

# 三島木経済通信

## 4月30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/0430

「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  
mizu-univ.org

## 住宅ローン 短期固定金利に注意

### 固定期間終了後は優遇金利がダウン

住宅ローン金利の低金利が続く今、銀行の貸出合戦が続いている。変動金利の場合は0.775%程度で融資されることもあり、それよりも「見た目金利が低い」広告が目立つようになってきた。変動金利は各行概ね2.475%が店頭金利で、金利優遇という実質の値引1.7%により0.775%で融資されている。変動金利よりも低くする場合に使われるのは固定特約を付けた0.65%などだ。短期間ではあるが固定金利で変動金利よりも金利が低いのでから誤認しやすい。0.65%は3年間の固定で、その期間が終了すると、その時の変動金利ないし、固定金利を再度選択することになる。ここで注意なのが、金利優遇だ。先ほどは1.7%程度の金利優遇と説明したが、3年固定金利などを選択すると、その期間が終わった後の金利優遇は1.4%程度に減少する仕組みになっている。仮に3年後に変動金利が3%に上昇していた場合、普通の変動金利を組んでいた場合は3%マイナス1.7%の1.3%になるが、3年固定を選択していた場合は3%マイナス1.4%の1.6%になってしまう。

■変動金利よりも格段に低い金利表示が目立つようになってきている。固定期間終了後の優遇金利が少なくなるので注意が必要。

住宅ローン金利引下げ実施中!

当初期間金利引下げ 一定期間固定タイプ3年の場合

お借り入れの金利 2.45% (店頭金利)

2013年4月 お借り入れの場合 年0.65% (店頭金利)

さらに 3年後経過後も店頭表示金利より最大年1.6%金利引下げ!

住宅ローン金利引下げ幅拡大中!!

住宅ローン固定金利 3年 年0.71%

当初引下げプラン

住宅ローン金利プラン

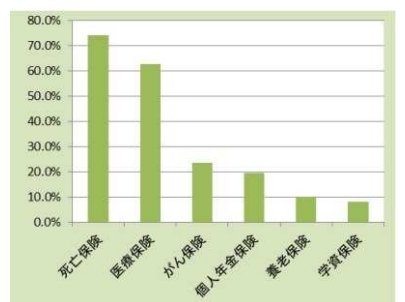
\*ローン取扱手数料(定率型)を選択した場合

当初1年固定 ▶ 年0.6%

### 変動の店頭は4.5%目安

住宅ローンを組む際の注意点はやはり「返済計画」。35年で返済すると考えれば今後の金利上昇も見込まなくてはならない。今はまだ低金利が続くようであるが低金利の恩恵を多くとれば将来的に金利上昇の影響を受ける可能性は十分にあるので注意されたい。変動金利の店頭金利は将来的に4.5%までは上昇する前提で考えるのが無難だろう。景気回復の裏側には金利上昇リスクも併せ持つ。

## 生命保険の加入状況



死亡保障と医療保障の加入率は高い水準だがピーク時よりは減少傾向にある。

日本の生命保険の加入率は高い。もっとも利用されているのは死亡保障と医療保障となっており、加入率は死亡保障で70%を超える。ピーク時には80%を超えていたが、景気低迷で真っ先に保険削減が行われた。

一方で保険会社各社は価格競争を行いながら商品のラインナップ数を増やしてきたが、値引き合戦は終了しそうである。死亡保障・医療保障は今後も高い加入率を維持していくと思われるがすでに保険商品としては成熟しており、今後更に良い商品が出る可能性は低い。デフレ時代に提供された格安な掛捨て保険が将来的に保険会社を圧迫する(給付金支払)が、将来的に「お宝保険」となる可能性もあると感じる。

## 5月の住宅ローン金利予測

住宅ローンの融資金利は毎月変更される。変動金利はしばらく変更はなさそうだが、長期金利が乱高下しており、5月は多少の影響を受けると予測する。2003年に長期金利が0.5%台を付けたことがあるが、実はその後1.5%付近まで上昇した経緯がある。必ずしもそうなるとは限らないが、現在の長期金利相場はやはり当面の底値水準に達していると考えても良いだろう。長期金利が上昇を開始すれば一番早く上がるのは長い期間の固定金利。5月の住宅ローン金利が間もなく発表されるが、私の見解としてはフラット35は軒並みやや上昇、10年固定などの目先低金利で出していた商品も少し上昇してくると思われる。+0.05%程度の上昇が各銀行あるのではないだろうか。

