

三島木経済通信

10月25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/1025

【2013秋開催予定】

- ・家庭内FPI育成講座
1日集中コース
- ・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

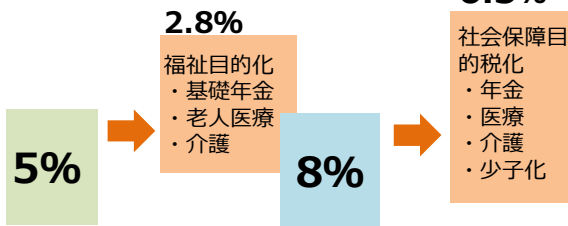
Tel : 044-814-3553
www.mizo-univ.org

溝の口夜大学
mizo-univ.org

消費税8%成長と再建は可能か？

来年4月からの消費税増税が決定した。私たちの収入がまた増えた実感のない中での決定であり国民の多くが不安を持っている。2020年のオリンピック招致という、大きなプラス要素もあるが、その期待は首都圏の不動産と全国の建築ラッシュに留まっている。実際に建設会社、首都圏に土地を持つ会社が軒並み株価を上昇させたが、消費税増税の駆け込み需要という観点もあり、継続性はあまり期待できない。消費税の影響がしっかりと見て取れるのは「小売り業界と農水産」関連の指標だろう。来年の4月以降、もしこれら指標が悪くなっていれば消費税増税による税収ダウンという悪いシナリオも十分に考えられる。この1年株価は上昇してきているが、消費税を増税決定しなければ、日本の株式は暴落していたことが考えらる。それだけ日本の財政は厳しい状態であり、税収を上げて国の再建をしなければ、国際社会から評価されない状況であるからだ。この1年日本への期待から株価は先行して上昇しているが株式などのリスク資産を持たない家庭では株価上昇の恩恵を受けておらず、まだ何も変わっていないことも現実。

■消費税の社会保障割合



現行：消費税5% → 2014年4月～

※増税後は「年金・医療・介護・少子化」への広範囲にわたり消費税を活用。ただ、この財源でも現状維持で殆ど消費する試算もあり保障の充実には難しく、制度維持の増税と考えるべき。

経済成長未知数

これから打ち出される政策により、今後の日本経済は左右されそうなのは間違いない。一つ言えるのは今回の増税分3%は当初「社会保障の充実」であったが、実際には「社会保障の維持」で9割程度使い切ってしまうことが判明している。それだけ日本の公的社会保障は危機的な状態だ。となれば気になるのは経済が発展し、多くの消費が継続的に行われ、消費税にてしっかりと税収が上がらなければならぬ。日本の未来は来年以降の数年で大きな変化を迎えると想定される。

貸金庫・ホームセキュリティ増加

三井住友銀行の貸金庫

参考年間利用料金

- ・三菱東京UFJ：25,200円
- ・三井住友：15,750～44,100円
- ・みずほ：28,350円

各銀行の料金は概ね同じ。高さ10cm、幅25cm、奥行き51cm程度となっている。

自然災害や火災などから大切な資産を守るために手軽に活用できる「貸金庫」の利用が増えている。各銀行にてサービスは若干異なるが、概ねの内容は同じで、重要書類や貴金属、思い出の品などを保管しておける。利用料金も大差はなく概

個人向け国債の中途換金

資産運用や防衛に個人向け国債が活用されてきたが、昨今売れ行きは悪い。低い利率に原因があるようだ。現在は3年固定、5年固定、10年変動の国債が購入できる。直近の利率は左記となっており、非常に魅力が低い。

直近利率(税前)

- ・10年変動 0.77%
- ・5年固定 0.29%
- ・3年固定 0.13%

個人向け国債

人気落ちている個人向け国債

そんな中、より安定的な資産や、リスク資産に移行する為に中途換金できる制度は知っておいて欲しい。1年経過後は基本的に換金が可能だが、ペナルティとして直近2回分の利息の約8割が必要になる。元本には影響がないので、直近2回分の利息がなくなると思っておけば、良いだろう。資産運用の参考に。

日本の低金利はいつまで?!

