

# 高齢者の身体・認知機能と 住宅サービス需要 ～金融ジェロントロジーへの展望～



名古屋学院大学 教授  
**上山 仁恵** (うえやま ひとえ)

1996年奈良女子大学大学院理学研究科数学専攻修了  
2006年名古屋市立大学大学院経済学研究科  
博士後期課程満期退学  
1999年理学博士、2007年経済学博士を取得



住宅金融支援機構国際・調査部  
調査グループ長  
**梅田 利孝** (うめだ としたか)

1999年住宅金融公庫入庫  
2010年政策研究大学院大学卒  
2021年4月より現職

## 1 はじめに

人生100年時代と言われ超高齢化社会を迎える中、豊かな老後を送るためには、我々の生活、住まい方についても計画的に考え、必要に応じて見直していくことが望ましい。一方で加齢とともにさまざまなニーズや課題及び意識の変化が考えられる。そこで、住宅金融支援機構では高齢者等の住宅に対するニーズや課題等について調査を行った（詳細は職員レポート参照）。今回はその調査結果を踏まえ、加齢に伴う身体機能や認知機能の変化が住宅サービスのニーズにどのような影響を与えているのかについて考察する。近年、高齢者の経済・金融取引について様々な課題に取り組む「金融ジェロントロジー」と呼ばれる研究分野が注目されているが、本稿では、金融ジェロントロジーの分野ではまだ研究が進んでいない、身体・認知機能の変化と住宅市場との関わりについて分析した結果を紹介する。

## 2 調査の概要

高齢者等が所有する住宅に対して抱えるニーズや課題等を把握するとともに、心身・家計状況の変化やリバースモーゲージ等を含む様々な住宅サービスに対するニーズについて調査を実施した。

### 【調査対象】

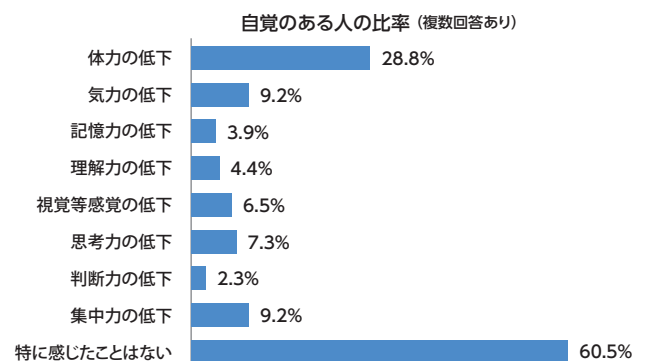
・50～80代の住宅を自ら所有している方1,000名に

インターネットによる調査を実施。  
(調査時期：令和3年10月)

## 3 高齢者等の住宅事情の調査結果

### (1) 身体・認知機能で困っていること

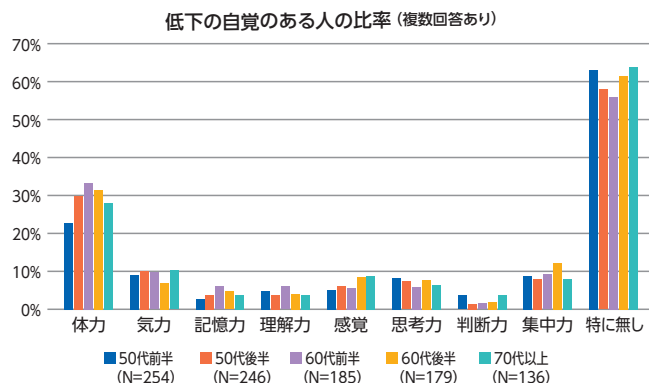
まず、住まいに関して、回答者の身体・認知機能の低下の状況について確認する。全体的に約4割の人が何らかの不調を感じており、具体的には約3割の人が「体力の低下」を感じている(28.8%)。また次いで「気力の低下(何を行うにも気力がわかなくなっている)」や「集中力の低下(長時間集中することができなくなっている)」(9.2%)の自覚のある人が1割程度である。



ちなみに、年代別で比較をしてみると、全体的に60代前半で身体・認知機能の低下がピークを迎えている傾向が見られる。身体等の低下は加齢につれ上昇することが予想されるが、野村(2018)\*の調査を見ると、70代に入り身体等の低下を感じる人が増えて

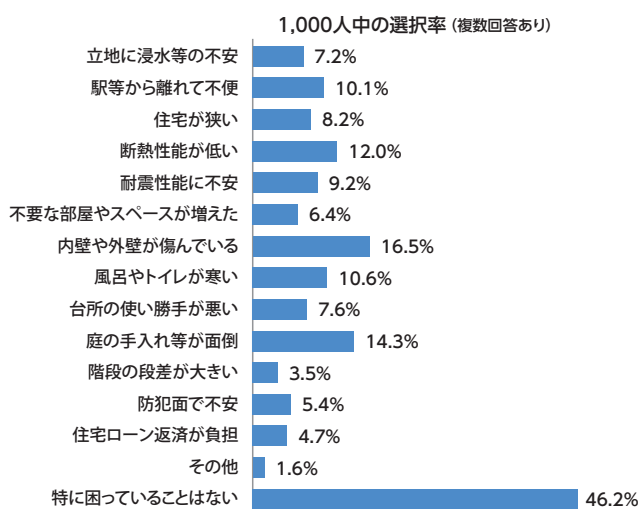
いる。ここでは住まいに関する身体・認知機能の低下について見ているため、退職後の高齢期の生活では現在の住まいに適応している状況かもしれない。

