

行政院國家科學委員會專題研究計畫 成果報告

從在地老化政策觀點探討台灣反向抵押制度之建構 研究成果報告(精簡版)

計畫類別：個別型
計畫編號：NSC 99-2410-H-343-029-
執行期間：99年08月01日至100年07月31日
執行單位：南華大學非營利事業管理學系

計畫主持人：鄭文輝

計畫參與人員：大專生-兼任助理人員：張怡芳
大專生-兼任助理人員：陳冠菁
大專生-兼任助理人員：陳雅澗
大專生-兼任助理人員：賴冠伊
大專生-兼任助理人員：張育菁

處理方式：本計畫涉及專利或其他智慧財產權，2年後可公開查詢

中華民國 100 年 09 月 22 日

行政院國家科學委員會補助專題研究計畫 成果報告
 期中進度報告

從在地老化政策觀點探討台灣反向抵押制度之建構

計畫類別： 個別型計畫 整合型計畫

計畫編號：NSC- 99-2410-H-343-029

執行期間：99 年 8 月 1 日至 100 年 7 月 31 日

執行機構及系所：南華大學非營利事業管理學系

計畫主持人：鄭文輝

計畫參與人員：

協同研究人員：周台龍

兼任助理：陳雅瀟、張育菁、陳冠菁、張怡芳、賴冠伊。

成果報告類型(依經費核定清單規定繳交)： 精簡報告 完整報告

本計畫除繳交成果報告外，另須繳交以下出國心得報告：

赴國外出差或研習心得報告

赴大陸地區出差或研習心得報告

出席國際學術會議心得報告

國際合作研究計畫國外研究報告

處理方式：除列管計畫及下列情形者外，得立即公開查詢

涉及專利或其他智慧財產權， 一年 二年後可公開查詢

中 華 民 國 100 年 9 月 20 日

中文摘要

從在地老化政策觀點探討台灣反向抵押制度之建構

摘要

台灣地區人口即將快速老化，不僅造成長期照護需要日益增加，也將弱化家庭照護資源，降低家庭財務負擔的能力。一旦照護需要事故發生，由個人或其家屬承擔照護服務與所需費用，個人及家庭往往無法負荷或壓力極為沉重。透過房地產變現的機制，經由反向抵押融資方式，可以減輕家庭在長期照護支出的財務負擔，並且提高長照需求者所享有的照護水準和品質，落實在地老化的政策目標。本研究旨在從社會福利政策觀點探討台灣反抵押市場建構的相關課題。

本文主要發現為：在中度或重度失能的情況下，台灣老年家戶使用不動產反抵押融資，在長期照顧費用的補充水準上，可以適當的協助老年家戶在地老化，進而提升其福利水準。隨著家戶結構與少子女化的發展趨勢，此市場的需求將日益成形。反抵押市場的建立將有助於老年家戶，提升其滿足照顧需求消費選擇的自主性，提高獨立生活的人性尊嚴，最終達成其在地老化的意願。

關鍵詞：長期照護、在地老化、反向抵押

英文摘要

Construction of Reverse Mortgage System in Taiwan from the Perspective of Aging in Place Policy

Abstract

Taiwan is now experiencing rapidly aging with rising long-term care need, while weakening family care resources and lowering financial capability. In case of long-term care need, individuals and their families were over-borne by the care services and financial responsibilities. It is hoped that family financial burden can be lessened and quality of care upgraded through the mechanism of home equity conversion that the policy goal of aging in place can be realized in Taiwan. This study aims to explore the relevant issues in the construction of reverse mortgage system in Taiwan from the perspectives of social welfare policies. This study finds that the quality of care could be upgraded through the mechanism, and the policy goal of aging in place can be realized in Taiwan.