# 急速な円安進行に調整局面

## 想定為替95円〜105円程度か

安倍政権に変わってから円安が一気に進行した。日本の輸出企業にとっては、この数か月の円安進行により、赤字予定から黒字予定に変わった企業が出る程になっている。左図は過去10年間のドル円チャート。一番円安時で1ドル124円、一番円高時で75円となっており、その差は49円に達する。率に換算すれば50%程度の為替変動があったことになる。現在は98円程度で推移しており100円に達するかが目先の焦点だ。急激な円安は海外の輸出産業にとってはマイナス材料となるため、現在の98円程度で一旦膠着しそうではあるが、近いうちに1ドル100円という水準に達すると推測される。その鍵を握るのが日本経済と米国経済だ。一般的に為替が普通の状態であれば、「安全」高利率の通貨が高くなる。米国の金利が上昇する為、ドル高傾向が鮮明になってくる。今現在は日本、米国共に低金利政策で殆ど利息が付かないが、米国経済が本格回復し、金利上昇を開始すれば、ドル高円安の進行が進むと想定される。為替変動は今後少し落ち着きながら変動すると推測される。

## 4か月で一気に適正水準へ

■ドル円 10年チャート



来月には100円を無理やりにも付けに行く気配。

り100円に達するかが目先の焦点だ。急激な円安は海外の輸出産業にとってはマイナス材料となるため、現在の98円程度で一旦膠着しそうではあるが、近いうちに1ドル100円という水準に達すると推測される。その鍵を握るのが日本経済と米国経済だ。一般的に為替が普通の状態であれば、「安全」高利率の通貨が高くなる。米国の金利が上昇する為、ドル高傾向が鮮明になってくる。今現在は日本、米国共に低金利政策で殆ど利息が付かないが、米国経済が本格回復し、金利上昇を開始すれば、ドル高円安の進行が進むと想定される。為替変動は今後少し落ち着きながら変動すると推測される。

# 溝の口夜大学 不動産投資専門講座

家庭で使えるマネー講座を開催している溝の口夜大学では不動産投資専門の講座を開講した。資産形成の1つとして考えられる現物の不動産投資は非常に難しい投資であるが、不動産投資を経営としてしっかりと長期的に取り組めば、しっかりとした運用パフォーマンスや相続税対策効果が得られる。不動産投資を行っている人、これから行う人には是非とも知っておいて頂きたい内容を2日間で講義する。講師には外部から専門の講師を招き、より実践的な講座内容となっている。次回開催は5月22日、29日の水曜日。詳しくは溝の口夜大学のホームページを。

## 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

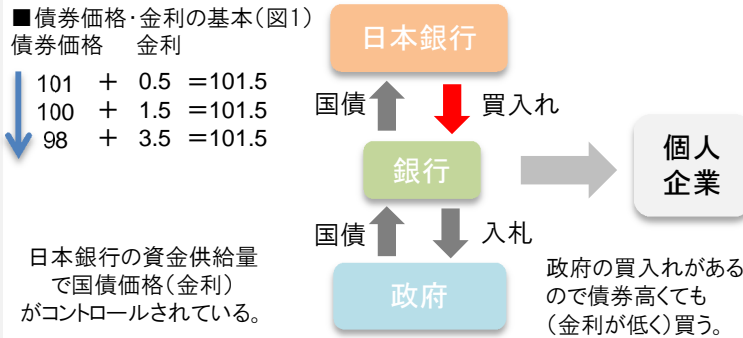
川崎市高津区溝口3-7-21 シャデロ高津1F 高津駅徒歩1分

# FP三島木のマネーセンスアップ講座 vol.15



**政府と日銀による低利はどうまで？**  
**仕組みを知ると少し怖い国債**

低金利が何故続くか考えたことがありますでしょうか？低金利になっている、しているという事実があれば、金利が上がる(上げる)という事もある。で今回は現状の低金利の仕組みを解説してみます。金利は主に通貨の量などで調整されます。銀行は政府が発行する国債を入札する方式で買います。銀行は政府が発行する国債を入札する方式で買います。銀行は政府が発行する国債を入札する方式で買います。



## 日本銀行が国債を売りに出したら

その時、債券価格と金利の合計が同じという理論から金利は1.5%に上昇します。更に国債の魅力が無くなれば98円じゃないと買わないという状態になり、結果金利が騰がっていく仕組みになります。このように債券の価格をお金の量で調整してバランスをとっています。このように債券の価格をお金の量で調整する可能性を持っているというのが実情です。先のリスクを減らすには金利上昇に対する有効資産を持つことや借入の見直しなど今考えるべきことは沢山あります。

算すると101.5になります。基本的にこの数字は変わらないというのが債券の考え方です。日本銀行がお金をくれるので債券価格が高くても買うというのが現在です。ただ、これは現在を低金利にしてお金の循環を良くし、経済を景気良くするための政策で永遠ではありません。悪く言えば、打てる政策は今回全て行っているので景気が予定通り回復すれば、今と逆の現象が起こります。国債の入札に対して、日本銀行がお金をくれないなら、安くしないと買わないというイメージでしょうか。そうすると債券価格が100に下がると考えられます。

