

## 「マネー」 ～投資・貯蓄～

### アセットマネジメント【あせつとまねじめんと】

投資家のために資産 (asset) を総合的に管理運営する、いわゆる投資顧問業務のことです。投資アドバイザーともいわれます。特定の不動産にとらわれず、資産全体の組み替えを含むポートフォリオのアドバイス、実際の買収・売却請負、財務分析、資産評価、各種の契約代行などを行います。アセットマネジメント会社は、投資信託委託会社に属している資産運用のプロであるファンドマネジャーや、プロパティマネジメントをコントロールします。

### インカムゲイン【いんかむげいん】

資産運用や投資に対するリターン（成果）のひとつで、資産を手放さずに安定的・継続的に得られる収益（所得）のことです。株式投資の場合は配当金、預貯金などの場合は受取利子（利息収入）、投資信託などの場合は収益分配金、不動産の場合は賃料収入などを指します。元本に対する1年間のインカムゲインの割合をパーセンテージで表したものが「利回り」で、収益性の指標になります。インカムタックス (income tax) は所得税です。

### キャッシュフロー【きゃっしゅふろー】

直訳すると「現金の流れ」のことです。つまり、投資活動や経費として実際に支出したお金と、売上によって入ってきたお金の動きを意味します。最終的に損益計算書のプラス・マイナス（現金残高）で表現されます。会計基準が変わってもキャッシュフローは変わらないため、事業の収益性を判断するうえで重要な指標になります。不動産経営では、継続的に入る賃料収入（インカムゲイン）と売却益（キャピタルゲイン）の総和がキャッシュフローということです。

### キャピタルゲイン【きゃびたるげいん】

株式や不動産などの資産を売却した時に得られる差益のことです。「値上がり益」「売却益」「譲渡益」ともいいます。税務上は「譲渡所得」で、一般の給与所得や事業所得などとは別に分離課税されます。特に個人の株式譲渡益課税のことを「キャピタルゲイン課税」と呼び、申告分離課税が原則です。値下がりして損失が出た場合は「キャピタルロス」。「Capital」の意味は資本または元金のことです。

### **事業受託方式【じぎょうじゅたくほうしき】**

土地活用の手法のひとつです。企画立案から管理・運営にかかわる事業を、デベロッパー、ハウスメーカー、コンサルタントなどが総合的に請け負う方式（一部受託もある）。資金調達方法はオーナーの自己資金や借入金。土地、建物の所有権はオーナーが持ちます。賃貸運営のリスクを軽減するために、業者が一括借り上げをして入居者に転貸する「サブリース方式」を採用するケースが多いです。委託する業者の実績や企画力によって成否が分かります。

### **等価交換方式【とうかこうかんほうしき】**

地主が所有している土地を出資して、その土地にデベロッパーが建物を建設（出資）。建物が完成した後に、地主とデベロッパーが、それぞれの出資比率に応じた割合で土地建物を取得する方式のことです。土地と建物を等価値で交換する形になるため、等価交換といいます。地主は土地を現物出資するだけで事業資金なしに建物を取得できます。デベロッパーは土地を先行取得するための資金やリスクを軽減することが可能です。双方にメリットがあります。

### **不動産特定共同事業法【ふどうさんとくていきょうどうじぎょうほう】**

複数の投資家が出資して、不動産会社などが事業を行い、その運用収益を投資家に分配する事業を「不動産共同投資事業」といいます。これによって販売される不動産小口化商品を買う投資家を保護するために、1995年4月に施行されたのが「不動産特定共同事業法」です。事業者の許可制など各種の規制を設け、投資家への情報開示を義務づけています。数度の改正で規制緩和を実施。最低出資単位の規制は2001年に7月に撤廃されました。

### **プロパティマネジメント【ぷろぱていまねじめんと】**

個々の不動産を1つの財産（property）として捉え、価値を高めて投資効率を上げる業務のことです。建物や設備のメンテナンス業務を指示するだけでなく、テナント管理やコスト管理、収益性を高めるためのリニューアルのコンサルティングなども合わせて行います。「物件運営管理」と訳せば、通常の不動産賃貸管理業務に近いともいえますが、キャッシュフロー重視で投資利回りを向上させるという役割もあり、より重要な立場といえます。

### 利回り【りまわり】

投資に対する利益の回収割合のことです。不動産では、投資額に対する年間の賃料収入の割合を「還元利回り (Capitalization Rate: キャップレート)」とといいます。賃料収入から管理費や税金などの経費を除いた純収入を基に計算する場合を「実質利回り」「純収益率」「ネット・キャッシュフロー率」と呼びます。経費を引く前の総収入を基に計算する場合は「表面利回り」。また将来の売却益も含める時は「投資利回り」といいます。