

日本におけるAging in Placeの推進に向けて

エイジング・イン・プレイス研究会座長

赤井 厚雄

2017年12月12日

エイジング・イン・プレイスに関する日米共同研究の実施について

■ 研究の対象（研究協力覚書(2017年6月30日)）

- ①エイジング・イン・プレイス（高齢者が住み慣れた地域で安全かつ自立して快適に暮らすこと）や高齢者のためのコミュニティ開発に取り組む上での住宅政策や都市計画におけるイノベーション
- ②日米両国における高齢者を取り込む形の住宅都市開発に関する戦略
- ③エイジング・イン・プレイスの成功に向けた効果的な公的部門、民間部門及び非営利組織の連携方策

■ 両国の研究目的の合致点



- ・日本側は、**米国の民間企業、非営利企業等による行政の予算に頼らず、柔軟にサービスを提供している仕組みなど、日本にとって新しいビジネスモデルの可能性を示唆するものについて、情報収集**
⇒政策面でのイノベーションやU Rにおけるビジネスモデルの実践につなげていく
- ・米国側は、高齢化先進国であり多様な民間企業が関与している日本の事例を参考にしつつ、民間部門との提携により予算効率が高く持続可能なエイジング・イン・プレイス政策を提言することを目的としている

エイジング・イン・プレイスに関する日米共同研究の実施について

■ 日本での研究推進について

「エイジング・イン・プレイス研究会」を設置し、今後の政策のあり方を検討

【目的】

- ①住宅団地など住宅市街地における高齢者サービスの効率的提供のあり方
- ②高齢者の住み替え資金、生活資金、施設改修・運営資金確保のあり方

【メンバー】

建築・住宅、社会福祉、金融分野等を専門とする有識者

【開催状況】

- 第1回研究会（2017年9月26日）
 - ・高齢者の住宅・生活支援サービス
 - ・高齢者及びサービス事業者を支えるファイナンス
- 第2回研究会（2017年11月13日）
 - ・委員報告
 - 住宅と福祉の隙間を埋める新たな居住支援の検討
 - 介護サービス事業者の現状と課題
 - ・高齢者の生活支援ニーズとサービスの利用実態
 - ・生活支援サービスの利用を促す仕組み（リバースモーゲージの可能性）

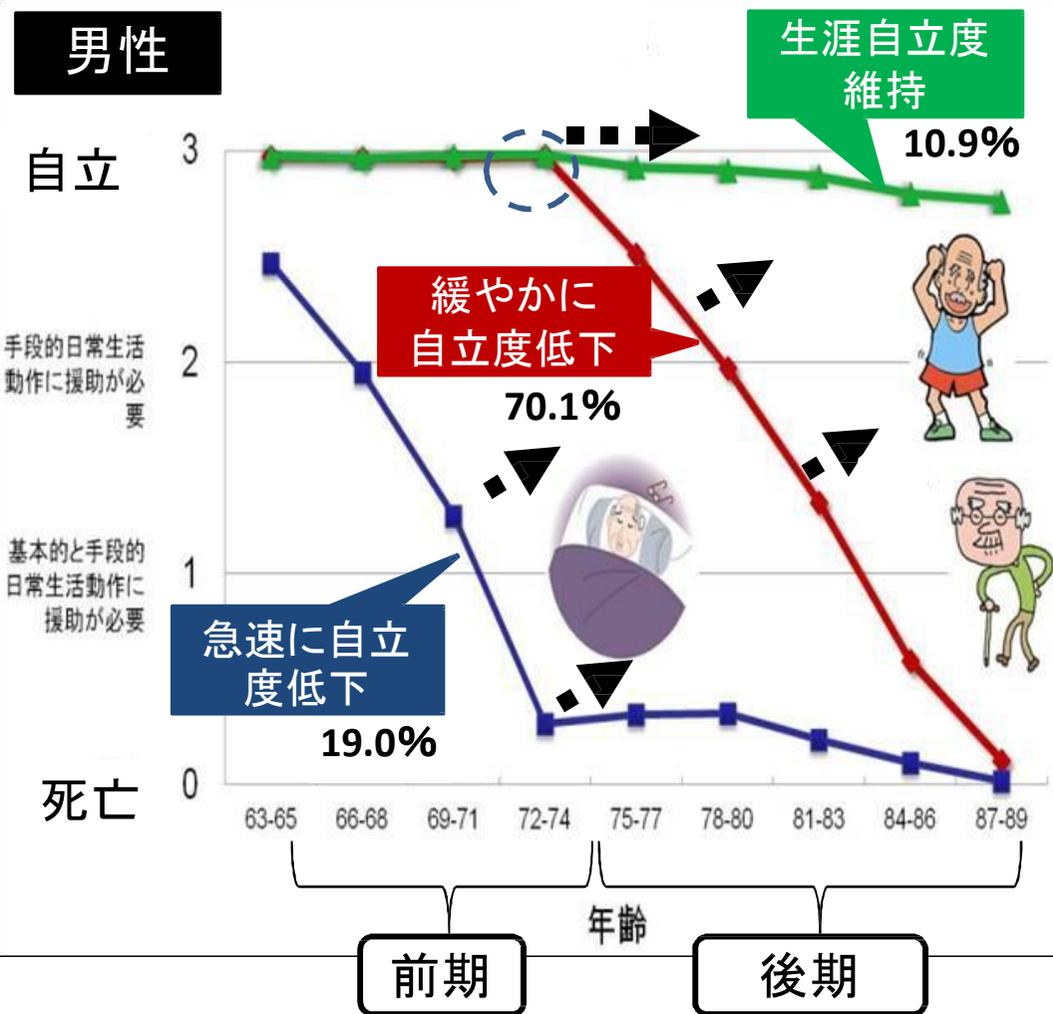
1. 日米の高齢者に関する住宅・生活の実態比較

1-1. 高齢者の心身の状況① (加齢と自立度の関係)

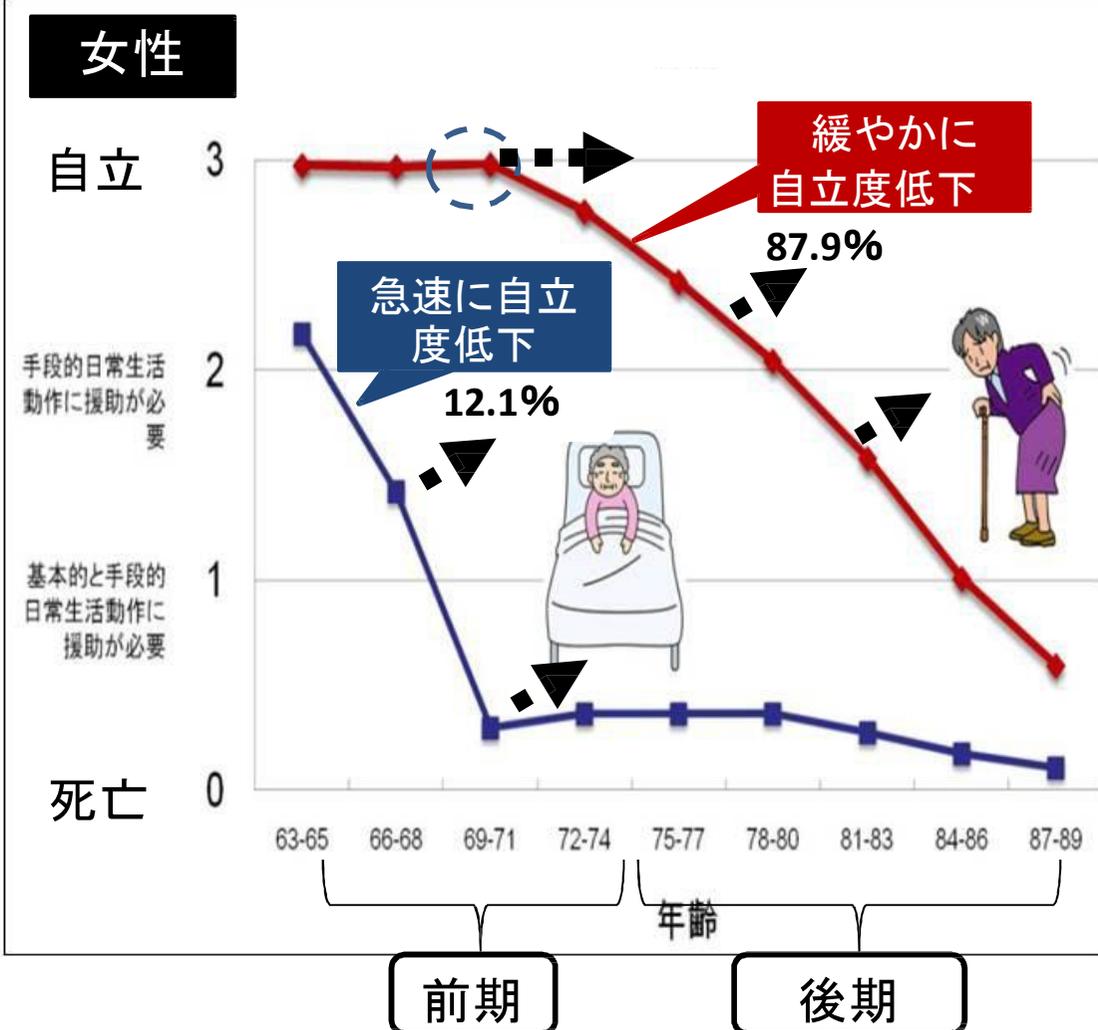
- 男性の約2割、女性の約1割が60歳代で急速に自立度を低下させ、70歳以降に生活自立度が顕著に低下する人が多い。
- 自立度低下が始まる年齢をより遅く、低下速度をより緩やかにさせる支援（サービス）が重要。

■ 全国高齢者20年(N:5717)の追跡調査

男性



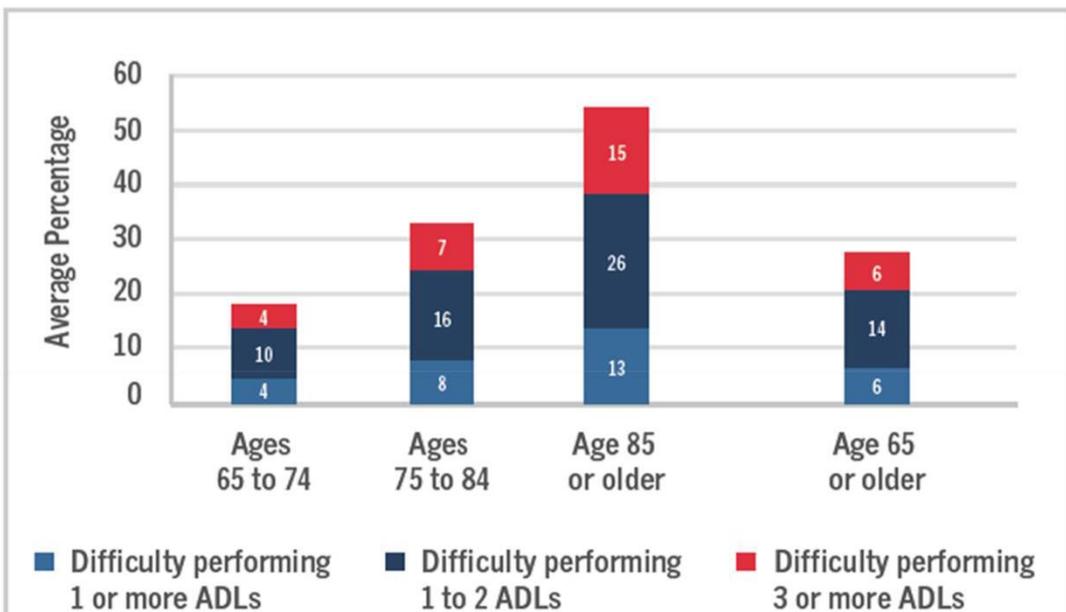
女性



1-1. 高齢者の心身の状況② (高齢者のADLの日米比較)

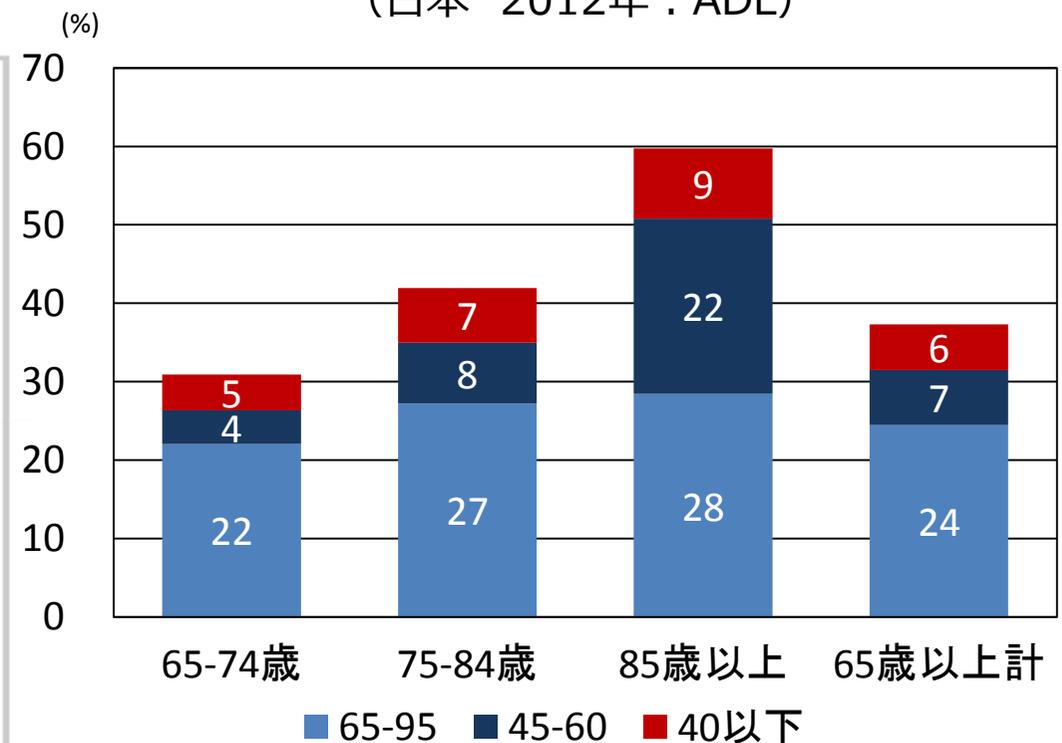
- 米国の研究において、高齢者の中でも、特に後期高齢者などの年齢層では、日常生活機能に支障を生じる人が増大し、75歳から84歳の30%超が、日常的な活動（入浴、着替え、食事、歩行、立ち上がり、トイレ）のいずれかに支障を生じている状況にある。
- 我が国においても、岩内町（北海道）の町民調査において、日常的な活動に何らかの支障がある者が75歳以上で特に増大するなど、米国と同様の傾向がみられる。

高齢者における日常生活機能の障害状況
(米国 2010年：ADL)



Note: Activities of Daily Living (ADLs) include bathing, dressing, eating, walking, transferring out of bed or a chair, and using the toilet. Instrumental Activities of Daily Living (IADLs) include preparing meals, shopping, using the telephone, managing money, and taking medications. Source: Congressional Budget Office.

