

高齢者住宅事業の長寿リスクの定量的評価とヘッジ方法の提案 — 高齢者の確率的健康状態遷移モデルの開発とその適用 —

Quantitative risk evaluation of longevity risk and its hedging method in senior living project
- Development of stochastic model for senior's health condition transition and its application -

長谷川専*
Atsushi HASEGAWA*

* 株式会社三菱総合研究所社会公共マネジメント研究本部

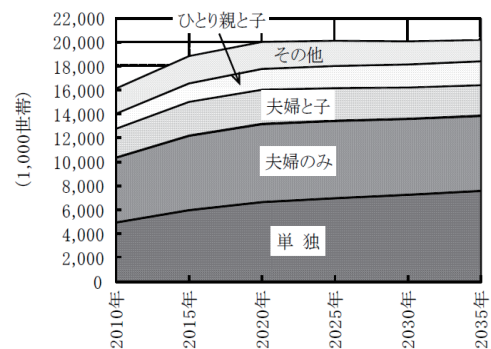
超高齢社会がさらに進展するわが国においては高齢者住宅の需要の増大が見込まれている。高齢者住宅事業には、事業者にとって居住者の居住年数に係る長寿リスクが存在するが、実務において事業計画を立案する際には、経験的あるいはアドホックに対応していることが多く、定量的な評価とヘッジ手法は検討されていないことが多い。本論文では、高齢者住宅の居住者である高齢者の健康状態が経時的にどう変遷していくかを確率的にモデル化する。このモデルを高齢者住宅事業の長寿リスクに適用し、その定量的な評価を行う。そして、そのヘッジ商品として「あんしん長生き保険」を提案し、そのプライシングを試みる。最後に、ここで開発した高齢者の確率的健康状態遷移モデルの多様な分野における適用可能性について述べる。

Keywords: 高齢者住宅 (Senior Living), 長寿リスク (Longevity Risk), 定量リスク評価 (Quantitative Risk Evaluation), 確率モデル (Stochastic Model), 保険 (Lifetime Annuity), リバースモーゲージ (Reverse Mortgage)

1. 超高齢社会における高齢者住宅の需要

超高齢社会がさらに進展するわが国では、65歳以上の高齢者人口は3384万人（2015年9月15日現在推計）、総人口に占める割合は26.7%である。わが国最大の人口ボリューム層である団塊の世代（ベビーブームの1947～49年出生者）は2015年に全員が65歳以上になり、10年後の2025年には全員が75歳以上（後期高齢者）になる。このため、2015～2025年の10年間では、65歳以上人口は273万人増加する一方で、75歳以上人口は約2倍の542万人の増加にのぼると推計されている。

世帯主が65歳以上の世帯の動向について着目すると、国立社会保障・人口問題研究所では、2015年から2025年の10年間で、そうした世帯は126.7万世帯増加し、そのうち単独世帯は約79%の99.8万世帯になると推計されている（図1）。



（国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」（2013））

図1: 世帯主65歳以上の世帯数推移(家族類型別)

三菱総合研究所が実施したシニアの住み替えに関するアンケート調査結果によれば、すべての世代で「今の住宅に住み続けたい」の回答が最も多いが、若い世代になるほど自宅志向は減少し、「健康なうちに住み替えたい」という自主的住み替え志向が増加する。団塊世代では自宅志向派は半数強、自主的住み替え志向派は2割にのぼる（図2）。