Keywords: long-term care, aging in place, reverse mortgage

報告內容

一、前言

在地老化源於老年人對自我的認知 (self-identity)、自尊 (self-esteem) 以及社會辨識 (social-identity) 的重要性, 在自己熟悉的環境中安老, 可以維持其健康的狀態, 為社會健康 (social health) 的主要內涵 (Browning, 1977, 引自劉立凡和葉莉莉, 2004:108)。此觀念為世界各國在建構長期照顧服務輸送方式的基本準則, 也成為我國長照制度政策發展的目標。此一概念自 1960 年代起源於北歐國家, 主要因素為機構式照顧容易使老人陷入被隔離與監控的生活情境中, 老人會產生被家人遺棄的情緒, 不利健康與消費的獨立自主¹。

Braye and Preston-Shoot (1995:39, 引自黃源協, 2005:46) 認為在地老化的核心價值為「正常化」, 而正常化的最基本價值為「公民權利」的存在 (Romon, 1991a:13, 引自黃源協, 2005:46), 亦即「讓服務使用者能在充分享有公民權利的基礎上接受照顧, 以過著有尊嚴且受尊重的獨立自主生活」。正常化的基本理念為「儘管失能者有其問題, 但他們卻應如其他人般具有尊嚴和權利」, 強調「人為先, 失能其次」的原則, 因此需照顧者的消費自主權和需求的滿足成為主要核心目標²。

台灣有關社區照顧政策的討論, 最早源於 1995 年的「全國社區發展會議」中提出的「福利社區化」的概念, 直到 1996 年內政部的「長期照護體系先導計畫」(2000 年-2003 年) 才強調在地老化的目標 (邱汝娜等, 2004)。預計於 2007 年 11 月開始實施的「我國長期照顧十年計畫」, 基本目標為「建構完整之我國長期照顧體系, 保障身心功能障礙者能獲得適切的服務, 增進獨立生活能力, 提升生活品質, 以維持尊嚴與自主」。並且強調「全人照顧、在地老化、多元連續服務為長期照顧服務原則, 加強照顧服務的發展與普及」³。

透過房地產變現 (home equity conversion) 的機制, 可以提供老年人在地老化所需要的資金。1970-80 年代引進美國, 因為國會的支持、政府積極的推行, 許多非營利機構的協助, 相關法令的完備以及次級市場的建立, 使得美國在產品設計與發展上成為全球的領導者 (Huan and Mahoney, 2002)。在房地產變現的需求上, 有許多文獻認為老人因為離開勞動市場, 經常性所得變少, 但是往往有相當高比例的老人擁有自用住宅, 產生「poor income, rich house」的現象, 大多數老人生活水準低落或者無法負擔長期照護的財務需要。然而可以利用工作時期儲蓄所購買的不動產, 在年老時可以經由房地產變現的方式, 取得財務來源支付長期照護費用 (Chen, 2001; Stucki, 2004; Merlis, 2005)。

台灣地區全體居民住宅自有比率 2005 年高達 87.33%⁴, 2004 年平均每戶房地產價值為 310 萬元⁵, 已經具備以反向抵押融資的基礎, 因此本研究認為有必要深入探討反向抵押的市場需求潛力, 進而創造反向抵押的市場, 活用房地產資源來減輕家庭長期照護的財務壓力。

二、文獻回顧

就不動產反抵押相關文獻中而言, 國內目前除了鄭文輝與周台龍 (2008) 外, 其他相關文獻甚

¹ 機構式照顧讓人產生「全控機構」(total institution) 的情境, 黃源協 (2005), 43。

² 有關「正常化」此一部份的討論, 參黃源協 (2005), 頁 46-48。

³ 該計畫再訂六項目標如下: (1) 以全人照顧、在地老化、多元連續服務為長期照顧服務原則, 加強照顧服務的發展與普及。(2) 保障民眾獲得符合個人需求的長期照顧服務, 並增進民眾選擇服務的權利。(3) 支持家庭照顧能力, 分擔家庭照顧責任。(4) 建立照顧管理機制, 整合各類服務與資源, 確保服務提供的效率與效益。(5) 透過政府的經費補助, 以提升民眾使用長期照顧服務的可負擔性。(6) 確保長期照顧財源的永續維持, 政府與民眾共同分擔財務責任。

⁴ 自有住宅比率取自 2005 年家戶收支調查, <http://fies2.tpg.gov.tw/doc/result/94/211/Index.xls>。

⁵ 行政院主計處國富統計, 家庭部門資產結構表, <http://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=571&CtNode=3283>。

