

《老後資金の運用について》

国の「貯蓄から投資へ」との掛け声で、投資をしないのが悪いような気持ちにさせられます。しかし投資は煎じつめれば一種の賭けですから無理にする必要はないと思います。特に老後は若い時とは違い挽回が難しいので運用は慎重にしなければなりません。お金に色はついていませんが運用に当たってはそのお金の性格について考えてみる必要があります。

1. 余裕資金か必要資金か

老後、年金だけでは足りないのは目に見えているのでそれを補填するお金が要ります。これを必要資金と言いましょ。一方この必要資金を確保してもまだ残るものを余裕資金と言いましょ。

お金は沢山あるにこしたことはないので余裕資金がある方は更に増やすために（減らす可能性もありますが）リスクの高い投資を試してみるのもいいでしょう。

ただしここで注意が必要なのは、今すぐ必要ではないといえ何れ必要になるお金の扱いです。定年後徐々に取り崩していくお金、将来持家の補修に使うお金、金婚式に夫婦で世界一周クルーズに使うお金、何れは施設に入るため等々に必要なお金などなどです。これらを「今は余裕資金/将来は必要資金」と呼びましょ。

2. 「今は余裕資金/将来は必要資金をどうするか」

昔はこのようなお金の運用には定期預金がぴったりでした。しかし今は3大メガバンクの利息が0.002%です。これでは運用になりません。ここでどうするかが大切です。

二つの選択肢があります。

- ①必要になるときまで利息はほとんどなくとも銀行預金にしておく。
- ②リスクはゼロではないが極力安全性が高く、利息（利回り）が銀行預金よりはましな商品を探す。

3. 安全性が高く銀行預金より利息（利回り）がましな商品とは

①満期がくれば投資元本が償還される国債・社債などの債権類があります。また一括払いの保険などもあります。しかし、社債の場合はデフォルト（会社の倒産などにより償還されない）のリスクがあります。

また、今証券会社などが紹介する社債や保険などで魅力的な利回りの商品は殆どが外貨のものです。外貨のものは一見安全そうに見えても為替リスクがあります。決して安全ではありません。（為替リスクの具体例は右のページに記します。）

②NISAは国をあげて推奨しているので安全な商品かと勘違いしがちですが、NISAは商品ではなくその枠の中で株とか投資信託を買えば利益に対して税金がかからないという“仕組み”です。投資する対象はリスク商品です。

③長期・積立・分散が安全な資産形成に大切と言われています。これ自体を否定するものではありませんが、これも問題は“何を”ということでしょう。

④実は証券会社などでは扱っていない安全性の高い商品があります。それはある条件を備えた不動産です。中でも東京都心の住居用不動産は大変安全性が高いように思われます。

4. 都心の住居用不動産が安全性の高い理由

- ①倒産リスクがないこと：株や社債はそれを発行している企業が倒産したら投資したお金は消えてしまいますが。不動産ではそれはありません。
- ②価格が安定していること：株式の様に価格が頻繁に大きく変動しないこと。
- ③安定した収入：特に住居の場合は人の住まいなので賃料が安定的に入ってくる。
- ④GDP 世界第3位の国の首都であり、ニューヨーク、ロンドンと並ぶ国際都市東京は住居の賃貸需要が旺盛でその結果、安定した高いレベルの賃料と資産価値が期待されること。

5. 高額不動産を買い易くした小口化不動産

都心の不動産は安全性が高いのですが高額です。それを買い易くしたものが小口化不動産です。1棟または1部屋を複数の口数に分割して共有する仕組みです。例えば1部屋5,000万円のマンションを1口500万円で10口に分割して10人の方で共有するような仕組みです。収入も経費も1/10ずつ割当てられ基本は1人で1部屋持っているのと同じです。

●以下は本文の補足です。

①為替リスクは怖い

先日不動産は出口が確定できないから心配だ。自分は外貨建て保険を買っている。これは「購入元本と同額が返ってくるのが確実だから安心だ」とおっしゃる方がおられました。本当に安心でしょうか？

次のような例を想定してください。

本日 10,000 ドルの保険を購入：1 ドル=145 円 支払った円価 1,450,000 円

10 年後満期時 10,000 ドルが償還：1 ドル=80 円 戻った円価 800,000 円

なんと 1,450,000 円が 800,000 円に目減り。100 が 45 になったということです。

これは架空の例ではありません。実際に 2012 年には 1 ドル 80 円で 10 年経った 2022 年 10 月には 147 円となっています。為替はこんなに変わるものなのです。

②小口化収益不動産の出口金額と収支（当社 JAsset から想定した事例です。）

1 部屋 5,000 万円のマンションを 1 口 500 万円で 10 口に分割。想定分配金利回り 3%、運用期間 10 年の場合のトータルの収支は次の様になります。

このように 10 年後の売却額が当初購入額の 70%でもトントンということになります。

	満了時の 1 室の売却額	1 口への 償還額	10 年間の 分配金	10 年間の 収入合計	当初の 投資額	10 年間ト ータルの損益
case 1	5,000 万円(100%)	500 万円	150 万円	650 万円	→) 500 万円	+150 万円
case 2	5,500 万円(110%)	550 万円	150 万円	700 万円	→) 500 万円	+200 万円
case 3	4,000 万円(80%)	400 万円	150 万円	550 万円	→) 500 万円	+50 万円
case 4	3,500 万円(70%)	350 万円	150 万円	500 万円	→) 500 万円	±0 万円

上表の読み方：一番上の case 1 を例にとると、満了時の 1 室の売却額が 5,000 万円なので 1 口への償還額は 500 万円。10 年間の分配金は 150 万円なので 10 年間の収入合計は 650 万円になります。他方、購入時に 500 万円支払っているの差引き 150 万円が利益になります。

（*厳密には将来の収入は現在価値に割引かなくてはならないのですが大筋の考え方を表示。）