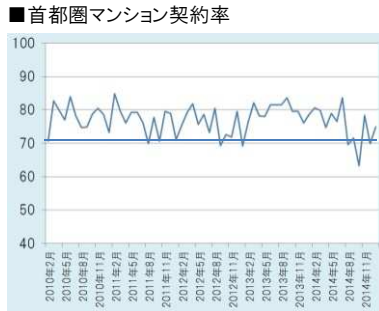


消費

百貨店売上、マンション契約率低調 富裕層の押上げで 貧富二極化進む

物価を上げる、賃金を上げる、アベノミクス経済は正念場だ。物価を表わす指数ではないが「消費」は将来的な賃上げへの重要な要素となる。全国百貨店売上高は10か月連続でマイナスを記録している。前年比で表す指標であり、駆け込み需要と比較すればマイナスは仕方のない所ではあるが、10ヶ月連続は気になる数値だ。グラフからも上昇傾向が感じられず回復には賃上げの所得増と安定的な経済が必須となりそう。またマンションの契約率も回復基調ではない。首都圏のマンション契約率は概ね70%以上が望ましいと言われる、それを下回ると売れ行きが悪いと考える。何とか70%付近で踏み止まっているが、「売れる物件」が支えている状況が伺える。首都圏の高級分譲地などのマンションはものにもよるが即日完売の物件も出ていた。そのような物件の高い契約率が今の数字には反映されてくるが、今後はどこまで維持されるか微妙な所でもある。好立地の高額物件は今後も販売が好調でありそうな雰囲気強いが株高・不動産高で恩恵を大きく受けた富裕層の購買だけで日本経済の本格回復は難しく現在の所は貧富二極化が一層するんでいるという事が言えるかもしれない。



百貨店売上が伸びない状況が続いているが、ここへきて首都圏マンション契約も一等地の新築頼みの様相。やや二極化があらわれている感じがある。

税制

2015年税制改正ポイント

2015年税制改正のポイントを記載したい。消費税10%は2017年4月1日からとし、昨年制度が普及した「ふるさと納税」は確定申告が不要な給与所得者が寄付する場合、寄付をする市区町村に控除申請を要請することが可能となり更に行いやすくする。マイナンバーについては銀行等に預金情報を管理する義務が課せられるようになる。NISAについては2016年より年間120万円までに非課税枠を拡大し、親が子の為に開設できる「ジュニアNISA」口座がスタートする。また法人を対象に法人税減税、地方拠点についての税優遇を行い地方活性を目指す方向。

N・ASSET Berry

- 不動産投資のコンサルティング
- 事業資金のファイナンスアレンジ
- 不動産経営のコンサルティング

「人気の東急線エリアの物件取扱多数！」
「購入・売却コンサルティング随時受付中！」

ご要望をお気軽にお問合せ下さい。

不動産コンサルティング技能登録者
CPM有資格者、CFP認定者が対応いたします。

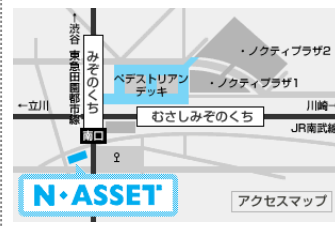


お問い合わせ
Tel: **044-382-0200**

詳しくはwebサイトから
エヌアセットベリー

N・ASSET
n-asset.com

不動産の「賃貸」「管理」「売買」の事なら
溝の口駅すぐの株式会社エヌアセットへ



詳しくはwebサイトから
エヌアセット

☎ **044-877-2634**

LIM TERRACE
Less Is More Style in Japan



FP三島木のマネーセンスアップ講座 vol.38



マネー

繰上げ返済積立と積立投信

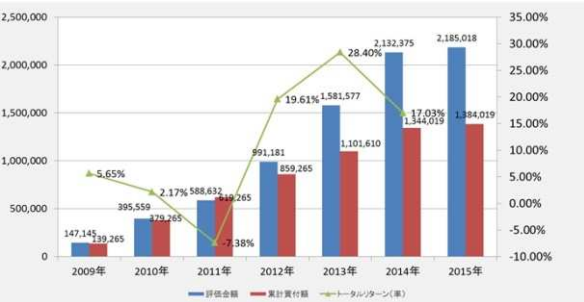
ローン返済に「積立投信」は良い関係

住宅ローン金利が史上最低になっており、低金利の恩恵を最大限受けられる変動金利が非常に人気です。変動金利のデメリットは「金利上昇リスク」があるという所ですが繰上げ返済をいつでも出来る環境にしておけばそれほど怖くないものです。図1は過去の変動金利のベース金利と日経平均株価の推移です。2007年〜2008年に金利が上昇していますが、その少し前から日経平均株価が上昇しているのが見て取れます。また2009年から金利が下落している局面でも少し前から株式市場が下落しており金利変化の前には株式市場が動くことが多いことを示しています。金利は景気が良くなってくれば上昇していき、株式市場は景気が良くなる前に期待から上昇することが一般的で、その性質を活用するという方法があります。将来的な繰上げ返済資金を貯金として貯めること以外ではネット証券などで積立てて投信を買い付けるといった方法も良いでしょう。昨今では購入手数料がなく積立投信ができます。図2は2009年から積立てた実例です。赤のグラフは買付金額で、投資をしない場合の貯金額をしない場合の貯金額

■図1. 日経平均と変動金利の関係図



■図2. 積立投資パフォーマンス



= 676,200円 ←420ヶ月納付の年金額

推移という形になります。一方で青い線は投資により増えた金額が反映されています。このような性質を活用し、金利上昇前に増える可能性が高い資産で積立を行っておき、実際に金利が上昇したら繰上げ返済に充当するという方法は貯金よりも多く繰上げ返済ができる可能性があり、一つの考え方として有効でしょう。4,000万円程度を35年ローンで借りると変動金利と35年固定金利では毎月2万強、変動金利の方がお得に借りられます。お得に借りられた分は長期的な金利上昇に備えるような貯蓄の仕方をしていくと尚良いかもしれませんね。ローン計画の参考になれば幸いです。

家庭で学ぶマネー講座 web版



ネット環境があればすぐに勉強できます。 ～～お問い合わせ・申し込み～～

☎044-814-3553 ✉info@fp-research.jp



詳しくはwebサイトから mizo-univ.org 溝の口夜大学 検索 Click!

