

高齢期の経済事情とリースバックの注意点

**老後の生活費に対する意識の高まり
～資産形成は若年層が中心～**

2019年に金融庁が『老後2000万円問題』として注目を集めた報告書を公表した。これをきっかけに、『年金だけでは老後は暮らせない』『退職時に2000万円必要』といった認識が広がり、若年層を中心に資産形成に取り組む人が増えている。

そうした中で、家計の安定的な資産形成を支援するため、iDeCo(個人型確定拠出年金)(※1)やNISA(※2)といった税制優遇措置のある資産形成手段が普及している。iDeCoの加入者数は過去5年間で(2019年3月末～2024年3月末)で2・7倍に増加した(※3)。しかし、iDeCoは加入制限があり、現役を引退すると原則として掛金の拠出ができない。一方、NISAは高齢期も利用可能だが、年別別の利用状況を見ると、50歳代以下の口座数が2019年から2024年にかけて2・6倍に伸びたのに対し、60歳代以上の口座数は1・3倍にとどまっている(※4)。近年では50歳代以下のNISA利用率(※5)は28・8%で60歳代以上の18・6%を大きく上回る状況である。

**高齢期の経済事情
～資産が尽きる不安の高まり～**

では、若年層が資産形成に動き出す中、すでにその段階を終えた高齢層には、どのような変化が見られたのだろうか。

高齢世帯の金融資産額を見ると、2000万円を超える世帯の割合は、2019年時点の38・7%から大きな変化は見られず、依然とし

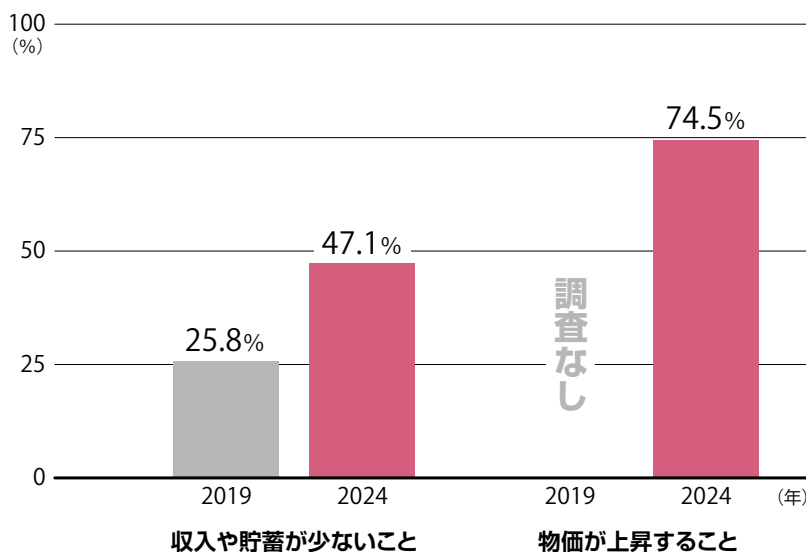
て大半の世帯が2000万円を超える金融資産を保有していない(※6)。2019年時点では、収入や貯蓄が少ないことを不安に思う高齢者の割合は25・8%に過ぎなかったが、2024年にはこの割合が47・1%にまで上昇している(※7)。この不安の増加には複数の要因が考えられる。一つは、冒頭の報告書によつて老後の生活資金不足に対する認知が広がったことだが、より大きな要因として、昨今の物価上昇の影響が挙げられる。その影響はデータにも表れており、物価が上昇することを不安に思う高齢者の割合は74・5%に達する(※8)。

収入より支出が多くなり、預貯金を取り崩してまかなうことがある高齢者の割合も2019年の48・1%から2024年は61・2%に上昇した。金融資産額が少ない高齢者ほどこの割合が高い傾向があり、1000万円未満では70%を越えている。金融資産額が少ない高齢層においては、老後の生活資金不足に対する潜在的懸念が具体的な課題として認識されつつあると言える。

**生活資金の対処法
～節約を重視～**

生活資金の不足に対処する方法として「収入を増やす」という選択肢がある。70歳までの就業機会確保が努力義務化されるなど、高齢者の雇用促進制度の影響もあり、高齢者の就業率は上昇している。公的年金を受給している高齢者世帯に占める公的年金以外に収入源がない世帯の割合は、2019年の48・4%から2024年は43・4%に減少した(※9)。しかし、誰もが収入を伴う仕事ができるわけではない。就業率

図1 高齢者が経済的に不安に思うこと



高岡 和佳子 (たかおか・わかこ)
ニッセイ基礎研究所主任研究員



が上がったとはいえ、2024年における75歳以上の就業率は12・0%に過ぎない(※9)。仕事をしたい理由として「健康上の理由」を選択する人の割合は33・7%で最も高く、2番目の「仕事によって収入を得る必要がない」の22・5%を大きく上回る(※7)。

「収入を増やす」という選択肢の他に、「支出を減らす」「保有資産を活用する」という選択肢もあるが、高齢者は「支出を減らす」を重視する傾向があるようだ。現在より収入を増やす必要がある場合、どのような方法を取るかといった質問に対し、「節約等により支出を減らす」と回答した割合が54・3%で、「自分が仕事をして収入を得る」と「配偶者が仕事をして収入を得る」の合計は39・2%を大きく上回る。なお、「資産の運用・売却により必要な収入を得る」と回答した割合は、12・8%にとどまる(※7)。

