

# 三島木経済通信

## 7月31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/0731

【2013秋開催予定】

- ・家庭内FPI育成講座
- ・マネースキルアップ講座(中級)
- ・不動産投資学部
- ・投資運用学部

TEL: 044-814-3553  
www.mizo-univ.org



## 平成25年税制改正を再チェック

平成25年度の税制改正をおさらいしておきたい。既に始まっているもの、来年から始まるもの、終わるものなど目白押しだ。消費税に関しては確定ではないものの高い確率で8%→10%という予定なのは皆さん承知の通りだ。所得税で大きな所はNISAが始まる来年から株式の譲渡益、配当などは20%へ戻される。また最高税率の引き上げも平成27年に控える。相続税も話題が絶えないが平成27年、ついに基礎控除が大幅に縮小される。事前対策しか講じられない相続対策は重要だ。わずかな処置として来年から小規模宅地等の特例の適用緩和があるが、広い自宅や二世帯住宅、既に老人ホームなどに入所している家庭にしかあまりメリットはない。贈与税については相続税の負担を軽くする観点から住宅取得資金贈与、教育資金の一括贈与などの特例が現在設けられている。相続時精算課税は適用年齢が改正されるだけで、節税対策には使えない。

### ■税制改正簡易スケジュール

	平成25年	26年	27年	28年	29年
消費税	消費税率		8%	10%	
所得税	住宅ローン減税				
	株式軽減税率				
	NISA				
	最高税率上げ				
相続税	基礎控除引下げ				
	税率構造見直し				
	障害者控除等改正				
	小規模宅地特例改正				
贈与税	税率構造見直し				
	相続時精算課税の改正				
	教育資金の一括贈与				
	住宅取得資金贈与				
復興税	所得税加算				
	住民税加算				

### 講じる対策を明確に

復興関連では所得税は既に2.1%加算が開始されているが住民税も多少増税される。色々な税が上がる予定の中、まだ手取り給与や年金などの手取りがアップしておらず景気の減速を気にする声も多い。ただ、予定ど

うり増税されるのは避けられそうにない。今できるのはこれから先の税のスケジュールを把握しそれに対して明確な対策を講じられるうちに対処することだろう。日本株式会社も一服感があり中々先が見えない中だが増税に備える必要がある。

## 住宅ローン金利、貸出時レート

6月、7月の固定金利は急上昇した。8月はやや低下する観測。



住宅取得が増える中家計に大きな影響を与える金利指標は気になる所。金利は毎月銀行から発表されるが、銀行に申し込んだ日の金利ではなく貸出時の金利が適用されることに注意されたい。新築物件

などの場合は完成までに時間が掛かる事が多い。木造の戸建でも3ヵ月〜4ヵ月程度の時間を見たい。長いもので完成まで1年以上ということもある。今の金利なら買えるという事では完成時に金利が騰がっていて、これでは買えないと言ってもキャンセルできず手付金の放棄や場合により違約という事にもなりかねない。新築などの少し先の住宅取得の際は金利に余裕をみておきたい。

## マイナンバー法成立3年後から

社会保険と税の共通番号が個人に割り振られるマイナンバー法が成立した。2015年の秋には住民票コードをもとに乱数を用いて決定される。マイナンバー法導入より、私たちの金融機関への資産は基本的に税務署に自動的に提出されてしまう。金融機関は税務署に対し法定調書といい、顧客に支払った金額などを税務署に提出する義務が発生するからだ。一方煩わしくなくなるのは年金などの社会保障給付関連。今までは自分の所得などを証明し、税の還付などを受ける仕組みであったが、共通化すれば、それらのデータは番号で統一されているので、煩わしい書類の準備などの手間が省ける想定だ。個人資産の全てを税務署が把握するものではないが、把握しやすくはなると言えるだろう。

