

## 60歳代を楽しく過ごすための お金との向き合い方

合同会社フィンウェル研究所 代表  
野尻 哲史

### 第12回 地方都市移住先駆者のマンション事情

前回は「60歳代はなぜ地方都市移住を考えるのか」と題して、地方都市移住のメリットをまとめました。最大のポイントは、生活水準を下げないで生活費を下げられる点だと考えますが、実際に移住された方へのインタビューでは、もう少し生々しい声も聞かれました。

住宅は賃貸すべきか、購入すべきか、という点は現役時代によく議論されるところです。皆さんは、どう考えますか。フィンウェル研究所では「60代6000人の声」のアンケート回答者のうち、実際に地方都市に移住された方へのインタビューを行っています。それを基に退職者の目線から見たマンションの価値をまとめてみようと思います。

#### 1 現役時代に家を買わなかったKさん

まずは、2020年2月にインタビューした、大手製薬会社で営業職を続けてきたKさんです。奥さまとはかなり前に離婚し、現役時代は単身で転勤が多く、会社の手厚い家賃補助などもあり、家を買わずに賃貸生活を続けてきました。しかも住んでいたマンションはちょっと豪華

だったようです。ただ定年になれば、家賃負担が一気に重くなり、それを機に倉敷で1人暮らしをしている母と一緒に住むために移住を決意しました。

Kさんは、現在、完全な無職ながら退職金3000万円は手つかずで、自分の厚生年金13万円程度と母親の遺族年金10万円ですべて「普段の生活に特に不自由はない」とのこと。ただ、近い将来、住宅のリフォーム、母親の介護、自分だけの時の生活などが気になっている様子でした。

#### 2 やはり最後は「家賃を払わない生活」に

Kさんのように、現役時代、ずっと賃貸で過ごすとしても、退職後は賃貸から脱したいとの気持ちはよく分かります。特に現役時代に手厚い住宅補助があると、退職後の住宅コストの負担増を大きく感じますから、一層、賃貸から脱却したいとの思いは強いはずです。

ある程度の規模の地方都市に実家があれば、実家に帰るという対応は可能です。また、現役時代に賃貸生活で過ごしながらか資産形成を進めることができているとすれば、“終の棲家”を新たに購入することも可能です。Kさんの場合、現役時代に高めの賃貸生活を続けていたことに課題があったかもしれません。

#### 3 半額になったマンションを売却して岡山でマンションを購入

次は、現役時代にマンションを購入して、それをうまく活用して退職後の移住生活を乗り切っているTさんの例です。

Tさんは神戸で生まれて、子どもの頃に岡山に引っ越しました。多種多様の仕事・アルバイトを経て1982年、28歳の時に全国チェーンの小売り会社に入社し、65歳まで勤め上げました。その間、フランス駐在も含め、全国で営業する日々でしたが、退職後に岡山に移住しました。

Tさんは、1994年に藤沢の片瀬海岸で70㎡のマンションを購入しました。バブル経済のピーク時点から価格が下落したと判断し、購入価格は4850万円。しかしその後も価格は下落し続け、岡山に引っ越す時の売却価格は2650万円。45%も下落し、大きな損失となりました。ただその資金で、岡山では80㎡強のマンションを2390万円で購入できています。

地方移住という手法が加わると、マンション購入は違った目線で見ることができます。第11回の連載で指摘した通り、民営家賃が東京23区比半分以下である地方都市への移住は、マンション価格でも大きなメリットが見込めます。確かにその物件の売買では損失となりましたが、地方都市での安い物件に買い替えることを想定すれば、決して心配ばかりではないように思います。単純に価格が下落することを恐れる必要はなく、総合的なライフプランこそが重要な視点になります。

#### 4 安い物件への買い替えも念頭に置く

次は、さらに計画的にマンションを購入したAさんを紹介します。新型コロナウイルスがまん延する直前に、奥様のふるさとである長崎に移住されたAさんも、

典型的な“転勤族”です。お子さんのいないAさんは、30年くらい前から定年後に長崎へのUターンを漠然と考えていたそうです。

45歳まで住むことができた社宅を出る際に、住宅ローンを組んで東京の千歳船橋にマンションを購入。その際に重視したのが、売りやすいことでした。長崎と決めていたわけではないものの、移住することは想定していたわけですから、売ることが前提だったわけです。相続した資金もあって、50歳くらいには住宅ローンを完済し、売却した時には、その代金を使って長崎にマンションを購入しても、売買差額が1000万円以上残ったそうです。現役時代にしっかりと資産形成した上に、売買差額も加わったことで、余裕のある退職となったようです。

