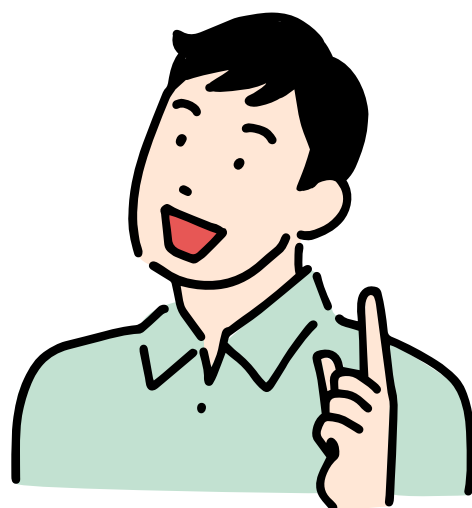
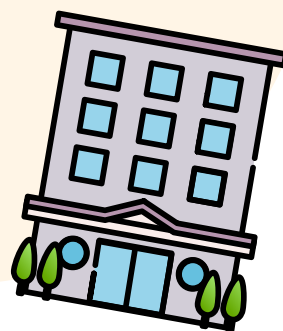


人生100年時代に 資産を築くための 運用術



グランヴァン株式会社
Grand Van Co., Ltd.

はじめに

多くの人を抱える老後のお金問題。「年金はもらえない」「2,000万円の貯蓄が必要」など不安が高まるような話題を聞き、漠然と不安を持っている方も多いのではないのでしょうか。

そこで今回はお金のプロであるファイナンシャルプランナーの竹下先生監修のもと、老後資金に不安がある大山さんをモデルケースに「老後に必要なお金を整理し、資産形成のために動き出せる状態」をゴールにお悩みを解決していきたいと思います。



大山 竜さん(34歳)

- ・IT系一部上場企業勤務
- ・3人家族(妻、5歳の息子1人)
- ・世帯年収700万円(自分600万円、妻100万円)
- ・千葉県市川市の一戸建て(持ち家)に居住
- ・貯金額300万円(銀行預金)
- ・貯蓄型の生命保険に加入(月2.5万円ほど)



お悩み

- 給料は上がっても税金が増えるため、手取りがなかなか増えない気がする
- 働き始めて10年で預金300万円と考えると、40年働いても1,200万円。老後資金が足りるか不安
- これから子どもが成長するとさらに出費が増える。そもそも今までのペースで貯金できるか不安



竹下 昌成

PROFILE

認定ファイナンシャルプランナー(CFP)として奨学金や住宅ローン、不動産投資など

「おカネ」に関するさまざまな相談を受ける。

30歳から不動産投資を開始し、現在の所有室数は59室、年間家賃収入3,800万円。

この資料の流れ

- 1 老後から逆算してみよう…………… 1
- 2 必要な資産を貯めるには…………… 2
- 3 新しい収入源とは？老後の資産を作る手段…………… 3~8

1. 老後から「逆算」してみよう

1-1.【いつまでに】老後まであと何年？

竹下 ▶ そもそも大山さんは「老後が何歳からなのか?」、イメージできていますか？

大山 ▶ えっと、60歳? いやまだ働けるか、70歳くらいですかね？

竹下 ▶ まずはゴールを明確にしていくために、資産を作る期限をチェックしましょう！
下の平均寿命と健康寿命の表を見てください。
健康寿命とは「身の回りのことを自立して生活できる期限」のことです。

	男性	女性
平均寿命	81歳	87歳
健康寿命	72歳	75歳

定年退職が60歳や65歳の会社に勤めていても、再雇用等の制度が充実してくれば体の動く70歳程度までは働けるかもしれませんね。

でも、健康寿命まで働きたいと考えても「体が動くか」「働き口があるか」はわかりませんので、老後の資金準備の期限としては「**年金給付が始まる65歳**」と考えていきましょうか。

1-2.【いくら】必要なお金はどのくらい？

竹下 ▶ 続いて、65歳以降の「老後」に大山さんはいくら必要だと思いますか？

大山 ▶ 2,000万円かなと思います。前にニュースで見ました。

竹下 ▶ 確かに2,000万円と考える人が多いですね。ではなぜ2,000万円なのかを考えるために、大山さんがもらえる年金を調べてみてください。

年金制度の崩壊を懸念する方もいますが、年金が破綻するということは国が破綻するということ。考えてもしかたないので、まずは見込みの受給金額を**年金見込額試算**や**ねんきんネット**で確認しましょう。