# NISAの前に知るETF投資

## 投資信託とは違う自分で作る分散投資

来年から始まるNISA。一般的には投資信託などで投資をされる方が多く予想されますが「投資を信託」している投資信託では販売手数料や信託報酬などが掛かり、利益率が悪いのは事実です。そこで知っておくと良いのはETF投資。簡単に言えば投資信託と株式投資の中間の存在です。株式と似ているのは上場している取引所で株と同様に売買が行えます。一方で投資信託と似ている部分で言えば投資信託と株式投資の中間の存在です。商品は多種多様にありますが、基本的にパッケージ化されているので選択が行いやすくなっています。日本に上場されるものと米国に上場されているもの等がありますが、商品種類は圧倒的に米国に上場されているものの方が商品数が豊富で低コストです。代表的なETFを提供するアイシェアーズは世界的に扱いやすく人気があり、東証にも3つの商品を販売開始しました。現状東証で買える商品は「日興・野村・大和」が商品を提供しています。特にREITや日本株式の投資信託に投資している場合はETFに変更するだけで投資効率が良くなる事があります。ETFの販売は証券会社にとっては儲からないので勧めませんが投資の手段として知って頂きたいです。

## コスト面でも有利に作用

世界シェアNo.1の「シエ」東証に本拠  
ドルで投資できるならアイシェアーズが商品数豊富

ETFなら、野村のNEXT FUNDS  
NEXT FUNDSは、東証インデックスファンド

Nemura EXchange Traded FUNDS  
野村と日興の商品はわかりやすい

# 社会保障「負担能力別」への模索

日本の社会保障制度は高齢世代を現役世代が支える仕組みであるが、すでに何年も前から少子高齢化が進む日本では今後維持できないとされてきた。一つの原案として「負担能力別」ということが模索され始めた。現役で年金を受け取る人にとってもあまり良いニュースではないが、今後の若年世代にとっては少し明るい兆しでもある。負担能力別という考えをどのように具体化していくかはまだこれからだが、一番間違いがなさそうなのは「税負担方式」ということが考えられる。消費税のよ

## 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。

不動産コンサルティング技能登録者  
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

## 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

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

☎044-814-3553

✉ info@fp-research.jp

川崎市高津区溝口3-7-21 シャゼロ高津1F 高津駅徒歩1分

# FP三島木のマネーセンスアップ講座 vol.18

## ■新興国債券毎月分配型(リアル建て)利率8% 3年満期

現在の相場で100万購入すると…  
 $100万 \div 45(\text{リアル}) = 22,222\text{リアル}$  投資  
 年/8%なので  $22,222 \times 8\% = \text{年}1,777\text{リアル}$  の分配金  
 3年で  $1,777 \times 3\text{年} = 5,331\text{リアル}$ 、もともとの22,222リアルを  
 足すと満期に**27,553リアル**となる。

3年後に1リアル  
 35=964,355円  
 45=1,239,885円  
 55=1,515,415円



3年後に1リアル  
 シフトした場合は、新興市場から先進国に資金が  
 レアル35までいくと約96万となり損失になってしま  
 ます。利率が8%となっても為替の水準だけで簡  
 単に利益は無くなってしまいます。短い期間で投資  
 行う場合は必ず為替リスク(ずれる可能性)を見て  
 おく必要があると言えます。

当然にリターンも小さくなります。昨今の銀行・証  
 券会社での販売は「投資信託の販売」がとも多く  
 なっています。人気の主力は「毎月分配債券」「毎月  
 分配REIT」ですがどちらも外国の為替相場の影  
 響をとでも大きく受ける商品です。仮に年利8%  
 のブラジルレアル建て債券があったとしましょう。10  
 0万円預けていけば毎年8万円増えます。満期を  
 3年と仮定すれば3年後には8万×3年=24万の  
 利益を獲得することが出来ます。ただこれは3年後  
 に為替相場が今と全く同じだった場合ということに  
 なります。上記図は最近10年のブラジルレアルの対円  
 レートです。3年後同じく1リアル45であれば利益  
 を獲得できますが、新興市場から先進国に資金が

貯蓄から投資への環境が進む現在だが、投資のリスクには注意をして欲しい。  
 一般的に皆さんが感じるリスクとは「損をする」とかと思いますが投資の世界で  
 は「予定からずれる」ことをリスクと言います。リスクが高いH予定より大幅に  
 減る、増えると考えるのが正しい考え方です。ですのでリスクが少ない商品では  
 当然にリターンも小さくなります。昨今の銀行・証



投資期間が短い場合は特に注意を

55歳以上の投資運用の注意点

## 販売手数料を考慮すると最低5年以上

為替リスクで簡単に利益が無くなると説明しましたが、銀行や証券会社で購入する  
 投資信託や債券は「販売手数料」が掛かることが殆どで3%程度初めに掛かります。  
 ですので基本的な考えとしてマイナス3%からスタートしているという点も考慮する必要  
 があります。販売手数料を回収すること、短い期間でも為替は大きく動くことを考え  
 れば、場合によっては「投資しない方が良い」方も居ると感じます。一つの目安として  
 最低5年以上投資出来る(現金化しない)というのが目安となると思ってください。

- 「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

検索

Click!

