

独立系FP会社で受けられる 「資産形成・資産管理・資産運用」 に役立つサービスとは



明治大学商学部2年 福島 亮

～目次～

- P.2 1. はじめに
- P.3 2. 資産形成・資産管理・資産運用の違い
- ・資産管理とは
 - ・資産形成とは
 - ・資産運用とは
 - 図の中に当てはまる具体例
 - ・資産クラス
- P.7 3. 住まいと保険と資産管理で行えるサービス
- ・住まい部門で受けられるサービス
 - 1、現物不動産投資
 - 2、J-REIT
 - 3、土地活用
 - ・保険部門で受けられるサービス
 - 1、終身保険
 - 2、個人年金保険
 - ・資産管理部門で受けられるサービス
- ～リバランス～
- P.16 4. 独立系FP会社における資産形成・資産管理・資産運用の強み
- ① お客様のライフプランからお客様にあった資産に関するサービスや商品を選べる
 - ② すまい・保険・資産管理と幅広い分野をサポート
 - ③ 長期的なサポートを受ける事ができる
- P.18 5. まとめ
- P.19 6. おわりに

1. はじめに

はじめまして！ 明治大学商学部商学科2年生の福島亮です。

住まいと保険と資産管理でインターン生として、約3週間お世話になります。

私がFPという職業に興味を持ったのは大学入学後でした。お客さんの人生設計を共に考え希望に沿ったライフプランを作りあげるとてもやりがいのある仕事だと感じたからです。現在はFPについて学ぶゼミに入りFP試験の勉強をしています。

私は今回、3週間のインターン期間中にあたり、ある調査を行います。

それは、独立系FP会社で受けられる資産形成・資産管理・資産運用についてです。資産の形成や管理、運用に興味を持っている方は多いと思います。しかし、資産形成・資産管理・資産運用にはどのような違いがあるのかははっきりしていない方が多いと思います。私もこの課題を調査する以前は資産とはただ運用するだけのものだと考えていました。そしてFP会社ではどのようなサービスを受ける事ができるのか分からない方も多く感じました。

そこで今回の調査では自分なりの資産形成・資産管理・資産運用の定義をしました。さらに、独立系FP会社で受けられる資産に関するサービスについて実際に住まいと保険と資産管理のFPの方々から聞いた話を参考にまとめました。

この調査によって「FP会社に興味がある」または「資産形成・資産管理・資産運用をしたい」と思っている方々に役立つ情報を提供できれば良いと思い、こちらの調査報告を作成致しました。



2. 資産形成・資産管理・資産運用の違い

「資産形成・資産管理・資産運用の3つの違いは？」と言われた場合に、なんとなくイメージはつくかもしれませんが、具体的な違いは分からない方も多いと思います。従ってここでは、(株)住まいと保険と資産管理の東京本社スタッフの方々の方々の意見を参考にしながら、私なりに資産形成・資産管理・資産運用について定義づけをしました。

