

# 三島木経済通信

## 3月23日

発行所  
株式会社FPリサーチパートナーズ  
〒213-0001  
川崎市高津区溝口3-7-21  
044-814-3553  
協賛  
溝の口夜大学  
電子版アドレス  
fp-research.jp/keizai/0222

「住まい」  
「暮らし」  
「新発想」

FPリサーチパートナーズ  
溝の口夜大学  
mizo-univ.org

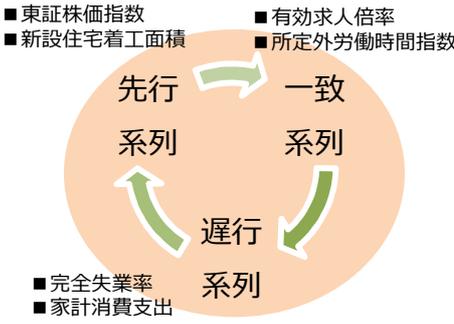
## 景気動向指数でみる経済の先行き

### 先行系列は上昇、一致・遅行が追うか？

### 一致上昇の兆しも

株高が進行し、大手企業の賃上げなどが報道されるが実態経済はどの様になっているだろうか。景気状況を見る指標として様々な指標があるが大分類するとまず3つに分かれる。景気の先行きを見る「先行系列」、現在の状況が反映される「一致系列」、景気に遅れて反応する「遅行系列」となる。先行系列の代表的指数は東証株価指数で、昨年暮れから30%程度上昇しており景気の先行き期待感が顕著に表れている。ただ先行系列は先行き期待で動く指標で、経済が本当に良くなれば「一致系列」が上昇する。一致系列の代表的な指数として「有効求人倍率」「所定外労働時間指数」などがある。会社の求人や残業は景気が良くなれば行われるので、確かに肌で感じやすい。ただ現状ではまだ両方の指数共に大きな増加に転じておらず、ようやく底打ちをしているに過ぎない。一致系列が上昇を開始し、それに遅れて上昇するのが「遅行系列」で代表的なものとして「家計消費支出」「完全失業率」がある。求人が行われ、実際に雇用が開始されれば失業率が改善され、各家庭の消費が増えるという考え方だ。

### 景気動向のサイクル



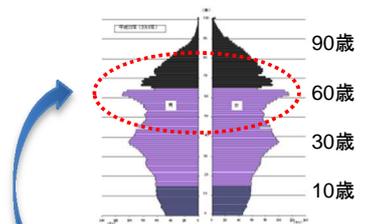
各種指数はネットで検索をすると閲覧できる。毎月更新されており、景気の先行きなどを見る事ができる。

### 家庭に指標を取り入れる

皆さんの家庭でもそれぞれの指標を見てみると面白い。保有している株式や投資信託等が値上がりしていないだろうか。それに伴い仕事量も増加しているようであれば「一致系列」まで上がっていることになる。残業などの仕事が増え、賃金が増加してきて初めて安心して大きな買い物などを開始する傾向があるので既に消費も沢山増えている家庭は「遅行系列」まで上がっているとみる事ができる。

## 高齢者向け施設の30年後は

日本の人口ピラミッド 出所：総務省



この層の需要が無くなるのは現実的にやってくる。

日本の高齢者が増える中、高齢者専用住宅や介護施設の建設が盛んだ。今は高齢者需要を取り入れる動きが強いのは当面は高齢者が増え続ける環境なので空室などの心配は少ないからと言え。ただ、いずれは高

齢者のピークも過ぎる。個人的な想定では30年後程度から高齢者需要が減少に転じ、増え続けた高齢者向け施設の空室が目立つようになるのが目に見えている。日本の人口ピラミッドからみれば当たり前の話でそれらを見越して建築設計する必要がある。頑丈な鉄筋コンクリート造では賃貸ニーズの変化に対応することが難しい場面が出るかも知れない。そういった観点から、賃貸ニーズに柔軟に対応できる木造や軽量鉄骨などの頑丈過ぎない建物建築は今後伸びるであろうと推測している。

### REIT時価総額最高に

物価の上昇に対応する不動産の上昇期待から不動産投資信託(REIT)の時価総額が過去最高になっている。実物不動産を持たなくとも、手軽に不動産に投資できる人気の商品であるが、配当の源泉は賃料収入である。現在のREIT利回りは4%程度で比較的安全的に収入を得られるが、このまま人気が続く価格の上昇が続けば利回りは3%程度に下落すると考えられる。3%程度に利回りが下がっても魅力的ではあるが、今後の利回り上昇の力は「賃料の上昇」である事は間違いない。一般的に景気に対して一番遅く反応する賃料の上昇はまだ始まっていない。保有資産の一部に採用するのは良いが株式・債券も必要。