大山さんのご年収は600万円とのことなので、モデル世帯(40年間働いた平均年収を528万円)のおよその年金支給額である「月22万円」で考えていきましょうか。

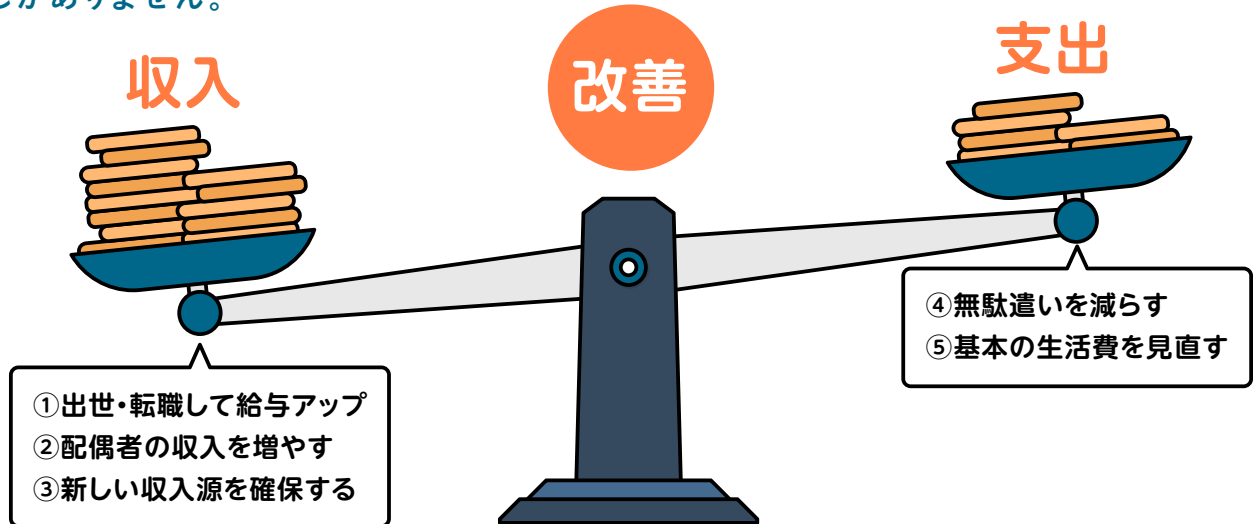
夫婦で月22万円。十分でしょうか？ 一般的にはプラス10万円欲しいと思う方が多い印象です。



月々10万円を年金にプラスして得ると考えると、65歳から85歳までの20年間で2,400万円。このような年金収入ではまかなえない生活費の不足から「老後2,000万円問題」が話題になっています。

2. 必要な資産を貯めるには？

竹下 ▶ それでは具体的に65歳以降にプラス月10万円が使えるよう、資産を作るにはどうしたらいいのでしょうか。資産を作る方法は本質的には「①収入を増やす」「②支出を減らす」しかありません。



大山さんとしてはどれが改善できそうですか？なんとなく、①の「給与アップ」は不確実なのがわかりますよね。②の「配偶者の収入を増やす」もまだお子さんが小さいですし、奥様のパートの時間を増やすのは難しいかもしれませんね。一方、④⑤の支出を減らすのは確実です。過剰な支出はないか、下の項目をまず見直してみてください。

家賃	飲み会	タバコ・酒
子どもの習い事	携帯・固定電話料金	お茶やジュースなどの飲み物
ネット通信費	光熱費(エアコン、水道代等)	結婚式・お墓
ブランド品	外食	医療保険
クリーニング代	用途不明金	死亡保険

見直して月67,000円貯蓄できれば運用しなくても30年間で2,400万円貯まります。しかし、足りないのであれば、銀行に預金していても老後の資産は築けません。

銀行にお金を貸して利息を得る銀行預金。現在の金融情勢では預金の金利は普通預金で「0.001%」、定期預金で「0.003~0.006%」程度です。

普通預金で1,000万円を預けていても、1年で100円しか増えないんですよね。資産を作りたいなら支出を減らした分は銀行預金ではなく、他の運用にあてたほうがいいでしょう。



