

不動産投資を考える

代表取締役
榊原 弘之



ゆとりある老後を実現する為の3つの所得、「勤労所得」・「年金所得」・「資産所得」とはいえ、勤労所得はセミリタイアとして適度に収入を得ることはできるものの、健康面の不安があります。年金所得も現状の財政を考えるとどこまで維持できるのかという不安があります。そこで大切なのが資産所得。資産所得とは、資産運用から得られる所得のこと。個人年金や投資信託、外貨や株式、FXや不動産投資がこれにあたります。その中でも比較的 low リスクで、継続的な収入が得られ、相続税対策も実現できることから昨今注目を集めているのが「ワンルームマンション投資」。少ない元手でスタートでき、資産所得を作ることが可能です。そこで今回は、不動産を活用した投資を行う際の注意点をお伝え致します。

不動産投資をする際に忘れてはならないのが、「自分にあった物件を選ぶ」ことです。年齢や収入、貯蓄額に応じて、同じ物件でも、「投資適格物件」にも「投資不適格物件」にもなるということです。これらを考慮して物件を薦めてくれる不動産会社を選ぶことが大切です。不動産会社は、不動産投資を行う上で欠かせない「パートナー」。信頼できる不動産投資会社を見つけることが成功への近道となります。

不動産投資で失敗している人は、現実に多数存在します。失敗例をきちんと伝え、その例から学ぶべきことを教えてくれる不動産会社であれば信頼できると思います。不動産投資は「会社員でもできる」、「自己資金が少なくてもできる」、「所得税の節税になる」、「相続税評価額を下げることができる」など、いくつかのメリットがあります。しかし、不動産投資をすればこれらのメリットがすべて享受できるわけではありません。例えば、自己資金が少ない人は借入を行うことになるため、その返済負担で資金収支がマイナスになることも考えられます。また、不動産投資は、「放っておけば家賃収入が得られる」というものではありません。家賃の見直しや物件のメンテナンス、場合によっては売却も検討する必要があります。購入後のフォローや、不安を解消するサービスがあるかどうかは重要なポイントとなります。

不動産投資は相続にも有効

ご主人様のご病気で急死され、保険金を受け取られたお客様。未成年のお子さまが二人いらっしゃる状況を踏まえ、区分マンションの購入と一時払いの生命保険の加入を合わせてご提案しました。フルタイムでお仕事ができない状況の中、区分マンションの購入で安定した家賃収入を得られるようになりました。ご主人様のご資産をお子様たちに継承したいというご希望を受け、二人のお子様に相続できるようにと2戸の区分マンションの購入をし、生命保険の非課税枠を活用するため一時払終身保険に加入いただきました。これにより



納税資金の準備と相続税の節税が可能となりました。相続対策には「分割」「節税」「納税」という三原則があります。相続人が困らないよう円滑な相続を実現させる対策が必要です。「評価額の削減」や「生命保険の非課税枠」など複合的に制度を活用したコンサルティングが将来世代への安心を約束できるのではないのでしょうか？

どんどん溜まる本の整理に困っていませんか？

ファイナンシャルプランナー
深川 恵理子



実は、私にとっても知らぬ間に溜まってしまふ本は悩みの種です。

面白そうな本ばかりですし、クリック一つで簡単に本が自宅に届く時代ですから、ついつい手軽に買ってしまい、読み切れず「積ん読」状態になってしまいます。また、いつかもう一度読み直そうとなかなか手放せません。本を処分することは、気持ち的にも大変で決心がなかなかつかないものです。しかし、良い本だったのでいつかまた読み返したいと思っても、読み返すことは殆どありませんし、なかなかその「いつか」はやってこないものです。処分してしまっても、ネットで簡単に探すことができますから、どうしても読みたければ、また手に入れればいいと、GWに2箱古本屋さんへ売りました。ネットで予約し、家まで回収に来てくれ、代金は銀行口座に振り込んでくれますからとても便利で簡単。スッキリしました！

今回は、そんな悩ましい本の整理収納や処分の方法をお伝えします。

1. 持っている本を全て出す

整理するには、まずは持っている本を棚から全部出します。いつの間にか増えてしまった本を全て出すことによって、すっかり忘れていた本やずっと、探していたものが出てくるかもしれません。また、数か所に保管していた本は、この機会に一か所に集め、全体を把握して管理しやすい状態にします。