高齢者における日常生活機能の障害状況
(日本 2012年：ADL)



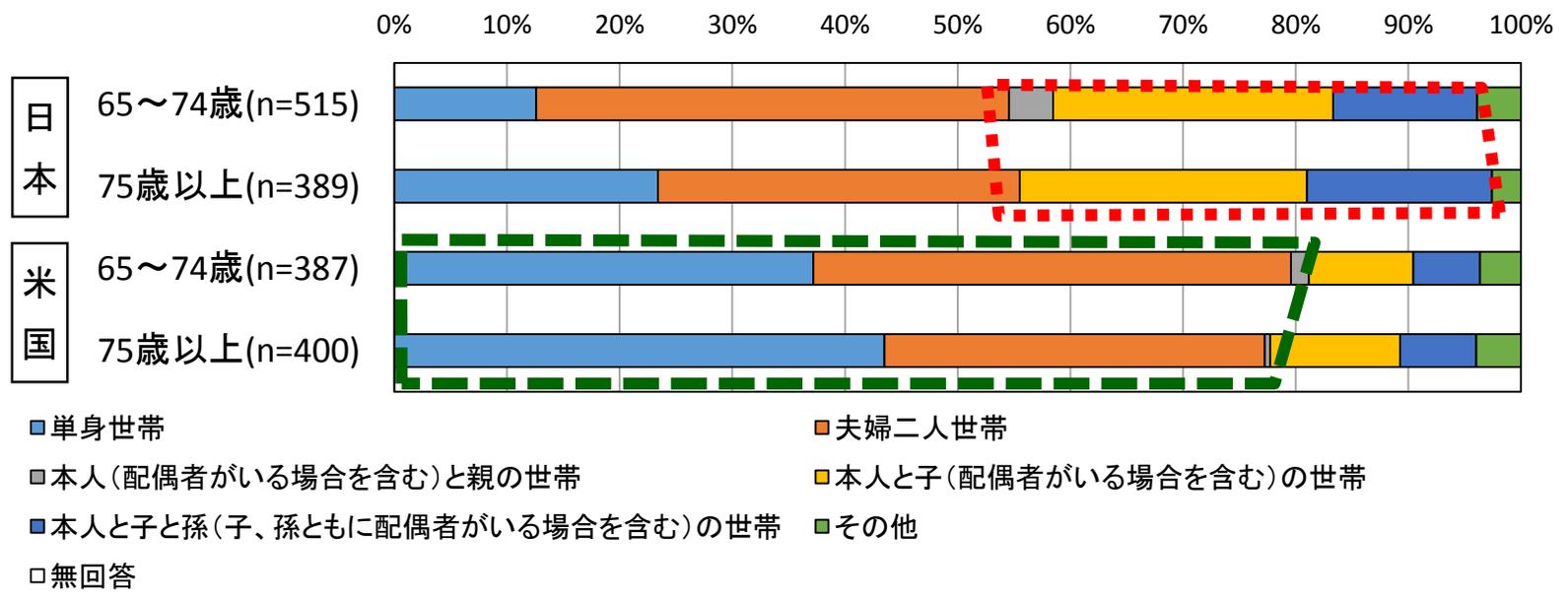
※米国は生活上困難な活動がある人（1つor2つor3つ以上）の比率
 ※日本はバーゼルインデックスでADL（日常生活動作）の低い人の比率（総合点数が40点以下なら生活全般に介助が必要、60点以下では起居移動動作を中心に介助が必要、介助が不要な場合は100点）

1-2. 高齢者の住宅・生活の状況（日米比較）①

同居家族

・日本は「二世帯・三世帯同居」が約4割

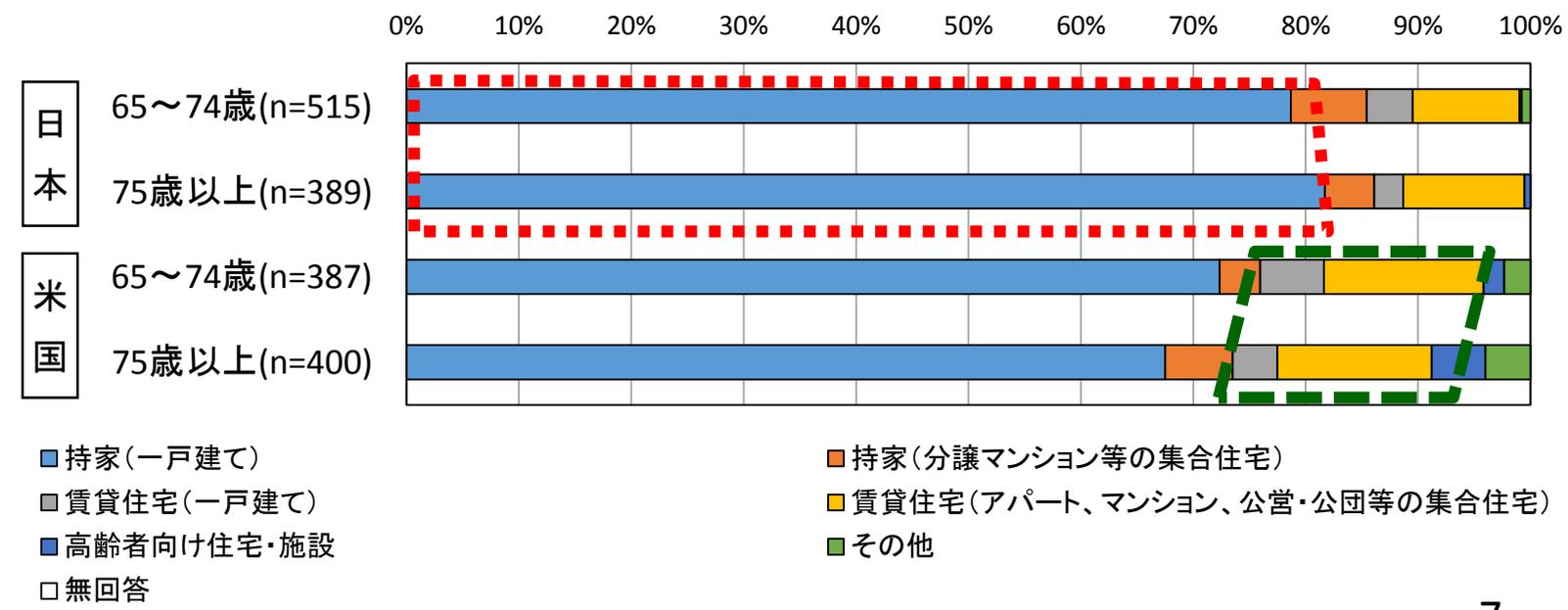
・米国は「単身世帯」が特に多く、「夫婦二人世帯」と合わせると8割



住居形態・所有

・日本は「持家戸建」が8割。「高齢者向け住宅」はわずか

・米国は「賃貸住宅」・「高齢者向け住宅」がやや多い



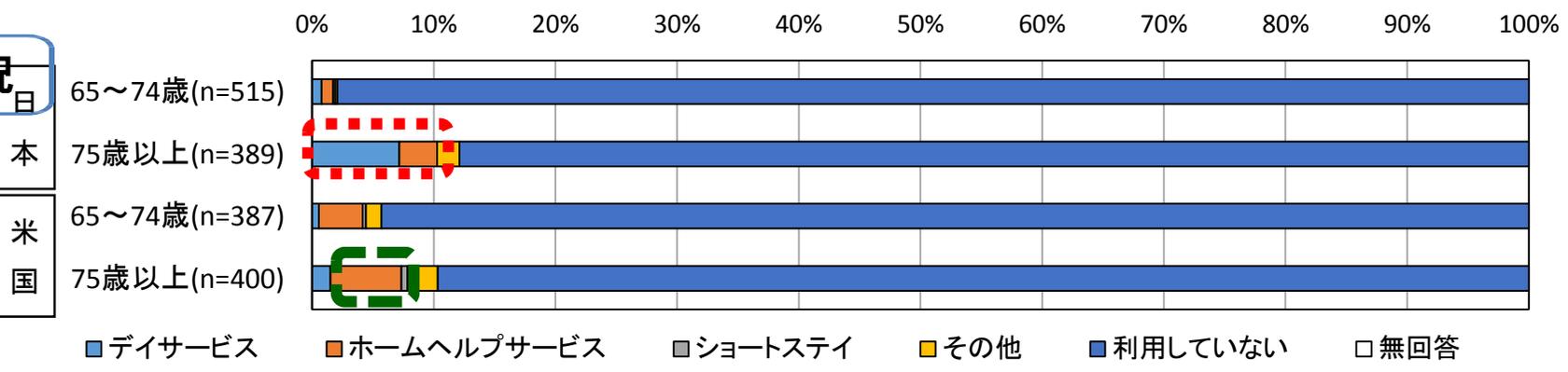
※ただし、調査対象には施設入所者は含まれない

1-2. 高齢者の住宅・生活の状況（日米比較）②

福祉サービスの利用状況

・日本も米国も75歳以上で1割程度が福祉サービスを利用

・日本は「デイサービス(通所)」が多いのに対し、米国は「ホームヘルプサービス(在宅)」が多い

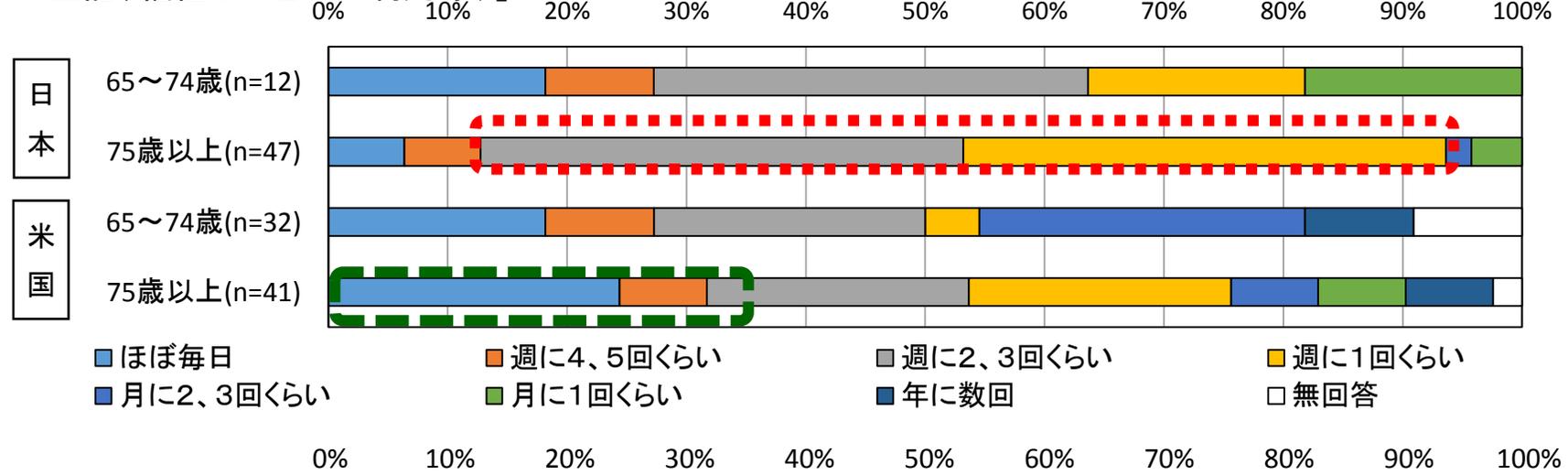


通所・在宅の福祉サービスの利用頻度

・日本は75歳以上でも「週1~3回」程度の利用がほとんど(8割)

