

三島木経済通信

5月27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/0527

【第八期】
家庭内ファイナンシャル
プランナー育成講座
(全3回)

6月12日開講！
アベノミクス相場を
乗り切る知恵を付けよう

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



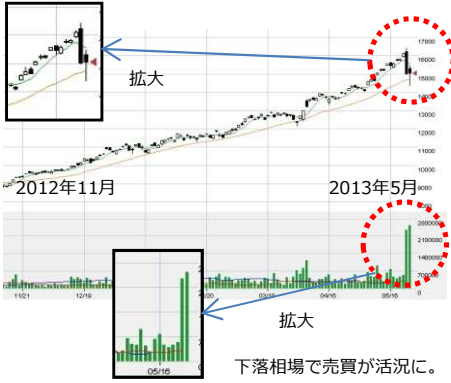
日経平均 調整局面に大商い

2日連続で過去最高取引

投機取引拡大

日経平均株価が大きく動いた。昨年末から一本調子で上昇を続けた日本株式だが、先週の木曜・金曜で大きな下げ幅を記録した。株式の基本原則から言えば、上昇し続けることはなく、原則購入した人の利益確定の売りが出るのが当然だ。ただ、それがどの程度でいつなのか？は基本的に誰にもわからない。良くあるパターンとしては4日上昇して2日下がるの繰り返しで、徐々に上昇して行くパターンだが、年末からの上昇は5日上昇して1日「少しだけ下がる」で上昇してきた。それ故にどこかで調整局面が訪れるのは想像が付くが、日本人の個人投資家が買いに向かってきた所で下落が開始された。

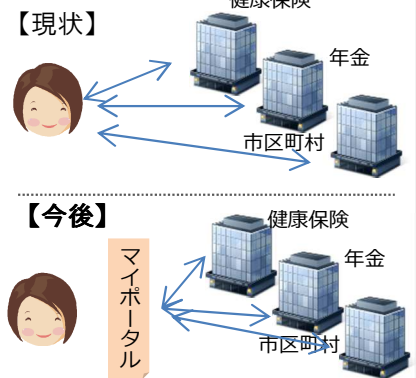
■株価下落で大商いの大半は個人投資家の損失と推測できる。終値で25日線を回復し一旦調整は完了か？



解りやすく言うと開始されたというよりは、開始したと言った方が良いでしょう。証券会社などのプロ等は基本的に株価が上昇しても、下落しても利益を取れる売買をしている。個人投資家でもその売買は可能だが、大きな損失を出す人が続出している。今回の大きな下落は過去11番目の下落だが、売りが売りを呼び、最近株式を購入した個人投資家が一番損失を被ったという結果だ。木曜・金曜の売買株数は2日連続で過去最高を更新し、個人が高く買って安く売ってしまったに過ぎない。

また今回の大きな特徴は「取引株数が過去最大」ということだ。要するに日経平均株価が上下に大きく動くので、短期で投資し値幅を取る投資手法が入ってしまっている。そうなる個人投資家にはどうにも出来ない。相場が過熱している時株式相場には成長や利益に関係なく株式が上下する事態になることが多い。何を持っていても騰がる相場から、見極めが必要な相場に入ったと言える。

「マイナンバー法」導入へ



国民一人一人に番号を割り当てるマイナンバー法が可決された。2016年から運用が開始される予定となっている。今までは年金は年金事務所、健康保険は保険事務所、国税は国税庁、地方税は市役所など

管理が分別されていた。その為適切な管理が出来ないとして番号を作ることにより、その番号に全ての情報が集約される仕組みだ。これによりメリットとしては自分の番号さえ把握していれば納税状況や年金状況、保険状況など全てわかることになる。一方で個人情報保護の観点から反発の声もある。メリットデメリット、多数あるが、今後はあらゆる情報が国に把握される傾向になりそうだ。

遺産分割が整わない場合

身近に迫った相続税増税だが、基本ルールを知っておきたい。亡くなった方の遺産総額が相続税の基礎控除範囲内であれば、相続税の申告は必要ない。今知るべき事はまず相続税が掛かるかどうか？これが最低レベルの予備知識として必要だ。その上で相続税が掛からないと分かれば、どのようにして分割するかを検討しておけば良い。一般的に相続開始後4ヶ月以内に準確定申告というものが、亡くなった方の確定申告を行う。また相続税を納める必要がある場合は10ヶ月以内に納付する必要があるが、遺産分割が整わないと誰がいくら納めるかが確定しない。確定しないまま10ヶ月の期限が到来しても基本的に待ってくれず、法定相続分で仮納付を行い、その後、協議が整った段階で再申告を行う事になる。