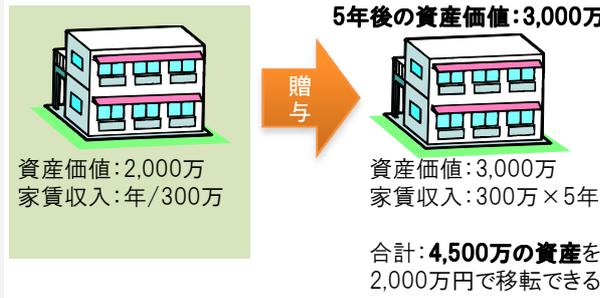
### 今後は賃料上昇がカギ

# 相続時精算課税の活用事例

## 贈与後も収入を生むものを移転

相続対策として様々な方法が利用されるが今回は一つの事例を紹介したい。贈与にも2つの種類があり暦年贈与(毎年110万の控除)と相続時精算課税がある。相続時精算課税は渡した財産評価を相続時に課税資産として計算しなければならぬが、一般的には相続税対策にはあまり向いてはいない。だが活用方法によっては使える制度で、ポイントは「評価が低い」「継続的に収益を生む」という所

## 不動産の移転が効果大



長期目線で考えると不動産価格の上昇、毎年の継続収入などを上手く活用し移転すれば相続税対策になる。

がポイントになる。仮に資産価値2,000万円のアパートがあり、毎年300万の家賃収入が入ってくる。自分が保有していれば預金残高が増え続け相続財産も上昇してしまふ。このような財産については相続時精算課税が有効だ。2,500万までは非課税で資産を渡せるので非課税で所有権移転できる。実際には登記費用など少々コストは掛かるが子供名義に変更した以降の家賃収入は子供収入になるので、自分の預金は増える事がない。また今後は不動産価値が上昇したとしても、相続時精算課税は「渡した時の価格」を相続時に計算する。3,000万に値上がりしたとしても相続の計算においては2,000万の計上で済む。今後の値上がり、収益を生む財産は早めの移転という活用も有効だ。

## 健康保険料率据え置きだが

健康保険の料率は毎年3月に見直しがされる。高齢化を迎えている日本の健康保険財政はとても厳しいものがあるが今回保険料は据え置かれた。神奈川県を例にすると保険料率は9.98%で介護保険料率が1.55%となっている。会社と個人で折半し保険料を負担するので概ね5%が健康保険料として毎月給与から差し引かれている。年金に関しては毎年9月に見直しが見直しがされるが現在は16.76%で折半すると概ね8%健康保険と年金で給与の概ね13%が現在の負担額になる。厚生年金は今後も上昇することが決定しているの、今後健康保険料の増額が開始されると給与の20%程度が個人が負担する社会保険料に将来的になる可能性がある。



- 「収納計画を相談したい」
  - 「断熱を施したい」
  - 「和室を趣味室へつくり替えたい」
  - 「お掃除しやすい水廻りにしたい」
- ・・・ お考えではないですか？

**住悦感**  
すまい よろこび かんじる

### 女性スタッフ中心のリフォーム会社です

女性目線のきめ細やかなプランを、ご予算に応じてご提案をさせていただきます。どうぞお気軽にご相談ください。

Tel:03-3377-4421

Mail: info@koei-home.co.jp

### 施工事例を掲載中!

<http://koei-home.co.jp/>

詳しくはHPをご覧ください

恒栄ホーム

恒栄ホーム株式会社

〒151-0072 東京都渋谷区幡ヶ谷1-9-4

# FP三島木のマネーセンスアップ講座 vol.14

■当初予定  
毎月:20,000円 60歳まで支払 60歳から 年金/80万円×10年



■50歳時に払い済みへ  
毎月:以後0円 60歳から 年金/60万円×10年



保険料支払  
ストップ

老後の資産形成として個人年金や終身保険の解約返戻金を活用した方法があるが、メリットもあればデメリットも存在する。保険を活用した資産形成の大きな特徴は「全て払い込んでメリットがある」という所ではないだろうか。25年前から個人年金の積立をしているが、このまま払うのは厳しくなってきた、でも今解約してしまえば資産が目減りして返金されてしまう。そんな時に活用できる制度が「払い済み保険」という選択だ。本来はあと10年払う予定のものを、現時点で保険料支払いをストップする代わりに、保障・年金が減額するという仕組みだ。イメージとしては上記の図のようになる。残り10年の保険料支払いが免除され、将来の年金は目減りはするが、当初の予定利率は守られる仕組みだ。払い済み保険の最大のメリットは「当初の適用利率が守られることだ。仮に解約や、商品の転換などを行ってしまうと、昔に加入した高金利での商品が、現在の利率に変更されてしまうので、将来の年金の増え方が変わってしまう。過去の金利が高い時代の個人年金や終身保険は保険会社からしてみれば、重たい荷物。「新しい個人年金に切り替えませんか?」などのセールスは高金利から低金利に変更されかねないので注意が必要だ。