※ 野村アセットマネジメント株式会社・株式会社野村資本市場研究所(2018)「金融ジェロントロジーにおける資産運用に関する調査結果について～人生100年時代の金融サービスのあり方を探る～」



## (2) 現在の住まいについて困っていること

次に、住宅に対して困っていることを確認する。過半数以上の人は何らかの不便を感じており、「内壁や外壁が傷んでいる」(16.5%)、「庭の手入れや冬の雪かきが面倒(14.3%)」、「断熱性能が低く、家全体が夏暑いまたは冬寒い」(12.0%)といった、建物の老朽化や家周りを含む住まいの環境からくる身体への負担といった点への課題があげられる。

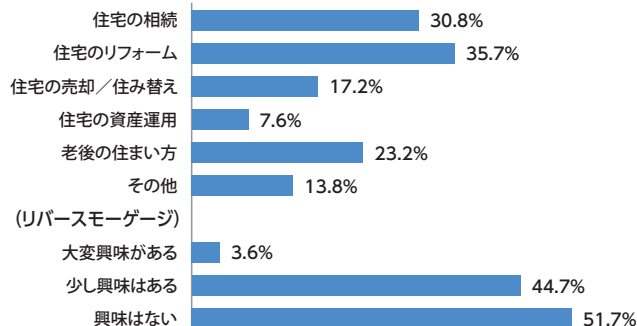


## (3) 住宅に関連するサービスのニーズ

そして、住宅に関連するサービスのニーズを見ると、「住宅のリフォーム(相談)」が多く(35.7%)、次いで「住宅の相続(相談)」(30.8%)、「老後の住まい方(相談)」(23.2%)で続いている。また、リバースモーゲージについては(ここでは、機構提供の商品である【リ・

バース60]について尋ねている)、「大変興味がある(近いうちに検討したい)」は3.6%、「少し興味はある(が、今は必要性を感じない)」が44.7%であった。

(住宅サービス) 1,000人中の希望率 (※「住宅サービス」については複数回答あり)

