形で考えてみると、CCRC を運営・管理する事業者はその経験から「まちづくり」に対して入居希望者より多くの知見を持つ可能性が高いことは前にも述べた。モデルでは単純化のため極端な例としてどちらか一方が意思決定権を持つ設定となっているが、自らの生活するコミュニティの価値を高める「まちづくり」には、入居希望者のみならず事業者、周辺コミュニティの住民などと広く協力する機会をもって意思決定を行っていくことが最終的に入居希望者のコミュニティでの生活に対する不安を取り除く方法の一つであることがモデル分析からも裏付けられたといえる。

また、(3) ~ (6) 式からは入居者 R の退居時の負担となる T の値が小さくなれば、(3) 式の右辺の値を減少させ、(6) 式の δt の値を大きくする形で影響を与えていることがわかる。入居者の費用負担が少なくなるほど退居する住民や望ましくない選択を行わなければならない住民が減少し、CCRC 自体の存続の問題にもよい形で寄与するので、T の削減は日本版 CCRC 構想実現のための大きな課題の一つといえる。

5. 結果の解釈と政策的インプリケーション

本章では、第 3 章、第 4 章のモデル分析から得た結果をもとに日本版 CCRC 構想に対する政策的視点からの検討を行うことで政策的含意を示す。

改めて第 3 章、第 4 章の結果を整理すると、すべての結果に共通する最も重要な論点として、退居時にかかる入居者 R にとっての損失 T が大きいほど、入居者の退居する可能性が高くなる、ということである。これは T が大きくなることによって単にすぐに退居 (E) を選択する入居者が多くなる、ということとして考えるだけではなく、すぐに退居せざるを得ない確率が上がるのであればそもそも第 0 期において契約を行わず最初から入居を諦める、という人が増えるということをも意味する。入居者 R にとって T の源泉となる入居一時金等の支払いがいわば関係特殊投資になり、ホールドアップ問題を生じさせている。第 2 章でも述べたとおり、CCRC については有料老人ホーム、サ高住などと同じく一定の入居率を保つことが運営の継続において必要とされる。したがってこれまで再三述べた通り、T の削減は CCRC の事業としての成否にもかかわる大きな問題となる。

日本の場合、入居者は支援を受ける必要が生じた際には一般に公的な介護・医療保険制度のなかでケアが行われる。また、「生涯活躍のまち構想(最終報告)」あるいは「生涯活躍のまちに関する手引き」¹⁷でも触れ

¹⁷ 参考文献 [11]、[13] 参照。

られているように、CCRC と地域包括ケアとの連携が謳われており、CCRC の基本コンセプトでもある“Aging in Place”の理念のもと周辺コミュニティの介護・医療資源を活用し、継続的なケアが受けられる環境を確保することが基本となっている。したがって、入居者は資金・物的両面において公的保険による一定の保障を受けることができる制度になっている。その点では米国型 CCRC と比べれば T の値の削減に一定程度の効果があるものとは考えられるが、これだけでは「日本版 CCRC = 地域包括ケア + 地方移住」という異論に対する反証、とは言いがたい。また、特に移住者に係る介護保険制度の「住居地特例」、つまり住民票のある市町村が保険者となるのではなく、移住前の住民票の所在地が引き続き保険者となる制度を拡充することで移住先の市町村の財政を安定させ、CCRC を誘致しやすくする、という施策についても、市町村間の費用の付け替えの側面が強く、T の削減につながるとは言いがたい。したがって、財政的な支援については限られた手段しか取れない中で T を含めた入居者の費用削減については CCRC の運営者による直接の費用削減努力に依る部分は大きいといえる。

CCRC については、前払いの入居一時金などの初期費用が高額となる「買い取り型」だけではなく、それを抑えられる「賃貸型」のプランも提供されている。しかしながら CCRC が高額の初期費用を必要とする一因には、その前払いの入居一時金が運営費の一定のウエイトを占めている点にある。やはりこのような高齢者向け施設に関して