少。相關文獻依所探討的主題可以分為（1）理論分析：自效率觀點討論反向抵押市場貸款者所面臨的問題，即道德危險（Miceli and Sirmans,1994）以及逆選擇（Szymanoski,1994; Davidoff and Welke,2005）等問題對貸款者所造成的損失風險，並且分析這些風險的可能解決方法；（2）實證研究：實證研究的文獻分為反向抵押商品供給與需求兩部分，供給層面主要在分析特定商品的損失風險（Klein and Sirmans,1994）以及道德危險與逆選擇是否存在（Davidoff and Welke,2005）；需求方面有使用資料庫來估算潛在的需求人數（Mayer and Simons,1994）或者利用總體資料來估算市場規模（Huan and Mahoney,2002）；（3）消費者需求影響因素分析：利用問卷調查（Chou et al,2006），或者採深度訪談（Leviton,2001）；（4）在特定國家經社環境條件下，分析其反向抵押市場發展所需的配套措施（Mitchell and Piggot,2004）；（5）政府部門政策與反向抵押市場發展關係的討論（Huan and Mahoney,2002；Mitchell and Piggot,2004）。

三、研究方法

首先，修改既有定價文獻以建立台灣不動產反抵押的定價模型，作為計算反抵押融資金額的基礎。其次，考量台灣本地的經濟社會環境，設定有關的財務數字，以及本地民眾的生命表，來計算台灣老人家戶利用不動產反抵押制度，在年金型的給付方式中，每月可以獲得的融資金額。最後利用 2006 年中度與重度失能所需要的長期照顧費用水準，來評估引進不動產反抵押制度，在長期照顧費用補充上的受益程度⁶。

四、定價分析

有關不動產反抵押定價的設定，主要分為兩個部分，包括最大貸款成數的推估模式，以及定期給付金額的計算模式。前者，最重要的問題為對於房產未來價值變化的預測，以及是否加入保險機制因素；而後者則受到簽約後繼續生存年數的影響，理論上可以使用高存活年齡或預期壽命的影響，預期壽命通常為官方的統計資料，而高存活年齡則為保險業者在設計保單計算保費所使用的資料。

在 Venti 和 Wise（1991）、Mayer 和 Simons（1994）以及 Ma 和 Cho（2007）的定價模型中，最大貸款成數的推估模式的處理上，假設增值率的數值為固定不變的⁷。而在定期給付金額的計算，採用年金現值的概念來處理，Mayer 和 Simons（1994）以及 Ma 和 Cho（2007）在簽約者繼續生存年數部分，採用官方所公布的預期壽命數字；而 Venti 和 Wise（1991）則設最高存活年齡為 110 歲，接近保險的概念。然而上述文獻都忽略了房產未來價值變化的隨機性，並且未考量放款機構損失的保險機制。

前述定價模型建立於增值率為完全可預期且固定（perfectly foreseeable constant rate）的假設上，雖然簡單、容易操作與計算，但是卻忽略了增值率趨勢非事先決定（deterministically）的事實。上述缺失，可以使用 Szymanoski（1994）模型來加以修正。Szymanoski（1994）假設不動產價值非為一穩定的時間序列，當期間越長不動產價值將會偏離其平均值，故可以幾何布朗運動來描述未來不動產價值變動的趨勢，因此，在時間點 t 之不動產價值的預估值可表示為：

⁶ 實務上，長照的服務提供模式包括居家照顧、社區照顧和機構照顧；而不動產反抵押融資金額，可以作為老年家戶在使用居家照顧或社區照顧和機構照顧的服務上財源的補充，藉以提昇消費自主權和服務品質。本文的探討焦點為在地老化，因此對於反抵押融資在機構照顧費用的補充效果上不予討論。此外，家戶所得符合長照十年計畫全額補助條件的老年家戶，理論上可以免費享受該計畫所提供的服務，但是服務內容與時（次）數並不能夠滿足每一位長照需要者的消費偏好，不動產反抵押融資金額可以增加其長照消費水準，滿足其消費偏好提高效用水準。

