



高齢期の自宅居住が資産寿命と健康寿命の延伸につながる可能性

国内では平均寿命が延び、80代、90代、そして100歳になっても生き続けることが珍しくなくなりました。年齢を重ねても健康でいたいと願う一方、晩年は介護が必要な状態になる高齢者も多いようです。高齢期の健康状態やこういった場所で暮らすかは、資金計画にも大きく影響しそうです。今回は、高齢期に自宅で暮らすことによる資金面でのメリットについて考えてみます。

持ち家を前提とした家計調査報告

2019年に金融庁が発表した金融審議会報告書では、老後の生活には公的年金以外に2000万円必要ということが公表され、話題となりました。これは、総務省の家計調査報告を基に作成されたものです。最新の調査によると、二人以上の世帯のうち高齢無職世帯(*)の住居費は13,625円となっています(図表1)。同調査では60歳以上の世帯の持ち家比率は平均92.7%となっているため、ここでの住居費は持ち家であることを前提に捉えた方が良さそうです。賃貸住宅や高齢者向けの施設に居住する場合、家賃を含めた生活費を改めて見積もる必要があるようです。

自宅居住が資金寿命の延伸にも

高齢者の住まい方として高齢者対応の住宅に住み替えるという選択肢があります。高齢者向けの施設は、介護が必要かどうかで大きく分けられます(図表2)。例えば、介護の必要のない状態で自立型高齢者住宅に入居後、要介護となった場合に、施設によって異なりますが、介護サービスを追加して住み続けるか、退去して新たに介護付高齢者向け住宅に入居することになります。したがって、住居に関しては、晩年をどこでどう暮らすのかを、要介護となる場合まで想定して検討する必要があります。また、既存の自宅を高齢者にとって快適な居住空間に改修したり、在宅で利用できる介護サービスを利用するなどして、できるだけ自宅で暮らす期間を長くすることが資産寿命の延伸にもつながりそうです。一方、家族等に自宅を遺す必要がない、あるいは自宅の存在が相続争いの元になる等の理由で、存命中に自宅を手放して、現金を手にしたというニーズもありそうです。

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものでもありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

図表1 高齢無職世帯(2人以上)1カ月の平均支出

毎月の支出	(円)
食料	66,458
住居	13,625
光熱・水道	19,983
家具・家事用品	10,100
被覆・履物	6,065
保健医療	15,759
交通・通信	28,328
教育・教養・娯楽	24,824
その他消費支出	54,806
直接税・社会保険料等	30,982
合計	270,930

(*) 高齢夫婦無職世帯とは、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの無職世帯

(出所) 総務省 家計調査報告(2019年平均結果)を基に岡三アセットマネジメント作成

図表2 高齢者対応の住まいの例

	介護付き		自立型		
公的	特別養護老人ホーム	認知症対応型共同生活介護(グループホーム)	ケアハウス(軽費老人ホーム)	養護老人ホーム	高齢者向け賃貸住宅
民間	介護付き有料老人ホーム	介護サービス付き高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	シニア向け分譲マンション	

(出所) 各種資料を基に岡三アセットマネジメント作成



存命中に自宅を活用するアイデア

自宅を担保に資金を借り入れて、自宅に住み続ける「リバースモーゲージ」という仕組みがあります（図表3）。これは銀行が提供する住宅ローン的一种で、自宅をバリアフリーに改修したり、住み替えるための一時金を得るために、自宅を担保に資金を借り入れるものです。融資金額は、貸主である金融機関が、担保となる自宅を評価して決めます。

契約内容は金融機関により異なります。例えば、返済方法は通常の不動産担保ローンと異なり、毎月利息のみを返済する契約や、契約期間終了後に一括返済する契約などがあります。毎月利息のみを返済する契約では金利動向により返済額が変動することや、契約期間中に不動産価値の見直し等を受けて融資枠が変更となることがある点等には注意が必要です。居住期間は、融資枠の中で契約期間に限り居住することができるものや、終身で住むことができるものなどがあります。

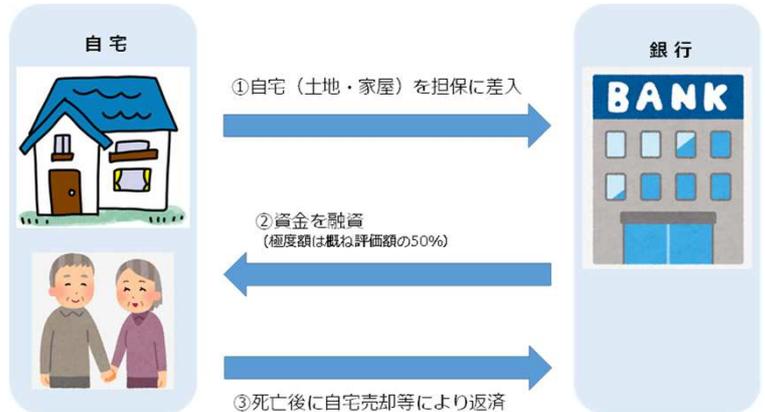
また、リバースモーゲージは、資産価値や流動性が重視されることから、大都市圏（東京、神奈川県、千葉県、埼玉県、大阪府など）の一戸建てが対象のようです。また推定相続人全員の同意を得る必要があること、抵当権などが設定されていると利用できないなど、制約が多いのが現状です。

