

三島木経済通信

6月28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/0628

【緊急勉強会】
アベノミクス相場で
「負ける投信・
勝てる投信」

7月27日(土)開催
予約は下記から

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



米緩和縮小で新興国通貨一斉下落

高金利通貨にダメージ

高利率も為替で

米国FOMCの声明が世界通貨を動かしている。注目されていたのは米経済がどのような実態で今後も金融緩和などを継続するかが注目されていた。日本のように金融緩和を続ければ基本的には金利が低いので「通貨安」となる。日本の円安の進行はその典型だ。米経済も金融緩和を継続しており、通貨安・金利安から、ドル資産は比較的高金利の新興国通貨に資金が流れていたというのが1カ月前までだ。今回バーナンキ議長の発言は米国の金融緩和は市場の想定よりも強く行われないとの声明で、「緩和をしない」金利高

■米金利高から新興国通貨は一斉下落
新興国債券へのダメージは大きい。

	1カ月前	直近	下落率
トルコリラ	56	50	-10.71%
ブラジルレアル	50	43	-14.00%
南アランド	11	9.5	-13.64%
豪ドル	105	90	-14.29%
NZドル	86	76	-11.63%

市場メッセージは出ている

この新興国通貨下落を想定できたかどうかで言えば、想定範囲内であると言える。昨年から上昇を続けた株式市場・債券市場・不動産市場、通常多少違う動きをする投資対象が株式同様に動いていたからだ。ただ、上り続ける相場の中で、どこが頂点なのか、今の金融市場は正常なのかを見極めるのは非常に難しいかもしれない。多くの人がこのまま上昇すると信じてしまうからだ。投資のパフォーマンスが良い時ほど、今の通貨上昇は何故なのか?、下落する要素は何なのか?など先見の目を持っておかなければならない。また日本人投資家に多いのは判断の遅れた、完全に思惑が外れたときには早いジャッジが求められる。

この新興国通貨下落を想定できたかどうかで言えば、想定範囲内であると言える。昨年から上昇を続けた株式市場・債券市場・不動産市場、通常多少違う動きをする投資対象が株式同様に動いていたからだ。ただ、上り続ける相場の中で、どこが頂点なのか、今の金融市場は正常なのかを見極めるのは非常に難しいかもしれない。多くの人がこのまま上昇すると信じてしまうからだ。投資のパフォーマンスが良い時ほど、今の通貨上昇は何故なのか?、下落する要素は何なのか?など先見の目を持っておかなければならない。また日本人投資家に多いのは判断の遅れた、完全に思惑が外れたときには早いジャッジが求められる。

この新興国通貨下落を想定できたかどうかで言えば、想定範囲内であると言える。昨年から上昇を続けた株式市場・債券市場・不動産市場、通常多少違う動きをする投資対象が株式同様に動いていたからだ。ただ、上り続ける相場の中で、どこが頂点なのか、今の金融市場は正常なのかを見極めるのは非常に難しいかもしれない。多くの人がこのまま上昇すると信じてしまうからだ。投資のパフォーマンスが良い時ほど、今の通貨上昇は何故なのか?、下落する要素は何なのか?など先見の目を持っておかなければならない。また日本人投資家に多いのは判断の遅れた、完全に思惑が外れたときには早いジャッジが求められる。

銀行の窓口販売は様子見を

銀行で販売される定期預金よりも高い利率の殆どは「一定期間は制限を受ける」事が多い商品説明はしっかりと受けるべきだ。



銀行と言えばお金を預ける必要不可欠な所であるが状況が変化している。低金利の昨今「定期預金よりこちらの商品は如何でしょうか?」との販売が盛んだ。銀行としても定期預金に預けられても、利益は

ゼロに等しい。貸出金利で稼げない以上は預金を違う所に振り替えて頂く営業をしている。提案の商品としては「投資信託」「個人向け国債」「一時払い終身保険」などの証券・保険商品だ。確かに定期預金よりも多少の率は良いが、反面長い期間自由に使えない制限がついてしまう。経済が変わるうとして今では得策ではない。銀行としては販売すると3%程度の利益がある為ノルマすらある状態だ。窓口販売には注意されたい。