専門家を探せる、相談できる。

経験豊富な専門家登録
国家資格、実務経験2年以上など、独自規定に基づいた事前審査あり

専門家に質問・相談できる
匿名で相談、無料でQ&Aに質問、あなたの悩みがきっと解決

ProFile 専門家を探せる、相談できる。

気になるキーワードで検索

検索

仕事依頼 質問する

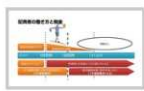
【扶養内の働き方】103万の壁と130万(106万)の壁の仕組み

何故103万円・130万の壁と言われるか？

パートで得る所得は基本的に「給与所得」となります。しかし平等に与えられる権利として「所得控除」があります。給与所得控除とは給与から差し引ける経費みたいなものです。

- ・基礎控除38万円
- ・給与所得控除65万円

所得税は下記から求められます。
給与所得 - 所得控除 = 課税所得 ←これに課税される



三島木 英雄
株式会社FPリサーチパートナーズ 代表取締役
神奈川県 ファイナンシャルプランナー

この専門家に相談する

044-814-3553

株式マーケットウォッチ

market research



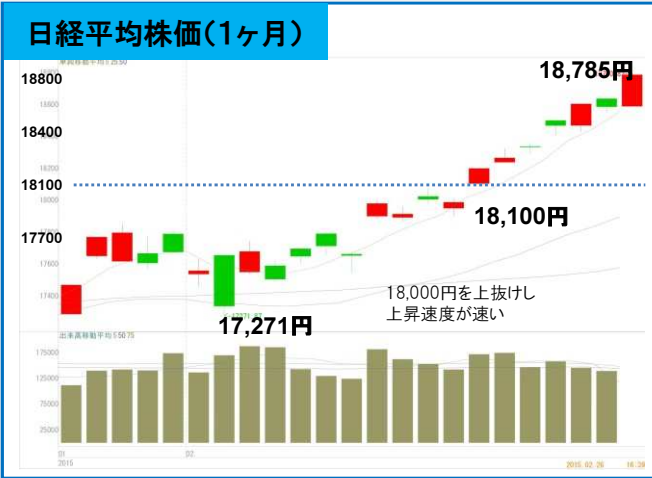
2015年2月26日号 第14号

今後1カ月のマーケット予測

2月は右肩上がりです。株式市場は上昇した。目先の18,000円を超えてからは休むことなく上昇を続けた。空売り残高が多かったことが相場の一段上げを手伝った格好。約1ヶ月で1,500円上昇したことになる。多少過熱感は見られる。ここから先は多少の調整局面を挟む展開が予想される。4月の日銀の金融政策が今後マーケットにインパクトを与えそう。

今後1カ月の日経平均の予想レンジは18,000円台固めの月と考える。高値の維持には為替相場の追い風が必要な水準に入った。日経平均の想定レンジは18,200円〜19,100円と相場の値動きはやや落ち着いてくると想定。ドル円相場は三角持合いで上放れすると観測。117.00銭〜124円程度の予測。

10年国債利回りは0.3〜0.4%の水準で暫く落ち着く模様。REIT市場は現在調整局面。高値から1割程度下落しており、4月以降は落ち着いた相場になりそう。



先月配信の振り返り

	予測	結果	精度	
日経平均	17,135円 ~19,000円	17,271円 ~18,785円	◎	
ドル円	117.00~121.00	116.64~120.47	◎	
1月配信	配信時株価	目標株価	結果 2月26日終値	騰落率
イリソ電子	6,930円	7,500円	8,010円	+15.58%
1月配信	配信時株価	目標株価	結果 2月26日終値	騰落率
三陽商会	273円	300円	289円	+5.86%

注目銘柄

2月26日終値

	注目銘柄1	注目銘柄2
銘柄名	サイバダイン	一休
市場	東証マザーズ	東証1部
株式コード	7779	2450
現在株価	2,880円	1,735円
目標株価	3,100円	1,800円

日経平均株価が高い状態。銘柄選びは難しい状況。ロボットスーツを作るサイバダインは世界的に注目される会社だが一時期の好調時の株価からは低迷している。直近では利益率が高い主力株式が買われていた相場であることを考えれば、見直し買いが入る可能性を考える。一休はこの一カ月上昇相場に入っているが、2年前の1,880円というラインまで上昇期待を持ちたい。

2月に入り日経平均は大幅に上昇した。円安状態が進行し外国からみて割安であった影響が大きかった。また、信用売りの残高が膨らんでおり、損失による返済買いが相場強引に押し上げた。為替、株価共に想定レンジで推移した。イリソ電子は証券会社のレーティングも上昇し株価は素直に反応し上昇。三陽商会は300円を突破しながらも、日経平均が大幅に伸びだすと売られる展開となった。