長崎に移住しても少し仕事をするつもりだったAさんですが、コロナ禍の始まった時期と重なり、勤労収入がゼロの時期が長く続きます。その時期をつなぐ資金として、マンションの売買差額が使えたことはメリットでした。

#### 5 ホーム・エクイティという考え方

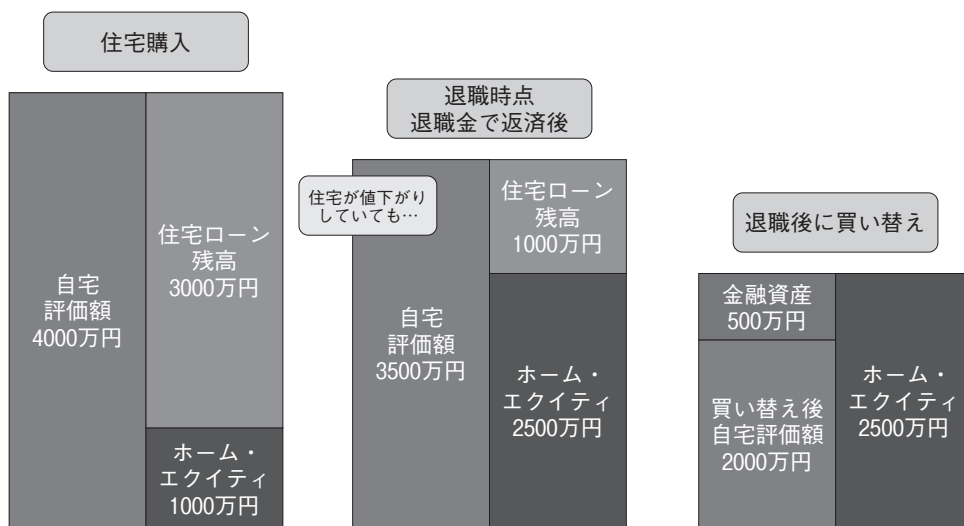
第11回の連載では、地方都市移住が退職後の生活における資産寿命の延伸対策の一つと指摘しました。地方都市移住の効果は生活費の削減、すなわちダウンサイジングに置くことが多いのですが、Aさんのように住宅の持つホーム・エクイティを活用することも大きなメリットと言えます。

マンションの売買で大きな損失となったとしても、地方都市での買い替えを想定して売却額を見込むと、退職後の資産収入の原資を大きく増やす方法の一つになり得ます。住宅を一つの資産としてバランスシートを想定します【図表】。住宅の時価を資産額として、住宅ローンを負債と考え、その差額は、会社のバランスシートで言えば自己資本＝エクイティとなり、これをホーム・エクイティと呼ぶことがあります。

住宅ローンを借りる際に頭金を用意す

ることは、このホーム・エクイティを用意することに他なりません。頭金が多ければ多いほど、価格の下落で資産額が低下しても、ある程度負債の返済を進めれば、ホーム・エクイティを残すことができます。Aさんのように退職までに住宅ローンを完済すれば売却額がそのままホーム・エクイティになり、次のマンションを購入する際の原資だけでなく、生活費にも充当できることが強みになります。

【図表】 ホーム・エクイティの考え方(イメージ図)



出所：合同会社フィンウェル研究所

のじり さとし

1959年生まれ。国内外の証券会社調査部を経て、2006年から大手外資系運用会社で投資啓蒙活動を行う。2019年5月の定年を機に合同会社フィンウェル研究所を設立し、代表に。資産の取り崩し、地方都市移住、勤労などに特化した啓蒙活動をスタート。日本証券アナリスト協会検定会員、日本FP学会、行動経済学会などの会員。2023年10月より金融審議会資産運用タスクフォース委員。著書には『60代からの資産「使い切り」法 今ある資産の寿命を伸ばす賢い「取り崩し」の技術』（日本経済新聞出版）、『IFAとは何者か～アドバイザーとプラットフォームのすべて』（金融財政事情研究会）、『老後の資産形成をゼッタイ始める!と思える本』（扶桑社）、『定年後のお金』（講談社+α新書）、『脱老後難民 英国流資産形成アイデアに学ぶ』（日本経済新聞出版社）など多数。