

## 「資産運用コンサルティングのポイント Vol4 ～資産全体のバランスを考えるために… 各金融商品の特徴などのまとめ 後篇～」



株式会社 ZUU の富田和成です。前回に引き続き、今回も資産全体のバランスを考える上で理解が必要な様々な金融商品について解説をしていきたいと思っております。

### ○株式投資のインカム・キャピタルと特徴

株式投資のインカムとは配当金であり、キャピタルとは株式の金額の値上がりや値下がりによる利益ないし損失のことです。

特徴としては、元本が保証されておらずリスクがありますが、その反面で、得られるリターンの高さも期待できるのが株式投資です。一般的に株式の配当金は発行会社の業績が良ければ支払われますが、株主総会の決議により決定するため保証があるものではありません。時には、無配当ということもありえます。配当金の指標として、配当利回りがあります。配当利回りとは、投資金額に対する配当金の割合を示したもので、この指標は、インカムゲインのみを目的として場合の利回りになっています。

株式の金額の値上がりや値下がりも配当金と同じく、発行会社の業績次第で変動します。株価の収益性の指標として、株価収益率があり、これは株価が1株当たり純利益の何倍になっているかを表す投資指標です。したがって、株式投資の際は配当利回りと株価収益率を基準に、インカムとキャピタルの予測をする必要があるといえます。

加えて、株式投資の場合は、株主優待の存在も忘れてはいけません。株式優待の価値を金額換算すると実質的なインカムゲインは配当に加えて更に増すこととなります。人によっては、インカムゲインを配当+株主優待換金価値で計算することもあります。株主優待は日本独自の制度ですが、こちらの視点も株式投資を考える上で重要となります。

### ○賃貸経営のインカム・キャピタルと特徴

アパート経営のインカムは家賃収入であり、キャピタルは、売却時の利益ないし損失になります。

賃貸経営の特徴として毎月の家賃収入があるが、一方で空室、設備メンテナンス、災害などのリスクも存在します。その賃貸経営における収益性の指標として、利回りがあります。そして、利回りには、表面利回りと実質利回りの2つがあり、表面利回りは家賃収入÷物件価格×100で求めることができ、これに対して、実質利回りは実質の家賃収入÷実質の物件価格×100といった計算式で算出可能です。

実質の家賃収入は、(毎月の家賃-管理費等)×12か月-固定資産税-都市計画税になります。一方で、実質の物件価格は、購入価額+不動産業者への仲介手数料+司法書士などへの手数料+不動産取得税+登録免許税+リフォーム費用(必要な場合)です。利回りは、他の金融商品に比べて高めで、やり方次第で通常、5%～8%程度が期待できる。

売却時の利益ないし損失は、売却のタイミングや建物の老朽化により異なるので、不確実性が高くなります。

## ○各金融商品をバランスよく保有する重要性

各金融商品、それぞれにメリット、デメリットがありますが、ポイントとしては、自分の資産はある程度、分散しておく必要があるということでしょう。預金や債券で、安全性の資産を確保し、余裕資金で有望株に投資するというプランを考えるなど、各金融商品を目的ごとに適切に組み合わせることが重要です。

<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](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、野村証券株式会社に入社。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、野村証券を退職し、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://zuuonline.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