

三島木経済通信

3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
清の口夜大学
電子版アドレス
fp-research.jp/keizai/0331

資産を「守る」「育てる」
「引き継ぐ」

アセットコンサルティング
プライベートバンクservice
詳しくはHPにて

Tel: 044-814-3553
www.fp-research.jp

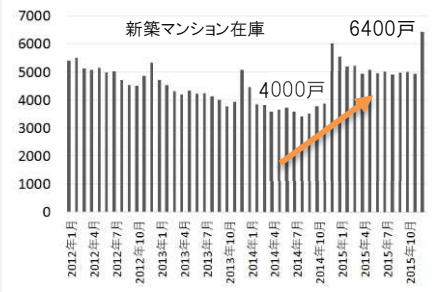
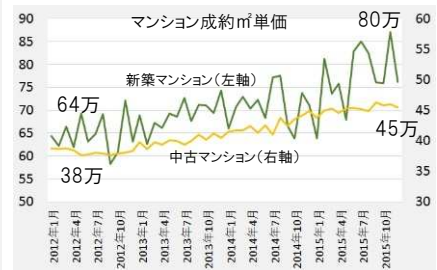
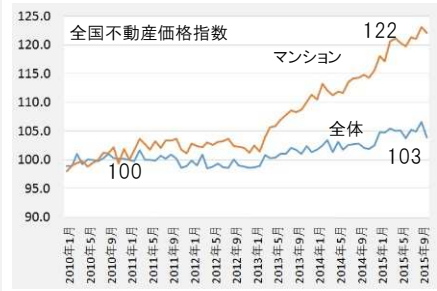


不動産

マンション価格ピーク示唆

不動産価格上昇は2012年付近から加速的に進み、現在も高止まりしているが数値に変化が出始めている。全国不動産価格指数で見ればマンション価格の上昇は非常に大きい。戸建てなどを含めた全体の指数では103であったのに対し、マンションの価格指数は122まで上昇している。昨今の不動産価格上昇を如何にマンションが牽引しているかがわかる。またマンションの平均成約単価も右肩上がりです。2012年の首都圏マンションの平均成約単価は新築で64万円で、600万であったが現在では80万程度まで上昇、80㎡程度の新築マンションは5、600万円程度で成約している計算になる。中古も同様に上昇し38万から45万まで上昇している。マンションの人気のどこまで続くかは未知数だが、人口減少を背景に自身の土地が明確な戸建人気から、メンテナンスやセキュリティを考え、マンション人

■全国不動産価格指数推移 (出所:国土交通省 不動産市場モニターレポートより)

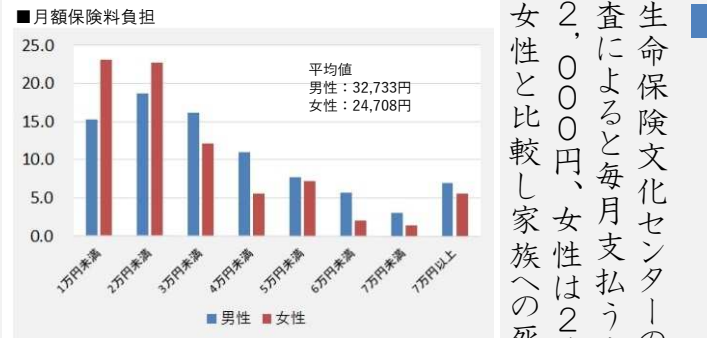


気に流れが移行していることがはつきりと出ている。ただ売れ行きが好調なのは首都圏の利便性が高いエリアとなっており郊外はすでに販売が苦戦を始めている。首都圏の新

築マンションも在庫数が増え始め平均的な4000戸から昨年末では6400戸まで上昇している。マンション販売が今後伸びるには上昇してしまつた不動産価格に対して同様の給与上昇が必要になると考えられるが所得増は横ばい。今後も新築マンション在庫が増え続けると相場全体を冷やしかねない。首都圏マンションを中心に価格は安定的に推移するとは考えられるが利便性の低いエリアや中古戸建などは既にも上昇期は過ぎた感じが出始めている。マンション在庫数に今後も注目。

