

三島木経済通信

6月23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/0623

「住まい」
「暮らし」
「新発想」

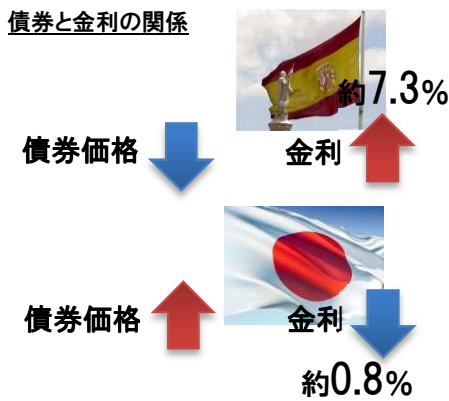
FPリサーチパートナーズ
溝の口夜大学
mizo-univ.org

金利上昇にはまだ時間が掛かる

欧州問題解決後緩やかに上昇

日本の低金利状態は長く続いている。いつまで続くだろうか？金利上昇のきっかけを握っているのはやはり欧州であると言える。金利の基本的な決まり方は「債券価格」だ。債券の価格が上昇すれば金利は低下する。簡単に言えば「人気で品薄状態なので、低金利でも買い手がいる」状態だ。一方で債券の人気がなく買い手がいないければ金利が高くないと買い手はつかなく債券価格の低下は金利上昇要因となる。要するに債券と金利は逆の動きをするわけだ。ユーロ圏で金利が上昇しているのはスペインで7%台に突入している。7%台は既に破綻ラインと考えられており実際にギリシャはその経緯をたどって、自力再建は出来なくなった。

日本株式の回復も長期化

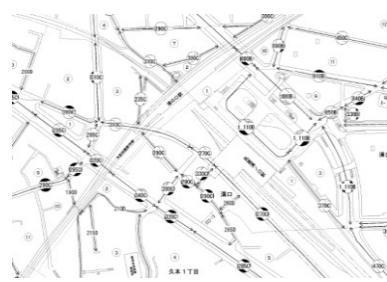


ギリシャ問題は残るものの、市場はすでに第二のギリシャを懸念している。スペインがこのまま危険な状態が続けば、資金の行く先は一層日本に傾き、債券・円は買われて「金利低下・円高」になる。少なからず日本の金利上昇はギリシャ・スペインの問題が整ってからになりそうである。長期化の可能性が否定できない。

低金利は株価も低く

低金利は住宅ローンなどが低く、良い側面もあるが、結果として円高が止まらず企業業績は中々改善されない。結果として株価は上昇せず、給与も伸びないという、悪いサイクルだ。暫くの所日本の金利が上昇していくことは考えにくい、株価も同様に上がりにくい環境であることは間違いない。長期に寝かせられる資金などがあればドル建ての海外株式は長い目で見ればお得な買い物かもしれない。

相続路線価24年度は7月2日から



ネットで簡単に検索できるので
自宅の道路を調べてみよう。

相続した土地を計算する時に利用する相続路線価の平成24年度が7月2日に発表される。毎年7月に改定されるこの指標はとても便利なので是非利用する。税務署がネットで閲覧が可能

で「国税庁 路線価」と検索するとすぐに出てくる。住所などが書いてあるので指示通りに進めば概ね自分が探したい土地の単価がみつかる。全国閲覧可能なため実家や遠い親戚の家の路線価なども見る事が出来るので情報を共有すると良いだろう。また、常に本年度を含めた過去3年分が閲覧でき、価格の推移などをみても面白い。基本的には相続の査定に使うが土地の売買をする際の参考にも使えるので困った時にはこのような国が発表する指標を使ってみるといいだろう。

消費税増税が概ね決着

消費税増税法案が概ね決着しそうだ。今回仮に先送りになれば、海外からの日本の評価は下がり、株価などに大きな影響がでるので、あまり嬉しいことではないが、株式市場にとっては日本の財政が少しでも良くなる方向に働くのでプラス材料だ。消費税増税のスケジュール感としては2014年4月に8%、その後2015年10月に10%となる見通し。ただ、最終的にはもう少し消費税は上がるであろうと思っておいた方がいい。海外先進国の平均は概ね15%〜20%であることと社会福祉が非常に高いスウェーデンなどでは25%だからである。日本の財政を他国と比べれば同等水準に将来的には消費税があがる可能性がある。