今さら聞けない 金利って何？…借りたお金に対して支払う金額の割合

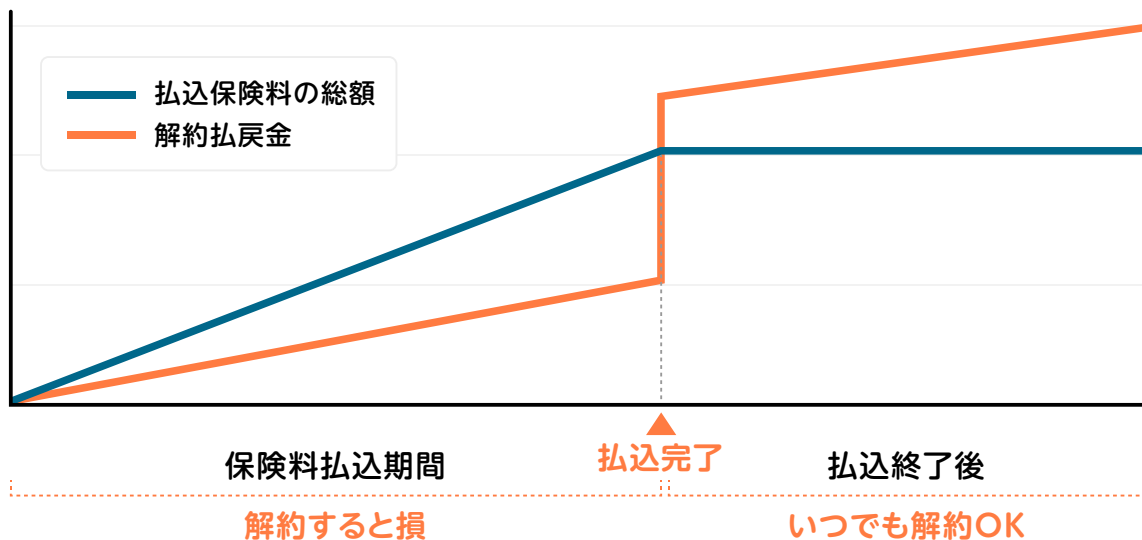
3.新しい収入源とは？老後の資産を作る手段

竹下 支出を減らしても、銀行に預けるだけではお金が増えないことがわかりました。それでは大山さんが「2,400万円の資産を築くのは無理か？」と言われたらそうではありません。2,400万円築く方法を考えてみましょう。

○保険

大山 さっき見直すべき支出に「生命保険」が入っていたのですが、生命保険はダメですかね…？貯蓄できるし、保障もあって安心かなあとと思って。

竹下 生命保険は最低限の保障と金額で掛け捨てタイプをおすすめします。「貯蓄型」は保障と貯蓄が中途半端になったり、定められた期間以外に解約すると元本割れするケースもあるからです。



満期まで払えると断言できる方以外は、掛け捨てを選択して、浮いた保険料を別の投資に回したほうが増やせる可能性が高いですよ。

今入っている生命保険を見直したい場合は、元本割れする解約ではなく、「払い済み」への変更も検討しましょう。「払い済み」とは、以降の保険料の支払いを中止してその時点での支払済みの保険料を基準にしたり、解約返戻金を利用したりして保険を縮小する制度です。保障金額は減額されますが、保険期間は変わりません。

大山 なるほど…僕は保険料を月25,000円くらい払っています、たしかに支払いが辛いなと思うときはありました。紹介で入ったのですが、一度契約内容を見直します。

おすすめ！	合わないかも…
<ul style="list-style-type: none">・満期まで確実に保険料の支払いができる・少しでも保険の安心感がほしい	<ul style="list-style-type: none">・途中解約する可能性がある・健康には自信がある