保険

生命保険料平均3万強

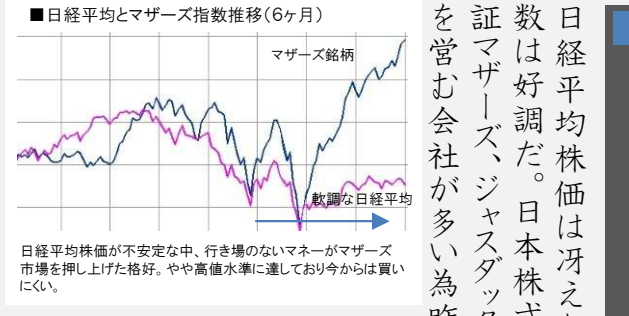


※生命保険文化センター 平成27年度「生命保険に関する全国実態調査」より
保険料負担はやや減少傾向に。貯蓄性保険の活用に見られることが原因と考えられる。

生命保険文化センターの生命保険に関する全国実態調査によると毎月支払う生命保険料の平均は男性で約32,000円、女性は24,000円となっている。男性は女性と比較し家族への死亡保障が多いこと、学資保険等の加入負担もあり保険料負担が高くなっている。ただ男女共に2万円未満の保険料支払いが多く、以前よりも保険料負担は減少傾向にある。低金利を背景に貯蓄性の終身保険や個人年金にメリットが少なくなり保険料負担が減少していると考えられる。加入率は男女共に8割を超える水準。

投資

マザーズ指数逆行高も高値圏



日経平均株価が不安定な中、行き場のないマネーがマザーズ市場を押し上げた格好。やや高値水準に達しており今からは買ひにくい。

日経平均株価は冴えないが同じ日本株でもマザーズ指数は好調だ。日本株式の中でも新興企業が登録する東証マザーズ、ジャスダック市場は比較的、日本国内で事業を営む会社が多い為昨今のドル安円高の影響を受けていない。また主力の株式が為替影響などで軟調な展開もプラスに働き資金がマザーズ市場へ流入した格好。ただやや高値水準まで指数は上昇している為、今からマザーズ銘柄は買ではないかもしれない。東証1部の主力銘柄が回復傾向に進んだ場合、マザーズ市場の株式は伸び悩む展開が想定される。

マイナス金利消費増税へ更なる金利低下可能性も

マイナス金利の好影響が中々出てきていない。直接的に良い影響が出ているのは住宅ローン等の借入金金利が若干下がったことだが、下げ幅は低金利時代も長く、僅かな金利低下に留まっている。グラフは長期固定金利の指標として使われることが多い「10年国債」と変動金利のベースとして使われることが多い「短期プライムレート」の金利推移。オレンジ線の長期金利は低下を続けるが、消費増税に必要な不可欠な短期金利の下落に至らない。消費増税を視野に短期プライムレートの低下が見られれば消費者にメリットが始まる。

■短期プライムレートと長期金利の推移



国債金利(長期金利)は低下を続けるが、消費増税に必要な不可欠な短期金利の下落に至らない。消費増税を視野に短期プライムレートの低下が見られれば消費者にメリットが始まる。

利推移。オレンジ線の10年国債は右肩下がり、固定金利がどんどん低下しているが青線の短期プライムレートは変動がなく、変動金利の金利低下へ結びついていない。マイナス金利政策が本当に効果を出すには短期プライムレートの低下が必要不可欠になっている。保険会社は長期国債で保険料を運用することがあり、金利低下に保険料値上げをしない会社もまだあるが、今後保険料は若干値上げ傾向になる見通し。また銀行は預金をさけても儲けがなく、窓口では預金者に対し「投資信託」「終身保険」など銀行に手数料が入る商品の営業が盛ん。販売する担当者のリスク説明が不足している場合もあり営業には注意をしたい。

