

株・債券・銀行預金等の現状の分析

今年の日経平均株価を見てみると、年初が10,655円だったものに対して、8月末の株価が8,824円と約17%下落しています。不安定な政権、円高、雇用問題、人口構造等々、今後、日本の経済成長ならびに日本企業の株価については、個別銘柄はともかく、全体として見た場合には、楽観できる側面が見当たりません。

また、海外に目を移すと、米国、欧州ともに問題を抱えながら、なかなか出口が見えてきません。BRICS（ブラジル、

デフレ下における資産運用

デフレ（デフレーション）とは、物価水準が継続的に下落しつづける現象です。その結果として、金融の梗塞や生産の縮小といったさまざまな社会問題が発生します。しかし歴史的に見てもデフレの波はいつかは必ず収束を迎えるため、大切なのはそれまでいかに資産を防衛するかということになるでしょう。今回は現在、日本のデフレ下における資産運用についてをわかりやすくご説明します。



本多良美 (ほんだよしみ)
1960年東京都生まれ。獨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。

ロシア、インド、中国）を中心とした新興国が国際経済の牽引役になると思われませんが、なかなか一本調子には行かないのが現状です。

一方、元本保証の金融商品を見てみると、銀行の普通預金の金利が0.04%前後、スーパー定期預金（300万円以上）が0.06%前後となっており、ほぼゼロ金利の状態が続いています。個人向け国債では、変動10年型が一番人気ようですが、毎年の利子支払いはなかなか1%には届かない状況となっています。

反面、日本の消費者物価指数を見てみると、今年に入ってから

らは、概ね1.0〜1.5%程度の前年同月比マイナスとなっています。ということは、筆筒預金していても金利ゼロだとしても、元本が確保できているのであれば、対物価という意味では、理論上しっかりと資産運用ができていないということになります。そういう考えに立てば、銀行預金や国債といった金融商品は、仮に金利がゼロに近くても、元本保証ということだけで相応の価値を持つものでもあります。今の時代、大きな運用成果を期待せず、減らさずに保有していたほうが、結果として資産を増やすことになるかもしれません。

やはり分散投資が基本

デフレ下の資産運用を考えたとき、上述した観点から、保有金融資産の多くの部分については、元本保証のものにしておくことが健全であると思います。ただし、金融資産のうちのある程度の部分については積極運用にまわすことも選択肢としてはあると思います。

(1) 投資先の分散

リスク分散の第一の考え方は、投資先の分散です。例えば、株式であれば、ひとつの銘柄に投資するよりは複数の銘柄に投資したほうが、ぶれ幅が縮小します。

その考えを進めていくと、主要銘柄を組み入れた日経平均やジャスダック等の平均株価への運用になってくるかと思えます。更に投資先の分散を押し進めるのであれば、日本株だけではなく、外国株式への分散投資となります。主要国の平均株価、例えば、ニューヨーク・ダウ、香港ハンセン指数、ユーロスト

ックス50指数、等々、各エリアの平均株価への分散投資という考え方に発展するものと思えます。具体的には、各平均株価連動の投資信託（ETF）を購入するということとなります。

また、更に発展させると、株式投資の中だけの分散ではなく、債権、為替金、不動産、等々、幅広い分野への分散投資という考えに至ることになります。

(2) 時間の分散

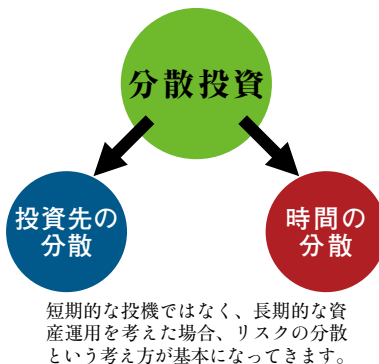
リスクヘッジのための分散投資を考えると、忘れてならないのは、時間の分散です。例えば、平均株価連動の投資信託に投資するにしても、一度に投資信託を買うのではなく、何回かに分けて購入することにより、購入単価を平均化することができます。

これを発展させたものが、ドルコスト平均法となります。例えば毎月一回とか毎年一回とか、「一定の金額」で金融商品を継続的に購入すると、価格が高い時には購入できる金融商品の数量が少なくなり、安い時に

は多くなり、購入平均コストが安定します。これにより、「一定の数量」を継続的に購入する事に比べて「一定の金額」を継続的に購入するほうが有利であるとされています。

また、時間の分散のもうひとつの手法として、初期購入価格から一定の割合で価格が上下した際にのみ、追加購入することで、投資コストを削減する、価格分散法と呼ばれる方法もあります。

いずれにせよ、リスクの分散という観点から、銘柄や投資先の分散のみ考えられることが多いですが、時間の分散も重要なポイントですので、押さえておいてください。



これからの不動産投資の価値とは

― 投機マネーへの投資から、実需への投資へ ―

投資先の分散によるリスクヘッジを考えたとき、押さえておきたいのは、賃貸住宅の家賃相場の動きです。株や投資信託等の金融商品は、景気や為替、政権、オイルマネーの動き等によって常に値動きがあります。米国のサブプライム問題を見てみても、オイルマネー等の投機マネーが世界を駆けめぐることでもマネーゲームが過熱し、崩壊に至ったわけですね。

反面、日々の家賃収入を目的とした不動産投資は、その根本が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基本となる実需への投資となります。住居は生活者万人に必要であり、また、人口はゆるやかな減少傾向にあるとしても、そのカーブは大変ゆるやかに年何パーセントも動くとい

うことはありません。従いまして、株式等の金融商品の相場に比べると、必然的にその相場は安定的なものです。

不動産収益物件への投資は、どちらかというと地味な利回りであり、銀行預金や国債等と比較すれば、高い利回りとなります。また、投資回収までの時間が長時間かかる為、投機対象としては軽視されてきた面がありますが、投機ではなく投資先の分散によるリスクヘッジという観点では重要な対象となります。

賃貸不動産投資においては、場合によっては、入居率の低下や家賃の不払いといった負のリスクを背負う面もありますが、家賃保障や一括借り上げ等によるヘッジができるのであれば、安定的な投資回収が可能となります。大切な資産を劣化させず、長期的に保有拡大し、次の世代に承継するといった観点では安定的投資対象として資産保全・運用のためのポートフォリオに組み入れたいものです。