保有資産の活用を考える 適切な資金計画に基づく判断が必要

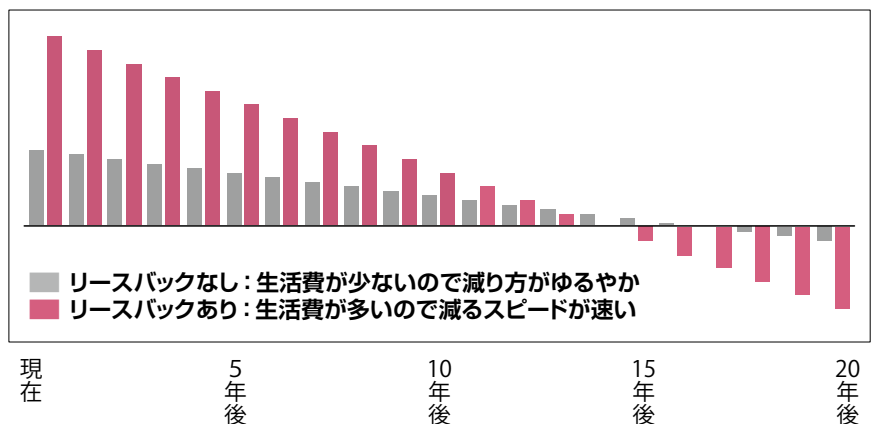
保有資産の活用は「収入を増やす」や「支出を減らす」に比べて、優先順位が低いようだが、老後の生活資金不足に直面し、仕事による収入増や節約の余地がない場合、保有資産の活用が選択肢となる。資産活用と聞くと有価証券などの資産運用を想起しがちだが、これはある程度の金融資産があることが前提となる。老後の生活資金が不十分な世帯は、そもそも金融資産も十分ではないケースが多く、資産活用は困難だと感じるかもしれない。しかし、日本の高齢者世帯の持ち家比率は約95%と非常に高く(※6)、高齢者世帯の一世帯当たりの住宅資産価値は約2100万円(※10)、冒頭の報告書で示された退職時点で必要な2000万円を上回る。このため、老後資金が不足した際の選択肢の一つとして、保有する自宅を売却しても住み続けられ

る『リースバック』が注目を集めている。しかし、安易な利用はかえって生活を苦しくするリスクを伴うため、その仕組みと注意点を十分に理解した上で検討する必要がある。

リースバックとは、自宅の売却契約と賃貸借契約を同時に締結することで、自宅の売却代金を受領し、かつそのまま自宅に居住し続けることができる仕組みだが、利用にあたり、本当にそのまま自宅に居住し続けることができるのかの確認が不可欠である。例えば、契約期間が短期で更新不可の場合、数年後に退去を求められるリスクがあるからだ。また、家賃が将来的に値上がりする可能性もあるので、契約前に『契約期間』『更新条件』『家賃の改定ルール』を必ず確認する必要がある。リースバックは、売却後は家賃を支払う必要があるため、生涯家賃を払い続けることができるのかという視点での確認も重要だろう。売却代金を受け取ることで一時的に金融資産が増えても、その後の生活費が上昇するので、金融資産の減少スピードが速くなる。また、残りの人生が長いほど、支払う家賃の総額は増加する。もしその総額が売却代金を上回る場合、将来の生活はかえって苦しくなる可能性が高いと考えられる。このため、残りの人生の長さも考慮した資金計画を策定する必要がある(※2)。

これからは、資金計画の策定に当たり、多くの高齢者が不安に思う物価上昇による影響の確認も重要である。物価が上昇すると金銭の価値が相対的に下落するからだ。2024年3月のマインス金利解除以降、金利は上昇傾向にある。ただし、中長期的には物価上昇率が預金金利を上回る傾向があるため、現金を預金だけで管理すると、将来の生活が苦しくなる可能性を高める。受け取った現金の実質的な価値を維持するためには、どのように運用するかを検討する。もしくは物価上昇率と預金金利の差を踏まえても生活資金が枯渇しないかを確認することも重要になる。

図2 リースバックの利用による金融資産額推移への影響



- ※1 公的年金とは別に、自分で掛金を拠出して運用する年金制度
- ※2 株式や投資信託などから得た利益が非課税になる制度
- ※3 運営管理機関連絡協議会「確定拠出年金統計資料」
- ※4 金融庁「NISA・ジュニアNISA口座の利用状況調査(2019年6月末時点)」及び金融庁「NISAの効果検証(令和7年6月18日)」
- ※5 人口(総務省「人口推計」 年齢階級別総人口参照)に対する口座数の割合
- ※6 総務省「家計調査」二人以上の世帯かつ世帯主が65歳以上の世帯
- ※7 内閣府「高齢者の経済生活に関する調査」
- ※8 厚生労働省「国民生活基礎調査」
- ※9 総務省「労働力調査」
- ※10 総務省「2019年全国家計構造調査」 高齢者夫婦のみの世帯