は、市場における資金調達が整備されていない面があり難しい問題となっている。そのようななか近年ヘルスケア REIT のような金融商品が整備され、入居者の入居費用を含めて広く市場を通じて投資から資金を調達する方法が注目されるようになってきている。ヘルスケア REIT とは、広く投資家（CCRC 入居者含む）から小口の資金を調達し、ヘルスケア関連施設（高齢者施設、病院等）の不動産を購入し、その賃貸収入などから得た利益を投資家に分配する投資信託商品である。対象がヘルスケア関連施設向けの不動産だけであること、不動産は所有するだけで建設・運営は事業者が行うことなどが特徴とされている。事業者にとっては低コストでの資金調達が可能で、建設費用も確実に回収できること、コミュニティにとっても REIT への投資により CCRC からの収益を地元に戻元できることなどのメリットがある一方、REIT にとって当該 CCRC は投資物件の一つであるため、確実に購入してくれるかどうかはわからないこと、地元以外のヘルスケア施設にも投資を行うことになってしまうことなどのデメリットも指摘されている。しかしながらこのような資金調達を容易にする金融商品の普及は直接建設・運用費の抑制に効果があるので、国による金融市場のさらなる整備は T 削減の一つの突破口になるかもしれない。

モデル分析の結果の整理に戻ると、もう一つ今回論点として挙げたのが事業者 O のタイプに関する情報の非対称性である。仮定では δ を事業者 O が“bad O”である確率を示すとして、第 3 章の不完備情報

ゲームの設定では入居者 R は自らの意思決定を行う第 2 期において事業者 O が “good O” か “bad O” か確率的にしか区別できないシグナリングゲームとなっていた。この場合、入居者 R は事業者 O、特に “bad O” の行動によっては損失を大きくしてしまう可能性があることが示された。その事業者 O のタイプに関する情報の非対称性に対処するために、第 4 章では Aghion et al (2004) のモデルを応用して、入居者 R による第 1 期での意思決定権限の移譲の選択という手段を用いた場合について分析した結果、特に (3) 式 $L - \ell \geq 2T$ を満たし、かつ $\delta < \delta_t$ であれば入居者 R による第 1 期における権限の移譲が完備情報モデルと同様の分離均衡を導くという結果を得た。

この結果から導かれる政策的インプリケーションとしては、事業者のタイプ、特に “bad O” を見分ける仕組みを作ることが非常に重要ということである。本稿のモデルに解釈を加えると、第 1 期に事業者 O に「まちづくり」に参加させてそこでの彼らの行動等から “bad O” であるかどうかを見分けるという方法を示している。もう一つは δ をできる限り小さくする、つまり「まちづくり」に非協力的な “bad O” を少なくすることが挙げられる。

ところで日本版 CCRC 構想については第 2 章でも触れたが 2016 年に地域再生法が改正され、「生涯活躍のまち」が制度化

されることとなった。事業の運営に関しては市町村が事業計画者となり、『「生涯活躍のまち」構想 (最終報告)』、『「生涯活躍のまち」構想に関する手引き」¹⁸ などでの役割について示されている。その内容としては、市町村には地域の様々な主体との連携、協議を行うことを前提として事業計画書の策定が求められ、その中で入居者を想定した上での地域の選定、入居者の社会活動、「まちづくり」への参加推進のための施策、入居者の住居、提供する介護サービスに関する施策等を明らかにし、実行することが求められている。また事業計画について国等と調整をした上で行われる事業運営主体の選定においては人員配置や財務状況についてのチェックとともに、地域の実情に合った事業運営主体を選ぶこととされている。さらに入居者と地域、事業者とのミスマッチを防ぐための手段として、たとえば 2.3 で紹介した「ゆいまーる那須」でも行われている入居者の CCRC とのミスマッチを防ぐためのお試し入居などの施策についても『「生涯活躍のまち」構想に関する手引き」¹⁹ のなかで言及がある²⁰。

このような公的部門が事業計画者となる CCRC については、事業計画の段階から入居希望者、地域住民、事業運営者にプロセスが見える形で事業が進められる仕組みが作られつつあり、ある程度 CCRC の完成前、入居前に入居の判断に必要となる様々な情

¹⁸ 参考文献 [11]、[13] 参照。

¹⁹ 参考資料 [15] 参照

²⁰ 「ゆいまーる那須」のお試し入居のプランは「ゆいまーる那須倶楽部」というプランで、入会・権利金約 100 万円、年会費が約 5 万円、一回の利用料が 1,500 円程度という費用負担となっており、週末等に利用しながら将来の入居を検討するための材料とすることができる。なお 60 歳以上は終身会員となる。

報が入居希望者に提供される環境が整っている、と考えてよい。しかしながら民間のプロジェクトとして行われる CCRC については、公的部門主導の事業とは一線を画す姿勢が報告書等でも見られる。したがって民間部門のプロジェクトも含めて何らかの認証機関、監督する組織の設置等は今後 CCRC を普及させていくためには必要となると考える。

