

## 2. 「暮らしに役立つ金融商品」

## (1) メインエンジン（主収入）と補助エンジン（副収入）

多くの方はお勤めやご商売などの本業、すなわち「**メインエンジン**」から得られる収入で生活しています。そして老後を迎え、その後は老齢年金などを受け取り暮らしています。当然ですが、これらの収入を増やすことができれば暮らしは改善されます。しかし収入を増やすことはなかなか簡単ではありません。この時代、現状を維持するのが精一杯という方も多いのではないのでしょうか。ライフプランニング（生活設計）の現場でも、「月々収入が、せめてあと2～3万円あれば、より多くの夢や希望が実現し、問題が解決できるのに・・・」という場面がしばしばあります。

そこで、そのような「**メインエンジン**」をサポートしてくれる、「**補助エンジン**」となるようなものについて、一緒に考えてみましょう。

## (2) 不動産投資

手始めに賃貸住宅を購入し家賃収入を得るといった方法があります。

例えば、1,000万円のファミリーマンションを購入して、毎月10万円の収入を得る。

これなら、月々の収入、つまり「**メインエンジン**」から得られる収入に、毎月10万円「**補助エンジン**」からの家賃収入を加えることが出来ます。

この場合、得られる家賃収入の利回りは、

**10万円**（家賃）×**12**ヶ月（1年間）÷**1,000万円**（物件価格）=**0.12**

つまり**12%**となります。

（ここでは説明を簡単にするため諸経費や税金等については省略しています。）

銀行や郵便局の定期などとは比較にならないくらいの利回りです。

しかしそんなに大きなお金を誰でも簡単にらせるわけではありません。

そこで、小口のお金を何人かで出し合い、そのお金で物件を購入し、その家賃を分け合うというしくみがあります。

先ほどの1,000万円のマンションを10人でお金を出しあって買う。そしてその家賃を10人で分け合えば、一人100万円の投資で毎月1万円の家賃収入を得ることが出来ます。このような考え方で不動産を小口にして買うことが出来るしくみの商品があります。例えば**REIT（リート）**と呼ばれる商品です。（※実際にはもっと大規模なものに投資しています。）そして最近ではそれをさらに小口化して、1万円からでも買うことが出来るしくみの物もあります。



## 2. 「暮らしに役立つ金融商品」

### (3) 投資信託

このように小口のお金を複数の人から集めてまとめて運用する。そしてその成果を、それぞれ投資した割合に応じて分け合うしくみの金融商品、これを「投資信託」といいます。それぞれの投資信託のことを一般に「ファンド」と呼ぶこともあります。

さて、一口に投資信託といっても、実は不動産以外にも株や債券と呼ばれるものなどで運用される物もあります。中身を何で運用するかによって、期待できるリターン（収益）も違えばリスク（値下がりなどの価格変動）の大きさも異なります。

### (4) 分配型と無分配型

投資信託には、分配型という運用した結果を配当として毎月受取るようなタイプのものと、収益をすぐには受取らないで将来に向けてそのまま積み立て続ける無分配型というものがあります。ここでは、今の暮らしに役立つ「補助エンジン」として使えるものという観点から、分配型の活用について説明していきます。

さて、投資信託と聞いて以前に買って損をしたことがある、という方も多いのではないのでしょうか。もちろんすべての投資信託がいいというわけではありません。しかし、どのような商品も通常は価格が日々上げ下げします。そこで失敗しにくい買い方のコツを解説します。

