



「人生100年時代」というフレーズをよく耳にするようになりましたが、定年後の何十年もある自由な時間を、皆様はどのように描かれていますか？

今月より、人生100年時代のライフプランという切り口で様々な視点から情報をお伝えしていきたいと思えます。

## 人生100年時代に備えて

昨年、金融庁が公表した金融審議会の市場ワーキング・グループ報告書「高齢社会における資産形成・管理」の内容が大きく取り上げられ「老後2000万円問題」として大きな話題になりました。

メディアでの取り上げられ方も様々で、それを受け2,000万円なんて非現実的だ！という声や2000万円でも足りない!? など様々な意見があがりました。日々の生活にかかる費用は人によって全く異なるとはいえ、平均寿命が延びているのは紛れもない事実なので、この2000万円問題の話はどの世代の方にとっても、自分の将来の資金について考えるきっかけになったと言えるでしょう。

私達は、今年の初めに、(株)東急コミュニティーで管理員のお仕事をされている皆さまへ2000万円問題へどう対策されるかアンケートを実施しました。すると回答の多い上位は右下の通りでした。

最も多かったのは「より高年齢まで働く」という結果に。近年、(株)東急コミュニティーでも管理員さんの定年年齢も延長され、長く働く制度は整ってきました。現在の定年は「70歳」。人生100年時代とすると、



「2000万円問題」へ実施していること・興味があること

- 第1位 **より高年齢まで働く**
- 第2位 **節約術**
- 第3位 **株・各種債券等の金融商品**

※東京中央支店にて2020年1月実施アンケートより

「卒業後の約30年」を楽しく暮らしていく準備はできていますか？



## 定年後は、“想定していたよりもずっと出費が多い”

アンケートだけでなく「定年後のお金や働き方」に関する様々なご意見をヒアリングさせて頂きました。そこで見えてきたのは、定年後の暮らしへの「お金に関する悩み」です。

「退職直後は余裕を持った生活が可能だと思っていたのですが、孫のお祝いなど色々重なるうち思ったより、減りが早いなと感じています。」

64歳 男性

「働くことは好きなので、定年後も働けば運動にもなりお金ももらえ、一石二鳥！と思っていたが、年齢のせい腰や膝が痛く身体がきつくなってきたのは想定外。治療代もかかり、むしろ今は働けなくなったら収入減ってしまうという焦りが強い」

68歳 男性



定年後の生活を支える、収入源のひとつの柱となるのが『年金』ですが、厚生労働省の報告によると、厚生年金の受給の平均額（平成29年度）は、

**1人あたり144,903円／月**という結果があります。一方で、公益財団法人生命保険文化センターによると、ゆとりのある生活を送るには**ご夫婦で毎月約35万円が必要**という調査結果もあります。

お話を伺った方の中には「夫婦二人だから年金も2人分でやっていけるが、何年か後にどちらか1人になって収入が半減したら厳しい」と仰っておられた方もいましたが、収入源を年金だけに頼るのは、ゆとりある暮らしを送りたい方にはなかなか厳しいようです。

## 「働く」以外に資金を生む方法

100歳まで生きる前提で考えると、やはり「働く」以外に資金を生み出す方法を考える必要があります。銀行に預金をしていればある程度の利息を期待できた時代ではないので、リスクとのバランスをとりながら、ご自身にあった資産運用が不可欠です。

### 代表的な資産運用

低い ← リスク・リターン → 高い

預金

保険

債権

投資信託

株式

REIT

先物取引

FX

仮想通貨



## 自宅を活用した資金を生む方法

資金を生む為に、現在の住まいを見直す方もいらっしゃいます。ここ最近、テレビCMなどでも「リバースモーゲージ」というキーワードを耳にされたことはありませんか？リバースモーゲージとは、居住する住まいを担保にした融資制度のひとつです。受けた融資は居住者の死亡時等に担保不動産を処分し、元利一括で返済する仕組みです。現金収入が少ないという高齢者世帯が、住居を手放すことなく収入を確保するための手段として、取り扱う金融機関が増えているようです。