⁷ Venti 和 Wise（1991：15）將該數值設為 5%，而在 Mayer 和 Simons（1994:246）則設為 4.30%，Ma 和 Cho（2007：280）則設為 6%。

$$HE(t) = HE_0 e^{Y(t)} \quad (1)$$

其中， HE_0 表示不動產價值在 $t = 0$ 的初值， $Y(t)$ 為不動產價值成長率，其為一隨機變數，服從平均數為 μt 與變異數為 $\sigma^2 t$ 的常態分配，即 $Y(t) \sim N(\mu t, \sigma^2 t)$ ，其中 μ 與 σ^2 為常數。亦即當 t 越大， μt 與 $\sigma^2 t$ 也會越大。因此，不動產價值的預期值可寫為：

$$E[HE(t)] = HE_0 e^{\mu t + 0.5 \sigma^2 t} \quad (2)$$

五、研究結果

當不動產增值率為 3%，利率為 7% 時，台灣 75 歲男性戶長家戶，依其自用住宅價值高低，貸款金額上限如下：第 1% 分位為 47.20 萬元，第 10% 分位為 88.50 萬元，第 25% 分位為 119.66 萬元，中位數則為 160.15 萬元，第 75% 分位為 239.04 萬元，而第 90% 分位高達 329.12 萬元。此外，台灣 75 歲女性戶長家戶，其自用住宅價值高低不同，貸款金額上限如下：第 1% 分位為 27.96 萬元，第 10% 分位為 49.12 萬元，第 25% 分位為 58.94 萬元，中位數則為 94.88 萬元，第 75% 分位為 138.15 萬元，而第 90% 分位則高達 174.00 萬元。

表 1 台灣 75 歲戶長家戶貸款金額上限

自用住宅 價值分位量	單位：萬元			
	自用住宅價值		貸款金額上限	
	男性	女性	男性	女性
1%	113.76	82.40	47.20	27.96
10%	213.30	144.75	88.50	49.12
25%	288.40	173.70	119.66	58.94
50%	386.00	279.62	160.15	94.88
75%	576.15	407.16	239.04	138.15
90%	793.25	512.80	329.12	174.00

資料來源：本文自行計算。

台灣 75 歲男性戶長家戶固定金額年金型下的每月給付金額，分別說明如下：男性戶長家戶，依其自用住宅價值高低不同，每月補充長照費用金額詳如表 2。在補充比例上，若將融資金額全部用於長照費用時，以中度失能而言，第 1% 分位為 50%，第 25% 分位為 128%，中位數則為 171%，第 75% 分位和第 90% 分位超過 200%；再以重度失能而言，第 1% 分位為 29%，第 25% 分位為 73%，中位數則為 98%，第 75% 分位和第 90% 分位則超過 100%。若只將融資金額的半數用於長照費用時，在補充比例上以中度失能而言，第 1% 分位為 25%，第 25% 分位為 64%，中位數則為 86%，第 75% 分位和第 90% 分位超過 100%；再以重度失能而言，第 1% 分位為 14%，第 25% 分位為 37%，中位數則為 49%，第 75% 分位和第 90% 分位則超過 70%。

表 2 台灣 75 歲男性戶長家戶月給付金額與長照費用補充比例

單位：元，%

自用住宅 價值分位量	每月給付 金額(元)	100%用以補充 長照費用 (%)		50%用以補充 長照費用 (%)	
		中度	重度	中度	重度
1%	5,764	50	29	25	14
10%	10,807	95	54	47	27
25%	14,612	128	73	64	37
50%	19,557	171	98	86	49
75%	29,191	255	147	128	73
90%	40,191	352	202	176	101

資料來源：本文自行計算。

說明：1. 中度長照費用為每月 11,427 元，重度長照費用為每月 19,914 元，不含食宿費用。2. 假設每戶只有一個受益者。

六、結論與建議

本文主要發現為：在中度或重度失能的情況下，台灣老年家戶使用不動產反抵押融資，在長期照顧費用的補充水準上，可以適當的協助老年家戶在地老化，進而提升其福利水準。隨著家戶結構與少子女化的發展趨勢，此市場的需求將日益成形。反抵押市場的建立將有助於老年家戶，提升其滿足照顧需求消費選擇的自主性，提高獨立生活的人性尊嚴，最終達成其在地老化的意願。

此外，政府部門介入供給的示範效果以及提供的產品與私部門產品的區隔亦為重要的研究方向。本文研究的主要限制在於無法取得收支調查原始資料中，擁有自有住宅老年家戶的市鄉鎮區域別資料，因此無法對於在同一縣市不同鄉鎮的房地產價值予以分開估算，此限制對於本文的模擬結果可能有所影響。

