

「不動産コンサルティングのポイント Vol1 ～アベノミクス時代の不動産投資の考え方～ その他の金融商品との比較から～」



株式会社 ZUU の富田和成です。今回からは、富裕層や準富裕層の資産の中で、大きな割合を占めることの多い不動産について見て行きたいと思います。私自身が前職のプライベートバンクで資産全体のコンサルティングを行って行く中で、最も富裕層の方々の関心が高かったのが不動産です。投資や住居という観点、相続や税金という観点、様々なニーズが存在しています。これらの不動産に関する様々なコンサルティングについて、数回に渡って順番に説明をしていきたいと思います。

第一回目の今回は、アベノミクス時代だからこそ再考したい不動産投資について、株式や外国為替への投資との比較から見ていきたいと思います。

◎現預金だけで資産運用をするリスク

2012 年末に安倍政権が誕生してから約 1 年以上が経過し、長年続いたデフレーションによりやく終わりの兆しが見えてきました。昨年の夏くらいから、実際に賃金上昇を行う企業が増加してきています。景気回復は嬉しい一方、日銀はインフレーション(以下インフレ)を起こすための政策を次々に打ってきました。具体的には、「物価安定の目標」として 2 年間で物価を 2% 上昇させるというインフレターゲットを設定しました。そして、この目標を達成するために異次元の「量的・質的金融緩和」を行っています。日本で長年続いたデフレーション下では、現預金を持っていれば貨幣価値が上がっていきましたが、インフレ下では逆のことが起こります。つまり、現預金だけで資産を保有しているということが大きなリスクとなってくるのです。

◎インフレに強い資産

現預金だけの資産保有がリスクということは、裏返せば、価格変動があるリスク資産を持つべきということです。現金や国債など額面金額が変わらないような資産はインフレにとっても弱いです。物価が上昇していく中で額面金額が変わらないということは資産価値の目減りに繋がるからです。具体的に述べると、インフレに強い資産とは不動産、株式・外貨・商品など価格変動が期待できるものです。その他、絵画や骨董品もインフレ対応した資産ということが出来ます。

それでは、インフレに強い資産の中で、どのような差があるでしょうか？株式・外貨・不動産について具体的に見ていきたいと思います。

株式

株式は伝統的にインフレの恩恵を受ける代表候補と考えられています。

モノの値段が上がり、価格転嫁がうまくいき、売上も利益も伸ばすことができれば、株価は当然上がることになります。その一方、インフレ時にはリスクマネーが世の中に溢れ出すため、そのような投機資金が株式市場に流入しやすくなります。

外貨

ドルやユーロなど、海外資産を保有することもインフレに対応するための一手段と言えます。少し解説を加えると、日本では積極的な量的・質的金融緩和策が行われることで、“ミセスワタナベ”が話題になった 2006 年前後に活発化した円キャリー取引が再び拡大することに繋がり、円安ドル高を加速させる要因となります。実際に安倍政権発足以来、急速な円安が続いています。

不動産

株式と並んで不動産も伝統的にインフレに対応した運用商品と考えられてきました。不動産に関しては、その他の金融商品との一番の違いは、ローンを組むことが容易ということでしょう。

現金で不動産を購入するというだけでもインフレに対応は可能ですが、ローンを組んで不動産を購入すれば、ローンはインフレに弱いため、効果は倍増することになります。インフレ時において貨幣価値は目減りしているわけですから、借りている側で((固定金利で借りていれば)ローンの実質負担も減少しているということです。結果として、不動産の上昇とローン価値の減少という一石二鳥になりやすいことが多いです。

◎資産保全としての資産運用

株式・外貨・不動産の 3 つを見てきました。これらのうち、どれが一番優れているかということはありません。自分の資産を増やす・守るに対する考え方は人それぞれです。その考え方に合わせて、上手に配分をしていくことが重要になってきます。これからインフレが起ころうとしている中、自分の資産ポートフォリオを見直してみることは、“資産運用”だけでなく、“資産保全”という観点からも重要と言えます。

< 著者プロフィール >

富田和成 株式会社 ZUU 代表取締役社長兼 CEO

http://zuu.co.jp/company/ceo_message



大学在学中にソーシャルマーケティングにて起業。2006 年に一橋大学を卒業後、野村證券株式会社に入社。支店営業にて同年代のトップセールスや会社史上最年少記録を樹立し、最年少で本社の超富裕層向けプライベートバンク部門に異動。その後シンガポールへの駐在とビジネススクールへの留学やタイへの駐在を経て、本店ウェルスマネジメント部で金融資産 10 億円以上の企業オーナー等への事業承継や資産運用・管理などのコンサルティングを担当。その後、野村證券を退職し、富裕層・準富裕層向けに金融を切り口とした ZUU online や不動産を切り口とした不動産 online を運営する株式会社 ZUU を設立。また、エグゼクティブ向け資産アドバイザーの検索・比較サイト ZUU Advisors を運営している。」

参考：ZUU Advisors：<http://zuuadvisors.com/>

：ZUU online：<http://zuumonline.com/>

◇今後のメルマガをより良い物とするために下記のページより皆様のお声をお聞かせ下さい。

<http://www.nichizei.com/fp-enquete.html>

メルマガ執筆者募集のお知らせ

税理士FP 実務研究会事務局では、FP 実務に関する様々なテーマでメルマガの執筆をしていただける方を募集中です。分野・テーマ等は自由です。最近の相談事例や得意分野など、ぜひ寄稿ください。執筆を希望される方は、税理士FP 実務研究会事務局【㈱日税ビジネスサービス 総合企画部】までご連絡ください。TEL 03-3340-4488