・米国は日本に比べて75歳以上の利用が多く、「週4回~ほぼ毎日」が多く、3割

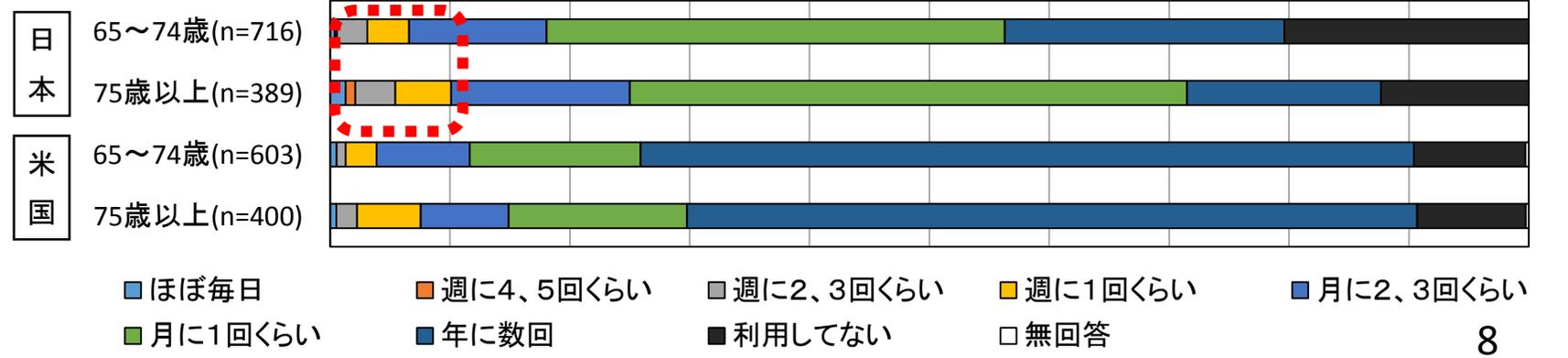
※「上記、福祉サービスの利用あり」のみ



医療サービスの利用頻度

・日本は「週1~数回」が1割

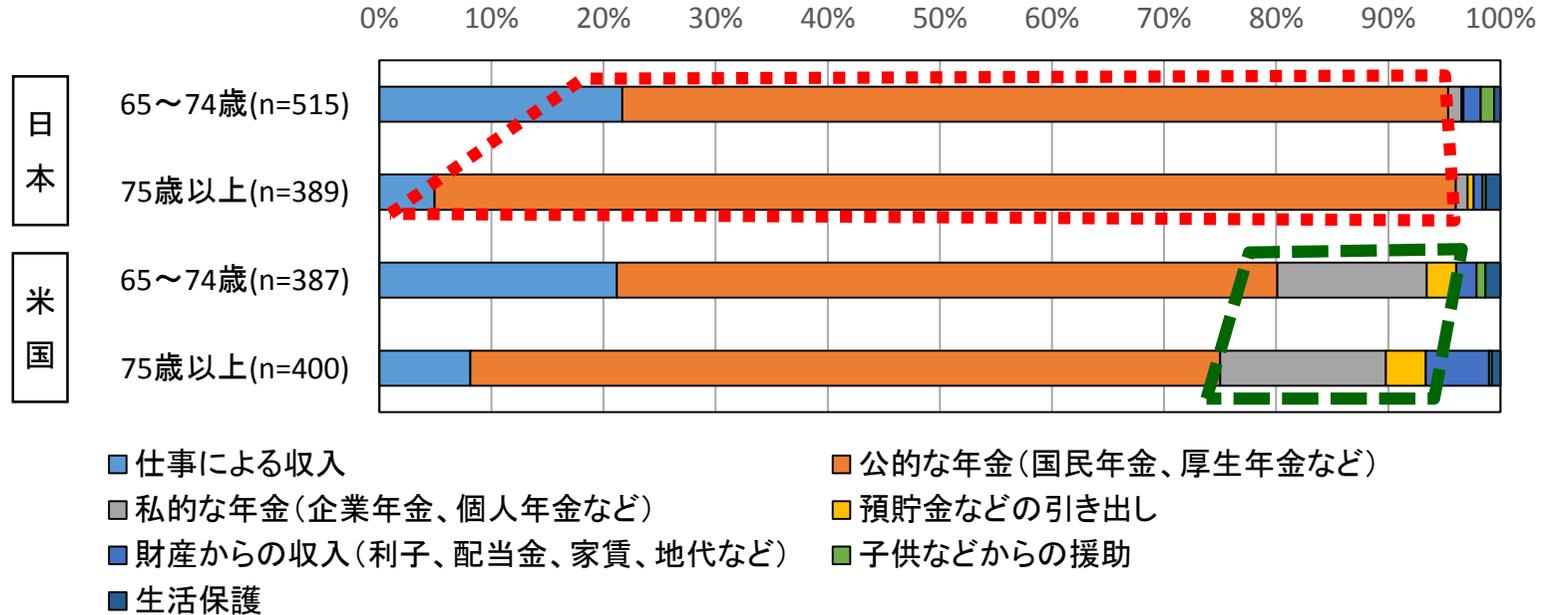
・米国は日本に比べて利用が少ない



1-2. 高齢者の住宅・生活の状況（日米比較）③

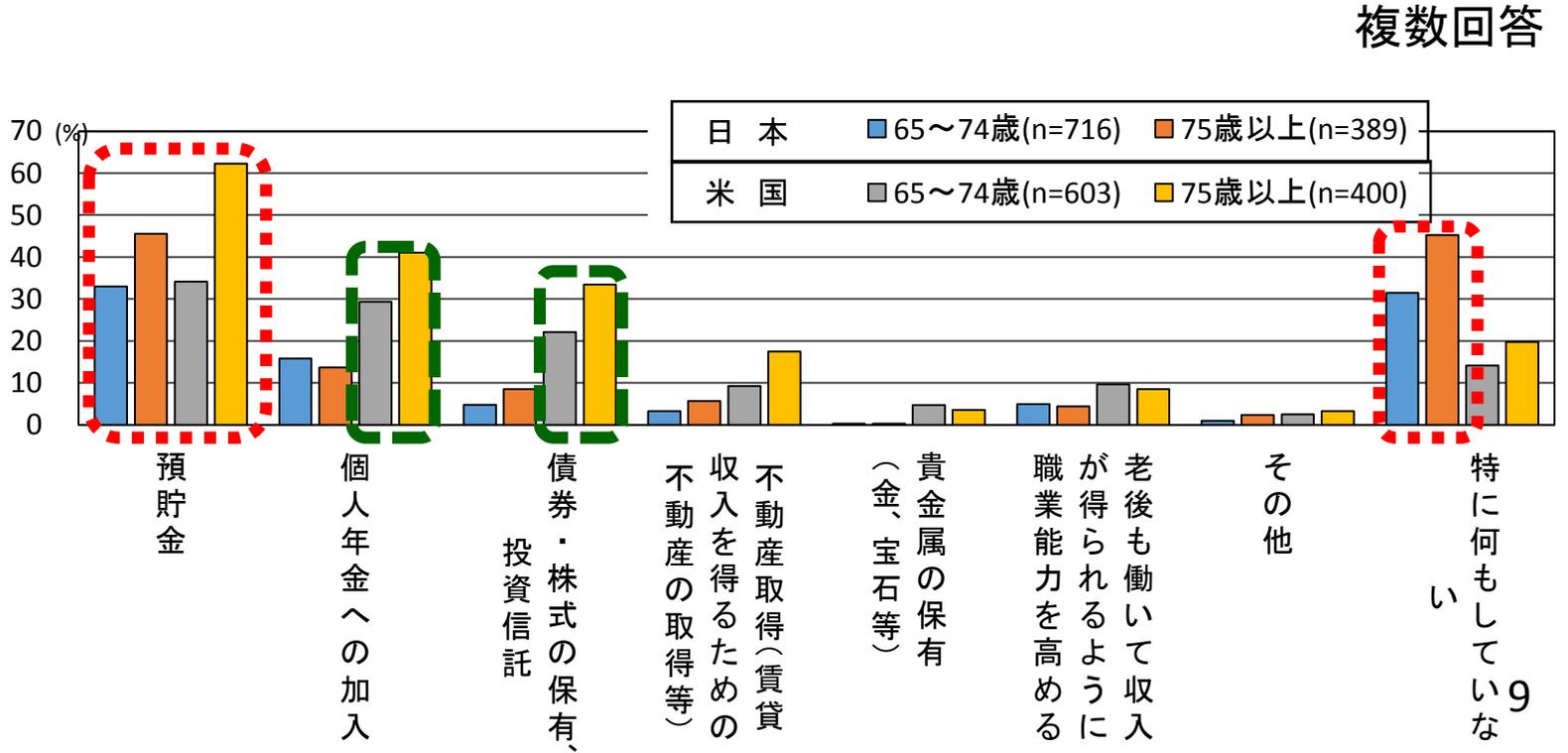
主な収入源

- ・日本は「公的年金」が9割
- ・米国も「公的年金」が多いが日本に比べて「私的年金」や「財産からの収入」がやや多い



老後の生活資金の備え（資産）

- ・日米ともに老後の備えは「預貯金」が中心
- ・米国は日本に比べて「個人年金の加入」や「金融資産の保有」による備えも多い



複数回答

1-3. 高齢者の生活支援ニーズと対応の視点

- 日本では、高齢者の生活にゆとりが不足する中、在宅で福祉サービスを受けることが困難であり、そのようなサービスを受ける資金的環境を改善するとともに、サービス提供の費用の低減を図る必要がある。
- 現状は、あきらめて自宅に住み続ける者も多い中、サービスの利用に関しての「気づき」や「動機づけ」も必要。

日米高齢者の生活状況と特徴等

- ① 米国は、日本に比べて「高齢者のみ」世帯が多い。福祉サービスの利用頻度も多い傾向があり、在宅での生活を可能にしている。
- ② 日本は「今は生活資金に困っていない」が「生活資金の不足」は懸念。米国のように私的年金の加入や金融資産の運用には積極的ではない。
- ③ 住居については、多少問題があっても、「住み続け」の意向。米国に比べて「改築」より「施設・病院」の意識が強い。

生活支援ニーズ対応への視点

米国において、高齢者のみで在宅での生活を可能にするサービスは何か？日本との相違点は？

**➡ 多様なメニュー・プログラムの提供
やサービスの供給力の確保**

日本の高齢者の生活資金不足の不安を解消するために、「公的年金以外」収入確保が必要？

➡ リバースモーゲージ等の普及

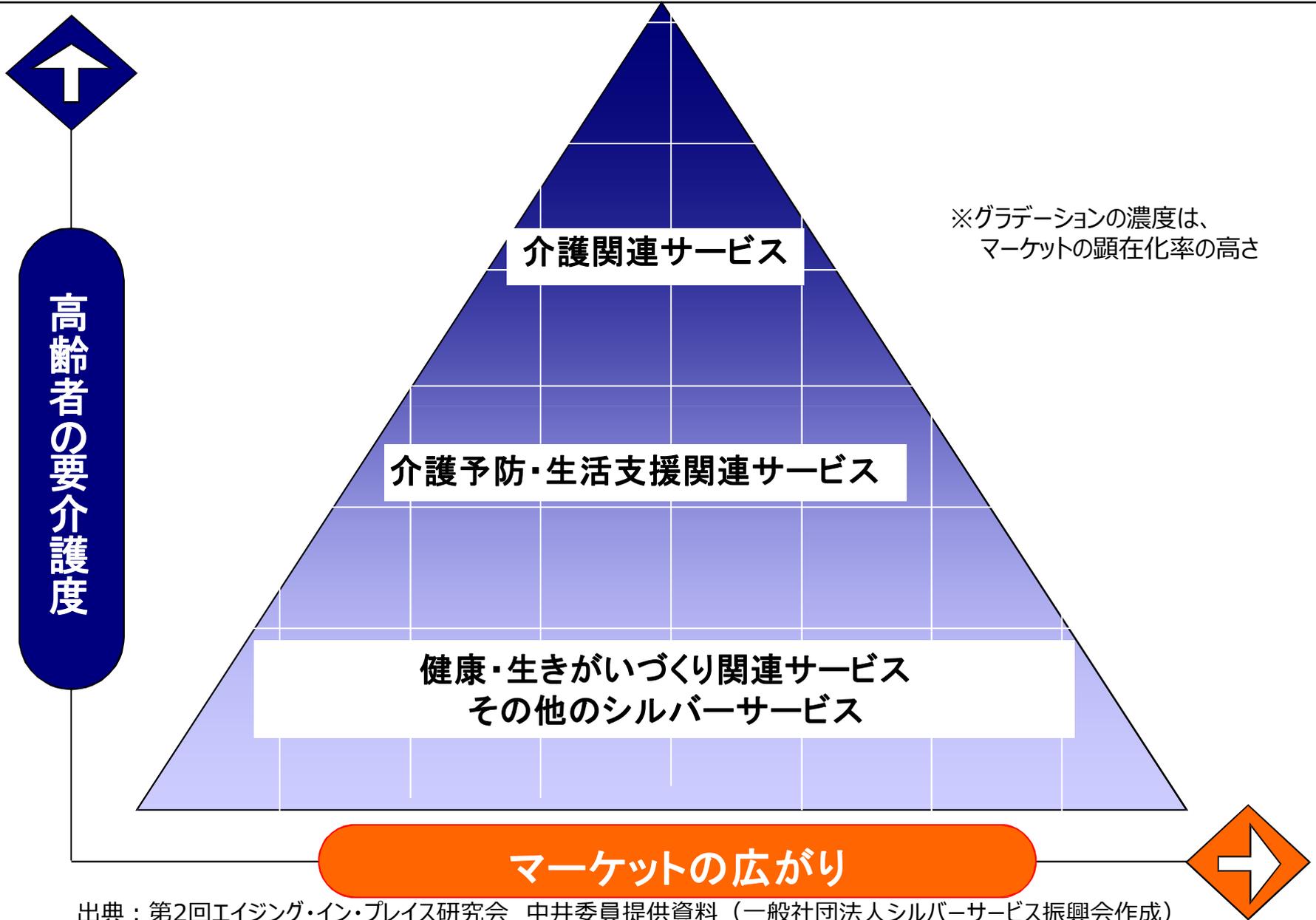
高齢者の多くは現状での生活を受け入れており、「不便さ」や「負担の大きさ」自体を認識していない可能性大。「住みづらさ」を「あきらめ」て自宅に住み続ける人への対応が必要では？

