

世界金融危機の中で、老後に備える「自分年金」の手段に不動産を考える人が増えている。一定の条件で、中古ワンルームマンションは比較的安定した収入が期待できるといふ。一方、自宅を元に年金を受け取り、死後に精算する宅地担保型年金も官民で用意されるようになり、一戸建てを「自分年金」にできる可能性も出てきた。

(八並昌)

## 老後に備える



中古ワンルームマンション投資セミナーで説明する日本財託の重吉勉社長。約100人の参加者は真剣な表情で耳を傾けた＝17日、東京・西新宿

# 不動産で「自分年金」

運用は大都市圏で

65歳で受け取る公的年金の平均的な月額額は、厚生年金で16万円余、国民年金で5万円余とされる。対して、世帯主が60歳以上で無職の標準生活費は約25万円(総務省調査)。年金基金など私的年金を組み合わせて準備しても不安は残る。

そこで、「自分年金」用に再び注目されているのが、価格が手ごろな中古ワンルームマンションへの投資。日本財託(東京都新宿区)が17日に開いたセミナーでは老若男女約100人が運用法や実例紹介に耳を傾けた。

同社は賃貸物件の管理や販売を手がけ、先月末時点の管理戸数は6176戸(所有者数2608人)。社長の重吉勉さん(46)は「優良な中古ワンルームは、賃料収入を年金上乗せするため手放す人が少なく、市場に少ない。安定して賃料を得るには、少ない

中から立地や管理面などで需要に合う物件を探すことが重要」と強調する。

さらに、「当社は、若年流入人口が多く、賃貸需要が高い東京、横浜圏の物件しか扱わない」とも。中古ワンルームマンションは、大都市圏で運用することが大前提となるようだ。

ある30代女性は昨年、同社から築17年で広さ18平方メートル、JR中野駅徒歩8分の物件を1020万円で購入した。月7万5000円の家賃から管理費などを引いた手取りは5万2990円。30年ローン770万円の返済分3万3469円を除いた残りは1万9521円。ほかに購入時の諸経費50万円や固定資産税3万7100円がかかるという。

### 自治体や厚労省も

宅地担保型年金も徐々に広まってきた。一括借入れ後に少しずつ返済する住宅ロー

ンと逆で、少しずつ借りて最後に一括返済するので「リバースモーゲージ(逆算住宅ローン)」ともいう。

65歳以上の世帯を対象に運用している東京都武蔵野市では、延べ110世帯余が利用している。貸し付け限度額は宅地の売買時価の8割以内、利息は長期プライムレートで今年度は2・15%。福祉公社の在宅サービス(月額1万円)を受けられるが条件だが、生活費1人月額8万円以内、医療費月額70万円以内などを受給できる。

契約者が死亡または受給合計が限度に達した時点で契約終了となるが、「同居者や契約者が生活されているうちは返済猶予となり、利息もかからない」と市高齢者支援課管理係長の遠山秀樹さん(46)。

厚生労働省主導で平成14年度以降、都道府県の社会福祉協議会も「長期生活支援資金」の名称で同様の制度を導入しているが、収入制限があ

## 中古マンション → 賃貸収入 / 一戸建て → 担保型年金

ることなどで、利用中の延べ件数は全国で626件にとどまっている。

### ゆとりを求めて

民間商品の中で、中央三井信託銀行が運用するリバースモーゲージは、土地評価額が原則4000万円以上が対象だが、これは路線価評価なので、売買時価なら5000万円(6000万円の宅地が必要。貸し付け限度額は利息込みで評価額の5割。武蔵野市同様に収入制限はない。

例えば、自宅の土地評価額4000万円なら貸付限度額2000万円、毎年100万円を65〜79歳に計1500万円受給できる。利息は短期プライムレート3・375%が変動しないとして15年で483万円。受給終了後も85歳まで生きればさらに利息が443万円かかり、返済総額は2426万円。同行への遺言信託で宅地を処分、返済する。融資企画部主席調査役の橋口功一さん(41)は「通常の生活水準にゆとりを持たせたい方を想定しており、これまで約200件のご利用がある」と話す。

別の関係者は「住宅ローン完済が手いっぱいでは老後資金に余裕がない人は少なくない。独身世帯や子供がいても不動産を自分のために使いたい人も増えている。新規融資が難しい高齢者にとって、宅地担保型年金は有効」としながらも、「厚労省主導の制度は生活保護の色彩が強くと収入制限などを見直さないと武蔵野市のような普及は難しいのでは」と指摘している。