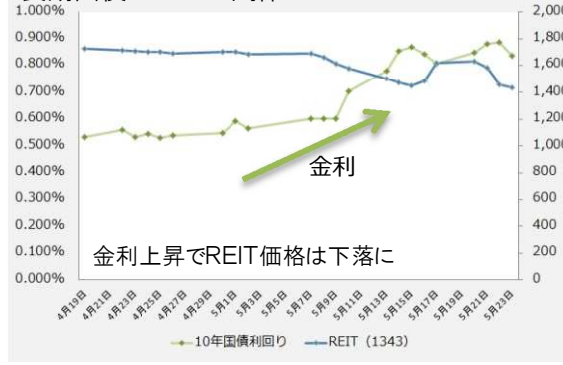
不安定な長期金利の動き長期化

長期金利上昇から住宅ローン固定増

長期金利の不安定な動きが続いている。今回の1面でも紹介したように株式市場が不安定になったが、その兆しは実は出ていた。債券相場の乱高下だ。3月に高値(金利安)をつけ、その後はじわじわと下落(金利高)に転じ、その影響から、不動産投資信託(REIT)の価格も下落した。金利が上昇すれば、お金を借りて運用する不動産投資にはマイナスになる。今はまだ住宅ローンへの

変動・フラット金利差1.3%程度

■長期国債とREITの関係



の大きな影響は出ていないが、この状況を受けて変動金利から固定金利へ借り換えの人が増加している。変動金利は現在概ね0.775%程度で融資が実行されるが、35年固定で2%程度でも借りられる環境なので、それに切り替える人が増えている。固定金利に切り替えると金利上昇リスクを負わない代わりに当然利息が増える。ただ、今の内借り換えれば2%程度でも35年固定に出来ることと、35年の固定を選んでも金利差としては1.3%程度しかないことから将来2%以上は上昇すると仮定すれば、今の内に高い金利でも固定の安心感は大い。実際に金利が騰がり始めると固定金利は上昇する。借換えを検討の際は今の内が良いだろう。

住宅は気に入った物件を無理なく

昨今住宅取得する人が増えているが大きな理由は「住宅ローン減税」「低金利」「消費税」という所だ。ローン減税はあと5年で終わり、今度は延長は無さそうであり低金利も景気が回復すれば金利上昇局面に入る。また建物に掛かる消費税も増税される予定から買い急ぐ人が増えている。住宅関係者に聞けば「今の内に売っておかないと2年後3年後が心配だ」と言葉をもらす。今は需要が高いため多少高くても買う人がいるが、取得メリットが無くなる反動を既に気にしている。ローン減税低金利に惑わされることなく、気に入った物件が無理なく買えるか？検証が必要。

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



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

川崎市高津区溝ノ口3-7-21 シャドロ高津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.16

■投資対象を全て日本株式とした場合

100万が150万円に上昇と仮定

100万⇒150万に



	銀行	証券会社	ネット証券
投資商品数	非常に少ない	会社による	非常に多い
投資コスト	高い	高い	安価
想定手取り	143.7万	143.7万	149.8万

※売買手数料3%、ネット証券はSBI証券を採用として



NIISAの常識を知っておこう 来年からの「少額投資非課税制度」

来年から少額投資非課税制度「NIISA」がスタートする。わかりやすく例えるなら、住宅ローン減税の証券版みたいなイメージだ。住宅ローン減税は一定の要件を満たしローン組んで住宅を購入すれば所得税の還付などがある。NIISAは年100万までの投資に対して要件を満たせば値上がり益や配当に対して非課税にしますよという制度。住宅と同じく、金融市場を活気付ける為の制度と言える。来年からスタートする制度なので各証券会社は顧客獲得に必死になっている。というのも、NIISAは1人1口座しか作る事が出来ない。A証券でNIISAをスタートすれば、A証券でしか出来ない。また利益に対して非課税にするという観点から、利益を上げなければ特にメリットがない。そういった意味から、投資商品の選択範囲が広い証券会社での口座開設が望ましい。投資商品を大きな分野で株式・ETF・投資信託と分けると銀行では基本的には投資信託しか買えない事が殆どであり、NIISAのメリットを有効活用することは難しそう。基本的には証券会社かつ手数料が安価なネット証券の活用が望ましい。仮に日経平均株価を投資対象として考えてみる。まず銀行で日経平均を買うとすれば「投資信託」になる。かつ販売手数料が3.15%掛かるので売り買いで6.3%は別途掛かってしまう。100万の投資に対して6.3万は大きなコストになってしまおうと言える。

