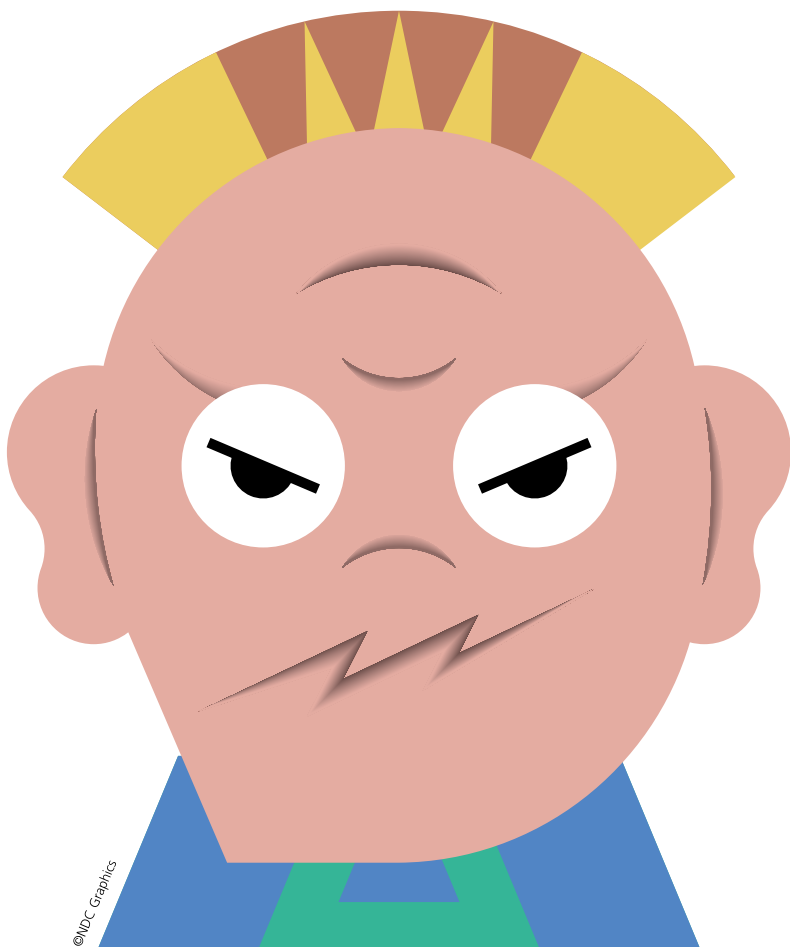


ニッセイ基礎研REPORT | June 2016 | vol.231

- 02 「安心」という商品 ● 横 浩一
- 03 図表でみる中国経済(過剰債務編) ● 三尾 幸吉郎
- 04 心地よい地域社会は、“共感”から生まれる ● 塩澤 誠一郎
- 06 オフ入賃料は再上昇、訪日外客数増はホテル市場に加え地価を牽引 ● 加藤 えり子
- 08 介護施設の選定 ● 篠原 拓也
- 11 利上げ接近、でも円安進行はまだ先か ● 上野 剛志



©NDC Graphics

目を吊り上げて、害虫をかみこびしたような強面のお父さんが、
 天地をひっくり返してみると、あれれ、目尻の下がったニコニコ笑顔の
 やさしい顔に。人の顔を見るとき、目は上、口は下にあると予測している。
 このよきな目が持つ常識によつて、ひとこの絵の中に込められた顔が
 隠されていても、つねにひとの顔だけしか見ることができない。
 「上下絵」とおぼれた江戸末期の美術のツクリの一端だった。
 コーモアを愛した浮世絵師・歌川国芳も数多くの名作を残している。

「安心」という商品

貯蓄から保険へ



専務理事 樋 浩一

haji@nli-research.co.jp



はじ・こういち

東京大学理学部卒、同大学大学院理学系研究科修士課程修了。
81年経済企画庁(現内閣府)入庁。
92年ニッセイ基礎研究所、12年より現職。
主な著書に「日本経済の呪縛—日本を感ずる金融資産という幻想」。

1—— 減らない不安

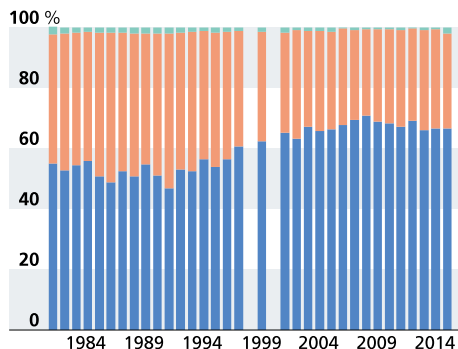
2015年の「国民生活に関する世論調査」によれば、今後の生活において、「物質的にある程度豊かになったので、これからは心の豊かさやゆとりのある生活をすることに重きをおきたい」と答えた人の割合は62.0%で、「まだまだ物質的な面で生活を豊かにすることに重きをおきたい」と答えた人の割合の31.9%を大きく上回る。1972年には「これからは心の豊かさ」と答えた人の割合は37.3%に過ぎず、「物質的な豊かさ」と答えた人の40.0%を下回っていた。経済成長によって生活が豊かになったことを映していると言えるだろう。

全ての安心がお金で買えるというわけではないが、お金があれば解決できる問題も多い。所得が増えて豊かになれば日々の生活の悩みはずっと少なくなり、不安から解放されるだろうと思うだろう。しかし、この予想は大きく外れており、1981年に比べて2015年の方が、むしろ「不安や悩みを感じている」という人の割合が増え、「不安や悩みを感じていない」という人の割合は低下している。

【図表1】将来が不安な人の割合は上昇傾向

資料：内閣府「国民生活に関する世論調査」

■ 悩みや不安を感じている ■ わからない
■ 悩みや不安を感じていない



2—— 保険は四角

1990年代初めにバブルが崩壊した後、日本経済は停滞が続いている。それでも、かつては無かった製品やサービスが毎年新たに提供されるようになり、生活は大きく変わり便利になった。どれだけ美味しい食事でも、満腹になればそれ以上食べたいとは思わないように、物質的な欲求は満ち足りてくれば低下する。テレビもパソコンも1台はどうしても必要だと感じるが、家に10台も20台もあってもジャマなだけだ。

しかし、便利で豊かになったからこそ、今のような生活を維持できなくなったら大変だという不安も生まれる。豊かになれば、それだけ守りたいと考える生活水準が高まって、安心を実現するために必要な資金は増えることになる。

いざというときに使えるお金を用意する方法として保険と貯蓄があるが、安心を保証する商品としては貯蓄よりも保険が優れている。この説明として、「貯蓄は三角、保険は四角」という例えが使われることがある。保険は加入した瞬間から大きな金額の保証が得られるのに対して、貯蓄で生活上の危険に対応しようとしても十分な資金が貯まるまでには長い年月が必要だ。最初から十分な保証が得られる保険に対して、貯蓄による保証は徐々にしか増えていかないことを形で例えたものだ。

3—— 貯蓄から保険へ

このように保険を積極的に利用することには個人の保証として優れた点があるが、それだけではなく、日本経済全体にとっても大きな利点がある。それは、多くの人が安心を手に入れようとするために、モノやサービスが売れなくなるという問題を小さくすることができることだ。

長期間の医療や介護が必要になったり、逆に平均寿命を大きく超えて長生きしたりするということは一部の人にしか起こらない。高額な医療費や介護費に対応する目的や、逆に長生きしたりしても生活費に困らないようにと多額の貯蓄を行っても、結局使われなかったということが必ずおこる。安心を手に入れるために、各自が多額の貯蓄を用意して備えるよりも、多くの人が集まって保険の機能を使えば、ずっと少ない資金で同じだけの安心を提供できる。逆にいえば、日本経済全体では保険を利用した方がずっと多くのお金が消費にまわされることになり、企業の売上も利益も、ひいては人々が受け取る給料も多くなるはずなのだ。