また、日本版 CCRC 構想実現において大きな役割を期待されているのが大学等の教育機関である。『生涯活躍のまち』構想(最終報告)」²¹のなかでも触れられているが、特に大学については生涯学習を通じた学び直しや高齢者の知見を生かしたボランティア活動の場の提供、大学の人材・知見・研究成果等の活用、などという役割にとどまらず、敷地内での CCRC 事業の実施主体としての役割も期待されている。特に少子化により学生数が減少傾向にある日本の場合、大学の有効活用ということで期待も大きく、すでにいくつかの大学が手を挙げている。大学が関与する CCRC であれば一定の質も担保されるであろう、という期待もあるのかもしれない。米国でもこのような大学連携型 CCRC は複数設置されているが CCRC では費用が高めに設定されていることは指摘しておかなければならない²²。さらに大学で行う生涯学習などを含めた社会活動、ボランティア活動に対してどの程度の需要があるか、という点も疑

問が残るところであり、大学連携型 CCRC については今後の先行事例の推移を見守る必要がある。

そのほかにも、現在では様々な形態の CCRC が検討、実施されている。特に日本の場合、平均寿命の長さから介護等が必要になってからの期間が長くなる可能性がある。したがって日本版 CCRC においては入居者の介護・医療面での不安の解消のために、地域包括ケアの充実、地域医療・介護資源の有効活用は不可欠である。大学連携型 CCRC が注目されているのもコミュニティの中での大学病院の役割を期待している部分も大きい。その意味では、既存の病院を中心としてまちづくりを行う、いわゆる病院連携型の CCRC は、入居者の不安解消に大きく貢献するだけでなく、周辺住民にとっても比較的「新しいコミュニティ」への移行が容易で、さらにいえば地域包括ケア構築において補完的役割を担うことができる。

『生涯活躍のまち』に関する取組事例集²³、の中でもそのような事例がいくつか紹介されている。鹿児島県鹿児島市・始良市の、医療法人玉昌会グループによる「キ・ラ・メ・キテラス始良 JOY タウン」では、鹿児島市の「キ・ラ・メ・キテラス」に高田病院(回復期・慢性期)、昭和会今給黎総合病院(高度急性期・急性期を、始良市の「始良 JOY タウン」に加治木温泉病院(リハビリ等)を設置し、医療・介護の連携を

²¹ 参考文献 [11] 参照。

²² クルーム (2008) (参考文献 [5])、松井 (2014) (参考文献 [8])、同 (2015) (参考文献 [9])、鏡 (2016) (参考文献 [4]) 参照。

²³ 参考文献 [15] 参照。

行っている。

また、若干 CCRC の概念からは離れるかもしれないが、山形県酒田市の「中町サタウン」では、地域の病院である医療法人健友会の本間病院を中心とした医療・福祉と商業の連携による住民参加型の市街地再開発が行われている。

したがって病院を中心とした病院連携型 CCRC、病院を中心とした住民参加型の「まちづくり」についても、前述の大学連携型 CCRC と併せて注目すべき形の一つであるかもしれない。

6. おわりに

本稿では日本版 CCRC 構想の制度設計について、「希望に応じた健康でアクティブかつ安心した老後生活を送る」ために何が必要か、ということの特に入居者と事業者の関係から議論してきた。日本版 CCRC 構想が期待通りに実現すれば、長寿化が進むなかでも健康寿命の延伸に一役買うことが期待され、また地域包括ケア充実の促進に寄与することも期待されている。

しかしながら、制度化されたのは 2016 年で、今回の分析でまだ制度上の課題も多く残されていることが示唆された。高額な費用負担は普及の大きな妨げとなり、また入居者と事業者との間の情報の非対称性は潜在的な入居希望者と事業者との間にもミスマッチを起しかねず、事業の存続可能性に影響を及ぼす可能性がある。したがって早急な制度の整備が求められる。