その時、債券価格と金利の合計が同じという理論から金利は1.5%に上昇します。更に国債の魅力が無くなれば98円じゃないと買わないという状態になり、結果金利が騰がっていく仕組みになります。このように債券の価格をお金の量で調整してバランスをとっています。このように債券の価格をお金の量で調整する可能性を持っているというのが実情です。先のリスクを減らすには金利上昇に対する有効資産を持つことや借入の見直しなど今考えるべきことは沢山あります。



- 「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

**恒 恒栄ホーム株式会社**

〒151-0072 東京都渋谷区幡ヶ谷1-9-4

# ～最新物件情報～

名称:高津区子母口新築戸建2棟(最終1棟)

価格:3,880万

所在:川崎市高津区子母口386-3

土地:60㎡

交通:JR南武線「武蔵新城」駅 徒歩18分

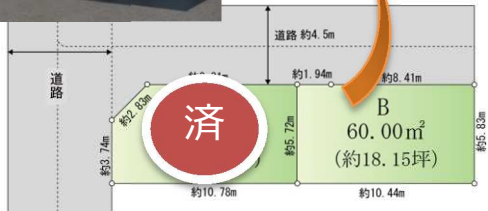
築年:平成25年7月末完成予定

構造:木造3階建て

床面積:93.52㎡ 権利:所有権



新設された道路に接道し日当りは良好な戸建に



高津区子母口に新築戸建2棟の販売が開始された。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。角地は契約済、価格が割安なB号棟が販売中となっています。お問合せはお気軽に。

生前贈与の1つの手法として相続時精算課税制度が利用される。節税でも活用されており、その多くは不動産の贈与、金融資産の贈与だ。この制度の特徴として贈与した時の価格で相続時に精算する。仮に2,000万相当の不動産を贈与して、相続時にその不動産が2,500万まで値上がりしていれば500万相当を非課税で贈与できたことになる。不動産価格は遅行性があるが株価指標は先行性があるので今2,000万で贈与しても将来的に1,800万などに値下がりする可能性もある。値下がりしてもあくまで贈与時の価格が適用される点に注意されたい。相続路線価が上昇する前に不動産移転は考えておきたい。

## 相続時精算課税のメリット縮小?

**日本年金機構**  
Japan Pension Service

更新時刻: 2013/04/26 18:02

相談窓口	お呼び番号	窓口番号	待ち人数	待ち時間目安(分)
年金相談・手続	-	-	0	0
諸変更・再交付	-	-	0	0
その他相談	-	-	0	0

年金相談窓口のリアルタイム混雑状況 (年金事務所名)

東京都	足立区	荒川区	池袋区	板橋区	上野区	江戸川区
	豊島区	大田区	葛飾区	北区	江東区	品川区
	渋谷区	新宿区	杉並区	墨田区	世田谷区	立川区
	千代田区	中央区	中野区	練馬区	八王子市	府中市
	文京区	港区	武蔵野区	目黒区		
千葉県	市川市	木更津市	佐原市	千葉市	船橋市	幕張市
	松戸市	(本郷区・分室区)				
神奈川県	厚木市	小田原市	津北町	山崎町	相模原市	藤沢市
	鶴岡市	平塚市	藤沢市	横浜西区	横浜南区	横浜東区

「混雑予測」も毎月公表するようになった。こちらもWEBサイトからみる事が出来るので参考になる。共通して言えることとしては「月初め」「月曜」は比較的混んでいる。また時間帯としても日中の時間は混んでいるが朝早くや16時以降は共通して空いているようである。また昨年10月から実施されている年金後納制度。平成27年9月までは受け付けているので、今一度確認をしてみて、未納期間があり後納が可能なる場合は是非後納しておこう。

# 日本年金機構のサービス向上

## リアルタイム混雑状況なども

国民が必ず加入している年金制度。日本の年金制度は少し解りにくいこともあり、電話相談や窓口相談は非常に待ち時間が多く掛かる事が多い。日本年金機構では、WEBサイトより窓口の混雑状況をリアルタイムで配信している。銀行の混み具合などは銀行まで行かなければわからないのだから、個人的には良いサービスと感じている。空いている時であれば窓口担当も比較的時間をかけて相談に対応してくれる可能性もあるため、窓口に行く際は是非参考にして頂きたい。また、混雑状況でなく「混雑予測」も毎月公表するようになった。こちらもWEBサイトからみる事が出来るので参考になる。共通して言えることとしては「月初め」「月曜」は比較的混んでいる。また時間帯としても日中の時間は混んでいるが朝早くや16時以降は共通して空いているようである。また昨年10月から実施されている年金後納制度。平成27年9月までは受け付けているので、今一度確認をしてみて、未納期間があり後納が可能なる場合は是非後納しておこう。