

住宅を購入して  
老後2,000万円問題  
を解決する方法



# はじめに

老後2,000万円問題とは  
金融庁の金融審議会「市場ワーキング・グループ」による  
「老後20～30年間で約1,300万円～2,000万円が不足する」  
という試算を発端に物議を醸した、老後資金をめぐる問題の  
ことです。

「2,000万円」という金額は、夫65歳以上、妻60歳以上の  
夫婦のみの無職世帯では毎月約5.5万円の不足が生じるため、  
20～30年間の不足額が約1,320～1,980万円に上るという  
試算に基づいています。「2,000万円」という金額はあくまで  
モデルケースでの老後資金の不足額であり、人によって実際  
の不足額は異なります。

しかしながら、老後資金が不足する相談は増えています。  
その場合の対策はたくさんありますが、まずは住宅購入前に  
この老後2,000万問題を解決するイメージを持っておく必要が  
あると考えます。

住宅の購入で成功して、老後破綻を防ぎ、幸せで豊かな暮らし  
を送っていただくために、この小冊子が皆様のお力になれば  
幸いです。

令和6年7月吉日

ビジョナリー・アンド・カンパニー株式会社  
代表取締役 福間直樹



- 1 年金はいくらもらえるのか → P3
- 2 公的年金制度の概要 → P5
- 3 何歳から年金を貰えば得をするのか → P11
- 4 年金は損得だけで、支給開始年齢を考える？ → P13
- 5 住宅を購入して老後2,000万問題を解決するとは？ → P15
- 6 老後2,000万問題を解消するパターンについて → P19



## 第1章

# 年金はいくら もらえるのか

現行の制度では、令和4年度のデータで  
厚生年金の平均年金月額：**14.9万円**  
男女別：**男性16.7万円、女性11.3万円**  
となっています。



配偶者が専業主婦と考えると月の年金支給額は  
**6.6万円**ほどになります。

国民健康保険税と後期高齢者支援金等課税分を合計  
すると、年額**13万円**ほどになります（**月1.1万円**）。

よって、老後の夫婦の手取り平均月額は  
**16.7万円 + 6.6万円 - 1.1万円 = 22.2万円**  
ほどになります。

この年金は、地方、もしくは中小企業に勤めていると、  
低くなる傾向があります。詳細は年金定期便でご確認  
ください。

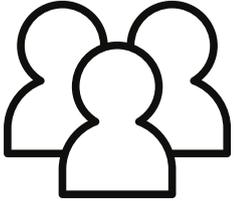
## 第2章

# 公的年金制度 の概要



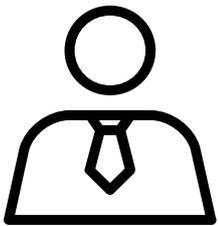
# 日本の公的年金制度

主に以下の3つの部分から成り立っています。



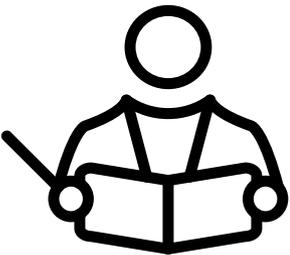
## 国民年金（基礎年金）

20歳以上60歳未満の全ての人が入ります。



## 厚生年金

会社員や公務員などが入ります。



## 共済年金

かつて公務員や私立学校の教職員が入っていましたが、現在は厚生年金に統合されています。

# 年金受給開始年齢

受給開始年齢は、基本的には65歳ですが、繰り上げや繰り下げの選択も可能です。

## 繰り上げ受給

60歳から64歳までの間に受給を開始することができます。  
この場合、受給額は減額されます。

## 繰り下げ受給

66歳から75歳までの間に受給を開始することができます。  
この場合、受給額は増額されます。



# 繰り上げ受給の詳細

## 繰り上げ受給の減額率

1か月ごとに0.4%ずつ減額されます。

例えば、5年間（60か月）繰り上げた場合、最大24%の減額となります。

昭和37年4月2日以降生まれの方（ひと月当たりの減額率0.4%）

請求時の年齢	0か月	1か月	2か月	3か月	4か月	5か月	6か月	7か月	8か月	9か月	10か月	11か月
60歳	24.0%	23.6%	23.2%	22.8%	22.4%	22.0%	21.6%	21.2%	20.8%	20.4%	20.0%	19.6%
61歳	19.2%	18.8%	18.4%	18.0%	17.6%	17.2%	16.8%	16.4%	16.0%	15.6%	15.2%	14.8%
62歳	14.4%	14.0%	13.6%	13.2%	12.8%	12.4%	12.0%	11.6%	11.2%	10.8%	10.4%	10.0%
63歳	9.6%	9.2%	8.8%	8.4%	8.0%	7.6%	7.2%	6.8%	6.4%	6.0%	5.6%	5.2%
64歳	4.8%	4.4%	4.0%	3.6%	3.2%	2.8%	2.4%	2.0%	1.6%	1.2%	0.8%	0.4%