暮らし 首都圏直下地震 3日待機の備え

首都圏直下地震が懸念されているが東日本大震災時の教訓を踏まえ政府の中央防災会議で対応計画がまとめられている。帰宅困難になる想定を踏まえ3日間は無理に帰宅しないという事が軸になっている。帰宅出来なくとも一時的な受け入れ施設を増やすことで対応していく構え。自治体や企業に対して受け入れの確保や備蓄などについても協力を促し、万々に備える。一時的に避難できる施設が増える事で安心感につながり、無理な帰宅などによる交通渋滞を緩和出来る。私達は家族との待ち合わせ場所の確認や、投薬を受けている方は3日分の薬を常備するなど最低限の心構えはしておきたい。避難グッズなどの確認は定期的に行いたい。

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 シャテロ高津1F 高津駅徒歩1分

専門家を探せる、相談できる。

ProFile 専門家を探せる、相談できる。

経歴豊富な専門家が登録

専門家質問・相談できる

【扶養内の働き、壁の仕組み】

何故103万円・130万の壁と言われるのか

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 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

※お電話の際は「ProFile」で見たとお伝え下さい。

専門家プロフィールにコラムなどが掲載されています。ネットでは是非閲覧下さい。

FP三島木のマネーセンスアップ講座 vol.51

■財務省 最近における相続税の主な改正より

区分	昭和63年	昭和63年改正	平成4年改正	平成6年改正	平成15年改正	平成25年改正
税率構造	14段階 最高税率 75%	13段階 最高税率 70%	13段階 最高税率 70%	9段階 最高税率 70%	6段階 最高税率 50%	8段階 最高税率 55%
基礎控除 (相続人3人)	3,200万	6,400万	7,650万	8,000万	相続時精 算課税	4,800万
年分	昭和58年	昭和62年	平成3年	平成5年	平成14年	平成25年
課税件数割合	5.3%	7.9%	6.8%	6.0%	4.5%	4.3%
負担割合	14.8%	17.4%	22.2%	16.6%	12.1%	13.2%



相続

相続税基礎控除と負担割合

相続税は今後も増加傾向？

相続税制が変わってから1年が過ぎました。相続税の今後を占う上で改正の流れをおさらいしておきましょう。図は昭和58年からの相続税の改正をまとめたものです。現在は相続人が3人の場合は4,800万円の基礎控除があります。バブル崩壊後優遇され続けていた相続税が厳しくなったのですが、それでも昭和58年と比較し依然有利な税制です。税金は国の収入源ですので今後も増加をさせていくと考えられますが、どの程度まで増加させるかがポイントとなります。

件数増加方向へ

諸外国と比べて日本人が相続税を負担する「負担割合」は高水準の為、負担割合を増加させるよりは「課税件数」を増やす方向性になると考えられます。現在は4%台まで落ち込んでいる課税件数を平成元年付近の7%水準には最低限増加させる意図が平成25年の税制改正にはあります。課税件数を増やす方

法としては更なる基礎控除の減額も考えられますが、当面の間は既にメスの入ったタワーマンション節税など、相続財産の価格引き下げ効果が大きいものに対しての規制が進むと考えられます。既に行われている海外への資産移転についてもマイナンバーの運用が軌道にのれば更に細かくチェックされていくと考えられます。相続税対策の方法も既に新しい方法がなくなりつつありますが人それぞれ「どの制度を」「どの程度」活用出来るかは相続人や既にある相続財産で違いますので一度自身の資産を整理してみると良いでしょう。

2020年 東京オリンピックに向けて

Vol.11

オリンピックはエンプレムの問題、工事費の問題など何かと問題ばかりが出てきますが聖火台の問題は「そもそも論」という話でした。何事にも言えるのですがやはり「計画」というものは本当に大切であると思いましたが、計画に対して「確認作業」は更に必要な事だなど感じました。私生活でも今一度、今年目標や計画を整理し、何がどこまで進んでいるか？など確認作業は1年後ではなく3ヵ月に一度は行い必要があるかも知れません。進捗確認をすることで計画の実現可能性は格段に上がると思います。私も今年達成したい計画を確実にクリアする為に今一度確認作業をしようと感じた次第です。

