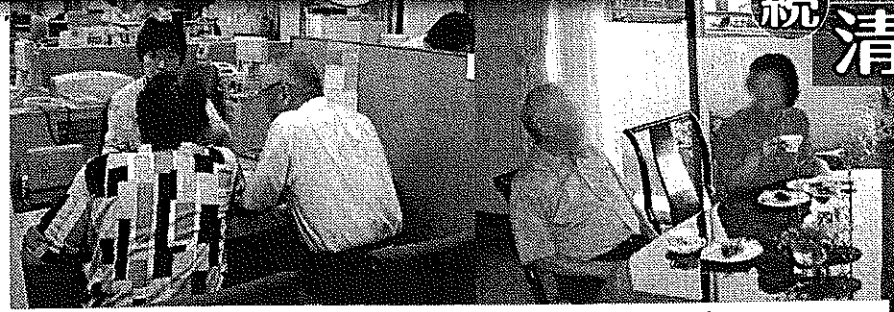


続



夫婦で年金相談。家をどうするかも二人で考えよう (本文と関係ありません)

60歳から堅実に

お金を殖やす

年金だけで暮らす「清貧」老後といっても、節約だけの人生はわびしいという人も多いだろう。ならば、持ち家を利用して現金収入を得る。年金を殖やす。低金利時代に見合った投資をする。働き口もまだある。60歳から間に合う堅実な資産の殖やし方を紹介しよう。

「駅から数十分かかる庭付き一戸建てに住んでいたけれど、子供たちが巣立つてしまい、夫婦二人で住むのには広すぎる。都心でなくとも駅近くの中古マンションに住み替えたいというお客さんがここ最近とても増えました」

不動産コンサルタントで

▼持ち家は売らずに賢く貸す

▼毎月最低3万円を投資信託に

却を躊躇せざるを得ない。どうしたらいいのか。

よく知られているのが「リバースモーゲージ」。年金収入が少なくて老後が不安な場合、自宅を担保にして金融機関から融資を受ける代わりに、死亡時に自宅を売却する制度だ。ところが最近、土地の価格が下落傾向のため担保割れのリスクが伴う。不動産の評価額が下がると、融資額が減るといふことが起こりかねないので、利用の際には注意が必要だ。

質収入を得る方法を紹介します。一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)、東京都千代田区)の「マイホーム借上げ事業」だ。利用できるのは50歳以上。土地や建物に抵当権が設定されておらず、住宅に一定の耐震性が確保されていることが条件だ。

仕組みはこうだ。JTIに登録して会員になる(無料)。ハウジングライフプランナーから、制度や住み替えにかかる費用などの説明を受けたうえで、賃貸対象物件として申し込む。JTIが賃貸して管理、賃料収集を請け負い、一定金額を持ち主に支払う。JTIが持

ち主に代わり借り手探しから手続きの一切を請け負う。

「物件は一戸建て、マンションどちらでも利用できません。皆さんから借り上げた家は、地元の不動産屋を経由して若い子育て世代などに転貸します」（同広報担当）

団塊世代の持ち家は1981年以前の旧耐震基準の建物が多い。実費で建物診断を受けた上でメンテナンス工事をしなければならぬが、市区町村の助成制度がある。入居者との契約期間は3年単位なので、再びマイホームに戻ることも可能だ。国庫負担の基金があり、借り主が見つからない場合でも、賃料の約70%程度が保障される。

3年前、マイホーム借上げ制度を利用し、神奈川県相模原市から千葉県山武市に住み替えたAさん夫妻（ともに62歳）のケースを見てみよう。

相模原市の自宅は築27年、200平方メートルの

敷地に4LDKの木造住宅と4台分の駐車場が付く。07年に申し込んですぐ入居者が見つかり、周辺相場より割安な月11万5000円で貸す。うちAさんの取り分は85%の9万7750円。残りの15%はJTIに管理費として徴収される。

「インターネットで住み替え用の中古物件を探しました。山武市に130坪に4LDKの中古物件を見つけてすぐに680万円で購入しました。貯金があつたので退職金は手つかずです」（Aさん）