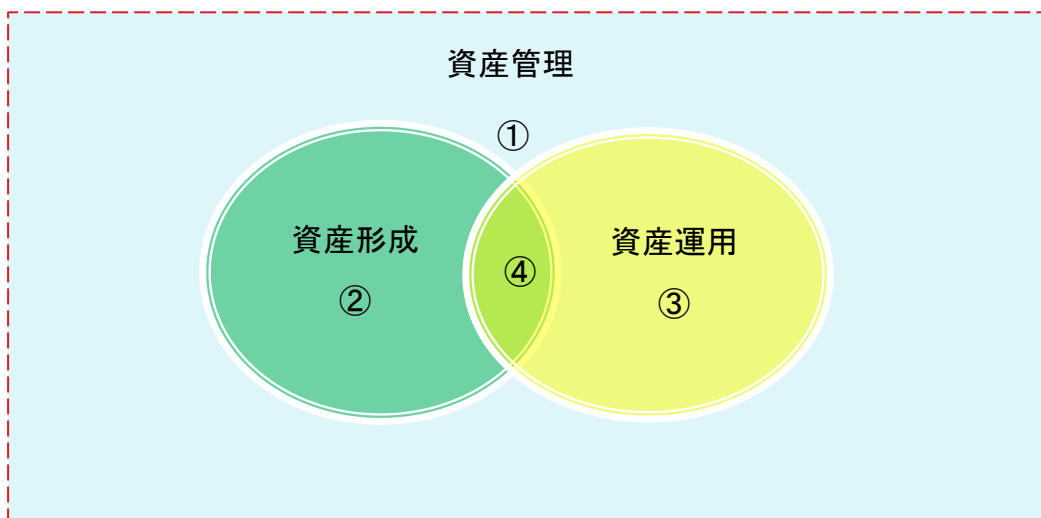


図 1：資産形成・資産管理・資産運用の関係性

資産形成・資産管理・資産運用の3つは「段階的に変わっていくものなのでは？」と
思っていらっしゃる方もいると思います。私もこの調査を行う以前はそう考えていまし
た。しかし、より深く分析すると図のような関係性が実態に近いものでした。それでは
具体的に説明していきたいと思います。

・資産管理とは

形成・管理・運用の中で一番大きな範囲となっております。ここでの資産管理とは「お客様がどういった収入や支出があるのか」「今後の貯蓄残高の推移はどうなりそうか」「今後どのくらい相続する可能性があって、相続税はいくらぐらいか」など、資産の増減に関わるすべてのことを含めた情報の把握、そして今後のライフプラン全体を考慮しながら資産（金融資産および不動産資産）を管理することと定義します。

・資産形成とは

形成とはデジタル大辞泉で調べると「一つのまとまったものに作り上げる事」と書かれています。ここでは資産を作り出すためのものや段階と定義します。イメージで表すと「コツコツとお金を貯める」感じとなります。主に20代～40代の方が興味のある分野だと思います。後に説明する資産運用と交わっている部分もあります。具体的な手段（商品）としては「積み立て型の保険商品」や「投資信託の積み立て」などが挙げられます。

・資産運用とは

資産運用は、一定の資産形成をした後に真剣に考えられる方が多いようですが、積極的に投資元本を増加させることを目指すものです。運用資産の最終的な投資先は株や債券を含む場合が多いです。主に60代以降の方が興味のある分野だと思います。資産形成と交わる部分、並行して行う部分もあります。

図の中に当てはまる具体例

① 資産管理には含まれているが資産形成・資産運用には含まれていないもの

退職後、十分に暮らしていけるお金はありそうだが漠然とした不安がある方

- 例：退職後～90代までのキャッシュフロー分析
- お金の使い方（個人の価値観にあった使い方）
- 公的年金の受給方法の選択（繰り上げ支給、繰り下げ支給）

30代ファミリー（子供1人）で住宅購入する予定がある方

例：住宅ローン（元利均等返済・元金均等返済）の組み方
生命保険の適切な加入および見直し

②資産形成には含まれているが資産運用には含まれていないもの

現在それほどのお金は持っていないが、将来的に安心した生活をおくるために資産を増加させたい方。コツコツと貯めていきたい方。

例：定期預金の自動積立・確定拠出年金・財形貯蓄・貯蓄性のある保険商品（終身生命保険・定額の個人年金など）

② 資産運用には含まれているが資産形成には含まれていないもの

退職し、給与収入がなくなり資産を形成するつもりはないが、50代～60代以降において一時金の運用を考えている方が利用するもの。

例：現物不動産投資・個別株式（一株単位の値段や最低単位数による）・社債・一時払いの年金保険（変額年金・外貨建て年金）

③ 資産形成・資産運用両方に含まれているもの

お金をコツコツ貯めながら、同時にリスクを取って資産を増やしていきたい方

例：投資信託の自動積立（毎月1万円～の設定など）

このように資産形成・資産運用・資産管理について定義したのですが、一番大切な事はお客様のライフプランに合った資産形成や資産管理を行うことです。お客様のライフプランによって「将来、貯蓄を取り崩す時期や必要な金額」は異なりますので、それに応じて運用期間や投資金額も異なってきます。