# 繰り下げ受給の詳細

## 繰り下げ受給の増額率

1か月ごとに0.7%ずつ増額されます。

例えば、5年間（60か月）繰り下げた場合、最大42%の増額となります。

繰下げ増額率早見表

請求時の年齢	0か月	1か月	2か月	3か月	4か月	5か月	6か月	7か月	8か月	9か月	10か月	11か月
66歳	8.4%	9.1%	9.8%	10.5%	11.2%	11.9%	12.6%	13.3%	14.0%	14.7%	15.4%	16.1%
67歳	16.8%	17.5%	18.2%	18.9%	19.6%	20.3%	21.0%	21.7%	22.4%	23.1%	23.8%	24.5%
68歳	25.2%	25.9%	26.6%	27.3%	28.0%	28.7%	29.4%	30.1%	30.8%	31.5%	32.2%	32.9%
69歳	33.6%	34.3%	35.0%	35.7%	36.4%	37.1%	37.8%	38.5%	39.2%	39.9%	40.6%	41.3%
70歳	42.0%	42.7%	43.4%	44.1%	44.8%	45.5%	46.2%	46.9%	47.6%	48.3%	49.0%	49.7%
71歳	50.4%	51.1%	51.8%	52.5%	53.2%	53.9%	54.6%	55.3%	56.0%	56.7%	57.4%	58.1%
72歳	58.8%	59.5%	60.2%	60.9%	61.6%	62.3%	63.0%	63.7%	64.4%	65.1%	65.8%	66.5%
73歳	67.2%	67.9%	68.6%	69.3%	70.0%	70.7%	71.4%	72.1%	72.8%	73.5%	74.2%	74.9%
74歳	75.6%	76.3%	77.0%	77.7%	78.4%	79.1%	79.8%	80.5%	81.2%	81.9%	82.6%	83.3%
75歳	84.0%											

## 受給開始手続き

年金を受給するためには、事前に手続きが必要です。  
具体的には以下のような手続きが求められます。

### ■年金請求書の提出

受給開始希望時期の3か月前から提出できます。

### ■必要書類の準備

年金手帳、住民票、身分証明書などが必要となります。

## その他の注意点

### ■受給開始後の働き方

年金を受給しながら働くことも可能ですが、一定の収入を超えると年金が減額される場合があります。

### ■外国での受給

海外に住んでいる場合でも、日本の年金を受給することができますが、手続きが異なります。

これらは日本の年金制度の基本的な情報ですが、詳細な個別のケースについては、日本年金機構や市区町村の年金相談窓口で確認することをおすすめします。

## 第3章

# 何歳から 年金を貰えば 得をするのか



年金は、60歳支給開始で24%削減、  
70歳で42%増額、75歳で84%増額します。  
こちらを、用意ドンで遅れて支給を受けて、何歳で60歳支給  
開始に追いつくかを計算すると、

65歳支給開始で、81歳以上長生きすると  
**60歳支給 < 65歳支給**

70歳支給開始で、82歳以上長生きすると  
**60歳支給 < 70歳支給**

75歳支給開始で、86歳以上長生きすると  
**60歳支給 < 75歳支給**

となります。各年齢の支給開始で追いつく年齢以上に長生き  
すると、遅れてもらった方が得するという事です。まるで  
ギャンブルのようです。



## 第4章

年金は損得だけで  
支給開始年齢を考える？



それでは、年金は損得だけで支給開始年齢を考えるのが良いのでしょうか？早めにもらっておかないといつ死ぬかわからない、という声が聞こえてきそうです。それもそうです。

でも、もし長生きしたら？

もし、貯金がない状態で長生きすると、年金だけで生活しないといけなくなります。生活費＝年金額とする必要があります。

仮に、65歳支給で14万5千円の人が出たとして、老後の生活費に26万円が必要だとすると、75歳近くまで年金支給開始を待たないといけません。それまでは、仕事をして収入を作って生活することになります。