### (5) 一度にまとめて買わずに何回かに分けて買う

まずは自分がこれだと思える商品を決定します。

購入を決めたら、一度に買うのではなく、何回かに分けて投資します。なぜでしょうか？

ファンドの価格は日々変動します。一方、分配金は通常一定期間固定されます。これにより、同じファンドでも買い付けたときの価格によって利回りが変わります。

基準価格10,000円のときに毎月100円分配されるファンドがあったとします。

$$100\text{円 (月々分配金)} \times 12\text{ヶ月 (1年)} = 1,200\text{円 (年間リターン)}$$

$$1,200\text{円 (年間リターン)} \div 10,000\text{円 (元本)} = 0.12$$

つまりこのファンドの利回り（1年間あたり）は12%となります。

ただし、この10,000円の基準価格は、日々変動します。

では仮に、12,000円に値上がりしたときはどうなるのでしょうか。

$$1,200\text{円 (年間リターン)} \div 12,000\text{円 (基準価格)} = 0.1 \text{ つまり } 10\%$$

価格が値上がりしたことで、利回りが12%から10%に下がってしまいました。

## 2. 「暮らしに役立つ金融商品」

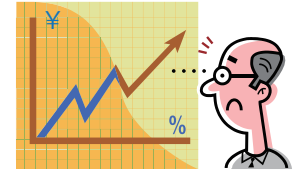
逆に、**8,000円**まで値下がりしたときはどうでしょうか。

$$1,200円（年間リターン）\div 8,000円（基準価格）= 0.15 \quad \text{つまり} \quad 15\%$$

価格が値下がりしたことで、**12%から15%に利回りが上昇しました。**

同じ分配金を出す商品でも、いくらで買ったのかによって、大きく利回り、つまり儲けが変わってきます。仮にここ（今）が底だと確信したとしても、買った瞬間さらに値を下げるということはよくあります。ですから何度かに分けて買うことをおすすめします。

### （6）商品の選択



さてここで、肝心の商品選択について少し触れておきます。

分配金はある程度の期間は固定されているものが多いのですが、実は状況によってこちらも変動します。そのためしっかりと商品を選択する必要があります。

目先の分配金が多だけで、収益以上に分配金を出しすぎて、基準価格を下げ（元金を取り崩し）続けているようなファンドではダメです。一時的にそのようなことがあったとしても、基本的には収益金（正味の儲け）で分配金をまかなうタイプのものでなければ、長くは続きません。実はつい数年前まではそのようなファンドがほとんどでした。ただこの好景気で、それらの中からでもようやく分配金を維持しながらも基準価格の下げ止まりをみせて、逆に値をあげてきているものも少なくありません。そのあたりの変化も含めてしっかりと分析してみてください。また景気や金利の動きなどによって有利な商品は変化していきます。ある程度経済のサイクルを見通すことが出来れば、よりリスクを抑えながら有利に投資を進めていくことができるようになります。

### （7）分配型 VS 無分配型

実を言うと、**分配型**は分配金を受取るたびに、一回一回利益が確定し、税金もかけられてしまうこともあり、**無分配型**に比べて不利だと一般的に言われています。確かに長期の資産運用では**無分配型**の方が、複利（利子に利子がつくイメージ）の効果などもあり計算上は有利だといえます。

しかし、ライフプラン（生活設計）上では必ずしもそうとばかりは言いきることはできません。将来のことを考えることも大切ですが、目の前の今の暮らしが苦しいという方はまず今の暮らしを安定させることも必要です。それぞれの家計ごとにライフプランニングを行い、今と将来を考えて、その時々状況に合わせて、場合によっては両方をバランスよく組み合わせるといった考え方も必要かと思われます。家計の状況はそれぞれ家ごとに異なります。それを無視して、単純に**分配型**と**無分配型**について比較してみてもほとんどその意味はありません。

何はともあれ、投資の目的ややり方は人それぞれです。必ずしもこれが正解といえるものはありません。投資は自己責任です。無理なく楽しみながら続けられる、ご自身にあった投資法を見つけてください。

それでもやはり投資は難しいという方に、**次回は基本に立ち返って「誰にでもできる、資産運用のやりかた」についてお話しします。**

※講師のプロフィールの詳細につきましては、神戸市民生協インターネットセミナー第1回をご参照ください。

※神戸市民生協インターネットセミナーの内容を無断で使用、複製、改変することを禁じます。