日本経済全体を活性化するために、経済政策として「貯蓄から投資へ」というキャッチフレーズのもとに、投資を優遇するNISA(少額投資非課税制度)ができたが、保険機能の利用を促して貯蓄の必要性を下げる政策も、もっと検討されるべきではないだろうか。

図表でみる中国経済(過剰債務編)

経済研究部 上席研究員 三尾 幸吉郎
mio@nli-research.co.jp



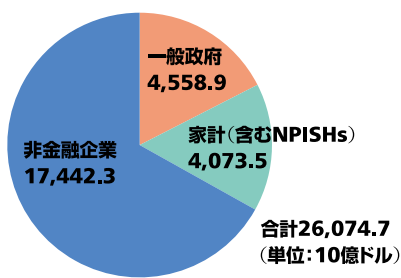
みお こうきちろう
82年日本生命保険相互会社入社。
00年ニッセイアセットマネジメント株式会社。
09年ニッセイ基礎研究所。
日本証券アナリスト協会検定会員。

1—— 中国の債務残高の現状

中国の過剰債務がいずれ世界経済を揺るがすのではとの不安が高まっている。債務の膨張による繁栄が限界に達し、株式市場などを崩壊させる“ミンスキー・モーメント(瞬間)”が到来したとの見方である。過剰債務が圧縮される過程では投資が減って景気が悪くなる。景気が悪化すれば輸入も減って中国向け輸出に依存していた国々の経済にも波及する。また、債務が返済できない企業が増えて金融不安に陥る恐れもある。巨大化した中国経済がこうした事態に到れば世界に影響が及ぶ。

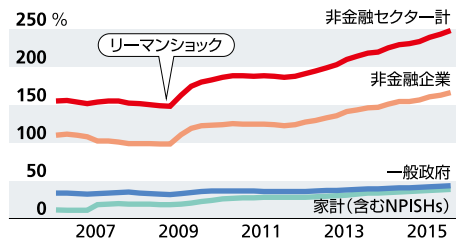
この過剰債務問題を考える上ではまず現状把握が欠かせない。国際決済銀行(BIS)の統計で確認すると、非金融セクターの債務残高は昨年9月末に26.1兆ドル、内訳は図表-1のようになっている。

[図表1] 中国の非金融セクターの債務残高 (2015年9月末) 資料: BIS
注: NPISHsはNon-profit institutions serving householdsの略



その推移を見ると、リーマンショック後に大きく増加しており、2008年12月末との対比では、一般政府向けが1.4倍の対GDP比43.5%、家計向けが2.1倍の同38.8%、非金融企業向けが1.7倍の同166.3%へ増加しており、非金融セクター計では1.7倍の同248.6%に達している [図表2]。

[図表2] 中国の非金融セクター債務残高 (対GDP比)の推移 資料: BIS

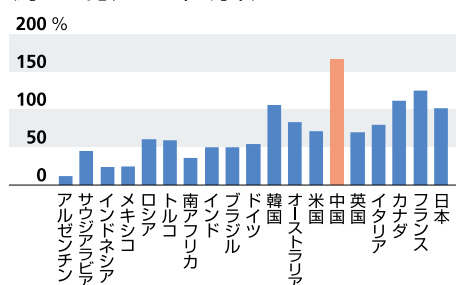


2—— 国際比較して見ると

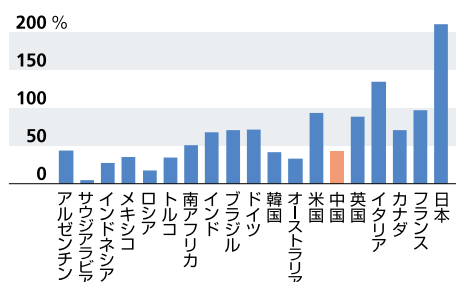
債務残高をG20諸国の中で比較して見ると、非金融セクター計では大きい方から6番目で米国とほぼ同じレベルにあり目立つて多い訳ではない。しかし、非金融企業向けに焦点を絞ると第2位のフランスを大きく引き離して断トツの第1位である [図表3]。

また、一般政府向け債務残高は第12位で平均値(65.2%)を20ポイント超下回っており [図表4]、家計向けも第10位で平均値(47.0%)を10ポイント弱下回っており、中国の債務は非金融企業向けに集中している。

[図表3] 非金融企業の債務残高 (対GDP比、2015年9月末) 資料: BIS



[図表4] 一般政府の債務残高 (対GDP比、2015年9月末) 資料: BIS

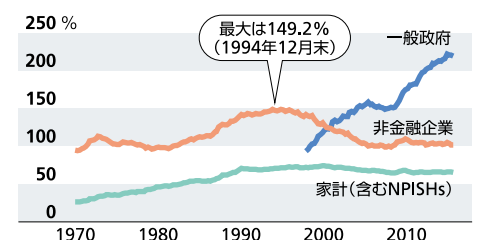


3—— 過去の日本との類似点と相違点

中国の債務残高の現状をバブル崩壊後(1994年末)の日本と比較してみたい。当時の日本の非金融企業向け債務残高は対GDP比で149.2%と現在の中国とほぼ同じレベルにあった。一方、家計向けは同71.6%で現在の中国より多く、一般政府向けも同93.6% (1997年末)で、国際通貨基金の統計を参考に1994年末を推計すれば、現在の中国の2倍前後だったものと見られる。

日本ではその後、非金融企業向けの債務残高が減少に転じると同時に、一般政府向けが増加して肩代わりする形となった [図表5]。従って、中国でも今後は当時の日本と同様の肩代わりが起こる可能性があるだろう。そして、非金融企業向け債務残高は当時の日本よりやや多いものの、一般政府向けや家計向けはむしろ少ないので、肩代わりする余地は大きいと思われる。また、経済の発展段階も当時の日本とは異なる。当時の日本は既に先進国だったためキャッチアップ型で経済発展する余地は小さかったが、現在の中国にはその余地がまだある。これらの類似点と相違点を踏まえた上で、中国の過剰債務が今後どのように調整されていくのか注目したい。

[図表5] 日本の非金融セクター債務残高 (対GDP比)の推移 資料: BIS



心地よい地域社会は、“共感”から生まれる

まちづくりをもっと楽しくする新案「共感コミュニティ」とは



社会研究部 准主任研究員 塩澤 誠一郎
shiozawa@nli-research.co.jp



しおざわ・せいいちろう
94年住宅・都市問題研究所入社。
04年ニッセイ基礎研究所、14年より現職。
技術士(建設部門、都市及び地方計画)

1——はじめに

東京の多摩地域では、人々の共感に基づくゆるやかなつながりを活動のベースにした「共感コミュニティ」が、ここ数年目立って増加している。

共感コミュニティの成り立ちには、現代の地域社会に不可欠な要素が内包されており、様々な共感コミュニティが生まれることは、地域社会にとって有益だと考える。

2——多摩地域の共感コミュニティ

1 | 共感コミュニティの実例

「国立本店」(国立市)は、本とまちをテーマにしたコミュニティスペースである。週5日概ね午後1時から6時まで開店しており、誰でも入店することができる。運営するのは、「ほんともち編集室」という35人からなるグループで、メンバーが一人ずつ概ね月1回必ず店番をする。



国立本店内

コミュニティスペースの使い方は店番に委ねられているが、好き勝手なことをしていいわけではなく、店番として、入店した人とのコミュニケーションが求められている。

店内には「ほんの団地」と呼ばれる本棚があり、希望するメンバーは40室ある本

棚の一つに入居できる。「ほんの団地」は、本を通じたコミュニケーションの場として備えてあるもので、定期的にテーマを決めて、入居者各自が、入店した人に見てもらいたい本を並べている。手に取った本を通じて、入店した人同士の交流が生まれることを期待している。

