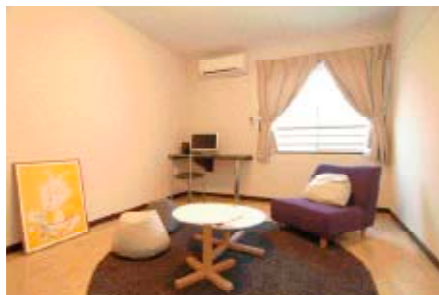


アパート経営は、 手持ち資産を有効活用する 資産防衛術のひとつ

住宅金融支援機構
バリアフリー対応賃貸住宅融資対応商品「レピード」



2008年1年間の騰落率

平均株価					為替			金	不動産	
日経平均	ニューヨークダウ	上海総合指数	ロンドン	ブラジル	米ドル	豪ドル	ユーロ	金	不動産	家賃
57.9	64.0	34.8	66.9	58.0	83.3	66.1	71.4	81.2	72.5	95.0

2008年年初を100とした場合の2008年年末の数値。不動産については、複数の不動産業者へのヒアリングの数値をまとめたもの

資産防衛術

激動の時代に大切な資産を守る

「分散投資によるリスクヘッジ理論が崩壊した2008年」

ファイナンシャルプランナー

本多良美



分散投資とは、価格変動特性の異なる多種多様な金融資産に、運用資金を振り分けることにより、リスクを低減させる手法のこと。100ある資金をひとつの運用先に投資する集中投資に対して、たとえば日本株に20%、米ニューヨークダウに20%、インド株に20%、中国株に20%、イギリス株に20%、と分散して投資することにより、値上がりするものと値下がりするものがミックスされてリスク

が分散され、結果として安定的な資産運用が可能になるというもの。ところが、昨年のサブプライム問題が引き金となった100年に一度の金融危機はこの理論を根本的に崩壊させてしまった。左の表は主な投資先の2008年一年間の騰落率、つまり、2008年の年初に100投資したものが、一年間でいくらになったかを示すものである。結果は各国の平均株

価に関しては値上がりするものがなく、全てが値下がりし、結果としてリスクヘッジができなかったわけである。リスク分散によるリスクヘッジなので、分散投資によるリスクヘッジが不可能となった今では、多少のポートフォリオ変更は考えるにしても、しばらく塩漬けにして気長に嵐が過ぎ去るのを待つのが得策ということになる。

「投機マネーへの投資から、実需を見極めた投資へ」

ここで、一点押さえておきたいのは、賃貸住宅の家賃相場の動きである。今回の金融危機は、米国のサブプライム問題から端を発しているといわれるが、これはつまり不動産バブルが根本にある。オイルマネー等の投機マネーが世界を駆けめぐり、いわゆるマネーゲームが過熱し、

崩壊したわけである。それに対し、不動産の家賃収入は居住を目的としており、投機マネーとはまったく反対の生活の根本である実需への投資となる。住居は国民生活の根本にあり、人口は一年の間に急増したり急減したりすることはないので、半年の間で半分になったり倍になっ

たりすることはなく、必然的にその相場は安定的なものとなる。不動産収益物件への投資は、どちらかというと利回りもそれほど高くなく、投資回収までの時間も長時間かかる為、ここ数年軽視されてきた面が否めないが、この地味な投資が今回のような未曾有の経済危機に対して

は強さを発揮したわけである。大切な資産を劣化させず、長期的に保有拡大し、次の世代に継承するといった観点では安定的投資対象として資産保全のためのポートフォリオに組み入れたものである。

PROFILE

ほんだよしみ
1960年東京都生まれ。独協大学経済学部卒業。法政大学大学院 経営学専攻 修士課程修了。筑波大学大学院 企業法専攻 修士課程修了。相続・事業承継対策を専門分野に、エグゼクティブファイナンシャルプランナーを務める。経営士（日本経営士会会員）。株式会社アセットマネジメント代表。