FPはお客様のライフプランによって資産形成の方法を決めます。今回の調査で8人のFPの方にインタビューをしたのですが、全員の方が「ライフプランの作成は大切」「ライフプランからお客様の資産形成や資産運用を考える事がFPの大きな特徴の1つ」とおっしゃっていました。

・資産クラス

住まいと保険と資産管理で受けられる資産形成・資産管理・資産運用サービスについて紹介する前に資産クラスについて説明したいと思います。

日本株	日本債券	オルタナティブ (日本株・海外株・日本債券・海外債券以外)金・デリバティブ・不動産など
海外株	海外債券	

図2：資産クラス

資産クラスとは同じようなリスクやリターンを持つものです。全ての運用商品はこの資産クラスのいずれか（または複数）に当てはまります。この5つを組み合わせることによって、お客様の希望に沿った資産運用・資産形成を行う事ができます。



3. 住まいと保険と資産管理で行えるサービス

これまで資産管理・資産形成・資産運用について具体的な定義づけや位置づけについて説明してきたのですが、ここでは「住まいと保険と資産管理」で実際に受けられる「資産管理・資産形成・資産運用」に役立つサービスを紹介していきたいと思います。

F P相談サービス利用の流れ



図：3 住まいと保険と資産管理のF P相談サービスの流れ

住まいと保険と資産管理のHPではFP相談サービスの流れとしてこのような図が掲載されています。

今回注目していきたいのは資産管理の中にある**資産運用サポートバック**です。今回の調査によって、資産運用サポートバックの相談に来る約95%の方がある程度資産が貯まっている方（最低500万円ほど資産が貯まっている方）だと分かりました。最初にかウンセリングを行い、ファイナンシャルプランを作成し、それぞれのお客様に必要な資産の管理・形成・運用のサポートが受けられます。退職金などといった多額のお金をもらったがどのように運用すればいいか分からない方や、今の資産形成・運用方法に不安を持った方におススメだと思います。

また、今はまとまった資産を持っていないものの、これから着実に資産形成を行っていきたい方にはライフプランシュミレーションサービスや保険見直しサポートパックなどで、お客様のご希望に応じて資産形成に役立つ商品の提案が行われているケースも多い事が分かりました。

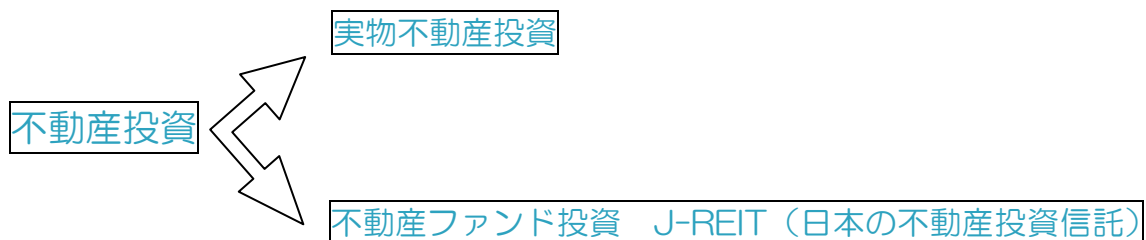
・住まい部門で受けられるサービス

住まい部門で受けられるサービスでは、マイホームの購入のサポートや住宅ローンの見直しなどといったものがありますが、ここでは資産管理・資産形成・資産運用に役立つ住まい部門のサービス「不動産投資」「不動産の有効活用」について紹介します。

ある程度の資金を持っていて、毎月ある程度のまとまった収入がほしい方、預貯金より少しリスクを負ってもリターンを得たい方が不動産投資に向いていると思います。まずは不動産投資からです。