本とまちをテーマに人々がつながる仕組みを用意しているのだ。

家賃や光熱費など、運営に掛かる経費は、メンバーの参加費で賄われており、参加費は一人月4,000円である。毎年メンバーを新規に募集しており、現在は4期目だ。第4期メンバーの募集には28人の新規応募があったという。月々数千円を支払ってまで、月1回店番を行おうとする人が、毎年それだけいるのである。

「ほんともち編集室」の活動には、店番以外に、本の出版、フリーペーパーの発行などがある。メンバーは自分の興味・関心に応じて、これらの企画を提案し、企画に応じてメンバーから関心のある参加者を募る。

メンバーの中にライターや編集、デザイナーを仕事としている人がいることから本を制作できる環境が整っており、それらの完成度は非常に高い。

このように「ほんともち編集室」は、基本的に「本とまち」に少しでもかかわりがあることであれば、メンバーがしたいことを全面的に受け入れている。そして、様々な背景を持ったメンバーがかかわって企画を煮詰めていき、メンバーの専門的スキルでしっかりとしたアウトプットを作りだしている。

つまり「ほんともち編集室」には、メンバー個々の興味・関心を受け止め、実行するゆるやかな関係があるのだ。

2 | 共感コミュニティの特徴

共感コミュニティの代表事例として「国立本店」を紹介したが、同様な事例に「Chika-ba (ちかば)」(国立市)^{*1}、「西国図書館」(国分寺市)^{*2}、「西調布一番街つくるまちプロジェクト」(調布市)^{*3}、「キョテン107」(日野市)^{*4}などがあり、次のような特徴を共通して持っている。

それらの活動は、いずれも個人的な興味・関心事に基づく自発的なものであり、それに共感する者同士のゆるやかなつながりを形成して、かつそのつながりは



Chika-baの工房 (Chika-ba提供)



西国図書館内



西調布一番街つくるまちプロジェクトでのワークショップの様子



キョテン107でのイベント時の様子 (キョテン107提供)

外に開かれている。さらに、参加者が楽しんで、前向きという点も共通している。

3 | 共感コミュニティの3要素

また、これらの事例はいずれも、次の3つの要素を備えている。人々がつながるきっかけを提示する「共感の種」、誰でも入ることができる「開かれた場所」、人と人のゆるやかなつながりを生む仕掛けとしての「つながる仕組み」である。

共感コミュニティの成立には、この3つの要素が欠かせないことがわかる。

3—— 共感コミュニティを育む意義

1 | 共感コミュニティが地域社会に

よい効果を与える理由

以上のような共感コミュニティが増えていくことは、次の理由から地域社会による効果をもたらすと考える。

① 分かち合いの関係が心地よい

地域社会をもたらす

共感コミュニティの参加者は、人とのつながりに価値を見出し、外に開かれた活動によって、同様の人を引き付ける力を持っている。

共感を基につながることは、自分の好きなことが人のためにもなる、人のためにすることが自分のためにもなるという、分かち合いの関係をつくることと考えられる。これがなくても普通に生活できるが、あれば心地よいものだ。共感コミュニティが増えることは、分かち合いの関係を生みだし、暮らしが心地よい地域社会をもたらすと言える。

② つぶやきを受け止め合う関係が、

地域課題を共有しやすい環境を育む

共感コミュニティには、誰かのつぶやきを受け止め合う関係がある。こんなことができたらいいなという一人のつぶやきを周りの人が受け止め、どうしたらいいかと一緒に語り合い、プロジェクト化して実行する。

こんなことは、個人的な興味・関心事で、行政が期待する課題解決型の活動ではない。しかし、課題解決型の活動も、日頃から個人的な興味・関心事で発せられるつぶやきを受け止め合う関係がなければ始まることは難しい。

なぜなら、課題解決型の活動が始まるためには、地域課題を住民同士で共有することが必要であり、地域課題を共有するためには、共有しやすい関係がないと難しいからだ。

こうしたつぶやきを受け止め合う関係は、今、地域社会に最も求められていることであり、それがあことは地域社会を運営していく上で重要なことではないだろうか。

つぶやきを受け止め合う関係を備えた共感コミュニティが地域社会に増えることは、地域課題を共有しやすい環境を育むことにつながるのである。

③ 地域への眼差しが地域の価値を

高めることに貢献する

共感コミュニティの参加者は、自分が暮らす地域に関心がある人が多い。地域の魅力を掘り下げる視点、それを形にするスキルを持った人が、地域に眼を向け、地域の素材を抽出し、それを編集することで地域の魅力を普段と違った角度から浮かび上がらせている。

地域の素材を使って楽しみ、それを受け止める人も楽しみを共有し、地域への共感の輪を広げようとしている。

共感コミュニティが増えることは、このような地域への眼差しによって、地域の素材を活用し、地域の価値を高めることに大きく貢献するだろう。

2 | 地域社会で共感コミュニティを育むことへの期待

筆者は、地域社会がより一層共感コミュニティに眼を向けるとともに、共感によるつながりが生まれやすい状況を意識的に用意すべきではないかと考えている。例えば、共感コミュニティの成立に欠かせない3つの要素を導入することである。

同時に行政も、共感コミュニティへのわかり方や、共感コミュニティを育むための公共施設のあり方などについて検討していく必要があるだろう。

4—— おわりに

筆者は、これまで課題解決型のまちづくり活動に、関係者としてあるいは専門家として関わる中で、その限界感や閉塞感を感じるが多かった。しかし、共感コミュニティにはそうした状況を変えていく可能性を感じている。

今後さらに共感コミュニティを育む具体方策まで掘り下げていきたい。

【*1】ものづくりコミュニティの工房。会員が工房を利用する際は工房長となって工房を取り仕切る工房長制が特徴的。

【*2】自宅を日曜日だけ図書室として開く取り組み。自分の本を預ける際に「本籍証」にメッセージ記し、返却する際は「旅の記録」に感想などを記す、「本が旅する」と称する貸し借りの仕組みが特徴的。

【*3】商店街のテナントへ、外に開かれた4室のアトリエを設け、入居者の活動によって、日中商店街に訪れる人を増やそうとする活動。人と積極的に関わる中で作品作りを行おうとする人が入居している。

【*4】商店街にあるコミュニティスペース。ここで行われる様々なイベントに共感した人がつながり、新たな共感コミュニティを再生産している。

以上、各事例の詳細は基礎研レポート2016.03.31「まちづくりレポート | 多摩に広がる共感コミュニティ」参照。
<http://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=52606>

[図表1] 共感コミュニティの3要素

	共感の種	開かれた場所	つながる仕組み
国立本店	本とまち	読書スペース	店番(ほんとまち編集室)、ほんの団地、貸本
Chika-ba(ちかば)	ものづくり	工房	工房長制度
西国図書室	本、自宅を開く	図書室	「本が旅する」貸し借りの仕組み
西調布一番街つくるまちプロジェクト	まちぐるみアトリエ	アトリエ	入居者の活動、プロジェクトによるイベント
キョテン107	面白いことができる場	コミュニティスペース	店番、プロフィールボックス、イベント

オフィス賃料は再上昇、訪日外客数増はホテル市場に加え地価を牽引

不動産クォーターリー・レビュー 2016年第1四半期



かとう・えりこ

不動産証券化協会、三井住友トラスト基礎研究所等を経て
14年ニッセイ基礎研究所。
不動産証券化協会認定マスター、
日本証券アナリスト協会 投資パフォーマンス基準委員。



