

ひと

顧客の資産づくりを支援

日本財託グループ
エグゼクティブマネージャー

田島 浩作^{さん}

アベノミクス以降の大規模金融緩和と新型コロナ禍での一律10万円の給付金などの政府支援は株高をもたらした。ただ、年明けから社会経済情勢が一変している。ロシアによるウクライナ侵攻を端緒にエネルギー価格が上昇気流にある。イ

ンフレ抑制に向けて主要国が利上げに踏み切る中で日銀が低金利政策を維持することで日米金利差が広がっている。円の評価が切り下がる中でのインフレ加速は、お金を銀行に置いているだけでは金融資産の大幅目減りを意味する。



インフレ耐性では不動産に注目が集まりやすい。不動産価格は高止まりしているが、老後資金2000万円問題など将来不

安の高まりも背景に「今から資産形成を」という観点から不動産投資の扉をたたく若者が増えたとも実感する。だが、「借金漬けで運用資産を増やすことは勧めていない。LTV（資産価値に対する負債比率）は30%をマックスに考えている」と話す。例えば、中古マンション1戸を購入して10年ほどでローンを完済して次の物件を購入する。完済済み物件から生まれるキャッシュフローと新たな融資を組み合わせる2戸目を買う入れば、1戸目よりも早いスピードで2戸目を

完済でき、3戸目に買い進むときに2戸分のキャッシュフローも使える。着実に完済物件を増やして家賃収入も増大していくことで借金まみれになることなく資産家になれるという。

こうした資産運用術については、著書の『T字戦法』でめざせ10年後の経済的自由』（アーク出版）の中で詳しく述べているが、「日露戦争で日本海軍が露艦隊と横一線向き合わず敵艦1隻の正面に複数艦隊で立ちあがり集中砲火で一隻ずつ沈めていく戦法を模したものだ」と説明する。営業の第一線に立ち続けて「顧客の資産づくりを支援する」ことが仕事のモチベーションだ。栃木県足利市出身、67歳。（中野淳）