・2つの不動産投資

不動産投資と言われると実物の土地や建物の購入と思われるかもしれませんが、実際には2パターンあります。



まず、相談の多い実物不動産投資について紹介していきたいと思います。

1、現物不動産投資

実物の不動産投資はまとまった大きなお金を動かすので資産運用に含まれます。

・インタビューから分かった実物不動産運用で大事なこと！

① お客様の希望によって投資する物件は違う

お客様がどのような経済状況なのか、こういった希望条件なのか条件によって投資する物件は違います。

例 ワンルームタイプとファミリータイプの特長

特長	
ワンルーム	<ul style="list-style-type: none">・ 単身赴任の方や学生を対象にしており回転率がいい。・ ファミリータイプに比べ価格が安い。
ファミリータイプ	<ul style="list-style-type: none">・ 基本的に家族が住むので安定して長く住んでもらえる。・ 将来的に自分の住まいにすることも可能。

表1：ワンルームとファミリータイプのマンションの特長

②新築のワンルーム物件は投資の対象になりにくい

不動産投資と言っても新築物件は投資の対象になりにくいようです。理由は…

- ・ 買った時点で（仮にすぐ売却すると）約2割～下がるといわれている。

また、本社スタッフの方々へのインタビューを実施した結果、新築のワンルームマンションを購入して数年後～10年後に売却しようとして後悔している方のご相談もこれまでに複数あったそうです。

② インカムゲインとキャピタルゲインを考える

ここでのインカムゲインとは賃料収入、キャピタルゲインとは売却した時の利益の事です。最近ではキャピタルゲインを得ることは難しいので「いかに損を減らすか」「購入から売却までのトータルなキャッシュフロー（現金収支）がプラスになるか」を考える事が大切です。そのためには将来の賃料収入や売却価格を大まかにでもイメージしておくことが大切です。

2、J-REIT（ジェイリート）

これは金融商品の1つではありますが、不動産に関係あるのでこちらで紹介します。J-REITとは多くの投資家から資金を集め、オフィスビルや商業施設、マンションなど複数の不動産を購入するもの。その賃料収入や売却益などを分配していく商品です。法律上、投資信託の仲間という位置づけになっています。

3、土地活用（不動産の有効活用）

他に、**資産の管理・運用**に役立つサービスとして**土地活用**があげられます。

土地活用の例 ～相続税対策（資産管理）として～

更地となっている場所にアパートを建てた場合、家賃収入が毎月入ってくる（資産運用として役立つ）だけでなく、相続税の評価額が下がるメリットもあります。

例：更地の評価額が5,000万円の土地に3,000万円の賃貸物件を建てると

土地	自用地評価額×（1－借地権割合×借家権割合×賃貸割合）
家屋	固定資産税評価額×（1－借家権割合×賃貸割合）

（借地権割合は多くの地域で60～70%、借家権割合は30%となっています）

ここでは家屋の固定資産税評価額を2,000万円とします。賃貸物件を建てた場合

土地：5,000万円×（1－0.6×0.3）＝4,100万円

家屋：2,000万円×（1－0.3）＝1,400万円となります。

更地の場合相続税評価額は5,000万円＋3,000万円＝8,000万円

賃貸物件を建てた場合の評価額は4,100万円＋1,400万円＝5,500万円

従って「相続税評価額が2,500万円減少した」こととなります。

このように土地活用によって相続税の節税になる場合もあります。

以上、インタビューを行った結果不動産部門では主に3つの分野で資産の管理・形成・運用サービスが受けられる事が分かりました。

・保険部門で受けられるサービス

保険というと「もしもの時に対するの備えるもの」といったイメージを私は持っていました。しかし、実際には資産形成に役立つ保険商品や、一時金の資産運用に役立つ保険商品もある事に気がつきました。

現在、住まいと保険と資産管理の東京本社にご相談にいらっしゃる方は、保険の見直しのみでいらっしゃるお客様は少なく「今後のライフプランを考慮したうえでの保険の見直しや保険の提案」を希望されるパターンが多い事がインタビューから分かりました。