參考文獻

- 邱汝娜、陳素春、黃雅鈴 (2004)，照顧服務社區化—當前老人及身心障礙者照顧服務之推動與整合規劃，社區發展季刊，106，5-15。
- 周台龍、鄭文輝 (2008)，台灣多層次長期照顧財務保障架構之探討，台灣社會福利學刊，第 7 卷第 1 期，頁 65-122。
- 劉立凡、葉莉莉 (2004)，探討台灣長期照護資源整合與管理機制建立之實務面，社區發展季刊，106，106-112。
- 黃源協 (2005)，社區長期照顧體系的建構，國家政策季刊，4:4，41-68。
- Chen, Y. P. (2001)，Funding Long-Term Care in the United States: The Role of Private Insurance, *The Geneva Papers on Risk and Insurance*, 26(4), 656-666.
- Chou, K. L., Chow, N. W. S. and Chi, I. (2006). Willingness to Consider Applying for Reverse Mortgage in

- Hong Kong Chinese Middle-Aged Homeowners, *Habitat International* ,30,716-727.
- Davidoff, T. and Welke, G. M. (2005) , Selection and moral hazard in the reverse mortgage market, Retrieved 13-10-2006
<http://faculty.haas.berkeley.edu/davidoff/RMsubmit1.pdf>
- Huan, C., and Mahoney, J. (2002) ,Equity Release Mortgages, *Housing Finance International*,16 (4) ,29-35.
- Klein, L. and Sirmans C.F., (1994) , Reverse Mortgages and Prepayment Risk , Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association,22 (2) ,409-31.
- Leviton, R. (2001) , Reverse Mortgage Decision-Making, Journal of Aging and Social Policy,13 (4) ,1-16.
- Ma, D. H. and Cho, S. R., The Building of New Reverse Mortgage Payment Plans in the Korean Housing Market, *House Studies Review*, 42 (2) , 273-290.
- Mayer, C. J. and Simons, K. (1994) ,Reverse Mortgages and the Liquidity of Housing Wealth, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*,22 (2) ,235-255.
- Merils , M. (2005) .Home Equity Conversion Mortgages and Long-Term Care, Georgetown University Long-Term Care Financing Project. Retrieved 13-09-2006, from www.ltc.georgetown.edu
- Miceli, T. J. and Sirmans, C. F.(1994), Reverse Mortgages and Borrower Maintenance Risk, Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association,22 (2) ,433-450.
- Mitchell, O. S.and Piggott, J. (2004) .Unlocking Housing Equity in Japan, Journal of Japanese and International Economies,18 (4) ,466-505.
- Stucki, B. R. (2004) , Using Release Mortgages to Manage the Financial Risk of Long-Term Care, Managing Retirement Assets Symposium, Retrieved 14-09-2006, from
http://library.soa.org/library-pdf/m-rs04-2_7.pdf
- Szymanoski, E. J. Jr. (1994) . Risk and the Home Equity Conversion Mortgage. Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association. 22 (2) ,347-366.
- Venti, S. F. and Wise, D.A. (1991) , Aging and the income value of housing wealth, **NBER Working Paper No. 3547**, Retrieved 14-09-2006, from <http://www.nber.org/papers/w3547>.

國科會補助專題研究計畫成果報告自評表

請就研究內容與原計畫相符程度、達成預期目標情況、研究成果之學術或應用價值（簡要敘述成果所代表之意義、價值、影響或進一步發展之可能性）、是否適合在學術期刊發表或申請專利、主要發現或其他有關價值等，作一綜合評估。

1. 請就研究內容與原計畫相符程度、達成預期目標情況作一綜合評估

達成目標

未達成目標（請說明，以 100 字為限）

實驗失敗

因故實驗中斷

其他原因

原本的研究旨在從金融、租稅與社會福利政策觀點探討台灣反抵押市場建構的相關課題,但是審查人認為研究的目的過多,在實際的研究過程中也發現如同審查人所言的缺失,因此本研究將研究目的限縮於第三個研究主旨,即自社會福利政策觀點探討台灣反抵押市場建構的相關課題,因而未能達到起先所預設的目標。

2. 研究成果在學術期刊發表或申請專利等情形：

論文： 已發表 未發表之文稿 撰寫中 無

專利： 已獲得 申請中 無

技轉： 已技轉 洽談中 無

其他：(以 100 字為限)

3. 請依學術成就、技術創新、社會影響等方面，評估研究成果之學術或應用價值（簡要敘述成果所代表之意義、價值、影響或進一步發展之可能性）（以 500 字為限）

本文發現不動產返抵押的機制,可以提供有長期照顧需求的長者,在地老化的資金的補充,因此本研究認為進一步的研究方向應為該產品的訂價研究,以及產品的設計與需求面和供給面的意向調查.

