

第3回：リタイア時に、住宅ローンは「返すべきか」「返さざるべきか」 (その①)～令和時代の家計の選択肢

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫

今年（2021年）4月に改正・施行された「高齢者雇用安定法」によって、70歳までの就労機会の確保が企業の努力義務とされました。これにより企業は①70歳への定年引き上げ、②70歳まで雇用継続する制度の導入、③定年制の廃止などの措置を検討する必要に迫られています。今後、ビジネスパーソンの方の定年年齢は「65歳」から「70歳」、もしくは「廃止」へと動いていくでしょう。

一方、2019年の日本の最頻死亡年齢（各年齢ごとの死亡者数で数が最大の年齢）は、男性88歳、女性92歳です。リタイア年齢が60歳代後半に推移するとしても、まだ20年以上はあるセカンドライフを安心して過ごしていくためには、現役時代から（老後生活を含めた）マネープランを練っておいた方がよさそうです。

今回のアンケート調査では、「家計（世帯）における『老後資金の必要額（おおむね65歳以降の生活資金で公的年金の支給以外に自分で準備する金額）』」を尋ねており、結果は全世帯平均で約1800万円でした。また、必要金額「1万円以上」から「5000万円未満」の各選択肢に対する回答結果を見てみると、1500万～2500万円を頂点として、なだらかに分布していることが確認できました【図表1】。

2000年以降、各世帯の家族構成（既婚／単身）や働き方（共働き／片働き、フルタイム／パート、兼業／副業／フリーランスなど）が多様化しており、それに伴って各世帯が受給する公的年金の種別（国民年金、厚生年金）や受給額も変化しています。こういった背景もあり、「自助努力で備えておく老後資金の必要額」についてもバラつきが生じていると考えられます。

リタイア後のセカンドライフの収入面での支えは、公的年金などの「年金収入」と、自助により準

【図表1】公的年金以外に必要と考える老後資金額

| (上段 回答数 下段 %) | TOTAL | 特別な資金の用意は必要ない | 1万円 | 50万円 | 100万円 | 150万円 | 200万円 | 250万円 | 300万円 | 400万円 | 500万円 | わからない、見当がつかない | 平均値 (万円) |
|------------------|-------|---------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------|---------------|-------------|
| | | | 以上 500万 円未満 | 以上 1000万 円未満 | 以上 1500万 円未満 | 以上 2000万 円未満 | 以上 2500万 円未満 | 以上 3000万 円未満 | 以上 4000万 円未満 | 以上 5000万 円未満 | | | |
| TOTAL | 10920 | 1366 | 520 | 698 | 701 | 821 | 864 | 468 | 365 | 194 | 479 | 4445 | 1807 |
| | 100 | 12.5 | 4.8 | 6.4 | 6.4 | 7.5 | 7.9 | 4.3 | 3.3 | 1.8 | 4.4 | 40.7 | |
| 20-29歳 | 1974 | 361 | 99 | 122 | 150 | 125 | 154 | 44 | 37 | 21 | 54 | 808 | 1363 |
| | 100 | 18.3 | 5.0 | 6.2 | 7.6 | 6.3 | 7.8 | 2.2 | 1.9 | 1.1 | 2.7 | 40.9 | |
| 30-39歳 | 2139 | 286 | 93 | 149 | 143 | 171 | 214 | 86 | 77 | 38 | 66 | 817 | 1688 |
| | 100 | 13.4 | 4.3 | 7.0 | 6.7 | 8.0 | 10.0 | 4.0 | 3.6 | 1.8 | 3.1 | 38.2 | |
| 40-49歳 | 2802 | 317 | 126 | 191 | 192 | 223 | 224 | 119 | 108 | 39 | 94 | 1170 | 1742 |
| | 100 | 11.3 | 4.5 | 6.8 | 6.8 | 7.9 | 8.0 | 4.2 | 3.9 | 1.4 | 3.4 | 41.8 | |
| 50-59歳 | 2561 | 290 | 135 | 151 | 129 | 191 | 174 | 133 | 79 | 51 | 156 | 1072 | 2014 |
| | 100 | 11.3 | 5.3 | 5.9 | 5.0 | 7.5 | 6.8 | 5.2 | 3.1 | 2.0 | 6.1 | 41.9 | |
| 60-64歳 | 1444 | 112 | 68 | 85 | 88 | 110 | 98 | 87 | 64 | 46 | 109 | 577 | 2349 |
| | 100 | 7.7 | 4.7 | 5.9 | 6.1 | 7.6 | 6.8 | 6.0 | 4.4 | 3.2 | 7.6 | 40.0 | |