**➡ 「気づき」や暮らしやすくするための
サービス利用「動機付け」も重要 10**

2. 日本における高齢者サービスの現状

2-1. 高齢者サービス・マーケットの概念図

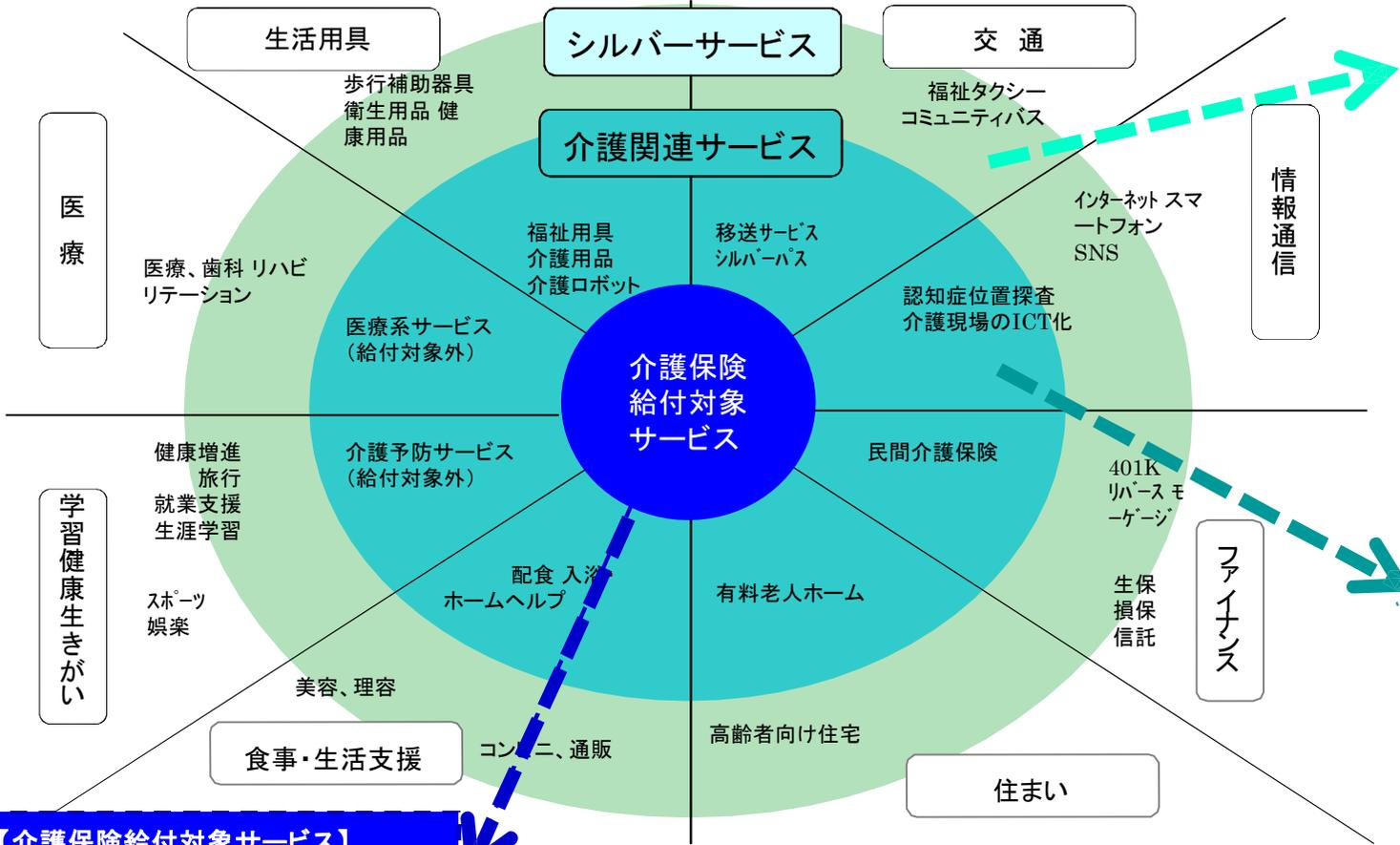
○高齢者サービスについては、介護関連のサービス以外に介護予防・生活支援、さらには健康・生きがいづくり等がある。
○広がりとしては非常に大きいですが、これが顕在化したサービスとして制度化されているは主に介護関連であり、その他はグラデーションの濃度が薄くなるにつれ、サービスとしての形があいまいになってくる。



出典：第2回エイジング・イン・プレイス研究会 中井委員提供資料（一般社団法人シルバーサービス振興会作成）

2-2. シルバーサービスの現状について

○高齢者サービスについては、多様な支援の仕方が必要であり、単純に生活支援、食事支援だけの問題ではない。
 ○コミュニティ単位で見ると、交通、住まい、生きがいを含めた多様な内容が伴っていないと良い生活ができないが、誰がどのように何を提供するか、ということが課題。



【シルバーサービス】

- 基本的考え方
 - ・利用者が高齢者であることを意識して、提供されるサービス及び商品
 - ・利用者による選択が重要
- 最優先事項
 - ・質の確保
 - ・事業者利益
- 特徴
 - ・全額自己負担
 - ・市場原理による淘汰

【介護関連サービス】

- 基本的考え方
 - ・社会保険制度(セーフティネット)の周辺
 - ・上乘せ、横だしサービス
- 最優先事項
 - ・サービスの安定的供給
 - ・利用者の自立支援の促進
 - ・介護現場の生産性向上
- 特徴
 - ・全額自己負担
 - ・公的給付なし

【介護保険給付対象サービス】

- 基本的考え方
 - ・社会保険制度(セーフティネット)
- 最優先事項
 - ・サービスの安定的供給
 - ・利用者の自立支援
- 特徴
 - ・1割負担(9割保険給付)
 - ・指定基準

【要介護高齢者等向けサービス】
 高齢者の生活支援サービス需要
 ⇒「介護保険サービス」+「自助努力サービス」

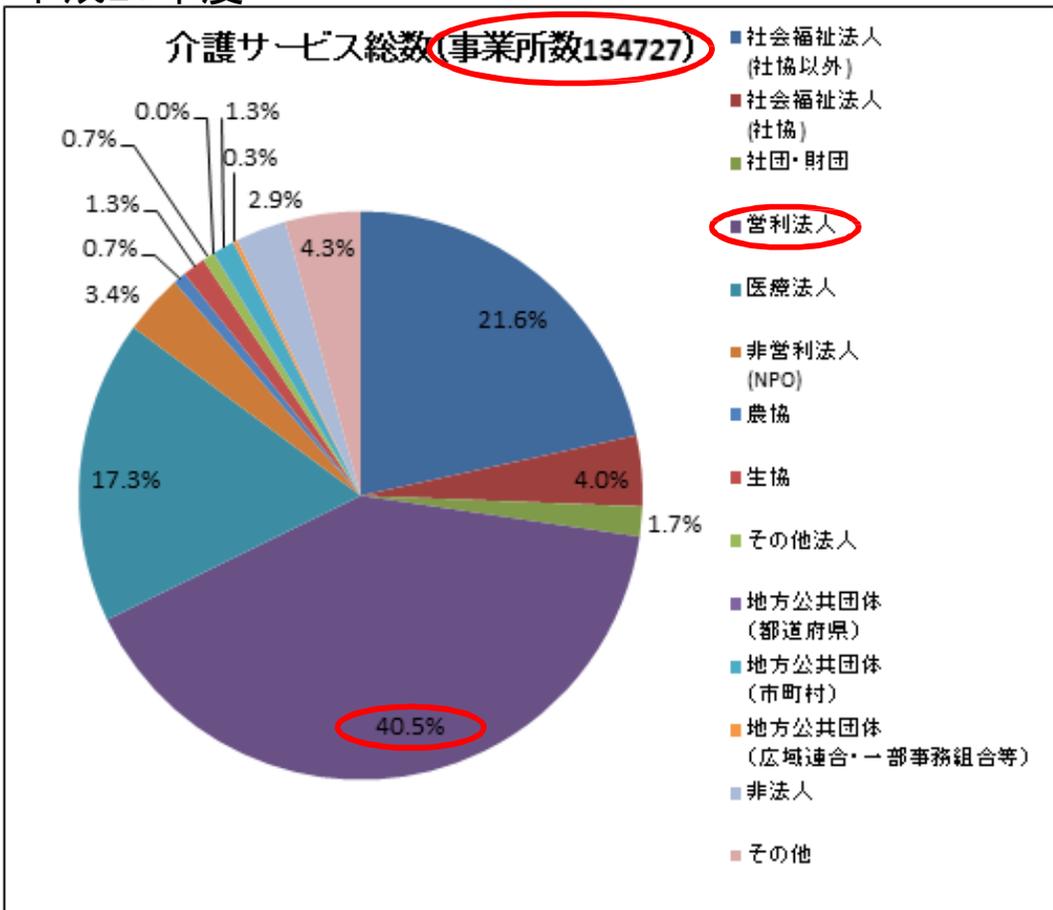
【元気高齢者向けサービス】
 高齢者のサービス需要
 ⇒「自費サービス」

出典：第2回エイジング・イン・プレイス研究会 中井委員提供資料（一般社団法人シルバーサービス振興会作成）

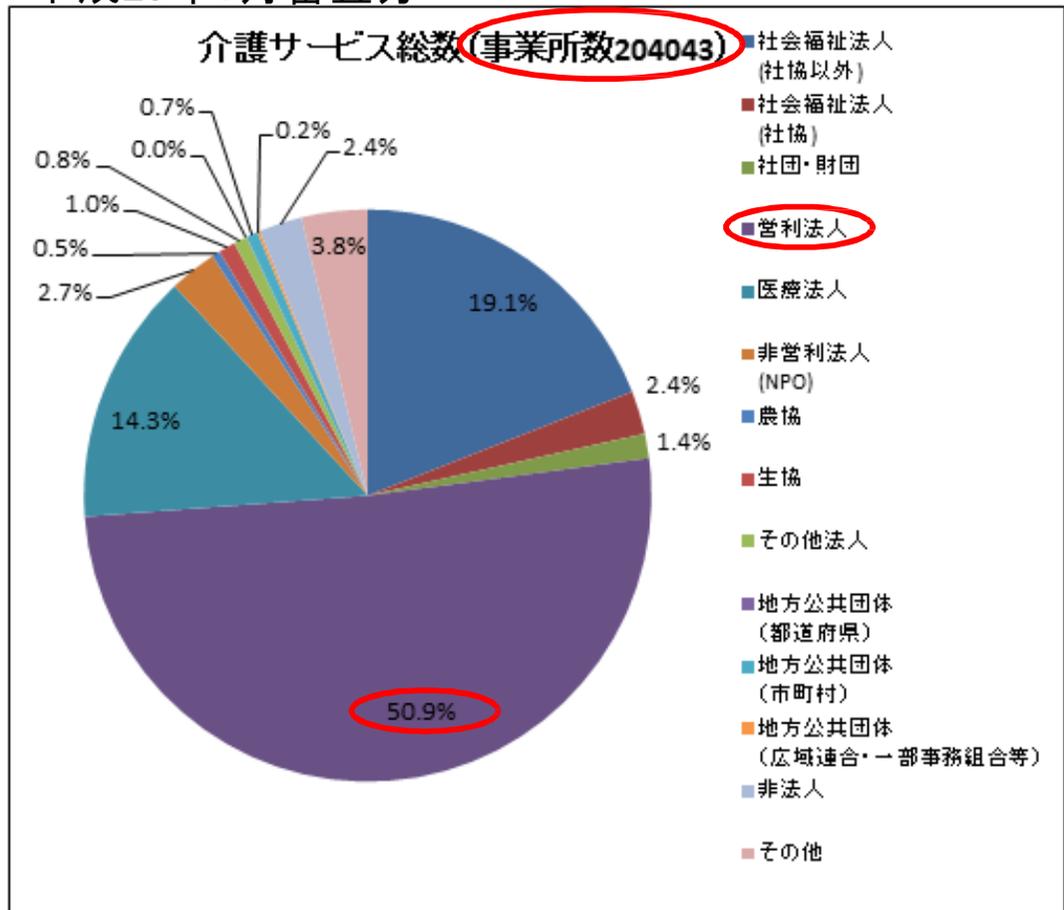
2-3. 介護事業所における法人種別の割合

○介護報酬の請求事業所数・法人種別における平成22年4月審査分と平成29年1月審査分を比較すると、請求事業所数は約7万増加している。特に営利法人の占める割合が、40.5%から50.9%へと10%以上伸びている。

