

定年後の生活に足りない年金はこうして作る！（その1）

NPO法人 経済金融リテラシー普及協会 理事長
小塚 賢

公的年金制度の不安定さについてはこれまでいろいろマスコミで議論されてきました。少子高齢化が世界で最も速いスピードで進む現代日本において、老後の生活の基盤となる年金制度の行方は私たちの切実な関心事項となっています。実際、現状の給付レベルのもとですら現役時代の収入と年金受給額の落差は非常に大きいものがあります。サラリーマンの標準パターンですと、勤続40年で基礎年金+厚生年金で月々税込み20万円から25万円ぐらいが平均的な受給金額ですが、これでは多分、定年直前の収入の1/3以下のレベルだと想定されます。

◆あなたは公的年金だけで生活できますか？◆

新聞・雑誌では、よく日本の公的年金制度は現役時代の収入の5割から6割を確保できる、という表現がみられますが、これはあくまで統計数字上の総平均の話であって実感とは大きく異なることは注意しなければなりません。もちろん現在の物価レベルであれば、通常の基礎的な生活費はこれで一応まかなえます。ここで想定する60歳~65歳の定年世代なら子供はもう独立し、教育費は不要となっているはず。また住宅ローンもほぼ払い終わり、多少残っていたとしても退職金の一部で完済できるはず。人によっては、生命保険、医療保険も払い済みとなり、月々の主要な固定経費は食費、光熱費、税金を除いてはほぼなくなっています。従って、健康さえ注意すればとりあえずこれで暮らしていけます。足りないのは、交際費、教養娯楽費です。例えば、冠婚葬祭等のおつきあいの費用、現役時代に広いネットワークを持っていた方であれば、結構、無視できない金額になります。最近「孫に小遣い」もバカになりませんし、このほかに、年に一度の海外旅行、子供の結婚資金の援助、戸建てであれば家の改築等々のライフイベントが続きます。もちろんこれらの資金は、現役時代からの蓄えでまかなうこともできますが、今後の親の介護や、これからの、配偶者を含めた自分たち自身の介護を考えると安易に使ってしまうのも不安が残ります。

日銀金融広報中央委員会の「家計の金融行動に関する世論調査」（平成21年）によると次のような結果が出ています。もちろんこの数値は、自営業の方の国民年金も含めた全平均値ですのでこれまで述べてきた、大学卒業後40年前後勤め上げた標準的なサラリーマン（配偶者は専業主婦）の厚生年金の受給金額とは異なり、もっと金額が少ない人たちも含まれています。

<老後の生活について>

	単身世帯	2人以上世帯
非常に心配である	48.1%	42.4%
多少心配である	36.2%	41.8%
それほど心配していない	15.6%	15.4%

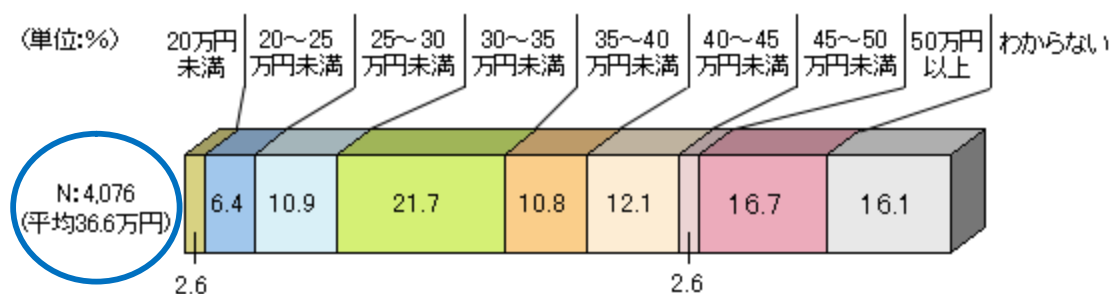
<年金に対する考え方>

	単身世帯	2人以上世帯
日常生活程度も賄うのが難しい	60.5%	49.2%
ゆとりはないが、日常生活程度は賄える	36.0%	45.7%
年金でさほど不自由なく暮らせる	3.5%	4.1%

調査対象: 全国2500世帯の20歳以上70歳未満の単身世帯
 全国8000世帯の20歳以上で、かつ2人以上世帯

それでは、どれぐらいあれば足りるのか? 「生命保険文化センター」が平成22年に行った意識調査によると、定年後夫婦2人で生活するのに必要な最低日常生活費は平均22.3万円、ゆとりある老後生活を送るための生活費は平均で36.6万円となっています(下のグラフを参照)。つまり年金でまかなえると想定される最低日常生活費22.3万円にプラスして、平均、月に14.3万円が必要だということになります。(下のグラフの左端が中央値、また50万円以上の割合もかなりあることに注意!)

■ ゆとりある老後生活費



<生命保険文化センター「生活保障に関する調査」/平成22年度>

◆ 「マイ年金」を作ろう! ◆

このように、公的年金だけでは足りない部分を補うためには、第2、第3の人生を目指して勤め先を確保したり、現役時代から財形を積み立てたり、いろいろ皆さん努力をしているわけです。大手企業出身であれば各種企業年金(厚生年金基金、確定退職年金、適格退職年金、301k等)が公的年金にプラスして支給される場合もありますが、老後の安定的な生活を確保するためには、50代からの準備が必要であり、出来れば20代後半、30代の若いころから着実なライフプランを実行して準備を進めていく必要があると思います。