今さら聞けない 解約返戻金って何？…保険を途中で解約したときに戻ってくるお金のこと

○投資信託

竹下▶先ほど生命保険は掛け捨てにして、浮いたお金は運用に回すのがおすすめ、と解説しましたが、大山さんは投資未経験ですか？なにか興味のあるものはありますか？

大山▶あ、「投資信託」は興味あります。低リスクだってよく紹介されているので。

竹下▶投資信託は「運用の専門家が投資家に代わって公社債や株式などに分散投資して、分配金を投資家に還元する商品」ですね。

専門家が投資するので、手堅いイメージを持っている方も多いですが実はピンキリです。

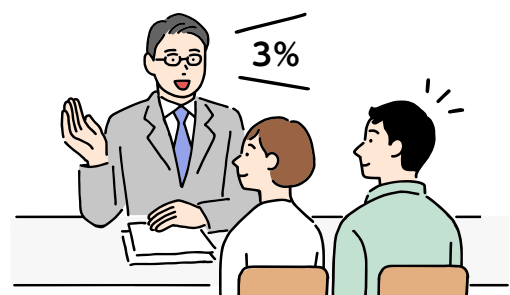


国内で6,000本以上の種類があり、「ローリスク・ローリターン」から「ハイリスク・ハイリターン」まで様々です。2018年には、銀行で投資信託を購入した人の46%が損失を被っているというニュースも話題になりました。ある程度は見極めも必要な投資です。

初心者が株式投資をするよりは手堅いですが、超長期の投資として一喜一憂せずに長い目で育てていくスタンスでやりましょう。安定的な運用の目安である年利目標値3%の商品を運用した場合、30年間、月約42,000円を積み立てれば、2,400万円の資産を築けます。

大山▶手堅くやるとなると、月42,000円ですか…意外と厳しいですね。

竹下▶そうですね。安定した運用というのは基本的に年利は～3%です。ただお金を置いておくよりは楽になりますが、過度に期待はできません。



おすすめ！	合わないかも…
<ul style="list-style-type: none">・預金は物足りないけど、リスクは怖い・少しずつ投資について勉強したい・株式投資に興味がある	<ul style="list-style-type: none">・月40,000円の積立はできない・もっとリターンが欲しい・勉強している時間はない

○株式

大山 今までの方法だと、がっつり支出を削らないと難しいんですね。株式はどうですか？友人が結構積極的にやっていて、気になっているんです。

竹下 株式投資は値幅を利用する「売却益」と企業利益を還元してもらう「配当」で利益を得る投資ですね。短期での売却益を狙うのはリスクが大きいので、やるなら余剰資金で超長期の値上がりを期待することをおすすめします。



ここでは配当と値上がりのトータルで30年間で2,400万円を貯める方向で考えてみましょうか。

	1ヶ月あたり	合計元金	運用益	合計元金+運用益
1%で運用	57,193円	2,016万円	384万円	2,400万円
5%で運用	28,837円	924万円	1,476万円	2,400万円

※複利運用での概算

老後は株式を購入した元金と運用益を含む2,400万円を換金して10万円ずつ取り崩していきます。余裕があれば運用を続けるのもありですね。

ただ、株式の平均的な配当利回りは1.0～2.0%程度です。値段の変動も含めて平均して5%で運用し続けるのはかなりハードなのは否めません。株式投資をするなら、安定した株でお小遣い程度の配当を期待していくのが精神的にも良さそうですね。

配当狙いで購入した株でも、大きな値動きがあったら売却して売却益を狙ってもいいですね。ただし、熱中は禁物です。もともと配当狙いで購入した株で大きく儲けてしまうと「また儲けるチャンスがあるのでは？」と考えて、値動きが常に気になったり、余剰資金以上をつぎ込んでしまったりといった状態に陥るケースもありますので要注意です。

