

老後を支える年金財政の悪化が懸念され、「いったい年金はいくらもらえるの?」と定年後の生活設計が気になる人も多いはず。老後資金のための資産運用も自助努力として大切な。充実したセカンドライフに向けて早めの準備も進めておきたい。
(中山忠夫)

中古マンション投資

年金だけでは…

会社員が加入する厚生年金の支給開始年齢は、すでに60歳から65歳への段階的な引き上げが法律で決まっている。さらにそのスケジュールの前倒しや、68〜70歳程度への引き上げ、年金の給付水準引き下げなども政府の検討課題に浮上している。

「預貯金」や「退職金」を当てにしても、預貯金は低金利が続ぎ、退職金も確実に出るという保証はない。定年後に必要な生活費の水準や年金の支給額には個人差もあるが、「公的年金だけで豊かな老後を送るのは難しい」というのも現実だ。図。

老後を夫婦2人で暮らすのに…



※1「平成22年度 生活保障に関する調査」(生命保険文化センター)より
※2「平成23年度 年金制度のポイント」(厚生労働省)より、夫はサラリーマン(40年勤務)、妻は専業主婦だった世帯の標準的な年金額

セカンドライフに備えて

老後の生活資金をどう作ればいいのか。資産運用に詳しい経営コンサルタントの午登登紀雄さんは「毎月一定額を少しずつ積み立てる方法で購入できる投資信託などはハードルも低い」と話す。

ただし、値動きのある株や債券などに投資するため、資産が目減りするリスクには注意が必要だ。

「何も考えずに貯金感覚で漫然と続けていけば痛い目にも遭いかねない。投資初心者こそ、天気予報を毎日見るように経済情勢などにも目を配り、相場の動きに慣れていく訓練が必要」と午登さん。

まず10万円を「勉強代」と割り切り、自分で株取引などを経験してみるのも一つの手だという。

都心が狙い目

とはいえ「極端なリスクに耐えられるか自信がない」という人もいるはず。そこで「相場の動きが緩やか」という点などから「不動産投資」は有望な選択肢の一つになるでしょう」と午登さんは話す。

たとえば価格が手ごろな中古ワンルームマンションへの投資。購入して賃貸に出し、長期保有で家賃収入を得るといふ運用法だ。

「空室や家賃下落などのリスクはあるが、家賃相場は株価ほど激しく動かないので右往左往せずに済む。入居者の需要動向も周辺エリアの開発状況などから比較的見通しがつきやすい」と(午登氏)という。投資用マンションを仲介



日本財託が開く中古マンション経営セミナー。参加者は30〜50代が多い。4日、東京・西新宿

する日本財託(東京都新宿区)の重吉勉社長は「東京都心の駅に近いといった好立地の中古ワンルームマンション(1戸1500万円前後)は、単身世帯の増加を背景に空室さえ出さなければ安定した収益源になり得る」と話す。

同社は個人投資家向けに物件の販売から入居者の募集、入居後の保守・管理業務まで一手に手がけ、先月末時点の管理戸数は9810戸(所有者数3982人)に達し、この10年で約5倍という成長ぶりだ。

運用法や実例を紹介する定期開催の無料セミナーも盛況で、参加者からは「不動産投資の始めに中古ワンルームは最適」(54歳男性会社社員)、「地方でアパート経営しているが苦しく、これからは『都心』の時代」(53歳主婦)などの声も聞かれる。

重吉社長によると、物件の購入費に対し、毎月の管理費や修繕積立金などの諸経費を差し引いた手取り家賃の年間収入がどれだけの割合を示す「実質利回り(%)」が収益の目安。

「築後2〜5年程度の物件なら5%以上、それより古い物件なら6%以上の利回りを確保したい。少ない頭金でローンを組んで購入しても手取り家賃から繰り上げ返済に回せる」と話す。手持ちの資金や時間などの要素から、さまざまな手を考えておくことが重要だ。