2014年（平成26年）12月8日号
NO.2659　（毎週月曜日発行）
株式会社　週刊住宅新聞社
本　社　〒160-0022　東京都新宿区新宿1-9-4　中公ビル
TEL.03(5363)5810　FAX.03(5363)5815　郵便振替口座 00120-5-83424
発行人　長尾　清章　昭和35年5月10日　第三種郵便物認可
http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅

CFネッツ流大家実践塾　134

不動産投資とライフプラン

「現状のまま」にもリスク
運用リスクと比較検討

「このように家計を切り詰めることで、毎月1万円貯金ができるようになりました！」

ファイナンシャルプランナーが視聴者の家計について改善策を教えるテレビ番組を見ることがある。

いろいろと勉強（反省）にはなるが、「これで問題解決！」と済ませている場合もあり、これでいいのかな、と違和感が残ることがある。

40歳の人が毎月1万円貯金すると、60歳の退職時に溜まる金額は240万円。

もちろん、大きな金額だが、1年間の生活費でなくなっている額だ。

「退職金もあるし、年金もこれだけ貰えるので、これだけの貯金をしておけば良いのです」

と説明されることもあるが、退職金・年金がどれだけ貰えるかはその時の会社と国次第。自分ではどうにも手の出しようもない制度を頼って人生設計をすることは、とても怖いことだと思えるのだ。

今から毎月1万円貯金をしたからといって、もし退職金・年金が期待通りに貰えなかったら老後破産してしまう可能性がある。

総じてファイナンシャルプランナーによるライフプランは、資産運用が除外されていることが多い。

資産運用を活用するプランは「リスクがある」ということで避けられてしまいがちだが、なぜか資産運用を全く行わないリスクについては、勘案されていないように思える。

本来、「この資産運用を行うべきかどうか」は、「現状のままならば将来どのようになるのか」を把握した上で、「当該資産運用をした場合、将来どうなるか」との比較により判断すべきである。「この資産運用にはこのようなリスクがある」というだけで、その資産運用をしない、現状のままでいることのリスクがどれだけ大きくても、それを無視してしまうことと同じである。

私が不動産投資の相談を受けたときには、まず相談者のライフプランを作成する。相談者の年齢・年収・家族構成・現在の生活費・住宅の有無・ローンの状況、などのデータを入力して、シミュレーションを作成する。

「相談時点から、相談者、あるいは配偶者が亡くなって一つの世代が完了した時点での収支の累積がプラスになっているか」「その間に大幅に資産がマイナスになってしまう時期が無いか」を確認ポイントとしている。

その上で、そのアパートを購入した場合に、どのようにライフプランが変化するか、をチェックすることになる。

もちろん、資産運用は不動産投資に限らない。他の種類の資産運用が得意な場合は、得意分野を生かした提案をすれば良いと思われる。

大事なのは、現状のまま放っておくリスクは、意外に大きいものであることを認識することなのである。

CFネッツ　不動産コンサルタント　小林雅裕（土地家屋調査士・CPM・宅建主任者）