子どもがこれから成長して教育費が増えていけらうと考えて**教育資金を貯めたい**と思っている方や、退職後に安定した生活を送りたいと思い**60代以降の老後の資金を貯めたい**と考えている方が、資産の管理・形成・運用に関連した保険商品の利用に適しているのではないかと感じました。

それでは、これから具体的な商品説明について説明していきたいと思います。

1、終身保険（シュウシンホケン）

終身保険の特長

- ・高度障害になった場合や死亡してしまった場合、まとまったお金が受け取れる。
- ・貯蓄性がある（お金が貯まっていく）
毎月保険料を払うことによって、年数が経つにつれて返戻金が増えていく

→ **資産形成**に効果がある！

また終身保険には様々な種類があるので、以下に一部をご紹介します。

主な終身保険の種類	特徴
利率変動型終身保険	・市場金利に応じて利率が変化するためインフレに対応。 ・保険金額、解約返戻金に最低保障がある。
変額終身保険	・保険金額を運用するので運用益がある。 ・解約返戻金には最低保障がない。 ・リスクがある分保険料は安め

逓増型終身保険	・解約返戻金が経過期間に応じて増加していく。
緩和型終身保険	・持病がある方や入院・手術経験がある方におススメ。

表2：主な生命保険の種類と特徴

2、個人年金保険（コジネンキンホケン）

終身保険は「高度障害になってしまった場合や死亡してしまった場合」にまとまったお金を受け取れてしかも貯蓄性のある保険でしたが、終身保険以外の資産形成や資産運用に役立つ保険商品として「個人年金保険」があります。

個人年金保険の特長

- ・保険料を積み立てていく事も、一時金を運用することも可能。
分割してお金を受け取ることも、一時金で受け取ることも可能な保険です。
- ・確定年金や終身年金など、受け取り方法の選択によって期間や金額が変化します。

主な年金保険の種類	特徴
個人年金保険（定額型）	・年金を受け取れる金額が決まっている。
変額個人年金保険	・解約返戻金相当額（積立金）を運用 ・運用によって受給額が増える事も減る事もある。 ・死亡時には最低保証金額がある
外貨建て個人年金保険	・円建て商品に比べて利回りが高い ・為替レートによって年金額が変化する事も。

表3：個人年金保険の種類と特徴

定額型の個人年金保険 → 金額が決まっており、着実な資産形成に役立つ

変額・外貨建て個人年金保険 → 金額が変動するが、資産運用に役立つ

・資産管理部門で受けられるサービス

資産管理部門で受けられるサービスとして「資産運用サポートパック」等では、ライフプラン作成やポートフォリオの作成をした後に、ご希望されるお客様には具体的な金融商品の提案や手続きまでサポートを受けられるサービス（金融商品仲介業）の提供があります。

金融商品は資産形成に向けたものと、資産運用に向けたものがあります。

- 株 → 基本的に資産運用向き（一時金のうち余裕資金の運用など）
- 債券 → 株と同じく資産運用向き（一時金のうち安定運用したい資金など）
- 投資信託 → 資産形成・資産運用の両方 OK（リスク分散できて小口でも買える）

お客様が金融商品を購入する場合に一番大切な事はFPとしてお客様のライフプランを基に**お客様にあった投資金額・投資期間を考えることが大切**（将来的な運用・長期的な運用が続けられるように提案）である事が分かりました。

