

金融資産 形成術



不動産を考える

第4回

合同会社フィンウェル研究所 代表 野尻 哲史

バブルのピークでマンションを購入

アナリスト、ストラテジストなどとして山一証券経済研究所に勤務している時は、毎晩仕事帰りに先輩たちと飲んで帰っていました。その席で「野尻の相場観は役に立たない」と、よく“酒の肴”にされていました。実はこれ、私が1989年12月にマンションの購入契約をしたことをやり玉に挙げてのことです。

バブル経済崩壊の引き金の一つといわれたのが、1990年3月27日に出された「不動産融資総量規制」です。それまでの異常ともいえる土地取引に対する投機熱を冷やすために、不動産融資の伸び率を総貸出の伸び率以下に抑えるという内容の金融機関への行政指導だったのですが、日本の金融市場、資産市場の大きな転換点を作り出しました。

私は、その直前にマンションを買ったのですが、高値で大きな買い物をしてしまったというのが実情でした。とても誇れるものではありませんが、その後の山一証券の自主廃業でこのマンションの住宅ローンに苦しめられたこととあわせて、私にとっては忘れられない反面教師です。それにもかかわらず、その後もマ

ンションの買い替えを続けており、30年以上の住宅ローン返済実績を“誇っている”わけです。

不動産は老後に向けた資産形成の手段となるか？

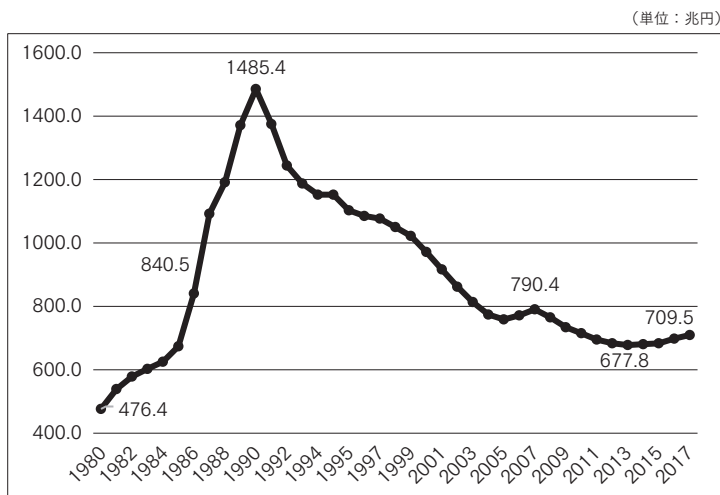
10～20年前、投資家向けセミナーで、「不動産は老後の資産ですよ。どう思われますか？」とよく質問を受けました。私はこの質問の持っている意味は2つあると思います。一つは「老後の資産を創り上げる投資対象として不動産は有効か」という意味と、もう一つは「老後になって不動産は生活を支える資産になるか」という2つの意味です。

前者に関していえば、不動産そのものを投資対象として考える人は数少ないはずですが、一般的には自宅を購入するのが精いっぱい、不動産投資をする場合にはそれなりの資産が必要だからです。もちろん、最近では不動産投資信託とかREITといった投資商品も増えてきましたから、不動産を老後のための資産形成手段として組み入れる方は多くなっているはずですが、その意味で、最近この質問をされるのが減ってきているのはうなずけます。

住宅は老後の生活資金になるか？

一方で後者、すなわち老後の資産として不動

〔図表〕 個人保有の土地の評価額の推移



(注) 1980-1993年は2000年基準のSNA、1994年以降は2011年基準のSNA。
出所：国民経済計算よりフィンウェル研究所作成

産は使えるかという質問に対して、私は「その不動産は切り売りできますか？もし切り売りできるなら老後の資産として考えていいと思います」と回答しています。

確かに住宅は大切な財産です。私自身も30年前には「娘を借家から嫁に出したくない」という古い考えに陥っていましたから、家を買うことで何か大切な一歩をのしした気持ちになったのは確かです。また住宅があれば、老後の生活において、少なくとも「住む」ということだけでも確保できるという感覚はありました。

しかし、今となっては振り返ってみると、住宅は「老後の資産」と考えることは否定的にならざるを得ません。そもそも老後の資産というのが、「老後の生活の必要資金を賄うもの」であれば、その資産は毎年少しずつ取り崩して使えなければ意味がありません。自分が住んでいるとなればなおさら難しいはずですよ。

もちろん住宅を少しずつ取り崩して使っていく方法もあります。それが住んでいる住宅を担保にして融資を受ける「リバース・モーゲージ」です。住宅ローンを組むのと反対の資金フローだと思えばいいわけですが、実際に活用するとすると簡単ではありません。その担保の多くが土地であることからマンションは扱いにくく、一戸建てが中心になります。しかも建物は劣化が激しいことから担保の掛け目もかなり厳しくなります。土地のウエイトが少ないマンションではさらに難しいところですよ。それでも重要な方策であることから、2019年6月にまとめられた金融審議会市場ワーキンググループの報告書「高齢社会における資産形成・管理」でも、リバース・モーゲージに言及しています。

住宅は賃貸すべきか購入すべきか？

ところで最近は「住宅は資産か」という質問を受けることはほとんどなくなりましたが、代わりに「住宅は賃貸すべきか、購入すべきか」

といった質問を受けるようになりました。私は「退職まではどちらでも構わないが、退職したら住宅資産を持つべきだろう」と答えています。

現役時代は、転職が多ければ住宅資産を購入するのはあまり効率的ではありません。結婚・離婚とか、家族が増えるとか、子どもが自立するといった環境の変化にあわせて、住む家を変える方が効率的な生活ができそうです。そのため賃貸の方が有利になる場合が多いはずですよ。購入する場合には買い替えが発生することを前提にした方がいいでしょう。そうしたことを前提に家賃と住宅ローンの返済との比較で、有利な方を選択すべきだと思います。

子どもが3人いる私は、実はマンションを3度買い替えました。最初のマンションは、前述のような心理的な要因もあって買うことそのものが優先事項でした。次のマンションは、子どもがそれぞれの個室を持てるようにするために、郊外で通勤時間が1時間を大きく超えても広いサイズが必要でした。そして今は子どもが独立して夫婦2人になって手狭でも通勤や娯楽に便利な都心に近いところへと移り住んでいます。

問題はここからでしょう。自分は退職金で住宅ローンが完済してしまえば、その資産が終の棲家への買い替え資産にもなり得るだろうと想定しています。一般的に考えれば、退職したらいつまでも賃貸で生活するのは厳しくなります。賃貸の契約を家主側が拒否するといった事例もあるようですし、いつまでも家賃を払い続ける生活は生活そのものを圧迫する懸念もあるからです。最後の段階では、家を購入する必要が出てくると思います。もちろん、その時点が有料老人ホームへの入居という形で訪れるかもしれませんが、また、いつがその時期になるかも分かりません。ただ、最後には住宅という資産が必要になるのではないかと思います。そのための資産を創り上げておくことも必要になるでしょう。

のじり さとし 1959年生まれ。大学卒業後、内外の証券会社調査部を経て2007年よりフィデリティ退職・投資教育研究所所長。2019年5月から個人の立場でも情報発信を開始。データを基に消費者のお金との向き合い方に関する提言を行い、啓発活動を行う。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。著書には「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。