Aさんは60歳以降も嘱託社員として週3日程度、出勤する。最寄りのJR総武本線成東駅までは車で5分程度、特急に乗れば東京まで1時間程度で着く。

「以前は満員電車の中でずっと立ちっぱなし。今は特急に乗れば座れるので通勤は楽になりました」（同）

都心から電車で1時間以上の郊外であれば、自然が豊かな場所が残っている。

物価も安いので生活費もかからない。Aさんの妻は声を弾ませる。

「住み慣れた場所を離れることに不安がありました。今は地域ともなじんだのであと10、15年、75歳ぐらいまでは住み続けられる自信ができました」

介護が必要になる頃には今の家も賃貸に出し、高齢者専用の住まいに移り住む計画を立てている。

JTI代表理事の大垣尚

国民年金70歳受給でプラス33万円

持ち家に頼らず、年金で資産を殖やす方法がある。

20歳から国民年金に加入すると60歳の時点で、納付済み月数は480月になる。これに月数が満たない

人の場合、60〜65歳の間に「任意加入制度」を利用すれば受給年金額を殖やすことができるのだ。5年間国民年金が未納だった60歳の人

が、仮に今年4月から5年さらに年金を払い続ける

司さんによると、制度の利用者はこれまで350人と年々増えている。

「この事業を始めた一番の理由は、地方都市や郊外に人を呼び込み町を活性化させることです。郊外での生活はお金がかからないので貯金も殖やせる。資産を持つこの世代の購買意欲を刺激させれば、日本全体の経済波及効果も期待できる。戻りもどつて高齢者のプラスになるのです」

と、65歳から受け取る年金額は未納時より、年9万9000円増額する。

65歳から受け取る老齢基礎年金(国民年金)の受給開始を遅らせれば、その分殖える。すなわち、60歳から老齢厚生年金(厚生年金)をもらつていて、65歳以降も働き続けようとする人が、国民年金の受給時期を70歳に遅らせたとする。65歳からの国民年金は年79万2100円のところ、70歳から

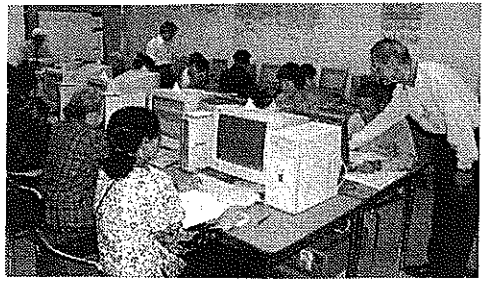
もらうと112万4782円になる。増額率は請求した時期によつて異なる。

今は円高、株安と投資環境は整っていない。しかし、退職金を積極的に運用する手もある。

「年金の不足分を補うため、分配型投資信託を活用する方法もあります。その際70代以降に使うために運用する資金は長期で分散投資しましょう」

こうアドバイスするのはファイリテイ退職・投資教育研究所所長の野尻哲史さん。代表的な指数を使つて国内外の株式と債券など四つに15年間分散投資をした結果、リーマン・ショックの後でも年率3%程度の利益を得たからだ。

「今は円高でダメだ、景気が悪いから株はダメだと短期的な動きに惑わされない。国内株式や海外株式、海外の債券などにバランス良く分けて保有することが鍵です」（野尻さん）



パソコンなど技術があれば働き口は増える

FPでファイナンシャルリサーチ代表の深野康彦さんは、退職金を年代ごとに分散して投資することを提案する。

「退職金を60代、70代、80代と三つに分割します。60代はすぐに使うお金なので安全に運用し、70代と80代になれば少し積極的に投資してもいいでしょう」

退職金からローンなどを差し引き1000万円程度が手元に残ったとする。60代の500万円は、定期預金などに引き出せて元本割れしない商品に預け

る。70代の300万円は株式と債券に3対2の割合で分散する。80代での200万円はリスクの高い株式への投資比率を下げるというような具合だ。

「株式や債券に直接投資するよりも、株式や債券の投資信託に毎月3万〜5万円の一定額を7年間ぐらい積

使えるシルバー人材センター

持ち家がなく賃貸に住み続けている人は、60歳以降年金だけでは生活が成り立たない。「シルバー人材センター」を活用してアルバイトを始めるシニアが増えている。

の家賃が10万5000円。家賃分働かなければならぬのです」(横井さん)

東京都中央区で一人暮らしの横井哲夫さん(69)は60歳で退職後、シルバー人材センターで駐輪場の管理のアルバイトを見つけた。1日5時間週3日働き、月7万円程度の収入がある。「年金は1ヵ月15万円程度にもかかわらず、今住んでいる公団(UR都市機構)

み立ててる。あとは70代、80代になるまで保有し続ける。長い老後、インフレリスクに対して備えるためです」(深野さん)

「社団法人全国シルバー人材センター事業会」のホームページ(<http://www.zsjc.or.jp/>)から検索できる。仕事は家庭教師やパソコンの指導、自動車の運転手といった技術的な仕事から、庭木の剪定、障子・ふすまの張り替え、ペーパークラフト、一般家庭のお手伝い、宛名書き、調査・集計業務など実務的なものまで、あらゆる職種がある。時給は地域によって異なるが、全国平均で1ヵ月8〜10日就業した場合、3万〜5万円程度の収入になる。

横井さんは3年前病気を患った時、一人暮らしは心細いと高齢者住宅の住み替えセミナーに参加。今冬から田舎暮らしに挑戦する。「栃木県那須町の新築高齢者専用者住宅『ゆいまーる那須』に入居することになりました。シルバー人材センターで働いていたので、入居時に支払う15年分の家賃約1000万円を退職金から出せました」(横井さん)