

老後生活に重要なのは 収支のバランスシート



大垣尚司

移住・住みかえ支援機構 代表理事
立命館大学教授

1959年京都市生まれ。東京大学卒業後、日本興業銀行、アクサ生命保険専務執行役員、日本住宅ローン社長などを経て、現在、立命館大学大学院法学研究科教授。2006年に「有限責任中間法人 移住・住みかえ支援機構」(現、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構)の代表理事に就任。

多くの方が老後の生活設計に頭を悩ませています。そこで「移住・住みかえ支援機構(JTI)」大垣尚司代表理事による豊かな老後生活のための提言をシリーズで展開します。最初のテーマは、豊かな老後を送るためのバランスシートの必要性についてです。

■ゆとりある老後を実現する 収支バランスシート

公的年金 (将来収益)	6,500万円	老後生活費 (将来費用)	9,000万円
預金	1,500万円	不足額 (2,500万円)	
保険	400万円		
マイホーム	1,850万円		

注: マイホームの欄には「住まいを貸すことで得られる金額」という注釈がある。

老後の生活費は
公的年金では賄えない

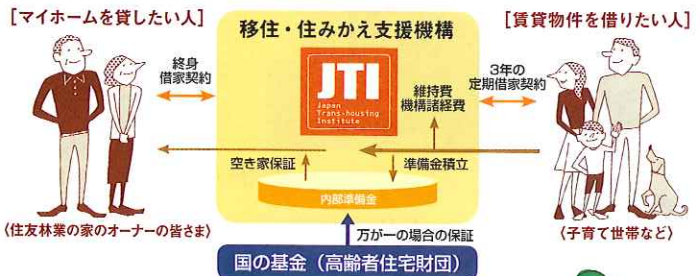
多くの方がリタイアする60歳から30年以上も人生があります。統計によれば8割の方が、平均寿命(2011年7月27日厚生労働省発表・日本人平均寿命 女性86.39歳、男性79.64歳)よりもおよそ10年長生きしています。すると当然、引退後の生活費は多く必要になります。生命保険文化センターが実施した「平成22年度生活保障に関する調査」では、老後の最低日常生活費の全国平均は月22万7千円で、ゆとりをもった生活を想定すると、月30万円程度が必要です。将来的に積算するとおむね9千万円と言われています。これは公的年金で賄える金額を大きく超えており、その差額は約2千5百万円にもなります(左図参照)。不足額は、預貯金や保険等の金融資産から補完していくことになりませんが、これら以外に有効な資産となるのが、お住まいのマイホームです。「自宅を有効活用することで、ゆとりある老後を描くことができるようになるのです。」

ご自宅を有効活用して
豊かな老後を

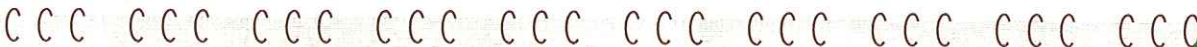
では、どうすればよいのでしょうか。何もしないと、金融資産を少しずつ切り崩していくだけなので、「自宅を将来の収益に組み込んでいくことが必要です。そのため、住み続けたまま活用する方法や何らかの形で住み替えや建て替える方法があります。また、売却して賃貸住宅に住む方法もあります。ご自宅を有効活用して、ゆとりある老後生活を送る生活資金を得ていくには様々な方法があるのです。」

JTIが取り組んでいる「公的住み替え支援」は、「自宅の賃貸価値(収益価値)の有効活用を支援しています。実は、日本の家賃水準は公営住宅が基本になっており、土地代を含まない建築費からの積算が基本ですから、耐震基準を満たしている賃貸に支障がなければ、賃料が大きく下がることはありません。ですから、JTIのマイホーム借上げ制度を活用すれば「売らずに貸す」ことで安定した賃料収入を得ることができるのです。」

次号では、「ご自宅を活用する方法として、JTIのマイホーム借上げ制度と、自宅を担保にした借入金とを年金として受け、死亡後に自宅を売却する「リバースモーゲージ」との違いについてお話しします。」



JTIでは、住まいに関するお悩みに
ハウジングライフプランナーがお応えします。
お気軽にご相談ください。



【お問合せはJTIまで】
☎03-5211-0772
※受付時間 9:00~17:00 祝祭日を除く(担当:横山もしくは六倉まで)
<http://www.jt-i.jp>

◆JTIとは…
「移住・住みかえ支援機構(JTI)」は、住み替えを希望しているシニア(50歳以上)のマイホームを借上げ・賃料保証する非営利の法人です。まずはホームページをご覧ください。

JTI 検索