高齢者にとって自宅は最後の砦

高齢になると一軒家の維持・管理が時には大きな負担と感じられるようです。しかし自宅を保有することは、家賃支払いの負担がなく、何年でも住み続けられるという点で大きな安心感を与えてくれそうです。日々の買い物や食事は、ネットスーパーや食事の宅配を利用することもできそうです。また、要介護になれば介護保険を利用して住宅改修(*)や福祉用具のレンタル、購入など様々なサービスを受けて住環境を整備し、在宅で介護サービスを受けることもできます（図表4）。

このように、様々な高齢者向けサービスを利用

図表3 リバースモーゲージの仕組み



図表4 在宅生活を支援する介護サービスの例

種類	概要
通所介護（デイサービス）	利用者が能力に応じて自立した日常生活を営めるよう、入浴、排せつ、食事等の介護、機能訓練など、生活機能の維持、向上を目指す。その他、趣味や体操のプログラムなどが用意されている。基本的には送迎付き
通所リハビリテーション（デイケア）	理学療法士、作業療法士、言語聴覚士等の専門スタッフによる機能の維持回復訓練や日常生活動作訓練など、リハビリテーションがメインのサービスを主治医の指示に従って通所で受ける
小規模多機能型居宅介護	デイサービスを中心に、訪問介護や宿泊（ショートステイ）を組み合わせて利用する。中重度の要介護者となっても在宅での生活が継続できるように支援
看護小規模多機能型居宅介護	退院直後や、看取り期、病状不安定期など、医療ニーズの高い利用者を支援。必要に応じて訪問看護サービスが受けられる

（出所）各種資料を基に岡三アセットマネジメント作成

して自宅に住み続けることは自立した生活の維持につながり、資産寿命だけでなく健康寿命の延伸の観点からも注目できそうです。また、サービス提供者等を自由に選択できることも大きなメリットと言えます。

(*) 居住する地域により「高齢社会対策区市町村包括補助事業（住宅改善事業）」で65歳以上の高齢者で介護認定を受けていなくても補助を受けられる制度があります。制度の運用や給付内容は各区市町村により異なります。

（注）当レポートは持ち家、賃貸のいずれかを推奨するものではありません。以上（作成：投資情報部）

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものでもありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書（交付目論見書）をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。



皆様の投資判断に関する留意事項

【投資信託のリスク】

投資信託は、株式や公社債など値動きのある証券等(外貨建資産に投資する場合は為替リスクがあります。)に投資しますので、基準価額は変動します。従って、投資元本が保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。

投資信託は預貯金と異なります。投資信託財産に生じた損益は、すべて投資者の皆様へ帰属します。

【留意事項】

- 投資信託のお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定(いわゆるクーリングオフ)の適用はありません。
- 投資信託は預金商品や保険商品ではなく、預金保険、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、登録金融機関が取扱う投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。
- 投資信託の収益分配は、各ファンドの分配方針に基づいて行われますが、必ず分配を行うものではなく、また、分配金の金額も確定したものではありません。分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。分配金は、計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合があるため、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。また、投資者の購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

【お客様にご負担いただく費用】

- お客様が購入時に直接的に負担する費用
購入時手数料: 購入価額 × 購入口数 × 上限3.85%(税抜3.5%)
- お客様が換金時に直接的に負担する費用
信託財産留保額: 換金時に適用される基準価額 × 0.3%以内
- お客様が信託財産で間接的に負担する費用
運用管理費用(信託報酬)の実質的な負担
 : 純資産総額 × 実質上限年率2.09%(税抜1.90%)

※実質的な負担とは、ファンドの投資対象が投資信託証券の場合、その投資信託証券の信託報酬を含めた報酬のことをいいます。なお、実質的な運用管理費用(信託報酬)は目安であり、投資信託証券の実際の組入比率により変動します。

その他費用・手数料

監査費用: 純資産総額 × 上限年率0.0132%(税抜0.012%)

※上記監査費用の他に、有価証券等の売買に係る売買委託手数料、投資信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用、海外における資産の保管等に要する費用、受託会社の立替えた立替金の利息、借入金の利息等を投資信託財産から間接的にご負担いただく場合があります。

(監査費用を除くその他費用・手数料は、運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を示すことはできません。)

- お客様にご負担いただく費用につきましては、運用状況等により変動する費用があることから、事前に合計金額若しくはその上限額又はこれらの計算方法を示すことはできません。

【岡三アセットマネジメント】

商号: 岡三アセットマネジメント株式会社
 事業内容: 投資運用業、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業
 登録: 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第370号
 加入協会: 一般社団法人 投資信託協会 / 一般社団法人 日本投資顧問業協会

上記のリスクや費用につきましては、一般的な投資信託を想定しております。各費用項目の料率は、委託会社である岡三アセットマネジメント株式会社が運用する公募投資信託のうち、最高の料率を記載しております。投資信託のリスクや費用は、個別の投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に、個別の投資信託の「投資信託説明書(交付目論見書)」の【投資リスク、手続・手数料等】をご確認ください。

<本資料に関するお問い合わせ先>

フリーダイヤル 0120-048-214 (9:00~17:00 土・日・祝祭日・当社休業日を除く)