利益を圧迫するコストを重要視

一方で証券会社を通して購入しても基本的には3.15%の販売手数料が掛かる事が殆どだ、銀行よりも優れる点としては同じ日本への投資であっても、日経平均やTOPIXなど、投資対象が多彩になる所がメリットと言える。最後にネット証券だが、取扱銘柄数は群を抜いて多い。また販売手数料も100万円分買っても投資信託であれば、無料であったり、効率が投資信託よりも良くなるETFや株式にした場合は100万の投資でも500円程度しか掛からない。利益を圧迫するコストに注意したい。



- 「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

Mall: 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

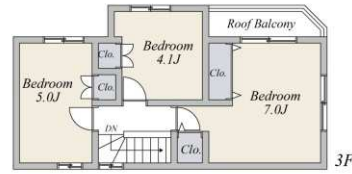
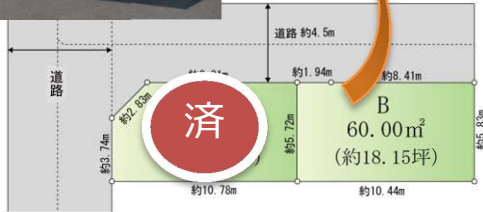
築年:平成25年7月末完成予定

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たりは良好な戸建に



子母口にある新築戸建がついに上棟した。既に角地は契約済だが、割安なB号棟が見学でき実際の部屋の広さなども確認できるようになった。3階建てで回りに建物がなくとても見晴しが良いと担当者。土曜・日曜と販売会を開始するそうなので、のぞいてみては？

専門家が言う「インフレリスク」

期間が短いと損失を被ることも

物価上昇を目標に掲げられてから、多く耳にするようになった「インフレリスク」という言葉。インフレリスクによる資産の目減りなどと言われているが実際はどうなのだろうか。インフレは物価上昇と考えると解りやすい。仮に学資保険で将来300万円受け取れる保険契約に加入していたとしよう。今の紙幣価値からは300万円あれば入学金として足りる。しかし物価が上昇し続けて入学金が350万円になっていたら、50万足りない事になる。この紙幣

【現在】

毎月5万円の貯蓄

教育資金 300万

老後資金 2,000万

紙幣価値が足りない2万円分を投資などで増やしましょう！

インフレ (物価上昇)

【未来】

毎月7万円の貯蓄が必要に！

教育資金 350万

老後資金 3,000万

※紙幣価値が下がるから投資をすれば必ず成功するとは限らないので注意を！ポイントは何年後に資金が必要か？

のギャップをさしている。一般的に物価が上昇するという事は株価や不動産などが上昇するので専門家は投資を促す。ただ5年、10年単位の老後資金を専門家が言うインフレリスクに乗ってしまうと、思わぬ経済失速で損失を被る可能性もある。過度にインフレリスクを気にして投資などにするよりは、価値がぶれない預金の方が安定的。ただ、長い期間をかけて投資を出来る環境にある場合は確かに預金だけでは老後資金などの構築が難しいかもしれない。自分のインフレリスクを知る必要がある。

パスワード変更のポイント

最近ネット上でパスワードなどのハッキングにより顧客情報が漏れることが増えている。各社色々な対策を講じるものの、最終的には自己防衛が求められる。非常に便利な各種パスワードは意外な所から漏れる。多くはセキュリティが低いサイトから漏れやすい。ネットショッピングなどで小さい会社で購入した情報は管理が甘いことがあり、そこから個人情報情報が漏れると一斉に漏れることになる。そのためパスワードが共通であれば非常に危険だ。ポイントとしては、各サイトのパスワードを違うものにしておくことだが、その情報管理にも注意が必要。コクヨでは「ミルパス」という小型のパスワード管理末端を発売しているので参考までに。