手取り減少に

債券投資に人気が集中？

低金利時代は短期債券で様子見

株式市場が低迷する中、昨今の投資の人気は債券に変化しつつある。株式よりは価格変動が少なく損失を被る可能性が低いからだ。確かに株式に比べると安定的ではあるが、債券にも種類が多くあるので、特性を理解した上で投資するべきだ。債券には大きく2つ種類があり、投資した元本に利息が付く利付債、割り引いた価格で発行され、満期に額面で償還される割引債(ディスカウント債)に分かれる。個人向け国債などは利付債かつ円建てなのでリスクは低い。一方で割引債は外貨建てのものが多く価格変動が高い為、注意が必要だ。上の写真にもある豪ドル建て割引債は概ね70%で発行され100%で償還される。ただ、それは為替相場に変動が無い状態ではじめて得られる利益であるということには忘れてはならない。仮に満期に豪ドルが2割でも値下がりしていたらそれだけで債券の利回りは「損失」に変わってしまう。30%上昇する商品は30%値下がりする可能性もあると考えると良いだろう。昨今のリスクが少ない円建ての債券相場は概ね1.5%〜1.8%と考えておくといい。

割引債は為替に注意



債券利率はリスクに応じたリターンが設定される。

債券利率はリスクに応じたリターンが設定される。債券利率はリスクに応じたリターンが設定される。債券利率はリスクに応じたリターンが設定される。

年金受給世代の働きかた

税金回避は難しく「働き甲斐重視に」

年金を受給すると思いのほか税金が高いことに気が付く。老後に受け取る年金は給与と同じく基本的に課税され、所得税・住民税などが発生する。給与同様に所得控除があるが、やはり手取りは落ちてしまう。問題は年金受給時代に働いた時だが、基本的に年金と給与を合算して年収を導きだし、所得税などが決定する為、給与が高ければ納める税金も増えていく。老後の働き方はとても難しいが健康に楽しく、仕事ができる「働き甲斐重視」の働き方がなにより大切だ。

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

☎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

ファイナンシャルプランナーの知恵を習得する学校

身につけよう問題解決能力!

溝の口夜大学

mizo-univ.org

詳しくはwebサイトから mizo-univ.org

溝の口夜大学 検索

FP三島木のマネーセンスアップ講座 vol.5



簡単に使える「72の法則」を覚えよう

金利か年数が分かれば……

今回は簡単で使える数式を覚えてみましょう。72の法則と言って、金利か年数が分かれば「今ある資産が倍」になる金利か年数を求められる計算式です。公式は左図にあるように、「金利×年数=72」といった感じで常に72になります。この公式を利用すると金利が分かる場合は、資産が倍になるまでの

「72の法則」計算の使い方

$$\text{金利(\%)} \times \text{年数(年)} = 72$$

年数が分かる場合
(20年として)

$$\text{金利} \times 20\text{年} = 72$$

$$\text{金利} = 72 \div 20$$

必要金利=3.6%

金利が分かる場合
(0.5%として)

$$0.5\% \times \text{年数} = 72$$

$$\text{年数} = 72 \div 0.5$$

必要年数=144年

年数がわかれますし、年数が分かる場合は必要な金利を求めることが出来ます。仮に20年の投資期間があるとして今ある100万円を倍にしたいと思つたとしましょう。20年を公式に当てはめて計算をすると3.6%という結果が出ます。要するに今の資産が倍になるには3.6%の運用で20年の期間が必要ということになります。一方で金利が分かっている場合も同様に計算でき、公式にあてはめ計算すると144年という結果になります。このように金利ないし投資出来る年数がわかれば必要な金利及び年数が導きだせるという公式です。とても簡単ですので、日常でたまに思い出してみて下さい。参考までに昨今の普通預金金利で計算してみると72÷0.02%となりますので答えは3600年です。逆に現実的に10年後には倍にしたいと考えると72÷10年で7.2%となります。色々な答えが出るので、是非色々試してみてください。

商品ありきしない事

以上のように簡単に計算できる反面、現実的な金利や期間などを当てはめ計算すると、予想より必要な年数が長かったり、必要な金利が高かったりします。早く倍にしたいから金利が高い(利回りが高い)商品を選択するようなことは絶対に避けるようにしてください。金利(利回り)が高ければそれだけリスクは高くなるのが普通です。今の相場環境であまりに高利回りなものは、何かしら「罠がある」ものが多いからです。自分に見合った投資を長く続ける投資の基本姿勢は崩さないようにご注意ください。

N-ASSET

n-asset.com

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

Click!