金融研究部 不動産運用調査室長 加藤 えり子

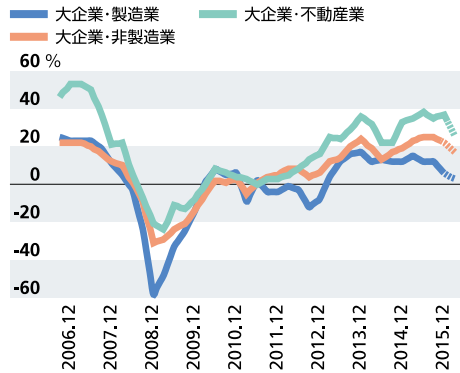
ekato@nli-research.co.jp

1 経済動向と住宅市場

2016年3月の日銀短観は、業況判断指数(DI)が、大企業製造業・非製造業ともに低下したが、マイナス金利が追い風となる傾向がある不動産業はわずかに上昇した。しかし3ヵ月後の景況感は不動産業も含め、総じて数値が低下している[図表1]。

[図表1] 日銀短観(2016年3月調査)

出所:日本銀行「企業短期経済観測調査」

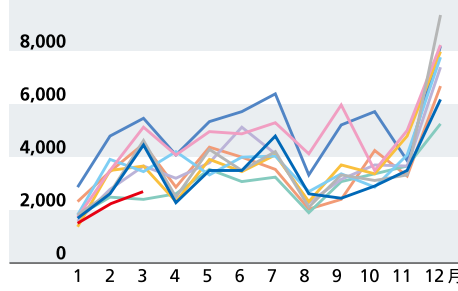


2016年1-3月の首都圏新築マンション新規販売戸数は金融危機後の低迷で供給が少なかった2009年と同程度の低水準となっており[図表2]、過去1年(2015年度)の供給戸数は前年比14.4%の減少となった。一方で、戸あたり価格、m²坪単価は4年度連続して上昇、都心での富裕層向けの高額物件供給が価格水準を底上げしている。実需層に手の届く新築マンションの供給が少ないことも影響し、中古マンションの需要が高まり価格も顕著に上昇してきている。東日本不動産流通機構(レインズ)によれば、2016年第1四半期の首都圏中古マンションの成約件数は前年同期比+3.4%、同3月の平均m²単価は47.78万円(前年同月比+5.5%)であった[図表3]。

[図表2] 首都圏分譲マンション新規販売戸数

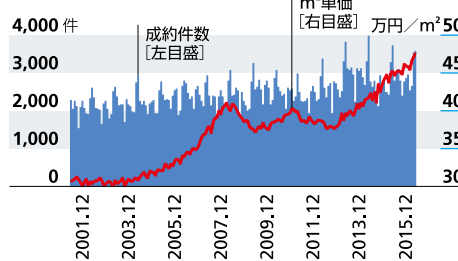
出所:不動産経済研究所

2007 2009 2011 2013 2015
2008 2010 2012 2014 2016



[図表3] 首都圏中古マンション成約件数とm²単価

出所:東日本不動産流通機構



2 地価動向

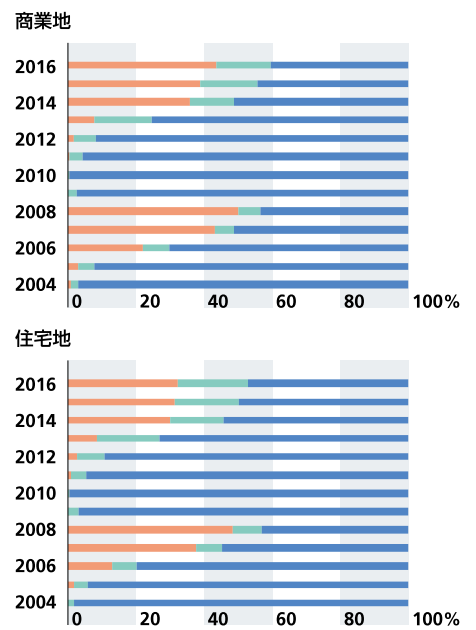
3月に公表された2016年1月公示地価は、全国全用途で+0.1%となり、8年ぶりに上昇に転じた。全国の商業地、住宅地の双方で上昇地点割合は増加、商業地では、前回上昇のピークだった2008年より下落地点割合が低下した[図表4]。商業地の全国上昇率1位と2位は大阪の商業中心エリアで占められた。1位の「心斎橋」は前年から+45.1%、2位の「道頓堀」は+40.1%であった。インバウンド効果による商業販売が好調なエリアで地価も大幅に上昇した。住宅地では「虻田郡倶知安町(北海道ニセコ周辺)」が19.7%と全国で最も上昇している。当該エリアは、豪州や中国等の外国人にリゾート地として評価されており、住宅地においてもインバウンド効果の影響が見られる結果となった。

[図表4] 全国商業地・住宅地

公示地価上昇地点割合の推移

出所:国土交通省「地価公示」

上昇 下落 横ばい

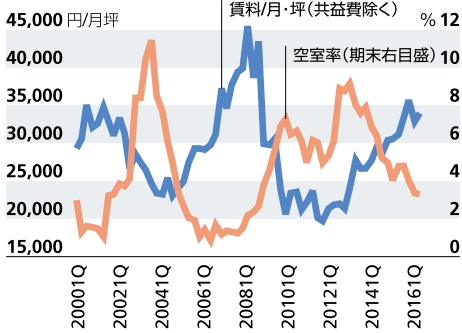


3 不動産サブセクターの動向

1 | オフィス

三幸エステートとニッセイ基礎研究所が共同で開発した成約賃料データに基づくオフィスレント・インデックス*1によると、2016年第1四半期の東京都心部オフィス賃料は、Aクラスビル*2で33,995円/坪、前期比+3.4%、前年同期比+9.1%となった[図表5]。2015年第4四半期は、大型物件供給の影響から一旦下落したものの、当期は再び上昇に転じ、2012年以降の回復基調が継続した。空室率については、前期から横ばいの3.3%で需要は底堅い。しかし、一部では賃料水準が高まったことからテナント誘致に時間がかかる傾向も見られるため、今後上昇ペースは緩和する可能性がある。

【図表5】東京都心Aクラスビルの賃料・空室率の推移
 *2:Aクラスビルは、エリア、延床面積(1万坪以上)、基準階面積(300坪以上)、築年数(15年以内)、設備のガイドラインを基に、個別ビル単位で立地・建物特性を重視し三幸エーストが選定している。
 出所:空室率=三幸エースト、賃料=三幸エースト・ニッセイ基礎研究所

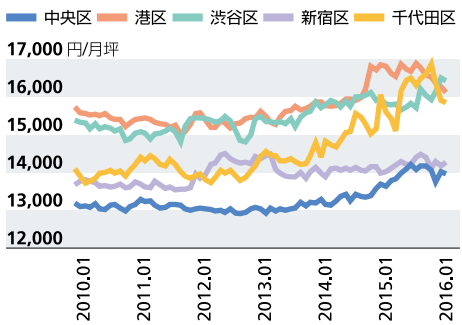


2 | 賃貸マンション

東京都心5区のマンション賃料は、2012年以降緩やかな上昇基調を続けてきたが、16年に入り渋谷区以外では上げ止まり感がある【図表6】。

【図表6】東京都心5区のマンション賃料

出所:リーシング・マネジメント・コンサルティング「都心主要5区平均募集単価推移」※集計対象:集計時点(月次)から過去10年間に竣工したRC・SRC造マンションタイプ



3 | 商業施設・ホテル・物流施設

図表7に、東京および地方主要都市のプライム商業エリアの路面店舗賃料の推移を示した。銀座は2015年上期までは上昇が続いたが、2015年下期は反転し、前回ピークの2008年の水準までは届かなかった。地方主要都市では、心斎橋(大阪)、天神(福岡)などが上昇基調にある。