### 自宅を売却する

居住する住宅を売却し、自身は別の家を再購入するか、賃貸住宅への居住を選択。売却した際に資金を得ることが可能。



- ・思うような価格、時期に売れないケースも
- ・家を再購入するには大きな資金が必要
- ・高齢になると物件を借りられないリスク

### リバースモーゲージ

居住する住宅や土地などの不動産を担保として、一括または年金の形で定期的に銀行から融資を受け取る事が可能。



- ・借入金の金利が一般的な住宅ローンより割高
- ・長生きがリスクになる
- ・地下下落で返済負担が増すケースも

## 自宅を手放す際には注意も必要

家を活用して資金を生み出す仕組みに注目していた私達は今年の2月のとある週刊誌の表紙に大変印象に残る見出しが目に留まりました。

### 「最後まで自宅を売ってはいけない」

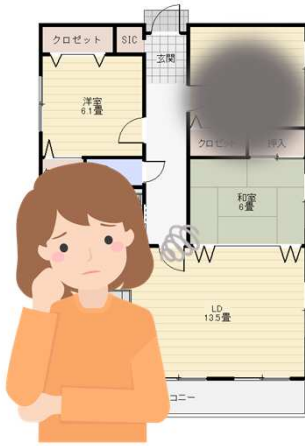
※講談社発行 週刊現代 2020年2月15日発行



これは、老後資金の為に自宅を手放し、夢の地方移住を実現させたご夫婦が移り住んだ先で地域に溶け込めなかったり、小規模な賃貸暮らしへの住み替えを考えていたところ、単身高齢者には部屋を貸さないという家主もおり、頭を抱える事例等が複数紹介されています。この特集は大変反響が多かったようで次号も同様の特集を組んでさらに深掘りされた事例が紹介されています。様々なケースが紹介されていますが、共通の課題が「失敗と分かった時に、元の家に戻りたいと思っても手放してしまったので戻れない」という事実です。



## 自宅を手放さず、資金不安を解消できないだろうか？



資金の為とはいえ、家を手放すにはリスクも伴うことは前記の事例等で理解できましたが、一方で自宅の高齢の両親の暮らしを見てみると、かつては家族4人で暮らしていた家に今は夫婦2人だけで住み、以前の自分が使っていた部屋は物置になっている現状がありました。あきらかに、住まいの大きさと住人のサイズが合っていないのです。