平成21年度



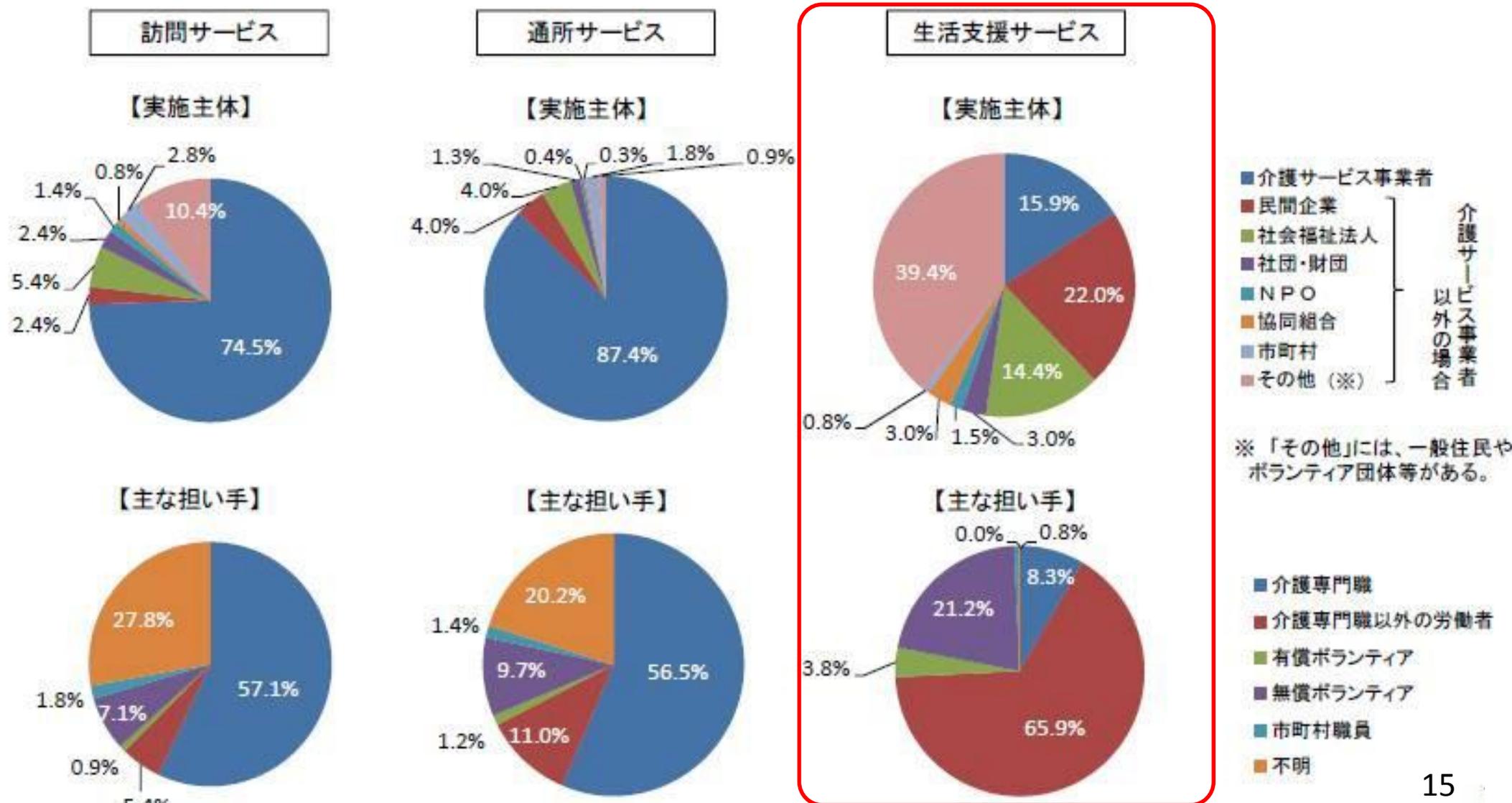
平成29年1月審査分



出典：第2回エイジング・イン・プレイス研究会 中井委員提供資料（一般社団法人シルバーサービス振興会作成）

2-4. 介護関連の「多様なサービス」の実施主体

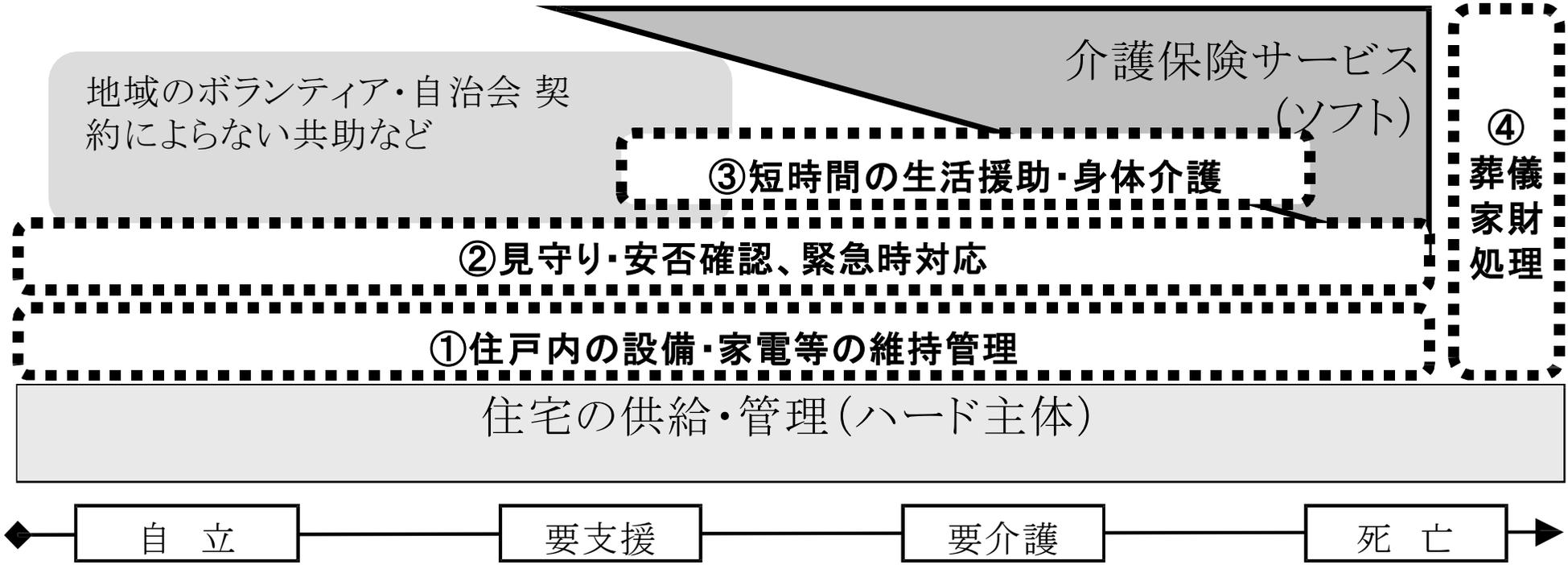
○ 介護関連の「多様なサービス」については、訪問サービス・通所サービスでは、介護サービス事業者が太宗を占めるが、生活支援サービスについては、民間企業、社会福祉法人のほか、ボランティア等の実施主体となっている。
 ○ ただし、主な担い手としては、どのサービスにおいても、介護専門職又はそれ以外の労働者が多くを占め、有償・無償を含めボランティアの役割は10～20%程度となっている。



2-5. 住宅と介護サービスの関連について

(1) 住宅と福祉の「すき間」について

- 住宅供給・管理と介護サービスの間には、サービスの「すき間」が存在している。
- これらは、介護保険などではカバーされない領域である、ひとり暮らし高齢者の増加により重要となる。



出典：三浦 研,佐藤 由美,米野 史健(2012),「住宅と福祉の「すき間」を埋める新たな居住支援の検討－高齢期の安心居住に向けた住宅管理サービスの事業モデル－」, 住宅総合研究財団研究論文集 No.38, pp.211-222

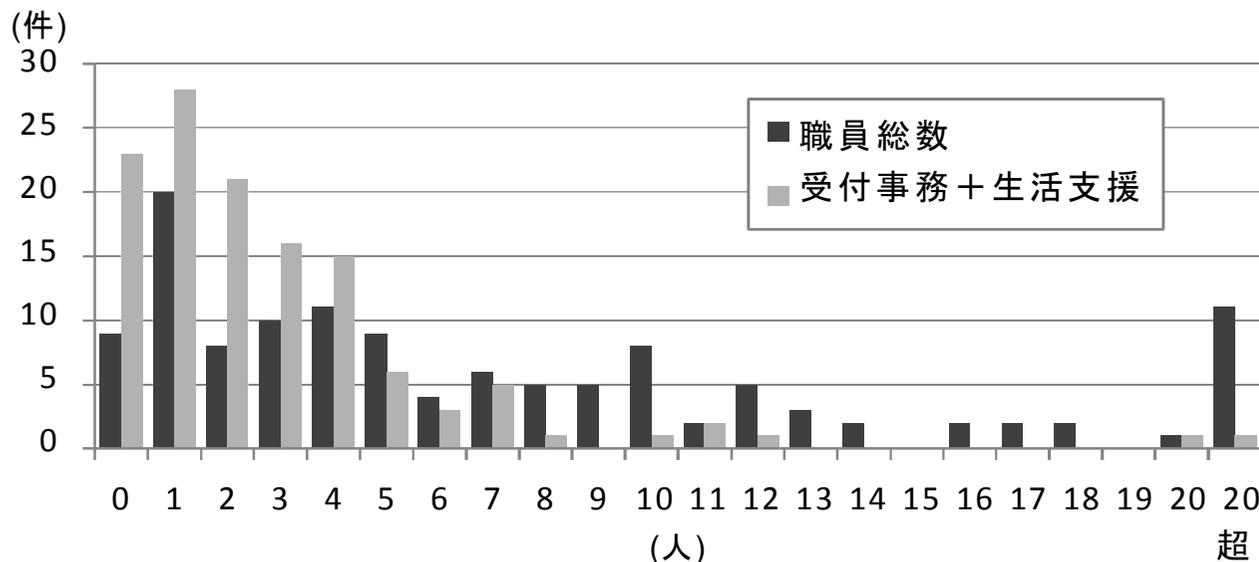
2-5. 住宅と介護サービスの関連について

(2) サービスを提供する仕組み

① 提供者の確保

○主に介護保険外となっている生活支援サービスは、介護保険サービスと一体で実施することによって人員を確保出来ている面がある。

- 平日昼間の職員：
平均7.8人（だが一人も多い）
1戸あたり0.21人
- 担当業務別：
受付・事務1.12人
生活支援サービス1.97人
→常駐は平均3.09人



- 生活支援職員
 - 8割で事務・清掃・介護等との兼務を行う
 - 39%で介護保険内/外の生活支援サービス兼務
- 訪問介護職員の保険外生活支援サービス：44%で実施

	生活支援提供職員の兼務									訪問介護職員の空き時間の保険外サービス				
	実施有無		兼務の内容(複数回答)							実施なし	実施あり		不明	
	なし	あり	受付	事務	介護	厨房	配膳	清掃	その他		有償	無償		両方
件数	22	106	28	85	53	7	36	53	4	21	34	21	5	1
割合%	17.2	82.8	26.4	80.2	50.0	6.6	34.0	50.0	3.8	25.6	41.5	25.6	6.1	1.2

*網掛けは「実施あり」106件に対する割合

出典：三浦 研,佐藤 由美,米野 史健(2012),「住宅と福祉の「すき間」を埋める新たな居住支援の検討－高齢期の安心居住に向けた住宅管理サービスの事業モデル－」,住宅総合研究財団研究論文集 No.38, pp.211-222

2-5. 住宅と介護サービスの関連について

(2) サービスを提供する仕組み

② 費用の確保

○主に介護保険外となっている生活支援サービスは、それ単独では約半数が赤字となっており、介護保険事業と一体で実施することで費用が確保出来ている面がある。

○生活支援サービスの採算：

黒字：11.8% ±0：28.3%

赤字：計52.0%

→採算がとれていない方が多い

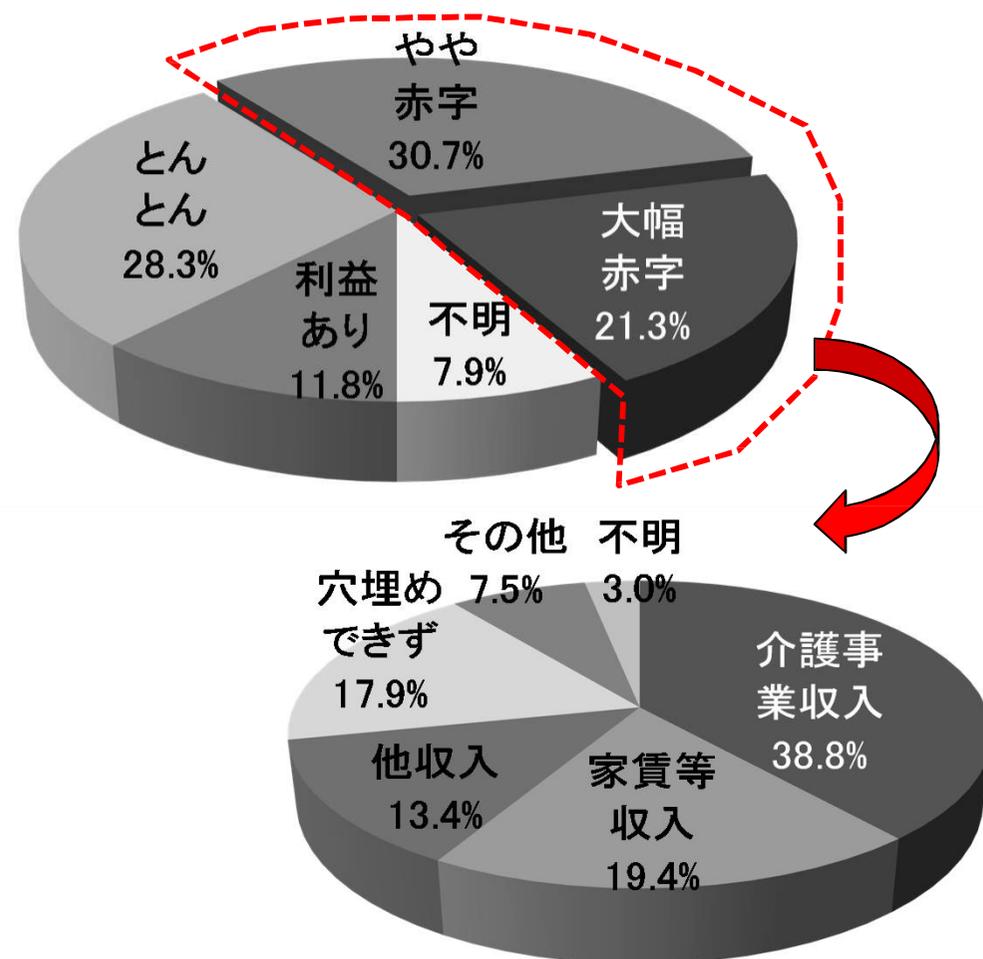
○赤字の補填方法：

●同一事業者の介護事業収入：38.8%

●家賃等収入：19.4%

→別枠の収入で補填：計71.4%

●穴埋めできず：17.9%



2-6. UR賃貸住宅団地における高齢者サービスの提供

(1) URの関係会社（民間事業者）による住まいの生活サポートサービス <JSリリーフ>

- URの関係会社（JS）が多様な生活支援サービスを提供（実施業者を仲介）
- 家事代行・介助サポートの利用は限定的。
- 一方、粗大ごみ搬出、蛍光灯・電球交換については、一定程度の利用がある。

サービス内容（一例）

- 家事代行
- 介助サポート
- 粗大ごみ搬出
- 蛍光灯・電球交換



利用状況・利用者の声

- 家事代行・介助サポートは、利用が伸びない状況
 - ・家事代行については、サービス内容が不明瞭との声
 - ・介護サポートについては、料金やサービス内容が不明瞭。自分が通所している施設から頼む方が多い。
- 粗大ごみの搬出は、費用が比較的高額であるものの、高齢者のニーズが一定程度存在
- 蛍光灯・電球交換については、自分で交換ができて、積極的に利用する高齢者がいる状況

2-6. UR賃貸住宅団地における高齢者サービスの提供

(2) 民間事業者によるコミュニティ拠点を活用した暮らしのサポートサービス ＜ネコサポステーション（永山・貝取）＞



ヤマト運輸が国のモデル事業の一環として、団地内にコミュニティ拠点「ネコサポステーション」を開設。コミュニティ拠点を活用し、交流イベントや総合的な生活支援サービスを提供する窓口として、情報発信と地域コミュニティを形成。

既存サービスに加え、コミュニティから得たニーズに応えるサービスを拡大していく事により、コミュニティの拡大に加えて、得られる生活情報を他の地域包括ケア組織と連携して、見守り安全確認の一助とする。さらに、就労支援として近隣住民の積極的な雇用や、シニア特性に合わせた雇用をシルバー人材センターと共同で運営している。