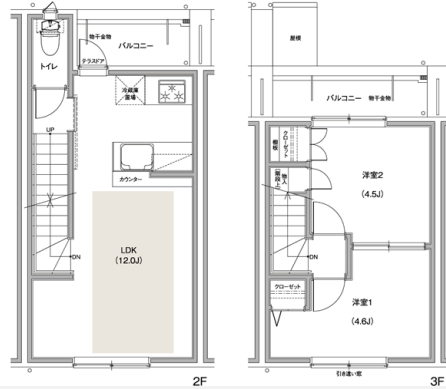
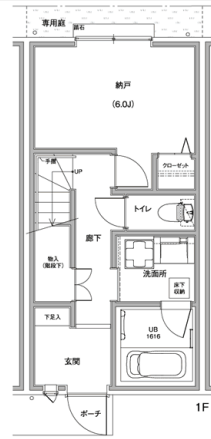


恒栄ホーム株式会社

〒151-0072 東京都渋谷区幡ヶ谷1-9-4

# ～今月の物件情報～

名称:リムテラス旗の台  
 価格:3,980万  
 所在:品川区西中延1-9-21  
 面積:76.82㎡  
 交通:東急池上線「荏原中延」駅 徒歩7分  
 築年:2013年3月  
 構造:薄板軽量形鋼造3階建  
 管理費:7,470円  
 修繕積立金:4,180円



都内で駅近一戸建てを購入するのは困難。でも利便性も単独性も欲しいという方に販売しているリムテラスシリーズを保有しながら、アクセスはマンションのような好立地をコンセプトに分譲を展開している。戸建もマンションも悩む方はこのような建物を一度みてみるのも一つの考えかもしれません。建物は完成済で内覧は可能。

## 日経平均株価急速調整へ

### 為替安定まで荒い動き、期待から実態へ

日経平均株価が急速な下落に入っている。実に3日で1,000円下落した。一番の原因は為替相場にもあるが、もっと大きな要素がある。外国人投資家の日本撤退だ。アベノミクス相場に入る時に相場を上昇させて行ったのは外国人投資家のマネーが日本に大量流入していたからだ。なぜここへきて急激に撤退を始めたのか？答えは実に簡単で「米国市場に資金を戻している」ことが挙げられる。予測よりも米国市場が堅調であり、日本株式よりも米国株式の方が魅力があるということだ。またもう一つの要素としてドル円相場が円高になっている点も影響がある。やや過熱感があるのは日本も米国も同じだが、日経平均株価の下支えとしては先月つけている12,415円というラインが一つの反発ラインとして機能しそうだ。ドル円相場が100円を安定的に維持するまでは日本株式は少し乱高下が続くかもしれない。基本的に相場のプロは騰がる所まで騰がれば早期に撤退する、素早く明確な資産移動をする。個人投資家はその流れに乗るとするのが基本でもある。

【日経平均6か月チャート】



※日経平均は為替相場よりも急速な上昇をしていた分下落の反動が激しい。12,400円程度まで押す場面も。

## 国民健康保険負担率急上昇

サラリーマンなどが加入する社会保険の健康保険ではなく、自営業者などが加入する国民健康保険の計算方法が自治体により変更されている。東京都などはすでに始まっているが、横浜では今年から導入された。保険料は所得に応じて料金が決定されていくが、その所得の計算にメスが入っている。今までは社会保険料などの所得控除などを引いた後の所得にメスが入っていたが、社会保険料は控除対象外となっている。川崎市も近い将来導入されることが予想され、国民健康保険料は今よりも高い負担となることが考えられる。また社会保険の各種組合も保険料率アップを開始する方向性を出している。