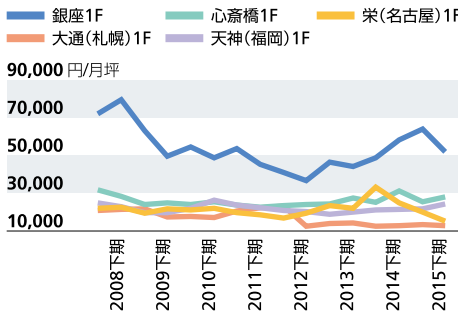
訪日外客数の過去12ヶ月合計値の各月推移を見ると【図表8】、2016年1月以降は各月とも年間2,000万人を超えている。円安が顕著になってきた2015年に入って以降、増加のペースが上がっていることが分かる。それにともない、ホテル客室稼働率は好調が続いている。2016年に入り、全

国のホテル客室稼働率は2015年とほぼ同水準を維持、2016年3月は、前年同月比+0.7ポイントの82.6%であった【図表9】。力強い需要を背景に、既存ホテルへの投資が活発化するとともに、新規開発計画も相次いでいる。2015年度の宿泊業用建築物の着工床面積は、前年比40%増、着工棟数は34%増となった【図表10】。

シービーアールイー(CBRE)によると、首都圏の大型マルチテナント型物流施設の16年第1四半期空室率は前期から1.4ポイント上昇し8.3%となり、2010年第4四半期以来の高い水準となった。需要は底堅いが、当該四半期における12万坪の新規供給を吸収しきれなかった。近畿圏の空室率は0.1ポイント低下の3.4%となった【図表11】。しかし、年内に7万坪超の新規供給予定があり、空室率は上昇すると予想される。

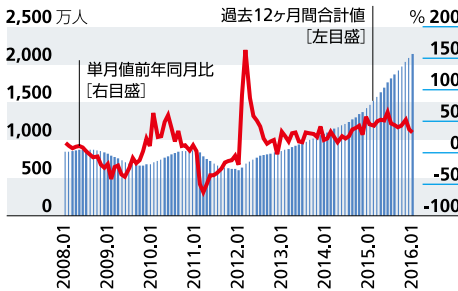
【図表7】主要都市のプライム商業エリア路面店舗賃料

情報データ提供:アトラクターズ・ラボ 出所:日本不動産研究所、ピーエーシー・アーバンプロジェクト「店舗賃料トレンド」



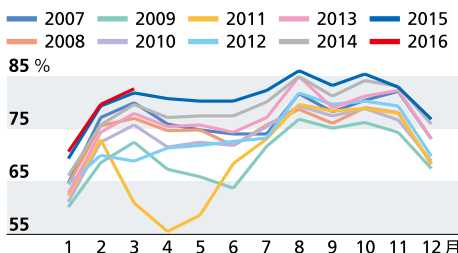
【図表8】訪日外客数の推移(過去12ヶ月間合計値)

出所:日本政府観光局(JNTO)

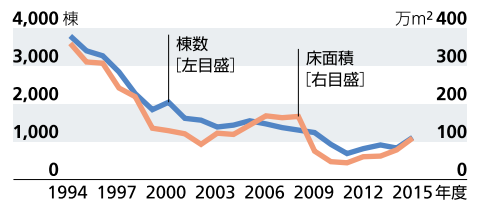


【図表9】全国ホテルの平均稼働率推移

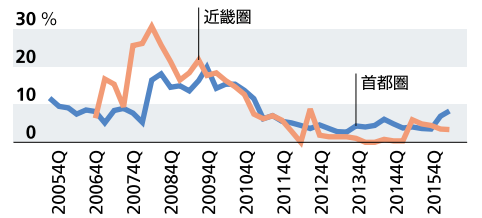
出所:オータム・プリケーションズ「週刊ホテルレストラン」を基にニッセイ基礎研究所が作成



【図表10】宿泊業用建築物の着工棟数、床面積推移
 出所:「建築統計年報」「建築着工統計」



【図表11】大型マルチテナント型物流施設の空室率
 出所:CBRE

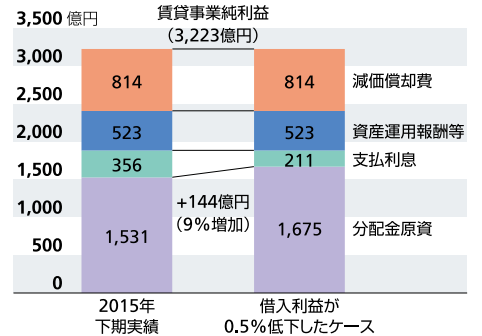


4 | J-REIT (不動産投信)

2016年第1四半期の東証REIT指数(配当除き)は、日本銀行が1月末に「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」の導入を発表し長期金利が大きく低下したことなどから前年比8.5%上昇した。マイナス金利はJ-REIT市場の分配金を押し上げる効果が期待できる。図表12は、2015年下期(7-12月期)における市場全体の収益構造を示している。有利子負債額(約5.7兆円)に対する支払利息の利率は年率1.2%であり、マイナス金利導入後の新規の借入利率は0.7%と推測される。既存の借入金のリファイナンスが進んで借入利率が現行水準から0.5%低下した場合、支払利息の減少によって分配金は144億円増加し9%の増益要因となる。

【図表12】J-REIT市場全体の収益構造(2015年下期)

注:47社を対象に集計。分配金原資は売却損益を除く経常利益
 出所:開示資料をもとにニッセイ基礎研究所が作成



【*1】三幸エースト株式会社「オフィスレント・インデックス」<http://www.sanko-e.co.jp/data/rent-index/publish-2016>

介護施設の選定

終の住処（ついのすみか）は、どう選ぶか？



保険研究部 主任研究員 篠原 拓也
tshino@nli-research.co.jp



しのはら・たくや
92年日本生命保険相互会社入社
14年ニッセイ基礎研究所
日本アクチュアリー会正会員
主なレポートに「医療・介護の現状と今後の展開」など。

1 — はじめに

高齢化が進むに連れて、医療や介護の注目度は高まりつつある。高齢者や、親が高齢者で介護の検討が迫られる中高年者にとって、介護は自らの問題として捉えやすい。介護サービスを利用する立場から、どういったサービスがあり、どの程度の費用で利用できるのかということに、関心が向きやすい。一方、若年者にとっては、介護は、あまり馴染みがない。医療であれば、病気やケガで入院したり手術を受けたりすることもあるが、介護については、自分の問題として捉えることは難しい。

そこで、本稿では、若年者など、介護について、あまり馴染みがない場合に、まずつかんでおきたい介護施設の選定について、概観していくこととする*1。

2 — 要介護状態になる原因

人は、誰しも、時とともに老化する。ただし、その老化の仕方は、人によって異なる。要介護状態になるまでや、その後の経過も、人それぞれだ。まずは、その過程を、大きく2つに分けてみよう。

1つは、徐々に要介護の状態になっていくケースである。これを、「漸次型」と名付ける。例えば、認知症により、徐々に、食事や入浴などで身の回りの世話が必要となる場合が、これに該当する。

もう1つは、突然、要介護の状態になるケース。これは、「突然型」と名付けよう。例えば、脳卒中で倒れて、身体機能の麻痺が残り、生活上、介助が必要となる場合が、これにあてはまる。

【図表1】介護が必要となった主な原因(要介護度別)(上位3つ)

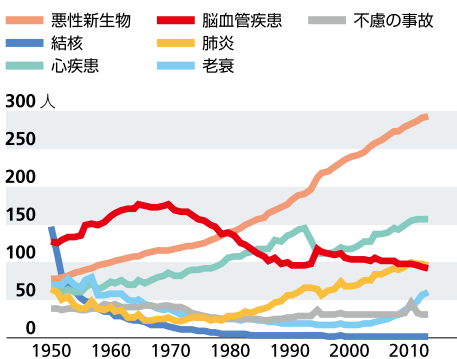
資料:「平成25年国民生活基礎調査」(厚生労働省)より、筆者作成 (百分率は、横占率) [漸次型:水色、突然型:黄色]