実施内容

- コミュニティ拠点機能（イベント開催）
- 就労支援（主に高齢者）
- 買い物サポートサービス
- 家事サポートサービス
- 地域の宅配荷物の一括配送
- 外出出歩き支援（検証中）

利用状況・利用者の声

- コミュニティ拠点はイベント参加者が増加。定期的な住民との交流により見守り・安全確認に繋がっている。
- 就労支援は、高齢者に早朝・短時間仕事を提供することで、無理なく楽しく仕事ができ、長く働きたいという声が大半。
- 買物サポートは上階層に住む居住者からの電話注文が中心。重いモノの持ち運びや日用品購入に困っていた方からのリピート利用が多い。
- 家事サポートは初回のご利用でサービスの良さや信頼関係が形成されリピーターに繋がり、簡易なメニューから多様なお困りごとのご依頼に繋がっている。



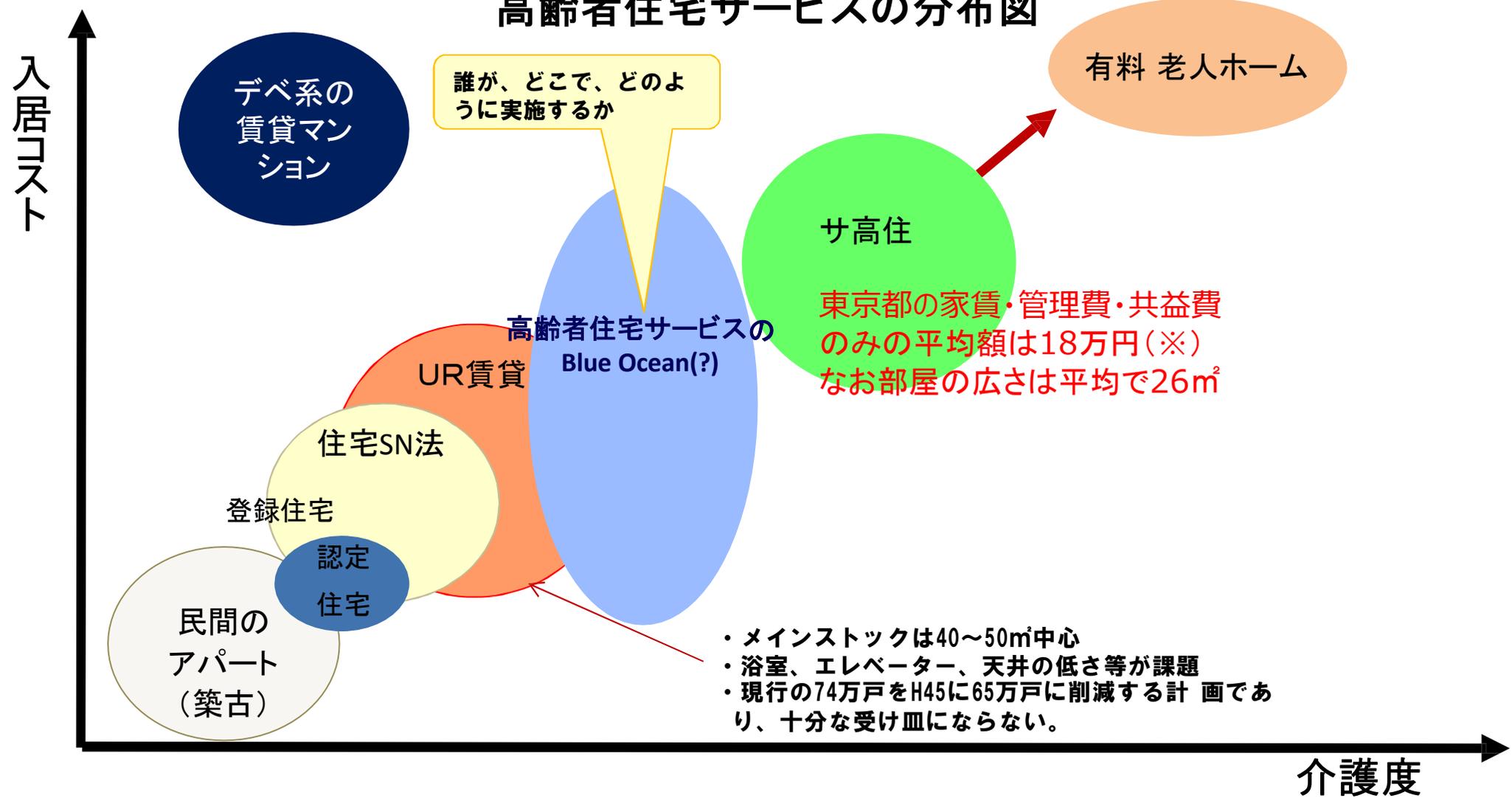
3. 高齢者サービスの充実のためのサービス提供方策の検討

3-1. 高齢者サービスを提供する住宅・入居コストの分布図（需要側）

○我が国の高齢者用の住宅・施設については、特別養護老人ホームに入れない場合、ハイエンドの有料老人ホーム、近年そうしたサービスに近づきつつあるサービス付高齢者住宅が存在。

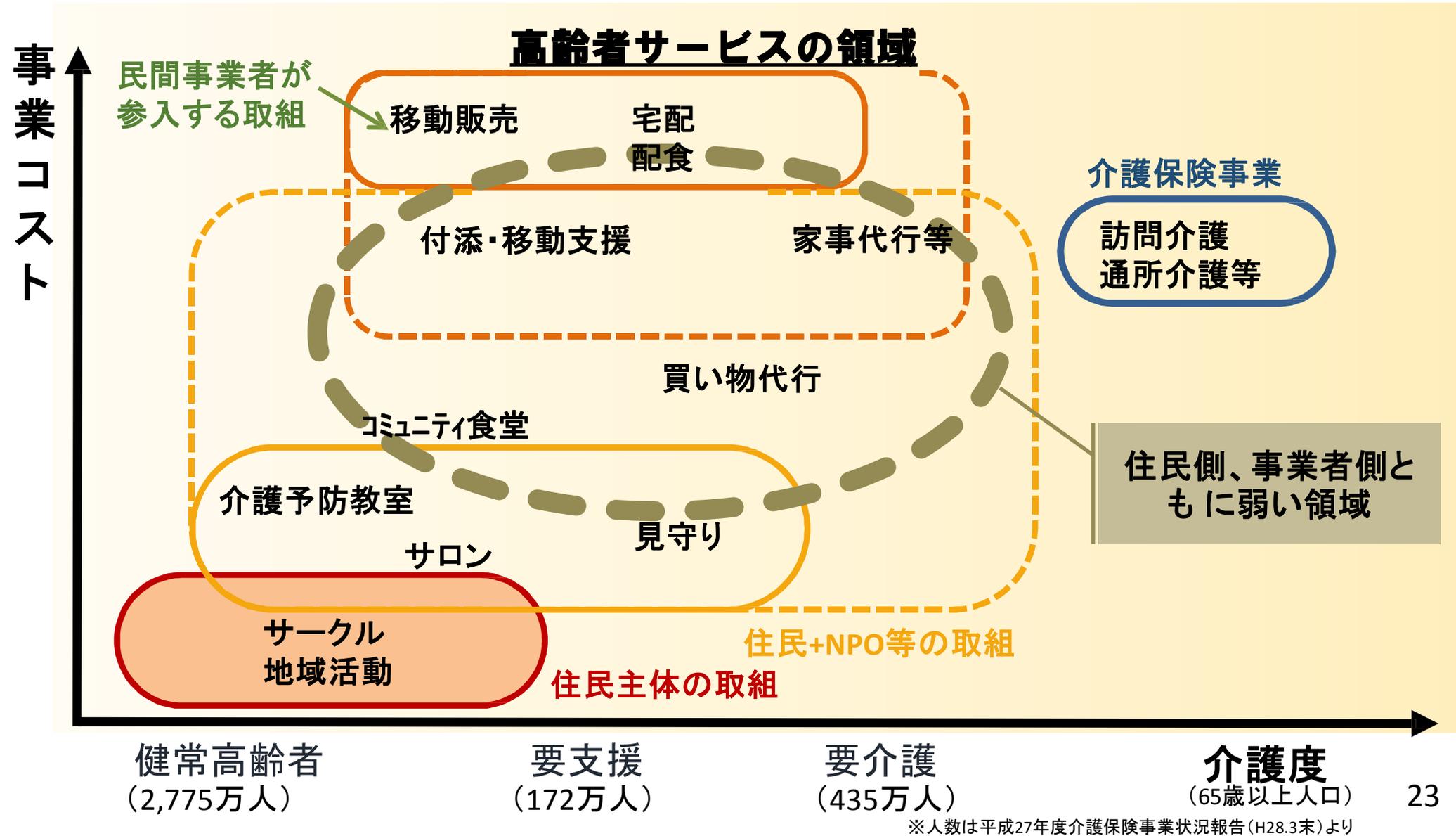
○近年は、バリアフリー性能を備えた民間賃貸住宅なども増えたが、サービス提供には現段階では限界があり、入居コストを低廉に抑えつつ、一定の介護度の高齢者へのサービス提供をどのように行うかが課題

高齢者住宅サービスの分布図



3-2. 高齢者住宅におけるサービス種類・事業コストの分布図（供給側）

- 高齢者サービスの提供については、介護保険事業のほか、民間事業者が宅配、配食などに加え、付き添い、移動支援や家事代行等に領域を広げているが、依然として住民側、事業者側とも弱い領域が存在。
- 介護保険の総合事業を工夫して活用するほか、住民側の組織化・活動の充実化等が課題。



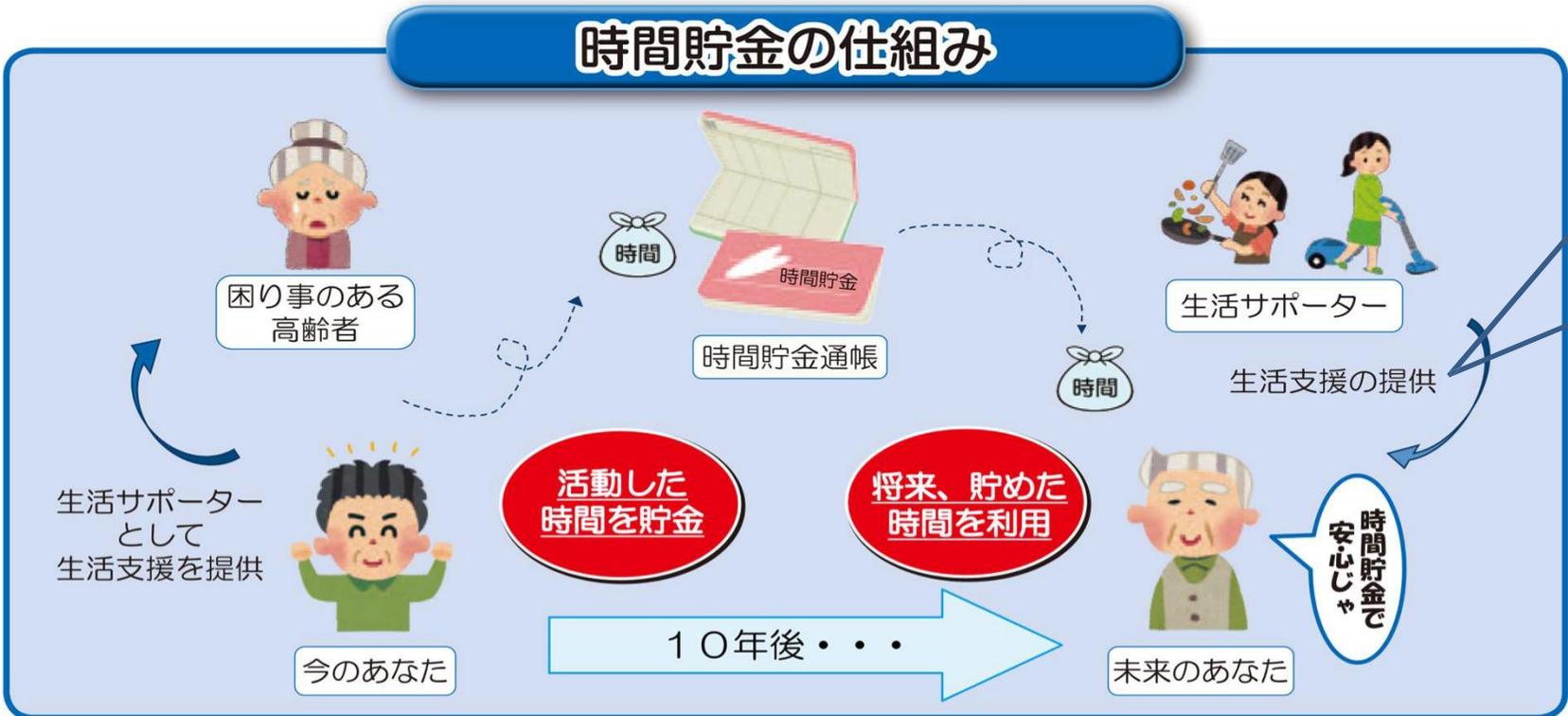
3-3. 介護保険の総合事業を活用した「共助」の仕組み

■大阪府大東市の総合事業：時間貯金の仕組み

- 介護保険サービスで提供できないサービスを30分250円の謝礼金、又は将来自分が支援してもらうために貯めていく仕組み。（介護保険の総合事業を入れて費用を低廉化）
- 将来の安心とともに他者から本当に必要とされる実感を得ることができ、提供する側にもメリットがある。