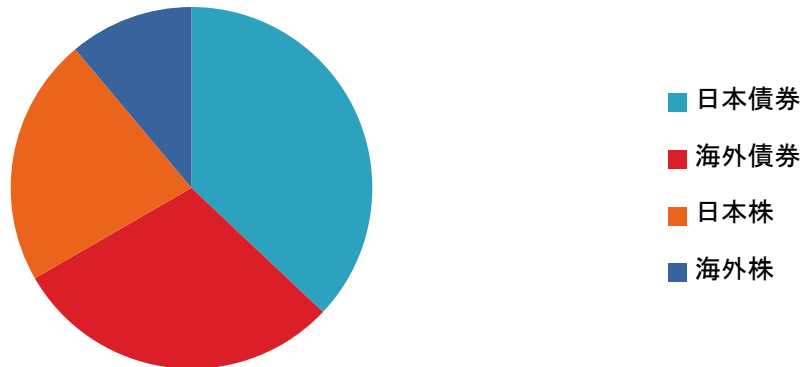


お客様にあったバランスのもの（ポートフォリオ）を作成する。

・それぞれの資産クラスのリスクの一例

- 日本債券…金利上昇（債券価格の下落）のリスク
- 海外債券…為替変動リスク、カントリーリスク
- 日本株……株価の変動リスク、信用リスク（個別株の場合）
- 海外株……株価の変動リスク、為替変動リスク

ポートフォリオの割合(例)



お客様の希望によってそれぞれの割合は変わります。

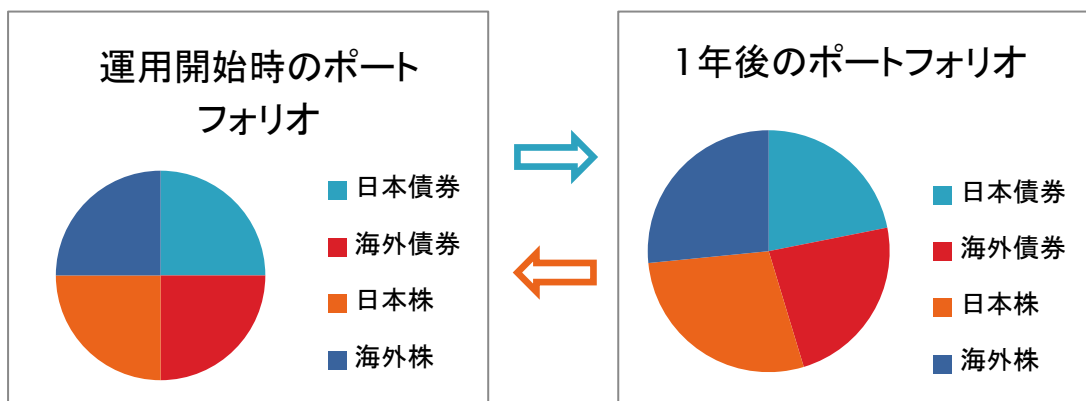
(例)

リスクをあまり取れない人…安全性の高い日本債券や海外債券などの割合が多いポートフォリオに

ある程度はリスクを取れる人…債券と株の割合をほぼ均等に

リスクを大きく取って資産を大きく増やしたい人…債券に比べ日本株・海外株の割合を多めに

～リバランス～



変化した割合を運用当時の割合に戻す

また「資産運用サポートパック」等におけるサービスとして、運用開始後のサポートがあります。それは、リバランスです。リバランスとは図で説明をすると運用当時は日本株・海外株・日本債券・海外債券それぞれを25%としたポートフォリオを作成したとします。しかし一年後、資産が増加しそれぞれの割合が変化してしまいました。その場合は「儲かった部分売り、売ったお金で割合の少ない部分買い足す」ことがリバランスとなります。

リバランスを行う事により「相対的に割高になったものを売り、相対的に割安になったものを買い」ことによって、定期的に上下動を繰り返すマーケットにおいて合理的なリターンを期待することができます。



4. 独立系FP会社における資産関連サービスの強み

約3週間の調査の中で、住まいと保険と資産管理で提供される資産の管理・形成・運用に関連のあるサービスについて理解する事ができました。この章では他にはない「住まいと保険と資産管理」の強みについて紹介していきたいと思います。

① お客様のライフプランから

お客様にあった資産に関するサービスや商品を選べる

お客様のライフプランやキャッシュフローを作成し、それにあった資産の形成・運用に関する商品やサービスを提供できるのはFPだけです。

証券会社や不動産会社に行って資産形成・資産運用に関するサービスを受ける場合、通常ライフプランやキャッシュフローの作成は行われなようです。担当者や会社によってはライフプランの作成まで受けられる事もある（特に外資系の生命保険会社）ようですが、それは原則として商品を購入する前提のサービスとなると思います。