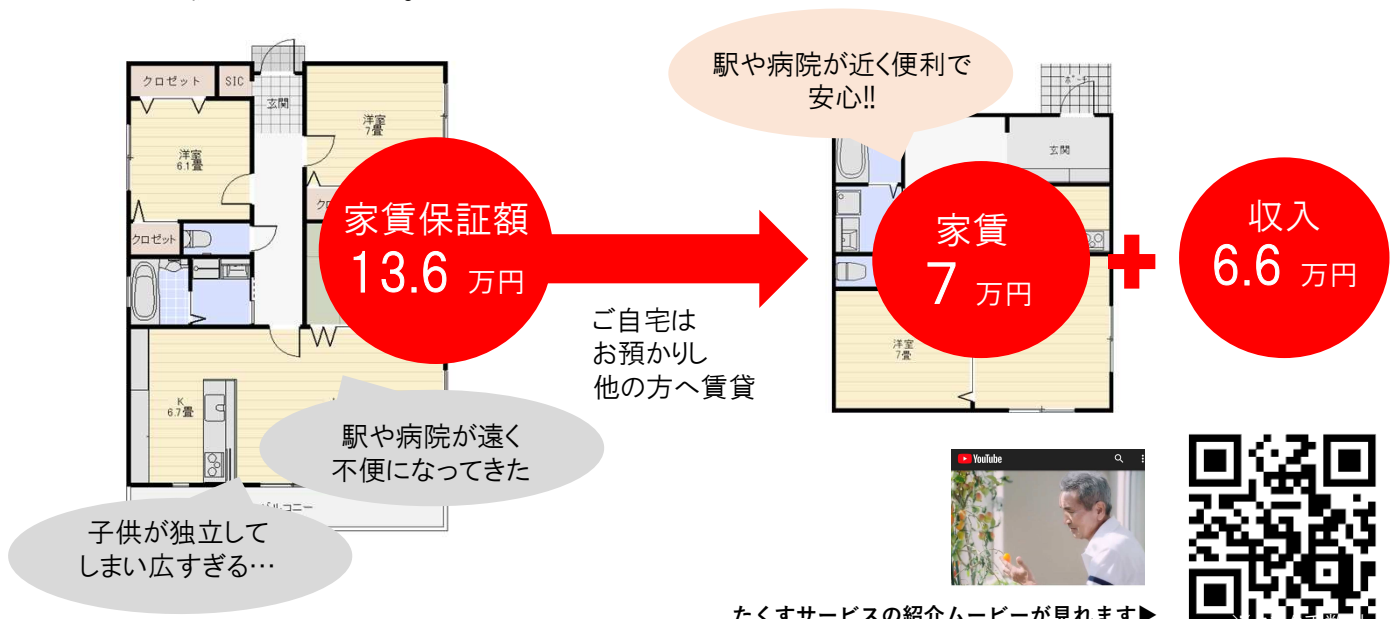
「使っていない部屋がお金に替わればいいのに・・・」

高齢層の方の多くの方に資金不安がある一方、この世代の方々の持ち家率は、80%を超えていると言われています。

まだまだ長いこれからの人生、ただ年金だっこの先どうなるかわからない、でも少しでも豊かに、時には美味しい物を食べたり、旅行を楽しんだり自由に暮らして欲しい！

そのために、サイズの合わなくなった家をどうにか活用できないだろうか？両親へのそんな思いから「たくす」というサービスを考えました。

自宅を「住む場所」と捉えるのではなく「資金を生む為の資産」と再定義し、実現したい暮らし方にあった家へ住み替え、その差額を得ることができる仕組みを形にしました。



たくすサービスの紹介ムービーが見れます▶



## “たくす”は来春からの事業化をめざしサービス内容を検証中

“たくす”とは、自宅を手放すことなく自由な暮らしを実現するサービスです。

### ① ご自宅を「たくす」(サブリース契約:手数料15%)

おあずかりしたご自宅は、他のユーザーへ貸し出し、お住まいの状況やエリア特性等を組み合わせ、“収益を生む家”にします。

### ② 豊富に選べる住み替え先

ご家族の近くの住まいや、一度住んでみたかった街、旅行感覚で全国を巡る暮らし方等、ご希望に応じた住み替え先をご提案致します。

### ③ 住み替えに伴う手間や負担をサポート

面倒な手続きや手間を軽減するサービスをご提供致します。

引越し	リフォーム	荷物預かり	荷物処分
家具・家電レンタル	宅配スーパー	行政手続代行	電気・ガス・水道手続き代行

### ④ 将来、ご自宅に戻る・売却することも可能

ご自宅の所有権はお客様のままです。数年後にご自宅に戻ることも可能です。

※契約内容に応じて、一部制限あり

現在、事業化検証中につき、サービスについてのアンケートとトライアルモニター(引越し費用無償)を募集しております。アンケートへご協力頂いた方へは先着300名でクオカードのプレゼントも実施しておりますので、ぜひご回答ください！

※クオカードはアンケート集計後に後日ご自宅宛てに郵送させて頂きます。

※アンケートは1世帯1回に限ります。

※定員(300名)に達し次第クオカードプレゼントは締切とさせて頂きます。

クオカード  
500円分プレゼント



## アンケート または モニターへご協力頂ける方へ



スマートフォンもしくは  
パソコンからアクセス

＜スマートフォンの方＞  
カメラを↓こちらへ  
かざしてください



＜パソコンの方＞  
「たくす 住み替え」  
で検索してください

たくす 住み替え

検索

所要時間は  
約10分  
です



東急不動産ホールディングス

グループ企画戦略部 STEP事業化プロジェクトチーム

メール: takusu@tokyu-fudosan-hd.co.jp

TEL: 050-3482-3265 ※留守番電話になっているので原則メールにてお問合せ下さい。