もちろん、100歳まで生きても十分な貯金がある場合は、少しでも多くもらえるように考えても良いと思います。

**余裕のある人は、年金額を多くもらうことを考える。貯金の少ない人は、もらった年金で生活できるようにすることを考える。これが正解だと思います。**

年金は、60歳から75歳の間であれば、いつでも支給を開始できますが、一度支給開始すると、そこから先は条件変更はできません。年間の年金支給額が決まってしまう。

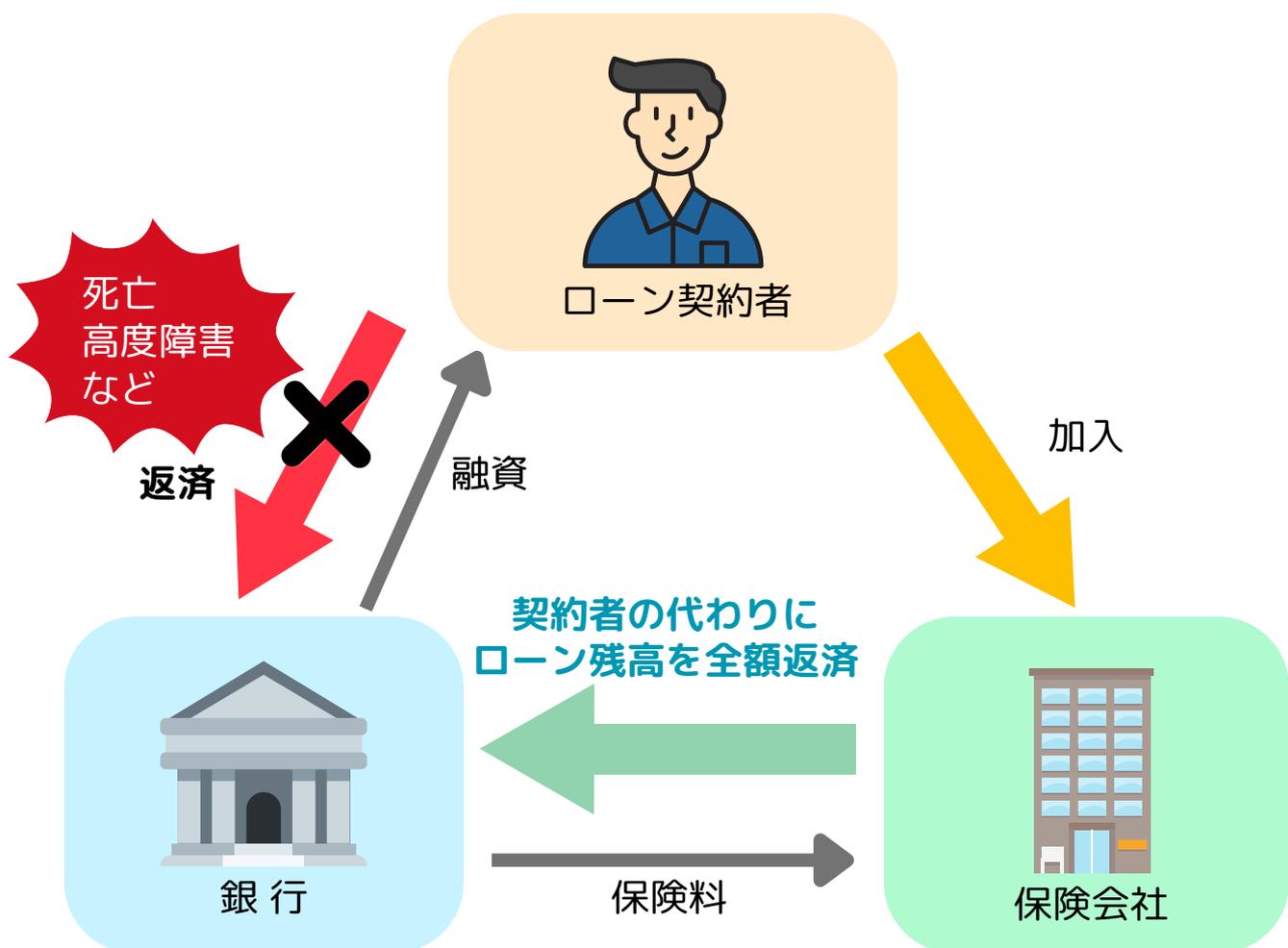
## 第5章

住宅を購入して  
老後2,000万問題を  
解決するとは？

## 住宅ローンには団体信用生命保険という生命保険がついてくる

住宅ローンには『団体信用生命保険』という生命保険がついてきます。通常は、住宅ローンの金利に込みですから、自己負担はありません。

万一亡くなった場合は、年金はそこから先はもらえなくなりますが、住宅ローンの支払いはそこから先は無くなります。住宅ローンの支払いが無くなると何百万円も得をするわけですから、年金をもらう期間が短くなったと考えなくてもいいかもしれませんね。また、現在加入中の死亡保険があれば、それを解約しても問題ないかもしれません。



## 病気になるだけで住宅ローンが消える場合がある

住宅ローンには、『**3大疾病特約**』という特約を追加することができます。

ガンにかかっただけで住宅ローンの残債が消えてしまう商品です。ガンにかかる人は男性で65%もいるわけですから、こういった商品も老後2000万問題を解決するのに役立ちます。