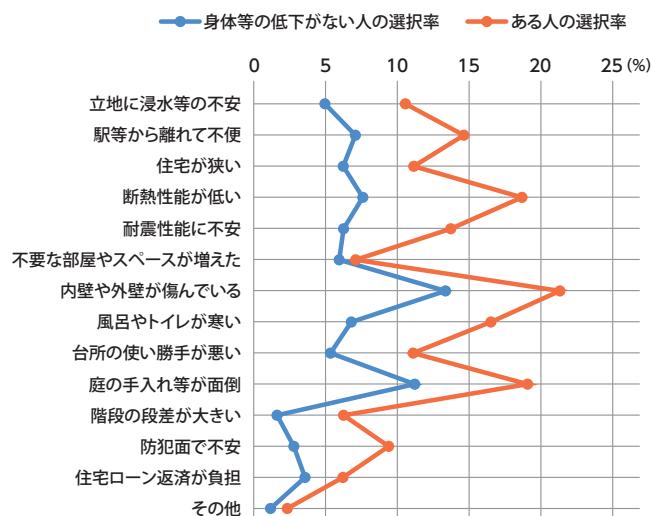


## 4 住宅サービス需要の発生メカニズム

それでは、身体・認知機能の低下が高齢者等の住宅サービスに対するニーズにどのような影響を与えるのか考察してみよう。

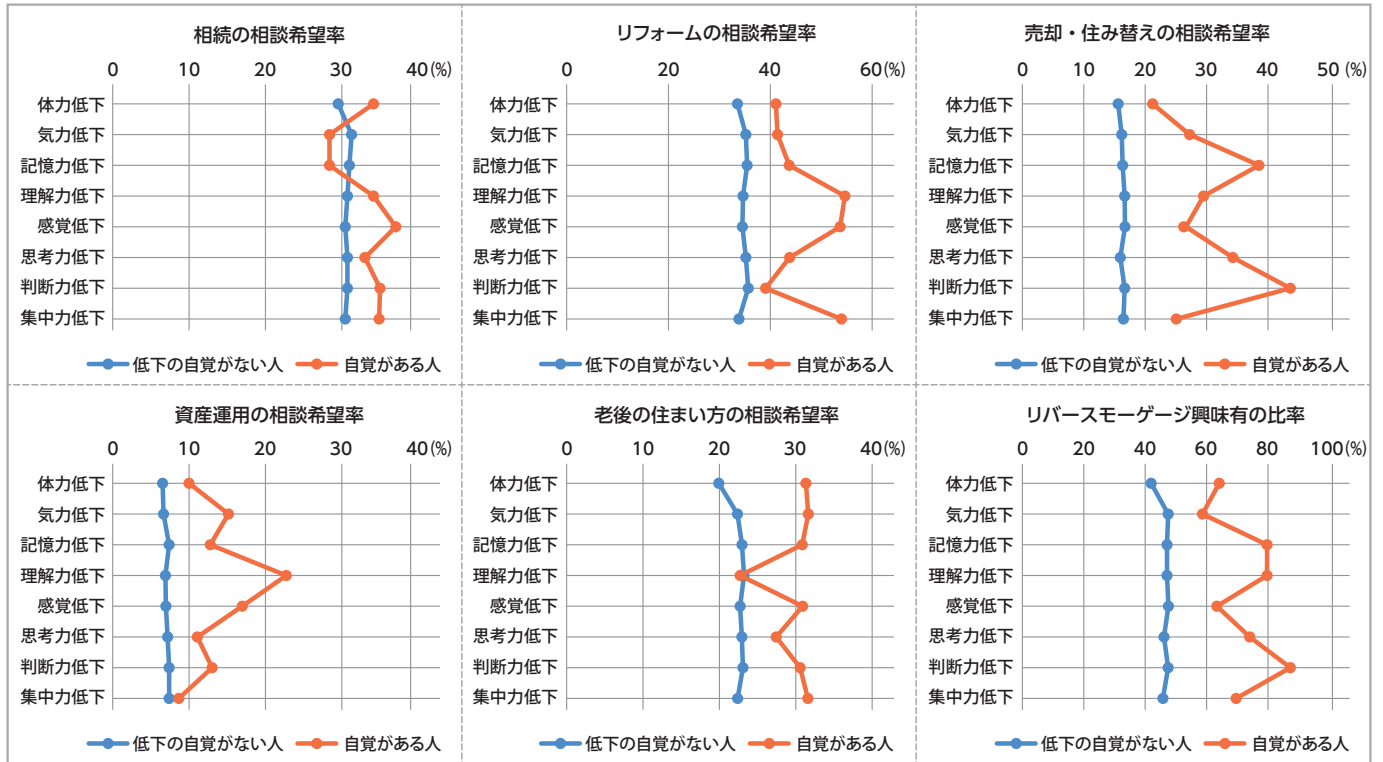
### (1) 身体・認知機能の低下に伴う住宅事情

まず、身体・認知機能の低下の自覚がある人と自覚のない人で住宅について困っていることを比較する。いずれの内容についても身体等の低下が見られる人の選択率が高くなっている。加齢による身体等の変化に伴い、現在の住まいの状況が合わなくなっている様子が伺える。



### (2) 身体・認知機能の低下に伴う住宅サービス需要

次に、身体・認知機能の低下の有無で住宅サービス



に対する需要ニーズについて比較する。全体的に身体等の低下の自覚が見られる人の住宅サービスのニーズが高く、例えばリフォーム相談の希望を見ると、理解力・集中力や視覚等の感覚の低下が見られる人は、そうではない人と比べて20%ほど希望率が高い。また、リバースモーゲージについて興味を持っている人は(「大変興味がある」と「少し興味はある」の合計)、記憶力・理解力・判断力といった認知機能の低下が見られる人で30%以上高くなっている。全体的に、身体的な機能の低下よりも、記憶力や理解力といった認知機能の低下を自覚する人のほうが、より住宅サービスに対してニーズを高めている傾向が見られる。

## 5 今後の金融ジェロントロジーの展望

現在、金融ジェロントロジーの分野では、主に高齢者の金融資産の運用面に着目し、金融商品の勧誘・販売ルールに関する議論が中心となっている。例えば、認知機能の低下した高齢者が金融商品を十分理解せず購入するといったトラブルを防ぐため、日本証券業協会の自主規制や金融庁の監督指針の下、一定の年齢以上にに対し契約の規制を設けている。人生100年時代の

長寿化を念頭に、金融資産の枯渇や身体等の低下に伴う様々なトラブルを回避する施策が必要となるが、高齢者の資産については、その過半数を住宅資産で占めていることに留意しなければならない。

特に、今回の機構で実施した調査結果を見ると、高齢者の住宅サービスのニーズは、身体や認知機能の低下が見られる人の方が高かった。身体等の変化に伴い、現在住んでいる住宅の構造(住まいの環境)が合わなくなり、それらを解決するために住宅サービスに対するニーズ(関心)が高まっていくのだろう。

ちなみに、野村(2018)の調査を見ると、高齢者が認知機能の低下に直面すると、現役投資家の約4割が証券投資をやめると回答している。すなわち、高齢者が認知的な低下を自覚すると、証券市場から退出する傾向が見られるが、住宅(サービス)市場についてはその逆であり、身体等の低下は住宅(サービス)の需要を喚起させ、住宅(サービス)市場に参入する可能性がある。特に、体力的な低下よりも、記憶力や理解力といった認知機能の低下を自覚する人のほうがより住宅サービスのニーズを高める傾向が見られるため、高齢者の住宅(サービス)の取引に関する環境整備が喫緊の課題である。今後の金融ジェロントロジーの分野では、住宅資産に特化した研究の発展が問われている。