☎ 044-877-2634



投資用不動産のコンサルティングは

N-ASSET
Berry

お電話でのお問い合わせはこちら
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!

ベトナム関連の事ならお任せ下さい

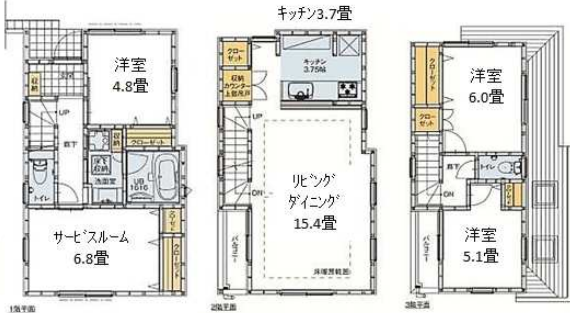
N-ASSET
VIETNAM COMPANY LIMITED

日本とベトナムはもっと近くなる
両国の企業と人を支援する「エヌアセットベトナム」
エヌアセットベトナムは、ベトナム経済発展に貢献する日本の企業と人材を支援する
日本人社員が現地にて安心・信頼度の高いサービスを提供しています。

- 名簿コンサルティング
- ベトナム公認・通出支援
- ベトナム赴任・移住支援
- 日本帰国・留学支援

～今月の未公開物件情報～

名称:新子安1丁目新築戸建
 価格:2,980万円～3,280万
 所在:神奈川区新子安1丁目14番
 土地:71.65㎡
 交通:新子安徒歩5分
 築年:平成24年6月完成予定
 構造:木造スレート葺2階建
 床面積:101.05㎡
 権利:旧法借地権



■実際に買うとどの程度？■

当初割安な変動金利

2,800万円 35年ローン
変動金利 0.975%

約**78,714円**/月
ボーナス払い無し

返済額が変わらない固定金利

2,900万円 35年ローン
35固定金利 2.63%

約**102,060円**/月
ボーナス払い無し



今回の掲載物件は土地権利が借地権になります。土地の地代が別途掛かる為、新築戸建であっても割安に価格設定がされております。借地権は更新できますので、所有権に拘らない方にはお勧めです。

昨今の医療保険は価格競争もあり比較的安価で保障を確保できる。ただ、がん保険等も加入していくとそれなりの保険料になりがちだ。過去5年で4度従前の医療保障にがん特約を付加でき、価格が安い。単体のがん保険には保障面でかなわないが、安価に医療保障とがん保障を確保したい人には向いている。詳しくは同封のチラシを見てお気軽にご相談を。

割安な医療保険が登場 医療保険とがん保険を安く備えたい人向け

純資産が大きい投資信託

1位	グローバルソブリン・オープン (毎月決算型)
2位	短期豪ドル債オープン (毎月決算型)
3位	ハイグレード・オセアニア・ボンド (毎月分配)
4位	野村・G・ハイールド債券 (毎月決算型)
5位	新光US-REITオープン (毎月決算型)

基本的に三島木は**お勧めしない。**

三島木は個人的に聞いてみた。「これって得はしてないですよ？もっと効率が良いETFなどは扱わないのですか？」銀行担当者はそわそわしながら「銀行でお勧めのラインナップ」ですからという回答だ。裏事情を知る証券マンに聞いたら全ては解決したが、要するに投資信託の販売が一番「販売利益が高い」とのことだった…。とても残念な話だが、実態はそうになっている。理由の原因として販売担当者のスキル不足などもあるらしく、早々に改善が必要と感ずる。

投資信託 純資産ランキング

トップ5は全て毎月分配型だが...

投資信託の資産残高はその時の世間情勢で大きく変わる。6月現在での純資産が大きい投資信託は左図のようになった。トップ5全てが「毎月分配型」であることには驚きである。元来投資信託の本当の目的は「投資対象が値上りし、その利益の配分を受ける」というものが分配金である。ただ、昨今の事情は少々勝手が違う。殆どの投資信託で利益があっても無くても分配金を出す傾向が強い。毎月分配金があると確かに何か儲かったような錯覚に陥りがちだが、損をしていて出している分配金は「利益の配当」ではなく「自分のお金の返金」にすぎない。全ての投資信託がそうだとはいえないが、分配金が高い投資信託は基本的に徐々に基準価格が下がっていく傾向にある。とある銀行担当者にFP