日本版 CCRC 構想については、ほかにも今回取り上げられなかった多種多様な論

点が残されている。例えば、日本版 CCRC 構想の 3 つの論点にもあるように、本施策のそもそもの狙いは、東京圏の住民の潜在的な移住希望に目をつけ、東京圏に代表される都市圏の人口集中問題を地方への移住という形で改善し、それを地域創生につなげていこう、というところにあったと考えられる。しかしながら、いざ実際に移住する、という選択を行う際には潜在的入居希望者は様々な不安を抱えることになる。その点からも、潜在的需要と実現する需要との間のギャップはまだまだ大きいといえる。また、その立地については都市部、地方ともにまちの中心街への移転というコンパクトシティの発想からの議論が多く見られるが、成功事例の多くないコンパクトシティ構想を中心に据える形での CCRC 事業がうまく進むのか、という疑問もある。さらに、CCRC と地域創生がどのような関係性で進んでいくのか、という点も考える必要がある。このような今回取り上げなかった様々な問題については、改めて今後継続する研究を通じて分析していきたいと考えている。

また本稿の課題として、第 3 章、第 4 章のモデル設定に関する問題がある。本稿のモデルでは従来型高齢者施設と日本版 CCRC との違いが必ずしも明確にはなっていない部分がある。というのも、本稿モデルでは、第 1 期のまちづくりへの参加ステージを設けることで入居者・住民参加という日本版 CCRC の一つの特徴を示し、もう一つの特徴である「移住」に関わる費用についてはすべて費用 T のなかで説明する形となっている。ただし、この設定だ

けではともに現在の住居からの「移住」を伴う両施設の明確な違いを説明するには十分ではない。この点を考慮に入れたモデルの改善についても今後の課題としたい。

【参考文献】

- [1] Aghion,Philippe and Jean Tirole (1997) “Formal and Real Authority in Organizations”
Journal of Political Economy 105 p1-p29
- [2] Aghion,Philippe ,Patric Ray, Mathias Dewatripont (2004) “Transferable Control” Journal of the European Economic Association March 2014 2 (1) ; p115-p138
- [3] Bolton,Patric and Mathew Dewatripont (2005) “Contract Theory” The MIT Press
- [4] 鏡 論 (2016) 「日本版 CCRC の導入に伴う介護保険制度上の課題と展望」『都市とガバナンス』 Vol.26 p31-p45
- [5] クルーム 洋子 (2008) 「アメリカの高齢者住宅とケアの実情」『海外社会保障研究』 Autumn2008 No.164 p66-p76
- [6] 増田 寛也編著 (2014) 『地方消滅－東京一極集中が招く人口急減』 中公新書
- [7] 増田 寛也編著 (2015) 『東京消滅－介護破綻と地方移住』 中公新書
- [8] 松井 孝太 (2014) 「米国における継続的ケア付高齢者コミュニティ (CCRC) の現状と課題 ―日本の高齢者住まい問題との関連で―」『平成 26 年度杏林大学杏林 CCRC 研究所紀要』 p18-p35
- [9] 松井 孝太 (2015) 「米国 CCRC と『日本版 CCRC』構想」『平成 27 年度杏林大学杏林 CCRC 研究所紀要』 p34-p42
- [10] 内閣官房 (2014) 「東京在住者の今後の移住に関する意向調査」概要 (首相官邸ホームページ (www.kantei.go.jp) よりダウンロード可能)
- [11] 日本版 CCRC 構想有識者会議 (2015) 「『生涯活躍のまち』構想(最終報告)」(首相官邸ホームページ (www.kantei.go.jp) よりダウンロード可能)
- [12] 首相官邸まち・ひと・しごと創生本部 (2015) 「まち・ひと・しごと創生総合戦略」(平成 26 年 12 月 27 日閣議決定) (首相官邸ホームページよりダウンロード可能)
- [13] 内閣官房まち・ひとしごと創生本部事務局

- (2016)「『生涯活躍のまち』構想に関する手引
(平成 28 年 4 月)」(首相官邸ホームページよりダウンロード可能)
- [14] 厚生労働省 (2016)『平成 28 年版厚生労働
白書』(厚生労働省ホームページ ([https://
www.mhlw.go.jp](https://www.mhlw.go.jp)) よりダウンロード可能)
- [15] 内閣官房まち・ひとしご創生本部事務局
(2017)「『生涯活躍のまち』に関する取組事例
集 (平成 29 年 3 月)」(首相官邸ホームページよりダウンロード可能)
- [16] 内閣府 (2017)『平成 29 年版高齢社会白書』
(内閣府ホームページ (www.cao.go.jp) より
ダウンロード可能)
- [17] 財務省 (2018)「日本の財政関係資料 平
成 30 年版」(財務省ホームページ ([https://
www.mof.go.jp](https://www.mof.go.jp)) よりダウンロード可能)