心配があれば「売却益は狙わない」と割り切って始めましょう。

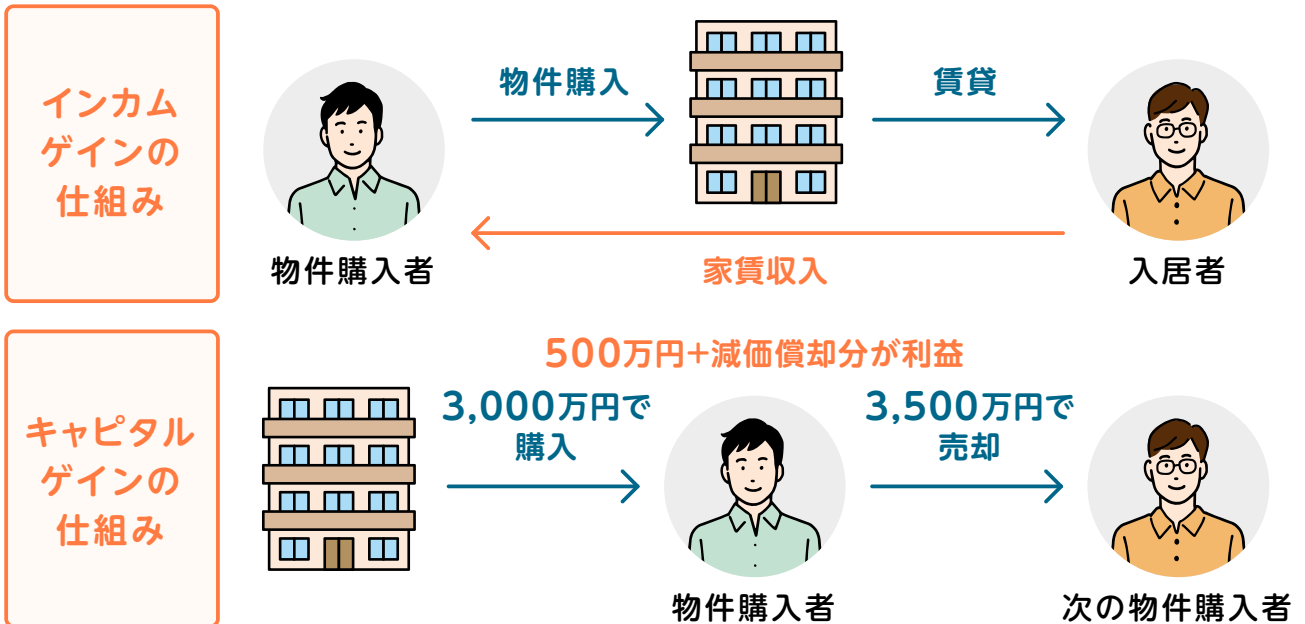


おすすめ！	合わないかも…
<ul style="list-style-type: none"> ・余裕資金がある ・精神的に安定している 	<ul style="list-style-type: none"> ・短期的な利益が気になってしまう ・株式選定にあてる時間がない

○不動産投資

竹下 ここまでは2,400万円を貯める方法について解説しました。最後に2,400万円分の資産を形成し、老後に定期収入が入る仕組みづくりとして不動産投資を紹介します。

不動産投資には家賃収入(インカムゲイン)と売却益(キャピタルゲイン)の2通りの収益モデルがあります。



難しく感じるかもしれませんが意外と単純です。65歳までに2,400万円で売却できる物件を持つ(ローンは完済しておく)、または月10万円の家賃が入る物件を持つておけばいいのです。

30年後2,400万円で売却できるかは不確かですので、売らずに貸し続けることを選ぶほうが現実的かもしれませんね。

大山 残念ですけど、うちに不動産を買えるほどのお金はないです。それに知識ありません。

竹下 多くの人はローンを活用しますので、70~100万円程度の初期費用があれば取り組み可能です。安定性のない株式投資では融資は受けられませんが、不動産なら自身の属性(勤務先・勤続年数・年収など)に安定性があれば融資も受けられます。また、不動産投資は物件と管理会社次第なので、選択が適切であれば誰でも同じような結果になるのもいいですね。

大山 でもリスクがありますよね。入居者が入らないとか、建物が壊れて修繕費がかかるとか。

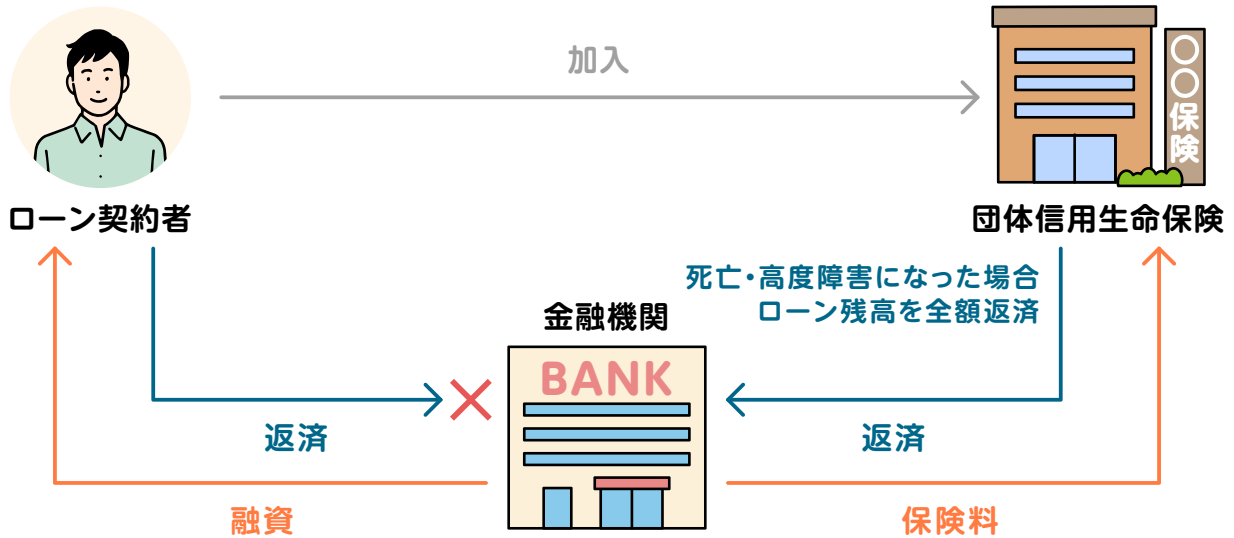
竹下 そうですね、リスクはあります。が、管理会社次第ですね。大山さんのように今よりも老後の収入が不安な方は②のような会社を選べばいいと思います。