住まいと保険と資産管理ではライフプラン・キャッシュフロー表を作成すること自体が有料となっています。従って一人一人のライフプラン・キャッシュフローを作成し、お客様のライフプラン実現に役立つ商品を提供しやすい体制があると思いました。

② 住まい・保険・資産管理と幅広い分野をサポート

2つ目の強みとしてあげられるのが不動産関係・保険関係・金融商品を同時に扱える点だと思います。

不動産会社では土地やマンションの売買や賃貸、保険代理店であれば生命保険や医療保険や損害保険、証券会社であれば様々な種類の投資信託など、それぞれの専門分野はあるのですが、今後のキャッシュフローに影響する解決したい問題がある場合に「専門分野以外の方法での解決」がしにくいと思われます。

しかし、住まいと保険と資産管理ならば不動産・保険商品・金融商品と幅広く扱っている事によって、お客様の今後のライフプランや希望に合わせて様々な分野での問題解決を提案できます。しかも、それぞれの分野に専門性を持ったスタッフが本社に常駐して個々のファイナンシャルプランナーと連携して業務を行っているため、お客様の資産形成・資産運用の選択肢の幅もかなり広がるのではないかと思います。

③ 長期的なサポートを受ける事ができる

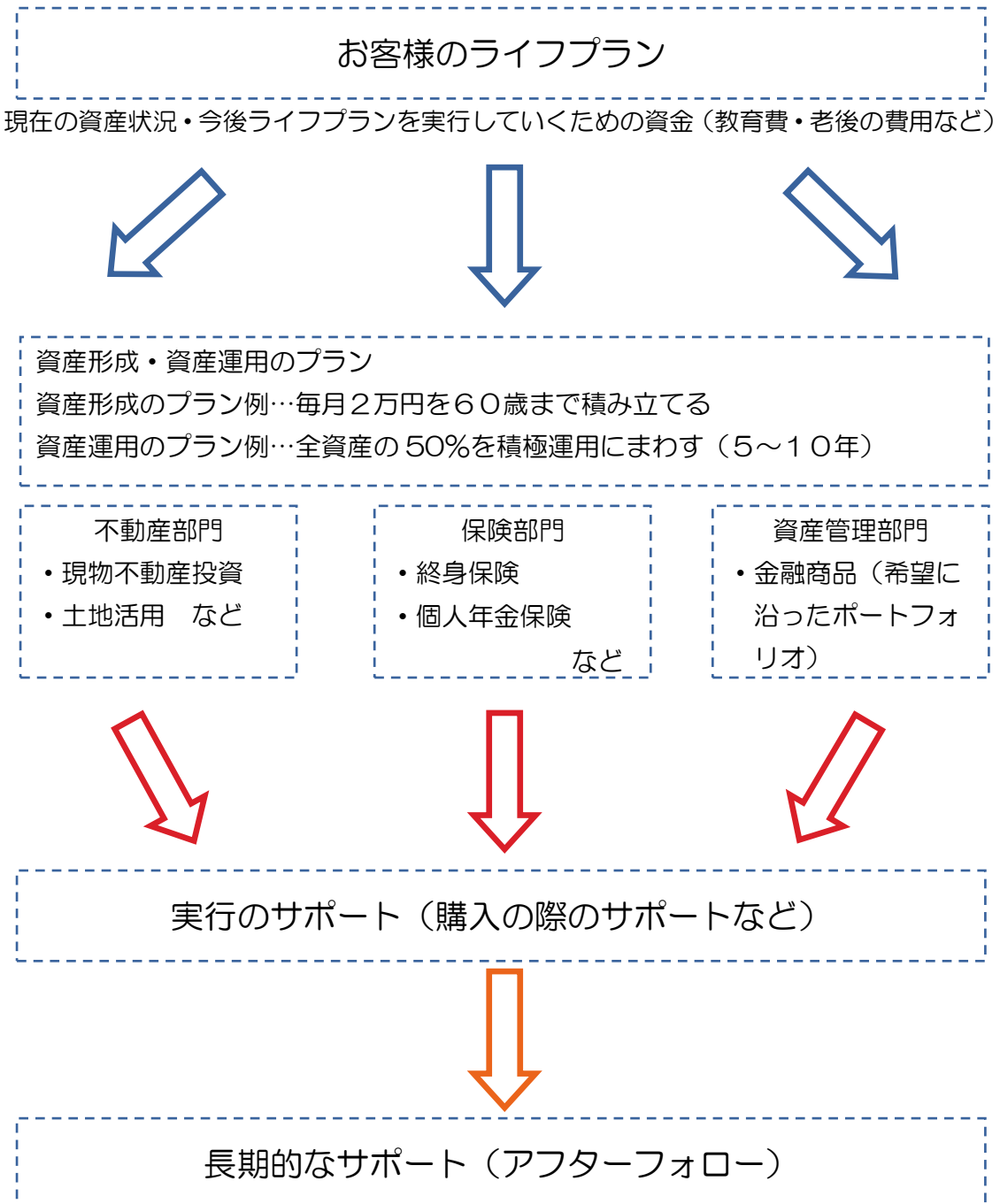
ファイナンシャルプランナーはお客様と一緒にライフプランを作成して、そのプランを長期にわたって見直しながら実現していくのが理想です。資産に関する管理・形成・運用サービスを受けて終わりではありません。できれば、今後の生活が希望通りに行えるようにサポートしてもらえるのが望ましいと思います。