	第1位	第2位	第3位
要介護1	認知症 22.6%	高齢による衰弱 16.1%	脳血管疾患(脳卒中) 13.9%
要介護2	認知症 19.2%	脳血管疾患(脳卒中) 18.9%	高齢による衰弱 13.8%
要介護3	認知症 24.8%	脳血管疾患(脳卒中) 23.5%	高齢による衰弱 10.2%
要介護4	脳血管疾患(脳卒中) 30.9%	認知症 17.3%	骨折・転倒 14.0%
要介護5	脳血管疾患(脳卒中) 34.5%	認知症 23.7%	高齢による衰弱 8.7%
要介護者全体	脳血管疾患(脳卒中) 21.7%	認知症 21.4%	高齢による衰弱 12.6%

重度の要介護状態(要介護4、5)の原因を見ると、脳卒中が第1位であり、突然型の占率が大きい。一方、死因別死亡率を見ると、1951~1980年の間、脳血管疾患は、死因第1位であった。その後、脳卒中を引き起こす脳梗塞で、MRI*2での診断や、血栓溶解療法*3による早期治療など、医療技術が進歩し、一命を取りとめるケースが増えた。その結果、2011年には、脳血管疾患は、3大死因から外れた。ただし、死亡を免れても麻痺が残るなど、完治せずに、要介護状態となる場合が多いものと考えられる。

【図表2】死因別死亡率推移(主なもの)(人口10万人あたり)

資料:「平成26年人口動態統計(確定数)」(厚生労働省)より、筆者作成



3 — 自宅での介護と、施設での介護

介護には、大きく分けて、自宅での介護と、施設での介護がある。

自宅での介護は、要介護者が自宅で生活しながら、介護事業者から、主に、訪問介護等の居宅介護サービスを受けるものだ*4。

この場合、介護事業者のサービスには、費用負担や、時間の面で限度がある。従って、自宅での介護の場合、介護のベースは、同居の家族とならざるを得ない。家族の仕事の継続や、身体・精神面の負担を踏まえると、対応できる介護には限界がある。一方、施設での介護は、要介護者が介護施設で生活しながら、介護ケアを受けるものだ。自宅での介護に比べて、家族の負担は、大幅に軽減される。特に、重度の要介護者の場合、施設での介護のニーズは高い。

いずれにせよ、ケアマネージャーと十分に相談して、介護プランを設計することが基本となる。

4 — 施設での介護のパリエーション

いよいよ本論に入る。要介護者が入居することのできる介護施設には、どのようなものがあるのか。介護保険の適用方法や、介護サービスの提供などの違いにより、いくつかの種類に分かれている。

1 | 介護保険施設は3種類

介護保険制度上は、介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、の3つのみが、施設介護サービスの対象とされている。これらは、介護保険施設と呼ばれている。

(1) 介護老人福祉施設

特別養護老人ホーム（通称、「特養」）と呼ばれる。特養は、代表的な介護施設だ。50万人以上もの待機高齢者がいる。特徴は、頭金が不要で、月々の利用料も安いこと。ユニットケアと呼ばれるケアの方法が主流だ。そこでは、10人以下の入居者を、ユニットと呼ばれる1つのグループにして、ケアを行う。台所・食堂・リビング等の共同生活ルームを取り囲むように、居室が配置された、ユニット型個室。居室が完全な個室ではなく、天井との間に隙間のある固定壁で仕切られた、準ユニット型個室がある。ユニットを設けない従来型の個室もある。また、複数の入居者で1つの居室を利用する多床室もある。利用料は、個室の方が高い。原則として、新規の入居は、要介護3以上の人に限られる。

(2) 介護老人保健施設

通称、「老健」と呼ばれる。老健は、特養と同様、頭金が不要で、利用料は安い。この施設は永住を前提としていない。介護を受けながらリハビリを行い、いずれは自宅に戻れることを前提としている。通常、入居後は、3ヵ月ごとに入居を継続するか、それとも退去して自宅に戻るか、の判定を受ける。入居期間は長くても、1年未満となることが、一般的だ。

(3) 介護療養型医療施設

通称、「療養病床」と呼ばれる。名前に、医療と付いているとおり、慢性疾患の療養を目的とする医療施設だ。利用料は、特養や老健よりも高い。長期的な医療コストや社会保障費の圧迫などの理由により、

2020年には廃止される予定であり、施設の新設は行われていない。

2 | 介護保険施設以外で、終身に渡り入居できる代表的な介護施設は5種類

次に、上記の3つに加えて、利用されることの多い5つの介護施設を取りあげる。介護付き有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、ケアハウス、認知症高齢者グループホームだ。「介護付き」という用語は、介護保険法が定める「特定施設入居者生活介護」というサービスが提供できる施設であると、都道府県の指定を受けた場合に、用いることができる^{*5}。

(1) 介護付き有料老人ホーム

介護付き有料老人ホームは、食事や入浴などの日常生活上の支援や、機能訓練などを提供するもので、要介護度に応じて、介護費用が定められている。施設の介護スタッフが介護サービスを行うタイプ（一般型）と、施設が委託した外部の事業者が介護サービスを行うタイプ（外部サービス利用型）がある。通常、入居時に多額の頭金が必要な上に、月々の利用料も、特養に比べて高い。

(2) 住宅型有料老人ホーム

住宅型有料老人ホームは、介護スタッフが常駐しておらず、介護サービスとして、地域の居宅介護サービス等を利用する。その場合、介護保険の自己負担分を支払うことが必要となる。なお、有料老人ホームには、これらの他に、要介護者の入居を前提としていない、健康型もある^{*6}。

(3) サービス付き高齢者向け住宅

通称、「サ高住」と呼ばれる。サ高住は、

2011年より新設されている施設だ。通常、入居時に頭金は不要ことが多いが、一般の賃貸住宅のように敷金等がかかる。月々の利用料は、特養より高いが、有料老人ホームよりは安い。介護サービスは、地域の居宅介護サービス等を利用する。施設といっても、起床や食事時間が自由で、外出の制限がなく、来客の宿泊も可能であるなど、賃貸住宅の感覚に近い。そのため、入居ニーズが急騰しており、それに応える形で、新設ラッシュが続いている。

(4) ケアハウス

ケアハウスは、軽費老人ホームのタイプの1つである。軽費老人ホームは、その名前のとおり、費用の安い老人ホームであり、実際に有料老人ホームより利用料は安いことが多い。軽費老人ホームには、食事付きで所得制限のあるA型、食事なし（自炊）で所得制限のないB型、食事付きで所得制限のないケアハウス（C型）に分かれる。A型とB型は、健康な人が対象。要介護状態の人は、ケアハウスに入居する^{*7}。更に、ケアハウスは、自立型と介護型に分かれる。介護型ケアハウスでは、通常、施設の介護スタッフが介護サービスを行う。全室個室の上、利用料が安いと、近年、人気が高まっている。

(5) 認知症高齢者グループホーム

認知症高齢者グループホームは、その名前のとおり、認知症の高齢者が共同生活を送る施設となっている。法令上、1ユニットの定員は5～9人と定められている^{*8}。2ユニット構成の施設が多い。入居者は、家庭的な雰囲気の中で生活する。認知症の知識のある介護スタッフが常駐している。介護スタッフから、介護サービスや日常の世話を受けつつ、機能訓練を行い、認知症の緩和を図ることを目指す^{*9}。

認知症高齢者グループホームは、「地域密着型」の介護サービスである。地域密着型とは、施設や事業所が、同じ市区町村に住んでいる人に限定して、介護サービスを行うことを意味する。

この他にも、経済的理由から自宅での

[図表3] 有料老人ホームの種類 資料：*1に記載の資料を参考に、筆者作成

	対象	要介護時の対応
介護付き有料老人ホーム 一般型	要介護状態の高齢者	入居者に対して、施設が介護サービスを提供 施設の介護スタッフが介護サービスを行う
外部サービス利用型	//	施設が委託した外部の事業者が介護サービスを行う
住宅型有料老人ホーム	要介護状態や介護の心配な高齢者	介護が必要な場合は、地域の居宅介護サービス等を利用
健康型有料老人ホーム	健康な高齢者	介護が必要となった場合は、退去を求められることもある