- ① 月々の積立は不要で収益は大きいものの、空室や修繕費用は保障されない会社
- ② 月々積立が必要であるものの、安定した家賃収入や修繕費用が保障される会社

また、すべてを家賃収入でまかなうのではなく、「1,000万を貯金」「1,400万は家賃収入や売却金」で賄うなどと考えると安定性が増しますね。

大山 へえ、老後の収入用として不動産投資を考えるんですね。でも、他に積立はキツイなあ。

竹下 不動産投資ローンには「団体信用生命保険」が付いています。債務者が死亡したり、高度障害を患ったりした場合、ローンの残債がなくなる保険です。これを今まで払っていた生命保険の代わりと考えて、今までの生命保険代を不動産投資の経費や別途の積み立てにあてる人もいますね。

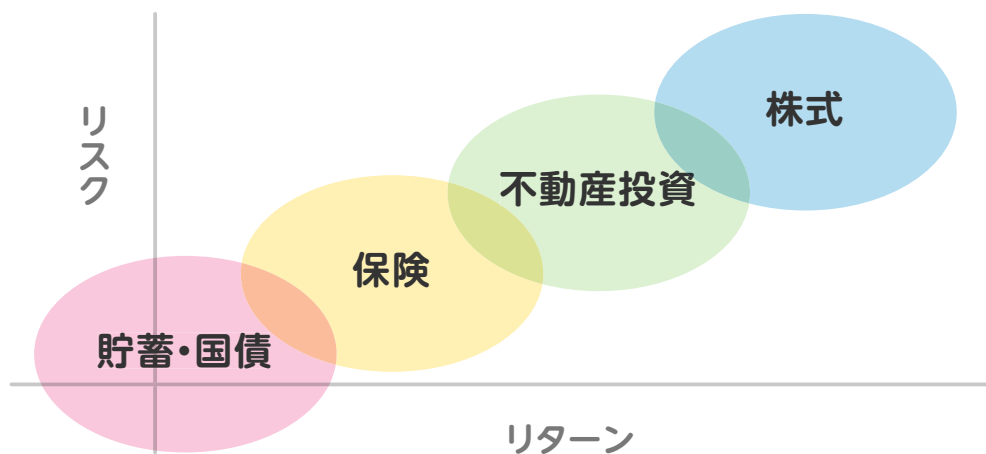


ご興味があれば「[グランヴァンの資産形成型不動産投資セミナー](#)」を受けてみてください。紹介営業を中心に広げてきた会社なので、強引な営業はありませんよ。

大山 なるほど、ローンを利用しつつ積立感覚で老後に定期収入が得られる不動産を手に入れるんですね。不動産投資はノーマークだったので一度調べてみます！

最後に

リスクが低くてリターンが大きい資産運用法があれば理想ですが、残念ながらそんな夢のような投資は存在しません。リスクとリターンは比例します。「どうしても投資は不安だ」「自身で堅実にお金を貯め続けられる」ならば積極的な資産運用をしないのも一手です。



しかし、投資の多くは適切なアドバイザーをつければリスクを最小限におさえられます。不動産投資は「悪どい」「ダマされる」などの先入観を持っている方も多いですが、きちんと理解せずに選択肢にも入れないのはあまりにもったいないですね。調べたり、セミナーを受けたり、勉強をしてから本当にそうなのか判断してみましょう。