

ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 秋山英樹
不動産コンサルタント

138号

発行日2020年3月

「2000万円問題と不動産」

今、我が国を始め世界中でコロナウイルス問題の終息が見えず健康面だけでなく経済面などあらゆるところに影響が出てきています。

桜を見る会や検事長の定年延長問題は始め、うやむやにさている森友問題・加計学園問題などをかかえている安倍政権が、一気にコロナウイルスの封じ込めで人気の取り戻しにかけましたが、各省庁などとの取り決めもなく自粛公表を行ったため、逆に大きな社会問題に発展しています。

それでも、終息されれば早期対応に対して賞賛されるでしょうが、早期収束は難しそうです。

コロナ問題で忘れそうな問題の一つに老後資金2000万円問題があります。

平均寿命が延びている現在、高齢者夫婦が定年後に年金生活を送るには毎月5.5万円不足するので、その不足額を補うには2000万円程度が必要だという提言です。

2000万円を退職金やこれまでの預貯金で賄えればよいでしょうが、2000万円を用立てするのが難しい人も多いのです。それが、2000万円問題として昨年は騒がれました。

2000万円を金融資産として考えると、難しいのですが、不動産資産として考えるとかなりの多くの人が2000万円をクリアしているのです。

我が国の60歳以上の住宅所有割合は70%を超えており、都市部でも60歳以上の人は60%の所有率です。全ての住宅資産が2000万円をこえるわけではありませんが、金融資産と合わせれば7割以上の方は2000万円をクリアするはずで

そこで、問題になるのが不動産という資産を持っていても現金化できない限り、生活資金の足しにならないのです。

そこでリバースモーゲージ（逆住宅ローン）という仕組みが昔からあり、住宅を担保に住みながらお金を融資してもらう仕組みですが、扱う金融機関の少なさや融資額の少なさからあまり利用されていませんでした。そこで、住宅融資支援機構（旧金融公庫）が、「リ・バース60」という融資商品を開発しました。簡単に言えば、利息だけ払ってもらえれば元本の支払いは死亡後に住宅売却で終了するという仕組みです。住宅売却金額が融資額より少なくとも相続人に負担のないノンリコースローンも用意されています。

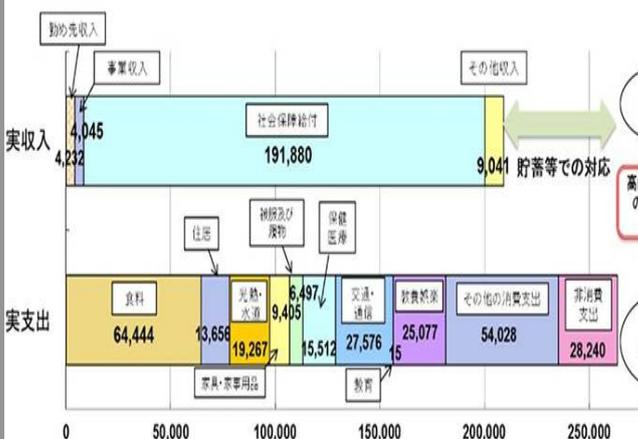
資金用途は、既住宅ローンの借り換えや住まいの住み替え、建て替え、リフォーム資金の他、将来住み替え用の手持ち資金も可となっています。

言い換えれば、住まうための資金がなければ、必要資金の半額程度を元本返済なしで低金利の利子のみで貸りることができ、死亡時には住宅を売却することでチャラにしますという制度です。

これまでの利用実績は、平均70歳の年金受給者で平均必要額が約3000万円、融資額約1600万円、9割の方がノンリコースローンで毎月の支払額が利子のみで3.3万円ということです。

今後、年金危機の防護策として多くの国民が所有している住宅を老後資金にするため、不動産業法改正によるインスペクションを始め、リ・バース60もその施策の一環といえるのです。

【高齢夫婦無職世帯(夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの無職世帯)】



(出典) 第21回市場ワーキング・グループ 厚生労働省資料

【リ・バース60】の仕組み