長引く低金利、米緩和縮小次第に

日本の株式市場が安定しない。大きな原因は「為替」にある。アベノミクス相場で日米の金利差は一時1%程度まで縮小した。米国の金利が低くても、それ以上に金融緩和をする期待もあり、金利差が1%でも円安に作用していた。一般的に日米の金利差は2%程度が安定的。バブル的に金利差が縮小していたので、その影響が出ている。米金利は一時2.8%程度まで上げているが、そこから金融緩和の継続が打ち出されたため、金利は下落して現在は2.5%程度になっている。日本の国債利回りも0.8%程度から0.6%に下落している。米国の金利が低い

来年3月が節目に

■日本と米国の10年債利回り値動き



低金利が半年続くと考えれば株のヘッジとして、国内REIT、米債券も視野に。ただし金利上昇で下落するので注意。

状態で日本が金利を上昇させれば当然に「円高」圧力になってしまう。一時103円をつけたドル円相場だが、米国の金融緩和打ち切りは事実上、明後に持ち越され3月程度と推測される。この半年程度は金利上昇圧力も掛かりにくく、為替相場は円高基調が続くそう。問題は先に騰がってしまった株式市場。円安期待から既に株価は上昇していたので、半年程度ドル円相場が100円以下だというのが替市場と株式市場のギャップを埋める必要がある。また追い打ちをかけて消費税増税が決定しているので、米国の緩和打ち切りまでは円高、低金利が続くそう。

リバースモーゲージ検討に注意を

リバースモーゲージという制度をご存じだろうか。日本語で言えば逆抵当。長く住宅ローンを払ってきた物件を逆に担保として銀行等に差し入れ、その対価から融資を受ける制度だ。欧米では一般的に扱われているこの制度も日本に導入されているが普及は進まない。その背景には参入機関が少なく競争が激しくない為、差し入れる物件の担保評価が低いこと、融資の際の金利が高いことがあげられる。現在の日本の環境であれば、通常の不動産売却を行い、得た現金を取り崩して使うほうが、断然に優れている。検討の際には十分に注意をして頂きたい。

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 検索 Click!

N・ASSET'

n-asset.com

不動産の「賃貸」「管理」「売買」の専なら

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

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 シャロア高津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.21



給与所得者の特定支出控除を活用
平成25年より緩和、領収書の整理を

給与所得者が節税できる項目は非常に少ない。個人で加入する確定拠出年金や生命保険料控除、地震保険料控除などがあるが、既に使われている方が多い。「給与所得者の特定支出控除」は場合により、とてもメリットがあるので活用して頂きたい。自営業者は必要経費を

項目	内容
①通勤費	通勤のために必要な交通機関の利用等のための支出
②転居費	転任に伴う転居のための支出
③研修費	職務の遂行に直接必要な知識等を習得するための研修に要する支出
④資格取得費	資格を取得するための支出でその者の職務に直接必要であるもの
⑤帰宅旅費	転任に伴い生計を一にする配偶者との別居を常況とすることとなった場合において、勤務する場所と配偶者が居住する場所等との間の旅行に要する支出
⑥勤務必要経費 ※図書費、衣服費、 交際費等、上限65万	職務に関連する図書を購入するための支出・勤務場所において着用することが必要とされる衣服を購入するための支出・給与等の支払者の得意先、仕入先などの職務上関係のある方に対する接待等のための支出

■参考例 資格取得費用50万、図書費など30万が認められる場合

改正前：400万 - (134万) = 266万
 改正後：400万 - (134万 + 80 - 67万) = 253万 ▲13万
 課税所得が13万引き下がることも。

「給与所得者の特定支出控除」は場合により、とてもメリットがあるので活用して頂きたい。自営業者は必要経費を使いやすいがサラリーマンは経費を作ることは難しい。その為みなし経費として「給与所得控除」があるのだが、今以上に自己啓発をして欲しいという観点から緩和される。特定支出控除の対象は上記に列挙したが、④資格取得費や⑥勤務必要経費が該当すればそれなりの所得控除が見込める。業界ごとに必要な資格は異なるが、業務上必要と会社が認めれば対象となる。また職務の知識向上や、専門分野の知識を深めることも会社が認めれば経費に算入できる。いずれにおいても「給与支払者」である会社の承認が必要になるので一度会社の総務・経理に確認をしてみると良いだろう。場合によっては必要経費に算入できる項目があるかもしれない。

適用外の注意

職務に必要なものであれば、何でもOKという訳ではない。交際費の中では「同僚との飲み会のようなものはNG」であくまで、必要取引先との交際費になる。また書籍などに関しては非常に多いと考えられる。衣服費に關してもクルーズなどの導入で必ずしもOKであるとは限らないことが考えられる。購入する前に会社を通じて、特定支出控除の対象になるかどうかの確認をしておくことが間違いない。