活動時間に応じて、謝礼金もしくは時間貯金を選べます

- 謝礼金 … 30分以内ごとに250円
- 時間貯金 … 将来の自分のために、活動した時間を貯金できます



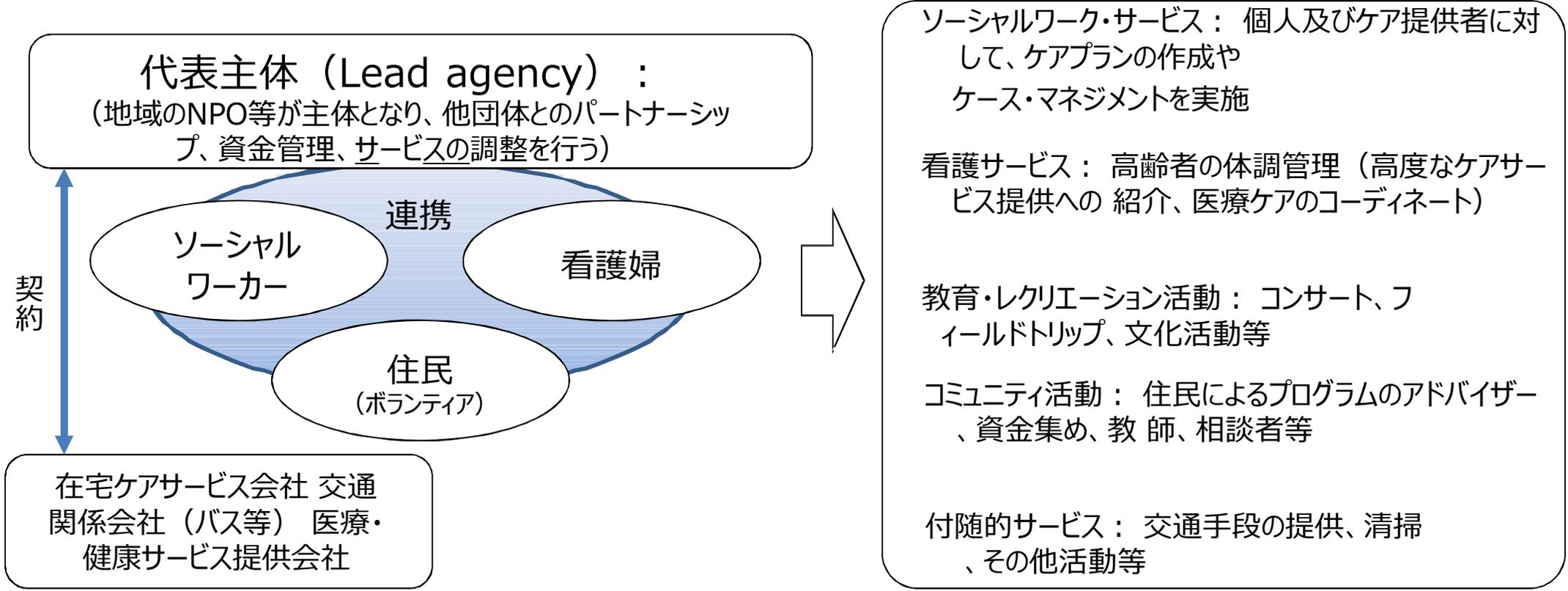
- 生活サポートの例
- ・洗濯・布団干し
 - ・部屋の掃除
 - ・買い物
 - ・電球交換
 - ・庭の手入れ
 - ・外出付き添い
 - ・ゴミ出し

3-4. 米国事例：NORC-SSPの仕組み

■ NORC-SSP

- ・NORC-SSPは、米国において、年齢制限のある「高齢者住宅」等に移り住むのではなく、高齢者が集中して居住している地域において住民主体でサービスを提供することにより、規模の経済を働かせつつ、多岐にわたるサービスを低廉に提供できる仕組み。
- ・主に都市部の賃貸アパート、同一管理会社の住宅団地等における低～中所得者が対象であり、人口が集積し一定の地域内の高齢者密度の高まりも顕著であったニューヨーク市で最初に始まり、現在も約半数がニューヨーク市にあるとされる。

NORC-SSP: Naturally Occurring Retirement Community with Supportive Service Programの略

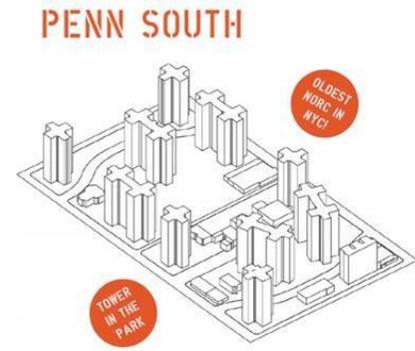


出典： Leading Age Robyn Stone氏資料、NYC DFTAヒアリング等に基づく

3-4. 米国事例 : Penn South (NORC-SSP)

・NORC-SSPの最初の事例であるPenn South (NY市マンハッタン) は、年間予算の7割程度を州・市からの補助で賄う一方、活動の大部分が高齢者のボランティアによって担われており、一戸辺り50ドル/年という低廉なコストで重層的な高齢者ケアのサービスを提供している。

- ・1962年に建設されたCoop (中低所得者用に税等の優遇を受けて価格もコントロールされた分譲住宅) であり、15棟の建物に約5000人 (2820戸) が居住
- ・当初、若年ファミリー層が居住したが、20年程度経って居住者が高齢化するようになり、80年代初頭において、70%の居住者が60歳以上となるなど、高齢者の生活ニーズに対応する必要。
- ・1986年にCoopの代表者などが専門のソーシャルワーカーであった居住者と協力し、自発的に包括的なサービスプログラムを実施する主体 (Penn South Program for Seniors (PSPS)) を立ち上げ。



資金・スタッフ提供
+ 医療機関から派遣されている看護婦 (月～金の日中常駐)

Penn South Social Service, Inc. (非営利団体)

- スタッフの種類と機能 :
- ・プログラム・ディレクター (6名)
- ・ソーシャルワーカー (4名)
- ・グループ・ワーカ (2名) 等

スタッフ12名

PSSSの年間基本予算(FY18):
約65万ドル

- ・市の補助金 : 30万ドル (連邦補助 (HUD) が入った資金が26.3万ドル)
- ・州の補助金 : 16万ドル
- ・Coopからの負担金15万ドル (一人当たり35ドル、戸当たり50ドル/年)

Penn South Program for Seniors (PSPS)

- 健康増進、フィットネス、文化プログラム等
- ソーシャル・ワークサービス : 高齢者ケアのマネジメント、保険制度等相談
- 看護婦による健康管理、短期的支援等
- 精神的に不安定な者に対する相談
- グループ・プログラム (イベント開催等)

■ 米国の高齢者サービス(NORC)の特徴

- 介護・看護サービスだけでなく、自立度の異なる高齢者に応じて、教育・レクリエーション活動等の多様なプログラムを提供
- サービス事業者（事業主体）が地域・住民側のNPOやボランティアとの連携

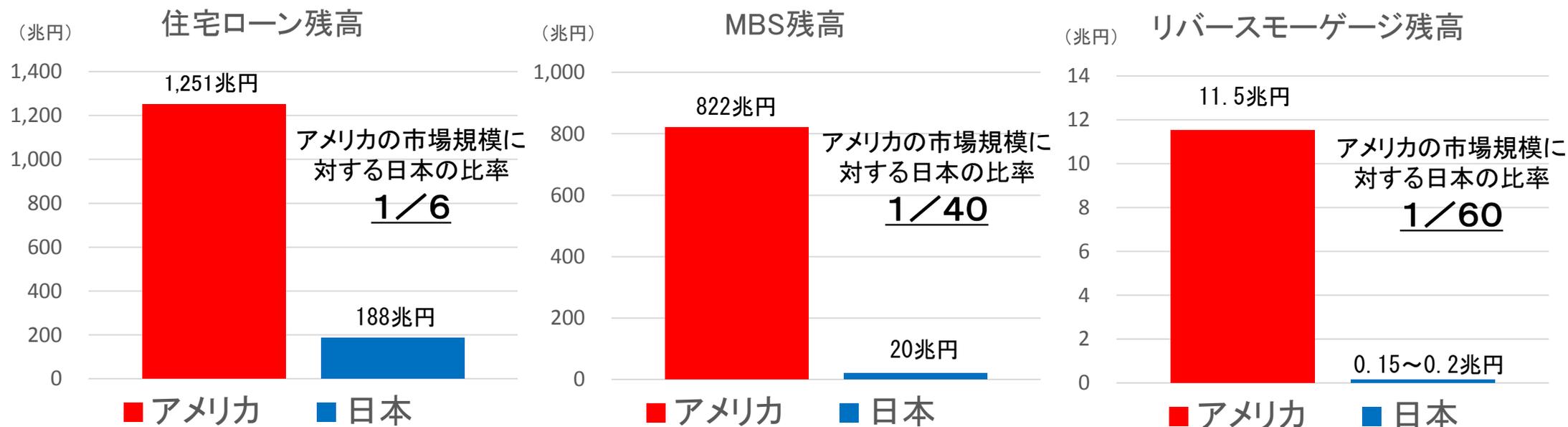
■ わが国への示唆・今後の検討課題

- ①福祉・保健分野に止まらない、教育・レジャー・交通等も含めた高齢者の生活全般にわたるサービスの実現性：**社会課題解決型ソーシャルサービスへの発展**
- ②生活支援サービスを展開する民間事業者の持続性（事業採算性）の確保策：**公的住宅・集会所・公園等の地域の公共的資源の活用可能性**
- ③生活支援サービスを担う民間・NPO・住民等における人材（供給力）確保策：**高齢者の就業・地域雇用の促進・地域における共助のあり方**
- ④生活支援サービス事業の活性化を促す環境整備・システムづくり：**サービスプログラムやマネジメントに対する評価システム**

4. 高齢者サービスの利用を促す生活資金の確保策 ～日本におけるリバースモーゲージの現状と利用可能性

4-1. リバースモーゲージと通常の住宅ローンの残高（日米比較）

- 日本のリバースモーゲージの残高に関する公表データが存在しないため、正確なデータを把握することはできないが、最も積極的な東京スター銀行のリバースモーゲージの融資残高が1,000億円程度であることを踏まえると、日本全体では1,500億円～2,000億円程度と推計される。
- この場合、アメリカのリバースモーゲージの残高は11.5兆円であることから、現時点において日本はアメリカの1 / 60程度の市場規模と想定される。



※住宅ローン残高

アメリカ: FRBホームページ

日本: 業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高の推移(住宅金融支援機構)

※MBS残高

アメリカ: SIFMAホームページ「US Mortgage-Related Issuance and Outstanding」

日本: 日本銀行「資金循環統計」

※リバースモーゲージ残高

アメリカ: F H A 年報(2016年度版)

日本: 東京スター銀行の融資残高1,000億円(同行のNews Release(2017年8月1日付け)参照)を元に推計

※1ドル=110円で換算

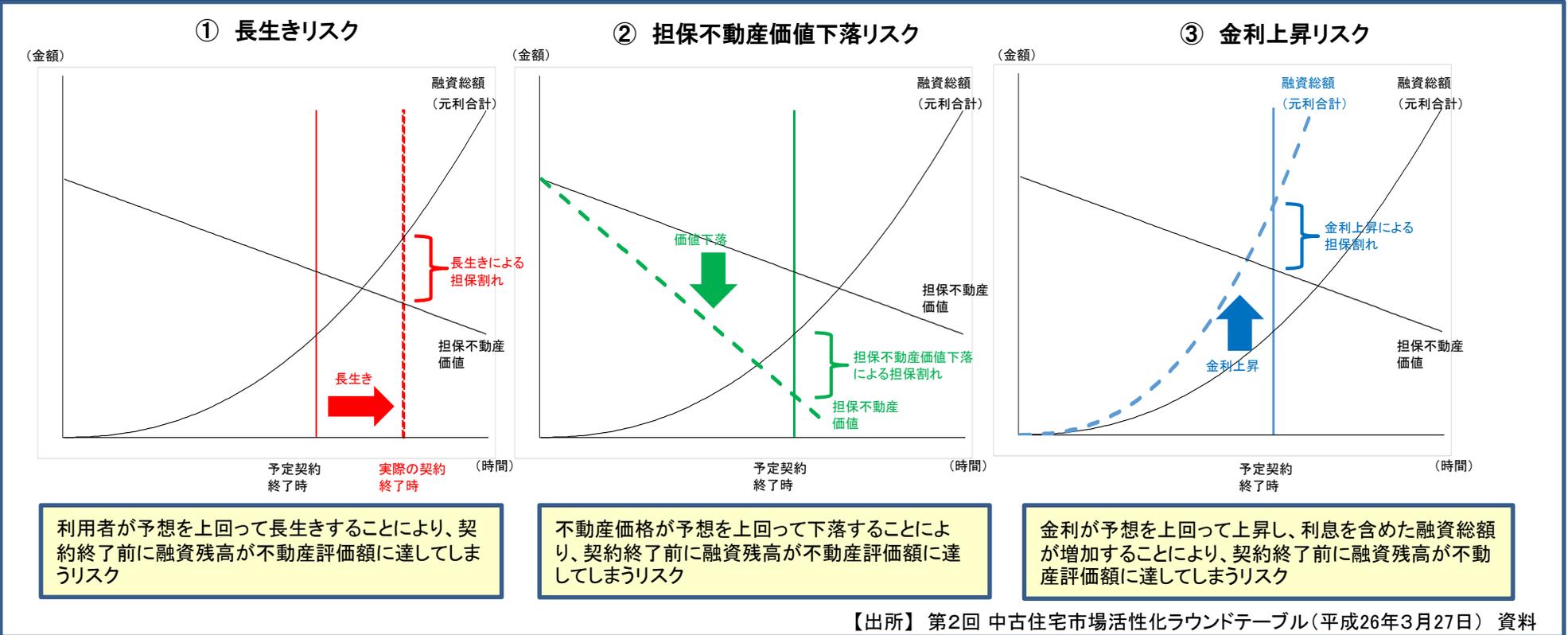
4-2. 日本におけるリバースモーゲージの課題

- リバースモーゲージにおける三大リスクの中でも、担保不動産の価値をどのように適正に評価するかが大きな課題。
- 既存住宅のメンテナンスが適切に行われ、インスペクションの有効性が更に高まり、不動産価値の上昇につながる仕組を都市部においても地方部においても構築することが重要。

(1) 金融機関側の課題

- 三大リスクへの対応(商品開発上の課題)
 - ・長生きリスク
 - ・担保不動産価値下落リスク
 - ・金利上昇リスク

- その他のリスクへの対応(商品販売上の課題)
 - ・商品の理解不足に伴うクレームリスク
 - ・債務者の死亡等が判明しないリスク
 - ・相続トラブルリスク 等