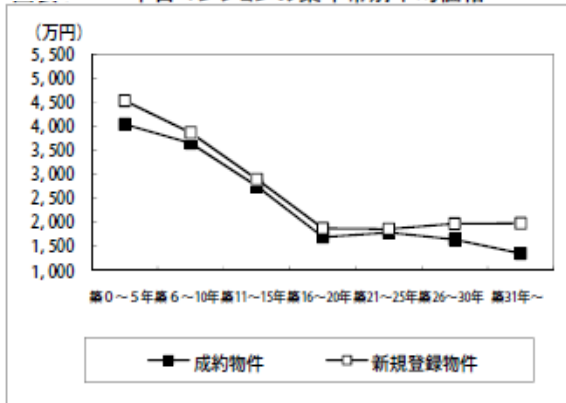
しかしながら、このような「マイ年金」いわゆる私的年金を作るといっても、この低金利時代に何に投資したらいいのか? いろいろ悩むところです。その選択肢の一つとして、ここでは、「中古マンションの賃

貸経営」を考えてみましょう。

◆なぜ「『中古』マンション」なのか？◆

その前に、「戸建て」か、「マンション」か、という問題がありますが、今回のテーマであるサラリーマンの資産形成としての投資、という観点では投資金額が比較的少なくて済む「单身者用マンション」を対象としてはどうかと考えます。

図 1 中古マンションの築年帯別平均価格



出典: (財) 東日本不動産流通機構「築年数からみた首都圏の不動産流通市場」(2011.2.28)

が高いのは常識であり、通常10%以上のリターンが期待できなければ他の資産に投資した方がいいといわれています。

それでは「利回り」を向上させるにはどうしたらいいか？カギは、投資対象の物件価格と賃貸料金(家賃)の関係にあります。まずは、上の表をご覧ください。投資対象物件の築年数とその物件の市場価格の推移です。

築0年から築16~20年のゾーンに向けて価格が急激に下がっています、これは、乗用車の場合ほど極端ではありませんが、かなり急な「減価カーブ」で、そのあとはほぼフラットに近い緩やか線で築31年以降に推移しています。

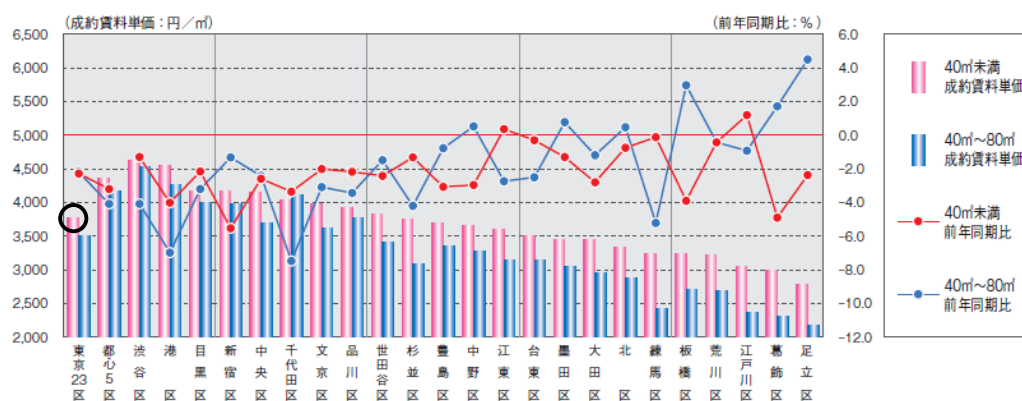
この表は、ファミリータイプのマンションを含んでいるので平均価格が高く表示されていますが、今回対象とする40㎡以下の单身者用マンションでも基本的にこの減価カーブは変化ありません。

これに対し収益(家賃)のほうはどうでしょうか？東京23区内の40㎡以下のマンションの新築と中古の平均賃料の差は、新築を100とすれば、中古は93.2で、その差は7~8%と新築・中古の減価割合ほどの大きな変化はありません。また、2010年上期の東京23区内の新築賃貸マンションの平均賃料単価は、㎡あたり3,750円(下表左端の○の部分参照)となっています。

(出典はいずれも、みずほ信託銀行不動産マーケットレポート2010年12月号より)。

このことは、新築で25㎡・2,500万円相当の物件で、築後16年~20年経過した中古マンションを、かりに1,000万(上の表の減価カーブを適用して新築の40%相当)で取得し、月8.74万円(新築の平均賃料の93.2%)で賃貸したとすると、いわゆるキャップレート(投資収益率)は10.5%(8.74万円×12カ月÷1000万円)に上昇することになります。

図 2 各区の新築賃貸マンション成約賃料単価・前年同期比の比較 (2010年上期:住戸面積別)



注1: 図は、「40㎡未満」の成約賃料単価が最も高い区(左側)から最も低い区(右側)へ降順に並べたもの。

注2: 都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。以下、同じ。

※ 上の表の○の部分が、東京 23 区内の 40 m²未満新築マンションの平均賃料単価

◆キャピタル・ゲイン(値上がり益)からインカム・ゲイン(賃貸収益)へ◆

これまで不動産投資というと、多少不便でも安い時に土地・建物を取得し、じっと値上りを待つ、というパターンが主流でした。しかし、バブル崩壊後 20 年、少子高齢化が進む現在では、不動産は所有価値より利用価値へと大きく転換してきています。今や、郊外の安い土地を仕込んで周りが開発されるのを待つのではなく、いま現在、人が集まるところ、通勤・通学や買い物に便利なところ、安心、安全なところで生活しようという人々を対象に賃貸経営をしようという流れに変わってきています。

< 第 1 部おわり >

Writer's Profile 小塚 賢 / Satoshi Kozuka



所属 NPO法人 経済金融リテラシー普及協会

略歴 東京外国語大学中国語科卒業。トヨタ自動車株式会社、大倉パーソナル株式会社を経て、現在はNPO法人 経済金融リテラシー普及協会理事長。ファイナンシャル・プランナー第1級技能士。