國科會補助計畫衍生研發成果推廣資料表

日期:2011/09/18

國科會補助計畫	計畫名稱: 從在地老化政策觀點探討台灣反向抵押制度之建構
	計畫主持人: 鄭文輝
	計畫編號: 99-2410-H-343-029- 學門領域: 社會福利
無研發成果推廣資料	

99 年度專題研究計畫研究成果彙整表

計畫主持人：鄭文輝		計畫編號：99-2410-H-343-029-				計畫名稱：從在地老化政策觀點探討台灣反向抵押制度之建構	
成果項目		量化			單位	備註（質化說明：如數個計畫共同成果、成果列為該期刊之封面故事...等）	
		實際已達成數（被接受或已發表）	預期總達成數（含實際已達成數）	本計畫實際貢獻百分比			
國內	論文著作	期刊論文	0	0	100%	篇	
		研究報告/技術報告	0	0	100%		
		研討會論文	0	0	100%		
		專書	0	0	100%		
	專利	申請中件數	0	0	100%	件	
		已獲得件數	0	0	100%		
	技術移轉	件數	0	0	100%	件	
		權利金	0	0	100%	千元	
	參與計畫人力 （本國籍）	碩士生	0	0	100%	人次	
		博士生	0	0	100%		
		博士後研究員	0	0	100%		
		專任助理	0	0	100%		
國外	論文著作	期刊論文	0	0	100%	篇	
		研究報告/技術報告	0	0	100%		
		研討會論文	0	0	100%		
		專書	0	0	100%		章/本
	專利	申請中件數	0	0	100%	件	
		已獲得件數	0	0	100%		
	技術移轉	件數	0	0	100%	件	
		權利金	0	0	100%	千元	
	參與計畫人力 （外國籍）	碩士生	0	0	100%	人次	
		博士生	0	0	100%		
		博士後研究員	0	0	100%		
		專任助理	0	0	100%		

<p>其他成果 (無法以量化表達之成果如辦理學術活動、獲得獎項、重要國際合作、研究成果國際影響力及其他協助產業技術發展之具體效益事項等，請以文字敘述填列。)</p>	<p>無</p>
--	----------

	成果項目	量化	名稱或內容性質簡述
科 教 處 計 畫 加 填 項 目	測驗工具(含質性與量性)	0	
	課程/模組	0	
	電腦及網路系統或工具	0	
	教材	0	
	舉辦之活動/競賽	0	
	研討會/工作坊	0	
	電子報、網站	0	
	計畫成果推廣之參與(閱聽)人數	0	

國科會補助專題研究計畫成果報告自評表

請就研究內容與原計畫相符程度、達成預期目標情況、研究成果之學術或應用價值（簡要敘述成果所代表之意義、價值、影響或進一步發展之可能性）、是否適合在學術期刊發表或申請專利、主要發現或其他有關價值等，作一綜合評估。

1. 請就研究內容與原計畫相符程度、達成預期目標情況作一綜合評估

達成目標

未達成目標（請說明，以 100 字為限）

實驗失敗

因故實驗中斷

其他原因

說明：

原本的研究旨在從金融、租稅與社會福利政策觀點探討台灣反抵押市場建構的相關課題，但是審查人認為研究的目的過多，在實際的研究過程中也發現如同審查人所言的缺失，因此本研究將研究目的限縮於第三個研究主旨，即自社會福利政策觀點探討台灣反抵押市場建構的相關課題，因而未能達到起先所預設的目標。

2. 研究成果在學術期刊發表或申請專利等情形：

論文： 已發表 未發表之文稿 撰寫中 無

專利： 已獲得 申請中 無

技轉： 已技轉 洽談中 無

其他：（以 100 字為限）

3. 請依學術成就、技術創新、社會影響等方面，評估研究成果之學術或應用價值（簡要敘述成果所代表之意義、價值、影響或進一步發展之可能性）（以 500 字為限）

本文發現不動產返抵押的機制，可以提供有長期照顧需求的長者，在地老化的資金的補充，因此本研究認為進一步的研究方向應為該產品的訂價研究，以及產品的設計與需求面和供給面的意向調查。