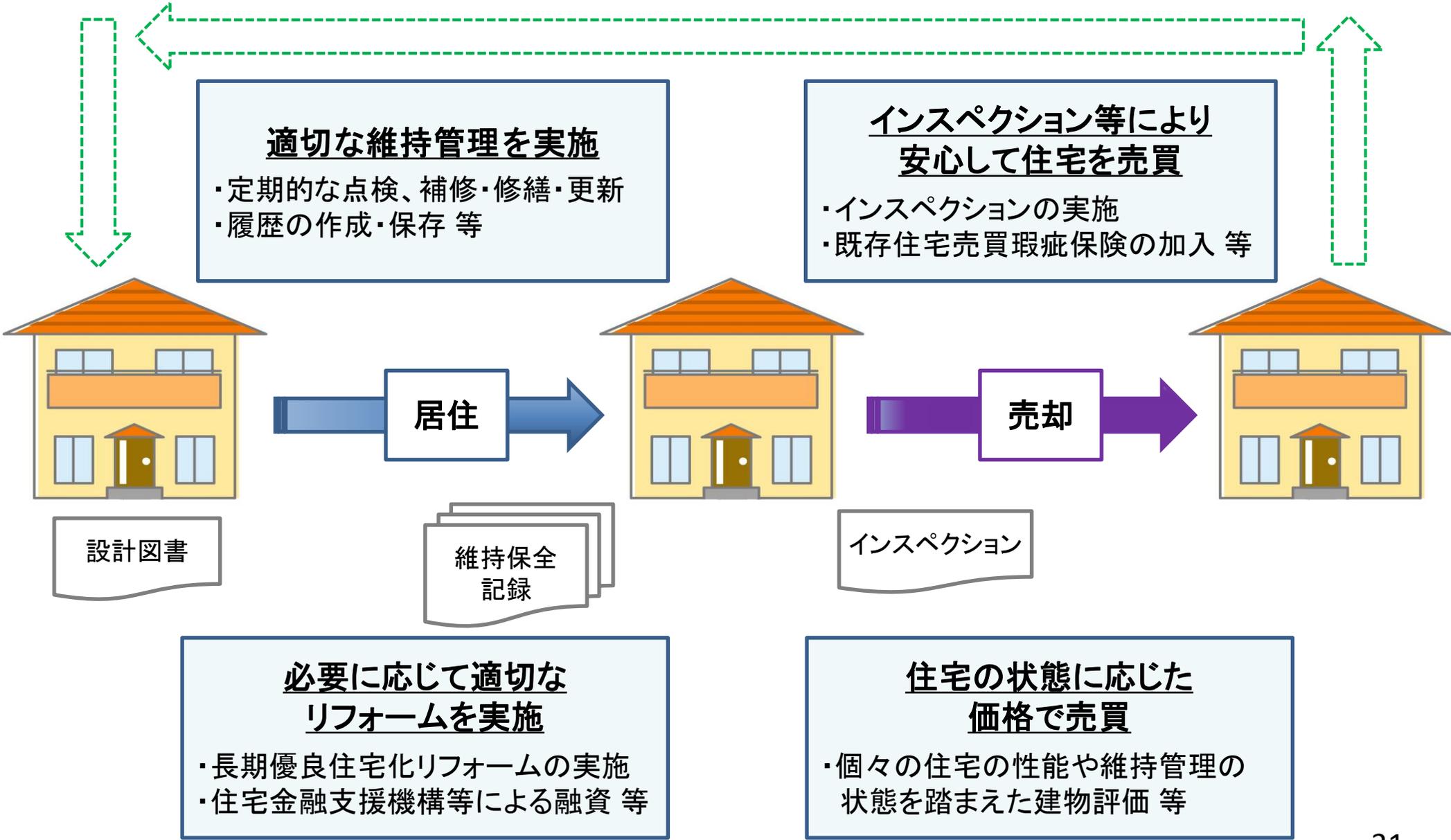


(2) 利用者側の課題

- 認知度の向上

4-3. 既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組

○既存住宅やリフォーム市場の活性化に向けて、国による様々な施策が実施されている。



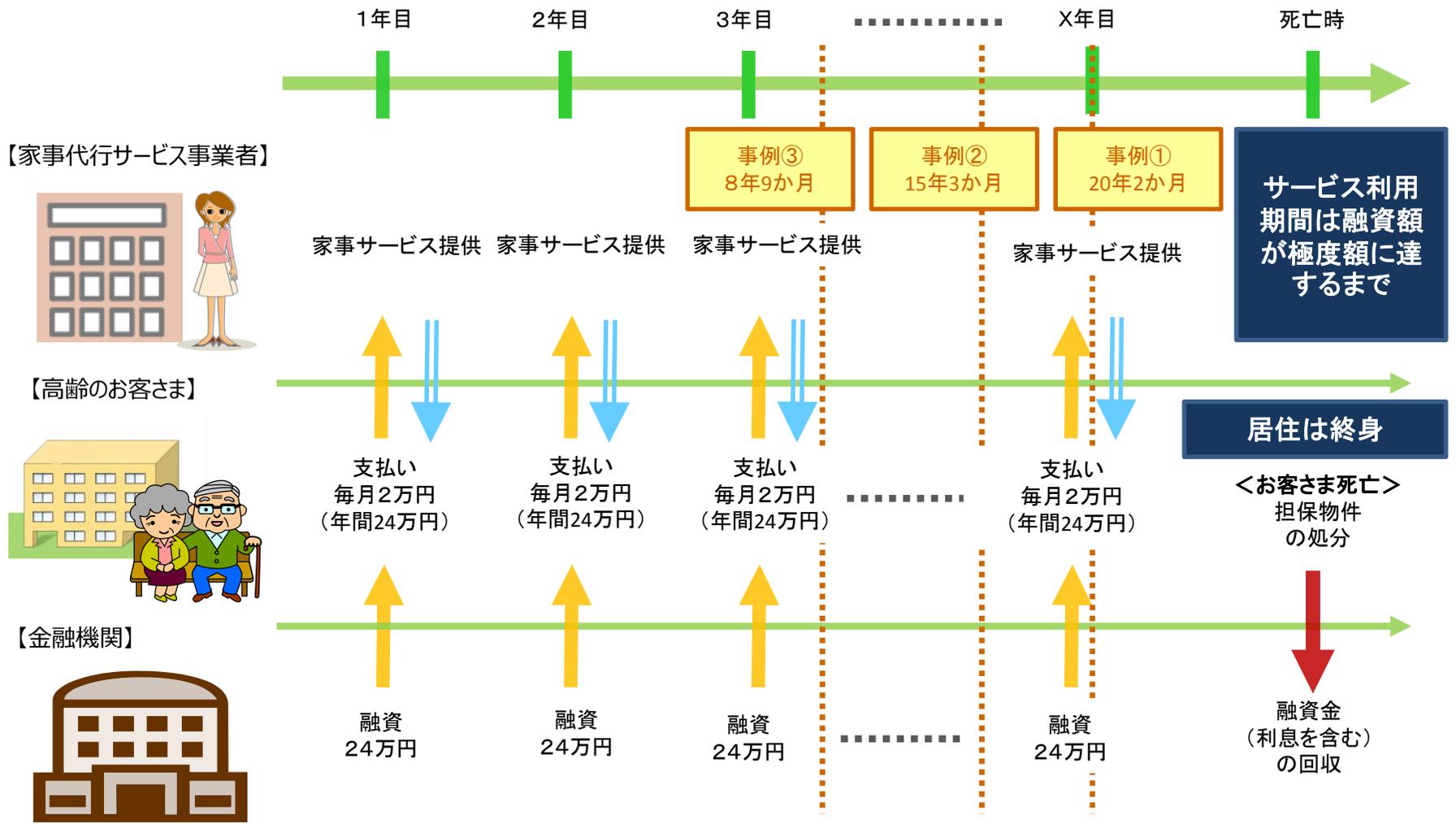
※「流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会」第1回(平成28年12月19日)より住宅金融支援機構作成

4-4. 生活関連サービスの利用に向けたリバースモーゲージの可能性①

○定期的に一定額支出する比較的少額の生活関連サービス費用をリバースモーゲージ融資により賄うことを想定。

(1) リバースモーゲージによる資金を活用した家事代行サービス利用のイメージ

- 高齢者が利用する家事代行サービス費用を、自宅を担保として受けた融資金により賄う。(サービス利用可能期間は、物件価格等によって異なる。)
- 金融機関は、高齢者の死亡時に担保物件を処分することにより、融資金を一括で回収する。



4-4. 生活関連サービスの利用に向けたリバースモーゲージの可能性②

○物件により大きく異なるが、一定の築年数でも、リバースモーゲージを活用することで、一定期間は生活関連サービスを受けられる可能性がある。

(2) 借入可能額・家事代行サービスの利用可能期間の試算

※ 住宅金融支援機構の住宅融資保険を活用した民間金融機関の住宅ローン及び機構直接融資の資金用途は、法律上、住宅関連に限られており、生活資金は対象外です。また、現在、機構では資金の受取方法は一括型のみであり、年払い型や年金型には対応しておりません。

	事例①	事例②	事例③
場 所	東京都多摩市	埼玉県三郷市	千葉県柏市
交 通	京王相模原線京王永山駅 小田急多摩線小田急永山駅 徒歩13分	JR武蔵野線三郷駅 徒歩10分	JR常磐線柏駅 バス13分 徒歩3分
間取り／専有面積	3LDK／84.17㎡	3LDK／72.57㎡	2LDK／62.37㎡
構造／階建	RC／地上5階	RC／地上5階	RC／地上3階
築年月	1986年3月	1980年8月	1991年6月
物件価格(目安)	1,380万円	1,080万円	680万円
借入可能額(極度額) ※1	484万円	366万円	210万円
家事代行サービスの 利用可能期間 ※2	約20年2か月	約15年3か月	約8年9か月

※1 担保評価額は物件価格の50%、借入期間は20年(借入期間満了時にお客様は死亡)、金利は3%、資金の受取りは年払いを前提に算出。

※2 家事代行サービスを月2万円(1時間当たり約3,000円サービスを7時間)利用する前提で計算。

■リバースモーゲージの利用拡大

- 日本においてリバースモーゲージが普及していない原因（日米比較を通じて）
- 担保評価において不動産の価値を適切に捉えるための課題
- 既存住宅のメンテナンスやリフォーム、インスペクションと不動産価値評価との関連性
- 都市部と地方部などの地域別のニーズや課題

※このほか、新たなファイナンススキーム（クラウドファンディングなど）による調達についても検討

參考資料

参考：高齢者の生活に関する日米比較使用データ

- 出典は内閣府「高齢者の生活と意識第8回国際比較調査 平成27年3月」
- 当該調査は、高齢化問題基礎調査として、日本の高齢者と諸外国の高齢者の生活意識を把握するため、5年ごとに実施されているもの。第8回調査の対象国は日本、米国、ドイツ、スウェーデンで、同一の調査票を使用している。
- 本報告では、調査報告書に掲載されているデータの一部（65歳以上データ／日本904件・米国787件）を、国土交通政策研究所が独自に集計・グラフ化したものである。
- 調査の概要は以下の通り

	日 本	米 国																								
調査対象者	60歳以上の男女個人 (施設入所者を除く)	同左																								
調査実施時期	平成27年10～11月	平成27年10～12月																								
標本抽出方法	地域10区分と都市規模4区分で層化し100地点を抽出。各層の母集団の性・年代の比率で標本数1800を配分	地域9区分と都市規模9区分で層化し100地点を抽出。各層の母集団の性・年代の比率で標本数1800を配分																								
回収数	1, 105	1, 003																								
使用言語	日本語	英語																								
男女比	男:45.6% 女:54.4%	男:48.7% 女:51.3%																								
子の有無	子あり 91.8%	子あり 88.5%																								
年齢比	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>60～64歳</td> <td>18%</td> <td>75～79歳</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>65～69歳</td> <td>26%</td> <td>80～84歳</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>70～74歳</td> <td>20%</td> <td>85歳以上</td> <td>8%</td> </tr> </tbody> </table>	60～64歳	18%	75～79歳	15%	65～69歳	26%	80～84歳	12%	70～74歳	20%	85歳以上	8%	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>60～64歳</td> <td>22%</td> <td>75～79歳</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>65～69歳</td> <td>21%</td> <td>80～84歳</td> <td>13%</td> </tr> <tr> <td>70～74歳</td> <td>17%</td> <td>85歳以上</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table>	60～64歳	22%	75～79歳	16%	65～69歳	21%	80～84歳	13%	70～74歳	17%	85歳以上	10%
60～64歳	18%	75～79歳	15%																							
65～69歳	26%	80～84歳	12%																							
70～74歳	20%	85歳以上	8%																							
60～64歳	22%	75～79歳	16%																							
65～69歳	21%	80～84歳	13%																							
70～74歳	17%	85歳以上	10%																							

全国の高齢者住宅にみる「すき間」の埋め方の実態

<調査の概要>

「すき間」を埋めるための生活支援サービスを実施している可能性が高く、かつ物件のリストを入手しやすい

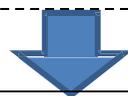
・高齢者専用賃貸住宅（高専賃）：

情報サイト掲載1450件中、サービス実施とみられる630件

・住宅型有料老人ホーム（住宅型有料）：

紹介書籍掲載の計743件中、ランダムサンプリングした180件
に郵送アンケート調査を実施（2011年8～9月）

質問内容：事業者、住宅・住戸概要、入居等費用、入居者状況、施設概要、職員配置等の基本情報と、介護サービスの提供状況、介護保険外の生活支援サービスの提供状況、運営上の課題等



有効回収数：・高専賃：93件（有効配布数581件、回収率16.0%）

・住宅型有料：43件（有効配布数179件、回収率24.0%）

リバースモーゲージの仕組み（イメージ図）

常陽銀行が提供する家賃返済型リバースモーゲージ（同行HPより抜粋）

「住活スタイル」は常陽銀行と一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下JTI）の提携によって実現した、業界初の家賃返済型のリバースモーゲージローンです。

※JTIとは、移住・住みかえを希望しているシニア等のマイホームを借上げ、それを子育て世代を中心に転貸し運用する非営利法人です。