[図表4] 軽費老人ホームの種類 資料：*1に記載の資料を参考に、筆者作成

	対象	要介護時の対応	食事	所得制限
A型	健康な高齢者	介護が必要となった場合は、退去を求められることもある	食事付き	制限あり
B型	//	介護が必要となった場合は、退去を求められることもある	自炊	制限なし
ケアハウス(C型)	要介護状態または健康な高齢者	(自立型と介護型で異なる)	食事付き	制限なし
自立型ケアハウス	//	介護が必要な場合は、地域の居宅介護サービス等を利用	//	//
介護型ケアハウス	要介護状態の高齢者	入居者に対して、施設が介護サービスを提供	//	//

生活が困難な高齢者が入居する「養護老人ホーム」や、公営住宅等の公共賃貸住宅をバリアフリー化した「シルバーハウジング」、比較的健康な高齢者が共同生活をする「グループリビング」など、多様な高齢者向け入居施設がある。

なお、実際の施設は、各類型の中で、様々な形で運営されている。入居費用も、施設によって異なる。例えば、介護付き有料老人ホームには、頭金がかからないものから、数千万円するものまである。このため、介護施設の選定の際は、施設見学や体験入居をするなど、十分な検討が必要と言える。

政府は、特養をはじめ、各種の介護施設の拡充を図っている。

5—— 介護施設を選ぶことの難しさ

要介護状態になって、入居する介護施設を選ぶ際に、直面することの多い難しさを見てみよう。

1 | 突然型の要介護状態では、

介護施設の選定が難題

漸次型の要介護状態では、入居者の意向や、費用負担等を十分に踏まえて、プランを設計することができる。ただし、首都圏近郊の特養等、人気が高い施設では、待ち期間が数年に及ぶこともある。

突然型の要介護状態の場合、介護施設の選定は、難題となる。脳卒中等で入院、治療を受けた結果、幸いにも一命をとりとめ、身体機能の麻痺を軽減すべく、リハビリを開始したとする。患者本人も、家族も、やれやれと一安心するところだ。ただ、この頃から、退院後の患者の行き先が問題となる。

病気が完治すればよいが、身体の麻痺が残り、要介護状態となることも多い。その場合、自宅で療養しつつ、訪問介護等のサービスを受けるか。それとも、介護施設に入居して、介護サービスを受けるか、を決めなくてはならない。その際、自宅での介護の場合の、家族の負担と、施設での介護の場合の、施設の空き状況や費用負担等とを、天秤にかけることとなる。仮に、高額の入居費用を賄うだけの資力があっても、終の住処^{ついのすまか}として、施設を選定することは、容易ではない。

2 | サ高住に入居して、検討時間を

確保することも考えられる

突然型の要介護状態の場合、サ高住に入居して、介護を選ぶための検討時間を確保することも考えられる。サ高住は、敷金等はかかるが、頭金は不要ことが多い。月々の料金も、有料老人ホームほど高くない。また、老健のような入居期間の制約はなく、いつでも入居・退去が可能である。

サ高住は使い勝手がよいため、入居のニーズが高まっている。これを受けて、事業参入が相次いでおり、事業者により、サービスの質が玉石混淆^{ごんこう}となっている懸念もある。政府は、サ高住の質を確保しつつ、戸数を、2020年までに60万戸を増やすべく、促進策をとっている。

6—— おわりに（私見）

要介護状態になったときに、どの介護サービスを受けるか。施設での介護を選ぶのであれば、どの介護施設に入居するか、を決めることは難しい。介護プランの設計にあたり、ケアマネージャーと十分に相談することが必要であろう。検討に時間が必要であれば、サ高住へ入居することも考えられる。

今後、介護施設の整備や、介護人材の育成が進んでいく。政府は、2015年に掲げた新三本の矢の3本目「介護離職ゼロ」に向けて、動きを加速させている。その進捗に、引き続き、注目していきたい。

【*1】本稿は、「もう限界!! 親を介護施設にあずけるお金がわかる本」高室成幸 監修(自由国民社)、「親の入院・介護に必要な「手続き」と「お金」中村聡樹(日本経済新聞出版社)などを、参考にしている。

【*2】MRIはMagnetic Resonance Imaging(磁気共鳴映像法)の略。

【*3】特に、発症後3時間以内にrt-PA(アルテプラゼ)静注療法を行うと、症状が劇的に改善する可能性があると言われていて。

【*4】公的介護保険の介護給付には、訪問介護、訪問看護、訪問リハビリテーションなど、13種類の居宅介護サービスがある。また、その他、夜間対応型訪問介護、小規模多機能型居宅介護など、8種類の地域密着型介護サービスもある。

【*5】指定のためには、看護職員や介護職員等の人員基準や、設備基準、運営基準を満たす必要がある。特定施設入居者生活介護を行うと、事業者は、1回あたり定額の介護報酬(5,330円(要介護1)~7,980円(要介護5)(地域区分の件費の上乗せがない場合))を受け取る。

【*6】健康型有料老人ホームに、介護付き有料老人ホームが併設されていて、要介護状態になったら転居できるものもある。

【*7】都市部の入居ニーズに応える「都市型ケアハウス」もある。定員20人以下で、住民票が、施設と同じ市区町村の人が対象。

【*8】「指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準」(平成18年3月14日厚生労働省令第34号)第93条

【*9】認知症の症状の進行などにより、重度の要介護状態になると、共同生活が難しくなり、退去が必要となる場合もある。

【図表5】主な介護施設(終身に渡り入居可能なもの)の入居費用の目安

注: 要介護3の入居者を想定。なお、各施設の費用は、入居者の要介護度によって異なる。ケアハウスは、介護型ケアハウスのケース。資料: *1に記載の資料を参考に、筆者作成

	頭金の目安	月々の利用料の目安
特別養護老人ホーム(特養)	不要	数万円~10数万円
介護付き有料老人ホーム	0円~数千万円	10数万円~30数万円
住宅型有料老人ホーム	0円~数千万円	10数万円~30数万円 + 介護保険自己負担分
サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)	敷金等(頭金は不要なことが多い)	10万円~10数万円 + 食費・介護保険自己負担分
ケアハウス	0円~数百万円	約10万円~20万円 + 食費
認知症高齢者グループホーム	0円~数百万円	10数万円~20数万円

【図表6】主な介護施設(終身に渡り入居可能なもの)の施設数、定員

注: ()内は、対前年増加率。下記の特別養護老人ホームには、地域密着型(施設数1,691件、定員4.0万人)は含まれていない。なお、認知症高齢者グループホームは、介護保険給付の請求事業所、受給者の数。

資料: 「介護サービス施設・事業所調査」「社会福祉施設等調査」「介護給付費等実態調査」(いずれも厚生労働省)、「平成25年度有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅に関する実態調査研究事業報告書」(公益社団法人 全国有料老人ホーム協会)、「サービス付き高齢者向け住宅登録状況」(一般社団法人 すまいづくりまちづくりセンター連合会)を参考に、筆者作成

	施設数	定員	集計時期
特別養護老人ホーム(特養)	7,249件 (+ 7.3%)	49.8万人 (+ 2.0%)	2014年10月
介護付き有料老人ホーム	3,308件 (+ 6.2%)	20.4万人 (+ 5.7%)	2013年7月
住宅型有料老人ホーム	5,100件 (+ 18.0%)	14.3万人 (+ 21.9%)	2013年7月
サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)	6,102件 (+ 11.1%)	19.9万戸 (+ 12.8%)	2016年3月
ケアハウス	1,989件 (+ 1.3%)	8.0万人 (+ 1.4%)	2014年10月
認知症高齢者グループホーム	12,776件 (+ 4.0%)	18.6万人 (+ 3.9%)	2015年3月