脳卒中

がん

急性心筋梗塞

3大疾病と診断されたら  
住宅ローン残高が

0円に



## 住宅ローンには、貯金の役割がある

住宅ローンをうまく活用すると、老後の負担が減る可能性があります。賃貸住宅では、死ぬまで家賃が発生しますが、住宅ローンは期限があるだけでなく、万一の場合は、支払いが無くなるということです。住宅ローンには生命保険の機能があるということです。

(但し、病気になると住宅ローンを組めなくなります)

更に、住宅ローンには、貯金の役割があります。住宅ローンが終わった時には、資産が残っています。35年ローンが終わっても、まだ築35年の中古住宅です。バリバリに売れます。弊社では、築35年程度の家の買取も行っています。



## 第6章

老後2,000万問題を  
解消するパターンに  
ついて

## ①十分な年金をもらえる年齢まで働く

こちらは、説明が不要ですね。

## ②お金が必要になったら家売って、安い賃貸住宅に移る

貯金を持ってお子様の家に引っ越す方もいるようです。

## ③福祉施設に移って、家を賃貸で貸す

何度かお手伝いさせていただいたパターンです。

## ④家売って、福祉施設に入る

売るか、貸すか、迷うところです。但し、空き家にすると、家の価値は下がりやすくなります。

## ⑤病気になって、住宅ローンの残債が消えて、老後の支出が減り、早めに年金をもらって生活ができる

## ⑥お子様に住宅ローンを引き継ぐ

金融機関によっては、お子様に将来住宅ローンの期間を延ばして引き継がせてくれる商品が存在します。

などなど。いろいろな方法があります。  
心配いりません。私たちがついています。

# 最後に

最後に大事なことをお伝えします。

老後2000万円問題を解消するには、2つ大事なことがあります。

1つ目は、十分にライフプランシミュレーションなどを行って、住宅の購入費用や、光熱費、維持費メンテナンス費用を老後に困らないようにあらかじめ対策しておくことです。弊社にて、かなり正確なライフプランシミュレーション相談会を行っておりますのでご利用ください。

2つ目は、人生のステージが変わるたびに、相談にのってくれるアドバイザーの存在です。人生は刻々と変わります。その度に、羅針盤の代わりになる、いつでも相談にのってくれるアドバイザーの存在は、あなたの人生を心強いものにしてくれるのではないのでしょうか。

弊社では、老後破綻を防ぐべく、このお金の相談を生涯無料で行っています。どんなことにも必ず道があります。その道を共に探し、共に歩いていけるようになれば幸いです。

最後までお読みいただきありがとうございました。

## 終わりに

この度は 『住宅を購入して老後2000万円問題を解決する』 を読んでいただき誠にありがとうございました。

実は、

**私は実家を競売でなくしております。**

その頃は、私も大学に入ったばかりで、父親が職を失って病気になったり、弟が、まるで夜逃げのようにして東京の兄のところに送られたりしても、何もしてあげることができませんでした。

**せっかく、幸せになるために家を買うのに、その家に住めなくなるのでは何のために家を購入したのかわかりません。**

家づくりは一生に一回のことですから、お友達にも家づくりに詳しい方はいないのです。

その結果として、

**住宅を購入して苦しんでいる方がとても多いのが現状です。**

**『住宅購入後は生活が苦しくなるはず！』 そんな常識を私たちは覆してきました。**

**一人でも多くの方が家づくりに成功して、不安のない住宅の購入にいたれるよう、これからも努力していく次第です。**

**皆様の幸せを心から願っております。**

ビジョナリー・アンド・カンパニー（株）コンサルティング事業部発行

このレポートの著作権は作成者に属します。著作権者の許可なく、このレポートの全部又は一部をいかなる手段においても複製、転載、流用、転売等することを禁じます。

**EverHome**

×

 **おうち情報館**

新築やリフォームのご相談

### **エヴァーホーム 弘前店**

〒036-8052 弘前市堅田2丁目10-5

TEL/FAX：0172-55-7444 / 0172-55-8274

営業時間：10：00～18：00（水曜日休業）

不動産のご相談

### **おうち情報館 土手町店（賃貸）**

〒036-8182 弘前市大字土手町211-10

TEL/FAX：0172-38-0980 / 0172-33-4993

営業時間：平日～土曜日 / 10:00～12:00・13:00～18:00

日曜日 / 10:00～12:00・13:00～17:00

（水曜日・祝祭日休業）

### **おうち情報館 城東店（売買・査定）**

〒036-8093 弘前市城東中央2丁目3-8

TEL/FAX：0172-27-3355 / 0172-27-3356

営業時間：平日～土曜日 / 10:00～18:00 日曜日 / 10:00～17:00

（水曜日・祝祭日休業）

### **おうち情報館 青森駅前店（売買・査定）**

〒030-0803 青森市安方1丁目3-2

TEL/FAX：0120-310-964 / 017-718-4245

営業時間：平日～土曜日 / 10:00～18:00 日曜日 / 10:00～17:00

（水曜日・祝祭日休業）