2. カテゴリー別に分類する

- ①一般書籍(小説・エッセイ)
- ②実用書(参考書・レシピ本など)
- ③雑誌
- ④捨てるもの

兎に角、手を止めないで目的別に仕分けしながら、床に並べていきましょう。どれも大切に捨てられないと思っていた本も、仕分けをしているうちに、処分していいものに変わっていくこともよくあります。分けた本の山を改めて見直すと、自分の読書の傾向がわかります。興味のあるジャンルもはっきりしてきます。座右の書としてずっと手元に残しておきたい本もあれば、読んだことすらすっかり忘れてしまったものや買っただけで読んでいないものもあると思います。



3. 本の整理収納方法

優先順に使いやすいところに、カテゴリー別に棚に戻していきます。出来る限り本の高さを揃え、整然と並べます。また薄い雑誌などは、書類ボックスやブックスタンドを利用して倒れないようにし、頻繁に使うものは一番手に取りやすい位置に収めます。本は様々な大きさや色をしているため、雑然としがちです。目に入るものが運を作りますので、常に色とりどりの背表紙を目にするのではなく、扉のある本棚に収納する方が落ち着き、風水的にはいいそうですので私は実行しています。

4. 最後に処分する

段ボール箱を用意して、処分用と再考用に仕分けします。また、雑誌は読みたいページだけを切り取って保存すれば、省スペースでの保存ができます。本は、スキャンしてデータに変換してくれる業者さんをお願いすることも一つの方法です。古本屋さんへ買い取ってもらう以外に、ヤフオク・アマゾン・メルカリでしたら、値段が付くかもしれませんので、ぜひチャレンジしてみてください。また、図書館に寄贈したり、不要な本コーナーで自由に持ち帰ってもらうなどリサイクルも賢い方法です。上手に利用したいですね。あなたには不要となった本でも、きっと誰かに喜んでもらえます。

5. 今後の本との付き合い方

私たちは本からいろいろな素晴らしいことを学んだり、空想の翼を広げたりしますから、今後も沢山の本と出会いが楽しみです。ただ、やみくもに購入するのではなく、図書館を利用したり、電子書籍を利用したり、少しでも本が溜まらないように、工夫して読書を楽しんでいきましょう。

高知に熱い夏を呼ぶ!! ～五社神社大祭～



私事ですが、先のゴールデンウィークに久しぶりに地元の高知へ帰りました。ちょうど地元のお祭りのタイミングと重なり、16年ぶりに神輿を担ぐことができました。もともと神輿やだんじりが大好きでお祭りが近づくとワクワクしてしまう性格です。久しぶりの参加となり日頃の運動不足の不安はあったものの、無事最後まで担ぎ終えることが出来ました。

このお祭りは“五社神社大祭”といい、高知県内で最初の夏祭りとなり、大漁と海上安全を願って、神輿とだんじりが勇壮にぶつかる300年以上受け継がれる喧嘩祭りで、担いで海に入ったり、走ったりとかなりハードな内容で、10時間を超える長丁場ですが、終わった後の爽快感は格別です。そんな五社神社大祭ですが最近では参加者が減少し、本来2台出るはずのだんじりも1台のみとなっています。それでも伝統を守る為、尽力されている

ファイナンシャルプランナー
堤 太郎



関係者の方々の努力の甲斐あって楽しく参加することができました。良い機会を頂けたことに感謝とお礼を申し上げます。

皆さまの地域にも伝統的なお祭りがあると思います。神輿を担ぐ際の掛け声も、地域によって様々な特徴があります。関東では“わっしょい”や“ホイサー”、四国や関西では“チョーサ”という掛け声が多いそうです。これからいよいよ夏本番。各地で様々なお祭りが開催されます。子供の頃楽しみで心待ちにしていたお祭りに、地域ごとの特徴や違いも感じながら、楽しませる側として参加してみるのも良いかもしれませんね。私は来年も衣装を新調し、友達も誘って参加したいと思います。