証券会社や銀行では数年おきに（定期的に）担当者が異動になって変わってしまうケースも一般的のようです。しかし、住まいと保険と資産管理においては、ご希望に応じて担当のファイナンシャルプランナーと資産の管理・形成・運用における深い関係を築くことが可能な体制があることが分かりました。



5 まとめ

これまで独立系FP会社で受けられる資産管理・資産形成・資産運用に関する調査を行ってきました。ここでは行ってきた調査の結果を簡単な図にまとめて紹介したいと思います。



6、おわりに

今回の3週間のインターンの中でFPの皆さんへのインタビューや調査を行う事によって資産管理・資産形成・資産運用の位置づけ、そして独立系FP会社で行われる資産管理・資産形成・資産運用サービスについて理解する事ができました。

今まで自分は資産形成、資産管理、資産運用と段階的に変わっていくものかと思っていました。しかし実際は、一番大きな枠組みとして資産管理があり、その中に自分の資産を増やす方法によって資産形成・資産運用へと分かれる事が分かりました。

また、住まいと保険と資産管理で受ける事ができる資産の管理・形成・運用の内容についても知ることができました。不動産部門・保険部門・資産管理部門と幅広い分野でお客様の資産に関する問題を解決できるのは独立系FPだけの強みであると思いました。

その根本にあるのはお客様それぞれのライフプランやキャッシュフローです。お客様が子供にどのような教育をさせたいのか、どのような老後の生活を過ごしたいのかなど様々な条件によって資産に関する提案は大きく変化していきます。まずは、FPの方と相談を行い自分の希望のライフプランや現在の資産状況などについて話すのが第一歩だと思いました。

最後に、FPに興味を持っている方、資産の管理・運用・形成に興味を持っている方がこちらの冊子を読み少しでも参考になったらうれしいと思っています。この課題の作成にあたりインタビューを受けてくださった皆さん、そしてスタッフの皆さん本当にありがとうございました。特にこの課題の監修を行っていただいた白鳥さん、色々な面でサポートをしてくださった本多さんには特にお世話になりました。

以上で調査を終わらせて頂きます。お読みになって頂いた方どうもありがとうございました。

2015年2月20日
福島 亮