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。

住宅（マンション・戸建）リフォーム

賃貸物件の空室対策とリノベーション

建物大規模改修工事及びメンテナンス

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

Tel:03-3377-4421

ファイナンシャルプランナーの 知恵を習得する学校

1日集中 完結講座11月開講



詳しくはwebサイトから mizo-univ.org

溝の口夜大学

～今月の新着情報～

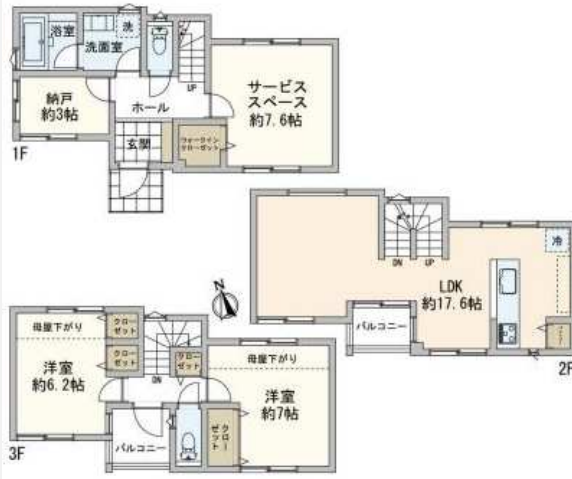
名称:上作延新築戸建

価格:**3,800万+税～(4号棟)**

所在:川崎市高津区上作延

土地面積:84.72㎡(25.62坪) 権利:所有権

構造:木造3階建て 延床面積:100.63㎡



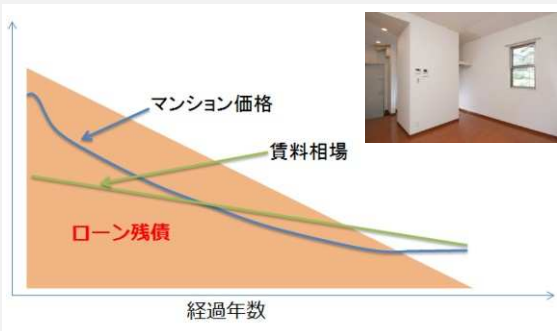
同仕様室内仕様例

人気の田園都市線「溝の口」駅徒歩圏内に新築一戸建てが登場。完成は来年1月～2月。室内のカラーセレクトは11月下旬までであれば応じてくれる。駅から平坦で南道路に接道しているので日当たりも良好。溝の口近辺で住宅を探しているご家族にはとても良い物件。詳細な資料などは気軽に「ご請求を」。

ワンルームマンション投資衰退へ

価格下落率高く、インカムゲイン不安定で

将来の老後資金の足しに、年金代わりに、不動産投資はよく聞かれる言葉だがワンルームマンション投資に関しては手離れする人が増えている。公的年金があてにならない時代は変わらぬが、マンション自体の値崩れと収入の不安定が大きな要因。すべてのワンルームマンションが投資不適格な訳ではないが、市場に出回る新築の9割は採算がとれない。左図は簡単なイメージだがマンションの



購入直後からマンション価格は下落し、残債を上回ることがない。また賃貸相場も年数に応じて下落していくことが一般的。中古ワンルーム投資の利回りは10%～15%と高くそれだけリスクが高いことを裏付けている。

価格はすぐに落ちてしまうが、ローンの残債はなかなか減らない。賃貸相場も新築時から基本的に年々下がる傾向が続く。問題なのは手放したい時に手放しにくいということだ。仮に1500万のローンが残っていてマンションの売れる価格が1000万だとすれば不足する500万円は自己資金で用意しなければならぬ。これにより、売却をためらうと、金利上昇や空室などの問題から状況が悪化する場合がある。株式などと違い手軽な売買が困難な不動産においては十分に注意して投資をして欲しい。昨今売れ行きが悪く電話などの営業も非常に増えているので用心して欲しい。

どうなる婚外子相続

日本の相続権は婚姻関係や血縁がなければならない。昨今審議されている婚外子相続は非常に難しいものだ。現在は婚外子の(非嫡出子)の相続権は、認知がされていけば、血族の子供の半分になっている。結婚していない男女間に生まれた子供の相続権をどのように考えるかだが、賛成意見、反対意見にわかれる。日本の家族制度からすればアンマッチな議論ではあるが、昨今のいろいろなニュースを見ると、全て否定できるものでもない。相続については税制改正含め様々な変化があると想定される。今一度相続について整理をしておきたい。