## 保険会社からの提案はない

保険料が困難な時に保険会社から「払い済み保険」の提案は基本的にない。何故なら高金利で約束していた保障を維持しなければならないからだ。払い済み保険にしたいのに「今からこの個人年金に切り替える」と支払が楽になります」などの営業がある場合はその保険会社には見切りをつけても良いだろう。昔に加入した保険ほど利率が高いものが多い傾向がある。保険料支払いが困難な場合は払い済み保険という選択があることを知っておいて欲しい。不明な場合は問い合わせを。



保険料は厳しいが続けたい場合に

個人年金・終身保険の払い済み

**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



### 不動産経営に関する事全般をご提案できます

「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。

ファイナンシャルプランナー  
CPM有資格者が対応いたします。



お気軽に資料請求下さい

Tel: 044-382-0200

詳しくはwebサイトから

エヌアセットベリー

検索

Click!

**N・ASSET**

n-asset.com

不動産の「賃貸」「管理」「売買」の事なら

詳しくはwebサイトから

エヌアセット

検索

Click!

株式会社FPリサーチパートナーズ

暮らしの「困った!」は大丈夫ですか?

ライフプラン

住宅ローン

保険見直し

資産運用  
投資

相続対策  
贈与

地元のファイナンシャルプランナー  
事務所に相談して解決しよう!

詳しくはwebサイトから [www.fp-research.jp](http://www.fp-research.jp)

FPリサーチ

検索

Click!

☎044-814-3553

✉info@fp-research.jp

川崎市高津区溝口3-7-21 シャテロ高津1F 高津駅徒歩1分

# ～初公開最新物件情報～

名称:高津区子母口新築戸建2棟

価格:3,880万、4,100万

所在:川崎市高津区子母口386-3

土地:60㎡、60㎡

交通:JR南武線「武蔵新城」駅 徒歩18分

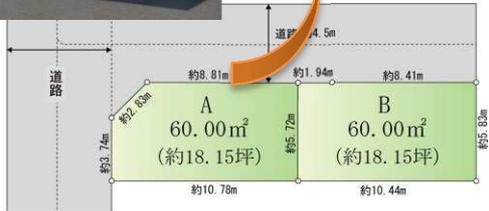
築年:平成25年7月末完成予定

構造:木造3階建て

床面積:93.52㎡、102.24㎡ 権利:所有権



新設された道路に接道し日当たりは良好な戸建に



高津区子母口に新築戸建2棟の販売が開始される。木造の3階建てで住環境は良好、全面道路は新しく新設された道路になる。これから建築なので4月上旬程度までは、設備の変更やカラーセレクトも可能。お問合せはお気軽に。

高い評価がある新しい日銀。2年で2%の物価上昇を掲げ今の所は順調だ。物価の上昇に応じて緩やかに金利も上昇を開始するのが理想的だが、物価上昇のコントロールが上手く行かない場合は物価だけが上がり続けるリスクや、国債を大量発行している現在の買い手が不在になれば、一気に金利上昇が開始されるリスクが伴っている。今の所順調な日銀だが、本当の真価を問われるのはこれから相当難しい舵取りをしいられる。国債利回りは常にチェックが必要だ。

## インフレコントロールが鍵に 黒田日銀のリスクとは

### 代表的なASEAN関連投資信託

東京海上・東南アジア株式ファンド	償還日:2028-08-15
イーストS・インドネシア株式オープン	償還日:無期限
JFアセアン成長株オープン	償還日:2017-03-10
アセアン成長国株ファンド	償還日:無期限
ノムラ・アセアンフォーカス	償還日:2019-09-12
サザンアジア・オールスターファンド	償還日:2017-01-25

個別の投資信託を推奨するものではありません。

意外と多いのが「償還日」が設定されている商品だ。株式などは自分で自由に保有期間を決められるが、償還日が設定されているとその時期が来れば投資は終了してしまう。どんなに成長する投資先に投資をしても、投資で利益を獲得するには期間が必要だ。これから10年かけて成長を続ける投資先に対して「5年後に償還日」を迎える投資信託を買っても良い結果が出るとは限らない。投資信託の商品選びの一つの基準として償還日は「無期限」という投資信託を選択しておいた方が自分の判断で投資期間を決めることができ、効率的な投資ができると言える。時間的自由は大きな要素と言える。

# 投資信託への資金流入拡大

## 商品選択には「償還日」の確認を

世界的な株価回復に伴い金融市場への資金流入が拡大している。出遅れが目立っていた日本株式への資金も増加しているが、インフレ期待の不動産関連や成長期待からのASEAN株式が人気の主力だ。株式、ETFでの投資も活発だが、手軽に投資ができる投資信託の資金増加が目立つ。昨年末から現在まではどのような投資商品を持っていても殆どの商品が当たり前に上昇した。世界的に同時株高だけでなく、通常は株式上昇時に下がる債券商品の上昇も進んだ。だがこれから先は何を持っていても上昇する相場は終息に向かうと思われる。人気のASEAN関連の投資信託を見てみると、