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

N・ASSET
n-asset.com

アクセスマップ

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 検索

☎ 044-877-2634

株式マーケットウォッチ

market research



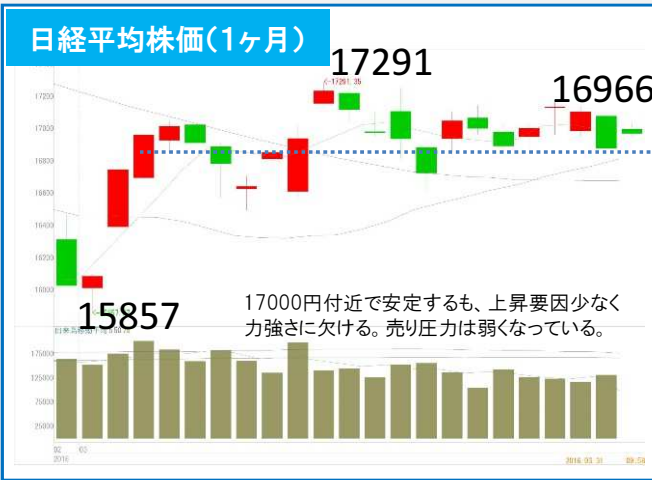
2016年3月31日号 第27号

今後1カ月のマーケット予測

4月の相場は難しい展開が続くと想定される。原油価格は40ドル付近まで回復し為替相場も安定は見られるものの、株価が大きく上昇する「円安」方向にはない為だ。昨年の日経平均2万円台時のドル円相場が125円。トレンドは既に110〜115円に転換しており、株価上昇理由に乏しい展開が続く。

今後1ヶ月の日経平均は16,680円〜17,700円程度で17,000円台が安定するものと予測。売られる理由もないが買われる理由もない難しい相場。ドル円のトレンドは110円〜115円度で変わらず。円安が進行するには日銀のサプライズ的な金融緩和が必要となる。4月下旬に予定されている会合の内容に注目したい。マイナス金利拡大があればサプライズ的な要素となる。

マイナス金利政策で10年国債利回りは変わらずマイナス圏。マイナス0.08%台で推移。REITは引き続き高値圏で推移も今後の上昇力では株式の方が期待値が高い。



■先月配信の振り返り

	予測	結果	精度
日経平均	15,700円 ~17,500円	15,857円 ~17,291円	◎
ドル円	110.00~115.00	110.65~114.55	◎

先月配信	配信時株価	目標株価	結果	騰落率
アイフル	325円	360円	403円	+24.0%

先月配信	配信時株価	目標株価	結果	騰落率
Jトラスト	830円	890円	916円	+10.3%

■注目銘柄

	注目銘柄1	注目銘柄2
銘柄名	東洋水産	雪印メグミルク
市場	東証1部	東証1部
株式コード	2875	2270
現在株価	4,040円	2,829円
目標株価	4,300円	3,000円

4月の相場も3月相場を継続し株価上昇が狙いにくい月となりそう。マザーズ銘柄は高値圏で推移しており、東証1部の主力銘柄も買にくい中でディフェンシブ銘柄である食品セクターからピックアップした。東洋水産はカップ麺などを手掛け需要は高い位置で安定している。また雪印メグも為替影響は軽微で不安定な今月は更なる上昇も期待できる。建築関連も値ごろ感が出る。

3月の市場は年初から続いた不安定な流れにようやくストッパーをかけた。値下がりが続いた原油価格に歯止めが掛かった事が大きな要因で不安心理を後退させた。ただ日経平均は17,000円を超える場面では利益確定売りに押され想定相場の範囲内で推移した。不安的な日経平均を背景に新興市場のマザーズ銘柄が買われ大きく上昇。推奨したノンバンク関連も買われ大きく上昇した。