出所：三井住友トラスト・資産のミライ研究所「全国1万人への独自アンケート調査（2021年）」

備した資産の取り崩しなどによる「資産収入」です。定年の引き上げと雇用延長によって現役時代が延び、それに伴って老後資産形成の時間も増え、マネープランニングを実践できる期間も長くなることから、「今から老後資金の準備を始めても間に合うかも」と考える方は増えると思われます。その場合もポイントとなるのは、家計面での負債（住宅ローン・教育ローンなど）と資産サイドのマッチング（突き合わせ）管理です。

借りたお金は、いつかは返さなければなりません。リタイア後に勤労収入が減り、年金収入が生活資金の中心となっていく以上、リタイア時点の保有金融資産で住宅ローンなどの負債を返済して、セカンドライフに「スッキリ」と向かいたいという気持ちが出てくるのは自然な心理だと思います。

そういった意識を調査すべく、「リタイアする時点（おおむね65歳）での家計の負債（住宅ローンや教育ローンなどの残債）をどうするか」について尋ねたところ、「現在ローンは利用していない、これからもローンは利用しない」が6割、「ローンを利用している、利用する予定」が4割という結果になりました。

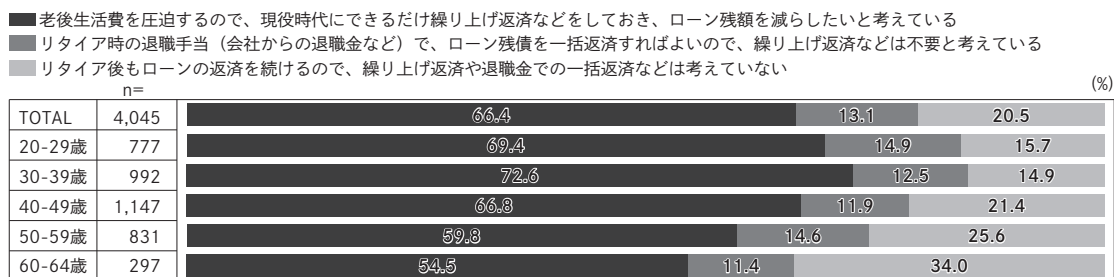
ローン利用者（今後の利用予定者を含む）世帯（4045人）の回答を見ると、「老後生活費を圧迫するので、現役時代にできるだけ繰り上げ返済などでローン残額を減らしたい」「リタイア時の退職手当（会社からの退職金など）で、ローン残債を一括返済したい」との回答が約8割を占めており、現役時代の負債はリタイア時に清算しておきたい意向の強さが確認できました【図表2】。

この調査結果と、【図表1】で確認した「公的年金以外に必要と考える老後資金額」の結果を合わせて考えてみると、老後資金額を検討する際には、「リタイア時の残債（住宅ローンなど）を、退職金を含めたリタイア時の保有金融資産額で返済した後に、どの程度残るのか」を想定しておくことがポイントになってくると考えられます。

ここで見落としがちなのが、「リタイア後もローン返済を継続する」という選択肢です。現在返済中のローン金利や完済までの期間などを勘案し、家計の資産を運用することで得られる果実で「ローンの返済（もしくはその補填）」ができるのであれば、資産と負債を両建てで管理していく選択肢もあると考えられます。ただし、運用期間と流動性には留意が必要です。リタイア時にいきなり「運用」を始めるのではなく、現役時代から積立投資などで投資経験や運用リテラシーを習得しておくことが望まれます。

重要なのは、「資産サイドのみ」で老後資金準備を考えないことです。家計における「資産サイドと負債サイドのマネジメント（総合的な管理）」は、今後ますます重要性を増してくると考えられます。

【図表2】リタイア時の家計負債に対する意識



出所：三井住友トラスト・資産のミライ研究所「全国1万人への独自アンケート調査（2021年）」

まるおか ともお 1966年生まれ。1990年早稲田大学法学部卒業、同年住友信託銀行（現・三井住友信託銀行）に入社。確定拠出年金業務にてDC投資教育、継続教育のコンテンツ作成、セミナー運営に従事。2019年より現職（三井住友信託銀行／人生100年応援部を兼職）。主な著作として、『安心ミライへの「資産形成」ガイドブックQ&A』（金融財政事情研究会、2020）がある。