利上げ接近、 でも円安進行はまだ先か

ド ル円相場は、5月上旬に一時105円台に突入したが、その後は円安ドル高が進み、足元では109円台後半で推移している。良好な米経済指標が続いたうえ、18日に公表された4月FOMC議事要旨を受けて、米国の6月利上げ観測が突如高まり、ドル高圧力が強まったためだ。

今後の最大の焦点は、「米国の早期利上げはあるのか?」となるが、7月に利上げに踏み切る可能性が高いとみている。市場の利上げ観測も徐々に高まっていくだろう。ただし、このことはそのまま円安ドル高基調になることを意味しない。米利上げは、人民元や原油相場の押し下げ圧力となる。中国不安や原油価格不安定化などによって市場で先行き懸念が再び台頭することで、リスク回避通貨である円への上昇圧力が一旦強まりそうだ。利上げは本来ドル高材料だが、リスク回避ムードが続くうちは円安に繋がりにくいため、3ヵ月後のドル円は現状と大差ない水準を予想する。円安ドル高基調への回帰はもう少し時間がかかりそうだ。なお、国内では物価の下振れリスクが高まっているため、日銀は6月にも追加緩和に踏み切ると予想するが、為替への効果は限定的に留まると見ている。

ユーロ円は、最近材料が乏しく、123円前後での推移が続いている。今後3ヵ月は、対ユーロでもリスク回避の円高圧力が強まりやすい。一方で、6月下旬に行われる英国のEU離脱を問う国民投票において離脱が否決されることで、ユーロにも買い戻しの動きが出ると見込まれる。3ヵ月後のユーロ円は現状比横ばい圏内と予想している。

長期金利は、長らく-0.1%を挟んだ展開が続いている。ただし、今後、日銀が6月にもマイナス金利の拡大を伴う追加緩和に踏み切ることで、もう一段低下する可能性が高い。



シニアエコノミスト **上野 剛志**

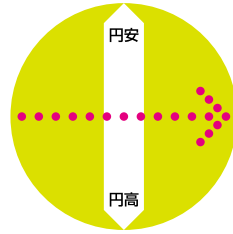
うえの つよし | tueno@nli-research.co.jp

98年日本生命保険相互会社入社、
01年同融資部門財務審査部配属、
07年日本経済研究センターへ派遣、
08年米シンクタンクThe Conference Boardへ派遣、
09年ニッセイ基礎研究所(現職)。

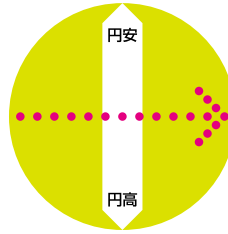


Market Karte

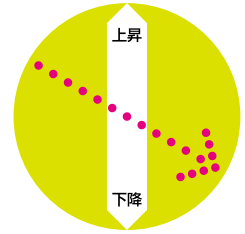
June 2016



ドル円・3ヵ月後の見通し

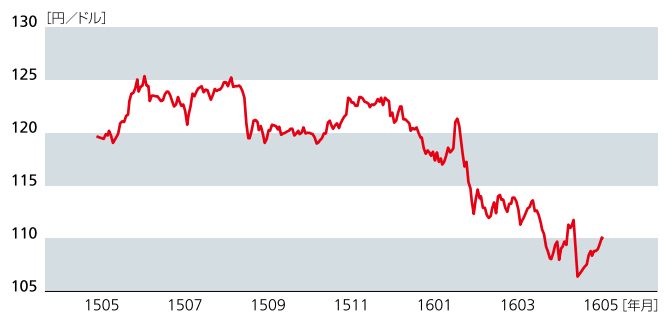


ユーロ円・3ヵ月後の見通し

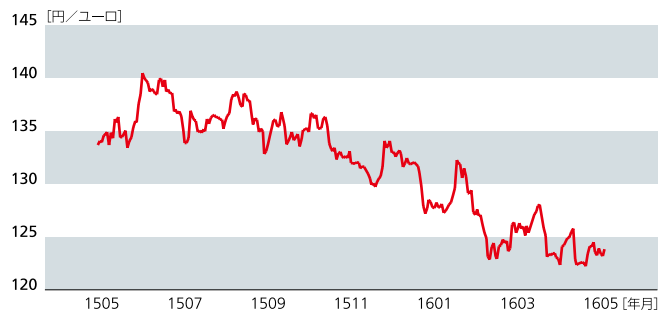


長期金利・3ヵ月後の見通し

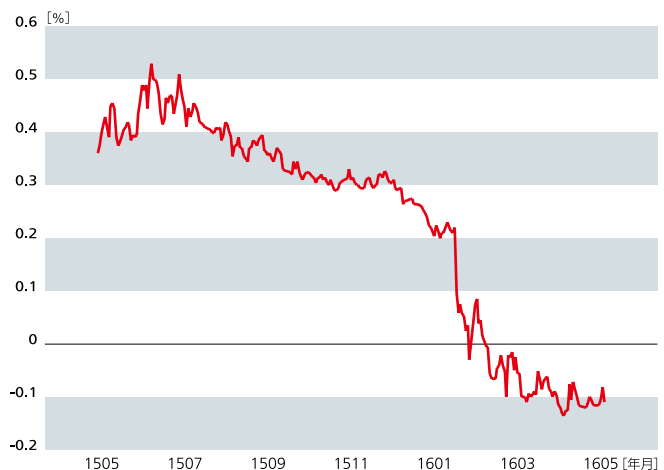
ドル円為替レートの推移 [直近1年] 資料:日本銀行



ユーロ円為替レートの推移 [直近1年] 資料:ECB



長期金利(10年国債利回り)の推移 [直近1年] 資料:日本証券業協会



レポートアクセスランキング

- 1 非伝統的金融政策の歴史とマイナス金利
矢嶋 康次 [基礎研レポート | 2016/4/27号]
- 2 全国・主要都市の空き家数と空き家率の現況
—「平成25年住宅・土地統計調査」の分析—
竹内 一雅 [基礎研レポート | 2016/5/2号]
- 3 円安材料無きドル円の行方
～金融市場の動き(5月号)
上野 剛志 [エコノミストレター | 2016/5/6号]
- 4 オフィス賃料は再上昇、訪日外客数増は
ホテル市場に加え地価を牽引
—不動産クォーターリーレビュー2016年第1四半期
加藤 えり子 [不動産投資レポート | 2016/5/10号]
- 5 2016年1-3月期の実質GDP
～前期比0.1% (年率0.6%)を予測
斎藤 太郎 [エコノミストレター | 2016/4/28号]

コラムアクセスランキング

- 1 子どもの数と「世帯主の勤務先」
—少子化社会データ再考・親の勤務先はどう影響するか—
天野 馨南子 [研究員の眼 | 2016/5/16号]
- 2 「〇〇年に一度」のリスク
—確率分布が、正規分布ではなかったら、どうなるか?
篠原 拓也 [研究員の眼 | 2016/5/2号]
- 3 「父親・母親の年齢」と出生率
—脱少子化へ・都道府県別データが示す両者の関係性—
天野 馨南子 [研究員の眼 | 2016/5/9号]
- 4 名前の付け方って、結構重要です
—「あ」や「A」から始まる名前の優位性—
中村 亮一 [研究員の眼 | 2016/5/10号]
- 5 老いるのは下から?上から?
～注目される「オール・フレイル」という新概念
前田 展弘 [研究員の眼 | 2016/5/13号]

ニッセイ基礎研究所のホームページで検索されたレポートの件数に基づくランキングです。《アクセス集計期間16/4/25-16/5/22》

www.nli-research.co.jp



変わる時代の確かな視点

世界各都市の年間降水量

Source: 国立天文台編「理科年表」2016 Design: infogram©