大切な家族のために出来ること

クラーク
中畑 美絵



皆さんは大切なペットの「介護」について考えたことはありますか？

ペットも人間同様、歳をとり、重い病気や認知症、歩行困難など介護が必要になることがあります。もしそうなってしまったとき、十分なお世話ができるでしょうか。

今後も医療技術の高度化などによりペットの高齢化が進み、「介護問題」を抱える飼い主さんが増えていくと考えられています。

私も9歳になる犬を飼っているのですが、いろいろ調べたところ、全国に「犬用介護施設」が広がっているとの情報を目にしました。



比較的元気な子にはトイレ・食事・散歩などの基本的なお世話、寝たきりや病気の子には排泄補助・床ずれ対策・流動食までスタッフが付いて見てくれる施設もあるそうです。また、緊急時、すぐに対処できる様、動物病院と連携しているところもありました。お預かり期間は短期～終身など様々で、年齢・期間・病気の有無・設備などによって料金も変わってきます。

今回は犬用介護施設のことを取り上げましたが、今後も様々なペットに対応した施設ができてくるのではないのでしょうか。「最後まで看たい」という気持ちは皆さん同じだと思います。ですが、どうしても他の助けが必要になったとき、こういった施設を上手く利用することも一つの選択肢として必要になってくるのかもしれないですね。

知れば知るほど! ナルホド金融経済

今年の前半を振り返る

ファイナンシャルプランナー

松下 新



早いものでもう6月。今年の前半を振り返ってみたいと思います。

最大のニュースはやはり異端児トランプ大統領の誕生でしょう。矢継ぎ早に大統領令を出したと思えば移民対策など一部行き過ぎて大反発をくらい、重要法案だったオバマケアの完全撤廃も達成不可能の状態。また FBI 長官を更迭するなど強権を発動し、弾劾の可能性も示唆されるなど不安定な政治は今後の不安材料です。

経済に目を転じると依然トランプ政権による政策が不透明で市場はどう対処して良いか頭を悩ませています。しかし、雇用は大幅に改善されつつあり、先月発表された4月の雇用統計では非農業部門の雇用者が21万人も増え、失業率も4.1%と完全雇用に近い状況になっています。今や次の利上げ時期に注目が集まっております。6月2日発表の雇用統計(本稿執筆時点ではまだ)次第で13日から始まる連邦公開市場委員会(FOMC)で利上げが行われると市場は見ています。金利が上がると投資が増えますのでおカネの動きが活発になります。金利の上がり過ぎはインフレを起こすので問題ですが、低金利の今、金利の上昇は良いカンフル剤となるでしょう。

欧州は3月末にメイ首相が欧州理事会にEU離脱を通告、2年間に及ぶ離脱交渉が始まりました。絶縁状を突きつけたイギリスとEUが今後どのような交渉を展開していくのか注目です。フランスも極右政党のルペン氏が決選投票でマクロン候補に敗れたとは言えかなり躍進し、こちらもトランプ大統領に見られる自国第一主義の嵐は治りそうにありません。



さて、アジアはどうでしょう。北朝鮮による挑発行為で東アジアは混沌としていますね。韓国の新大統領は北朝鮮と対話を求めるようですが、北朝



鮮は相変わらずミサイルを発射させています。業を煮やした中国が北朝鮮を牽制しているところに今度はロシアが割り込んでこようとしています。東アジアにおける政治は不安定な状況が続くそうです。

そのような中、我が国はアメリカが離脱を決めた TPP を中心に他国との貿易を改善し景気対策を練っています。外国人観光客による爆買いが収まってきた今、新たな対策が必要です。銀座などには次々と新しいショッピングビルが開業し、人口が減っていく現実を考えると、これらの巨大ショッピングビルやマンションはいずれ廃墟となるのではないかと不安視する声も聞かれます。

しかしそれをあざ笑うかのように先月発表された1~3月期GDP(速報値)は5期連続の上昇で前期比0.5%アップと、年換算でプラス2.2%となりました。大型ショッピングビルの開業による個人消費の増加、オリンピックに向けた整備などが大きな要因ではないでしょうか。

今年の後半は不安定なトランプ大統領、イギリスのEU離脱、フランス新大統領の采配、そして東アジアの安全保障を中心に世界が動いていくものと思われます。金融経済界においてはアメリカの利上げの継続と日本の景気回復への方策に注目したいですね。

差出人・連絡先

アルシアコンサルティング株式会社

〒251-0023 神奈川県藤沢市鶴沼花沢町2-3 PHビル2階
TEL: 0466-54-8417 <http://www.arxia.jp/>

掲載内容等に関するお問い合わせは各担当営業まで。
禁無断転載 Copyright Two Way Communications Inc.