契約者貸付制度を上手く活用

生命保険で貯蓄性のある保険は解約時に「解約返戻金」というものがある。いざお金が必要なのだが評価が下がっている株式などを売却するのは...などの場合に契約者貸付制度が活用できる。適用利率は一般的に保険契約の予定利率に1.0%程度プラスした利率が適用される。最近販売されている貯蓄性のある終身保険の予定利率は1.65%程度なので2.65%程度で契約者貸付を利用することも可能だ。但し解約返戻金の70%~90%程度しか借入出来ないので注意されたい。また昔に加入した高利率の保険は予定利率が高いので貸付利率も高い。契約者貸付制度を利用する場合は昨今の低金利の保険が無難な選択かもしれない。臨時の対応の時にはこのような方法もあることを覚えておくとうまいでしょう。

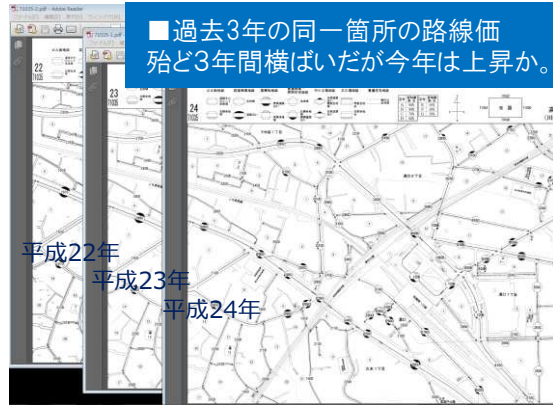
相続路線価の改定 7月1日

平成25年度価格はやや上昇か

平成25年度の相続路線価がまもなく公表される。相続時に土地の評価額を算出する相続路線価は毎年7月に改定されており、相続の資産価格は毎年微妙な変化が出ている。昨今の地価の上昇により平成25年度の路線価は少し上昇しそうだ。相続路線価と別に公表される指標として公示地価があるが1月に発表されたこの指標は上昇している。溝の口付近で見ると5%程度は上昇している。それを考えれば相続路線価も5%程度の上昇が想定される。このような相続資産で相場の影響を受けるのは「土地」と「有価証券」が該当する。昨今の株高なども考慮すれば1年前よりも資産が大きくなっている可能性も否定できない。いつ発生するかわからない相続に対しては、最低限でも事前の評価を知っておきたい。贈与税は相続税の補完税と言われており相続税を回避するには基本的に贈与を使う。今年から開始された孫への教育資金贈与や住宅取得の非課税制度などを活用して、相続税と相談しながら贈与についても検討する必要がある。毎年110万の贈与は相続開始前3年について効果がないので注意されたい。

株高・土地上昇で資産上昇に

■過去3年の同一箇所の路線価
殆ど3年間横ばいだが今年は上昇か。



公的年金の支給繰上げの議論が浮上している。当初60歳から支給であった年金制度は厳しい財政から65歳に現在引き上げられている。その支給年齢を引き上げるべきだという議論だ。少子高齢化が進み年金財源がなく、未納率も高いままだ。そもそも現在の年金制度は日本が高度経済成長期に造られたものであるから、現状にマッチするはずがない。どこかで変化の時が来ると想定される。想定されるのは支給年齢の引き上げ、年金保険料の負担方式(消費税など)による未納の解消などが考えられる。マイナンバー制導入の背景には色々な制度変更が想定されている。

68歳年金時代の到来か?

公的年金の支給繰上げの議論が浮上している。当初60歳から支給であった年金制度は厳しい財政から65歳に現在引き上げられている。その支給年齢を引き上げるべきだという議論だ。少子高齢化が進み年金財源がなく、未納率も高いままだ。そもそも現在の年金制度は日本が高度経済成長期に造られたものであるから、現状にマッチするはずがない。どこかで変化の時が来ると想定される。想定されるのは支給年齢の引き上げ、年金保険料の負担方式(消費税など)による未納の解消などが考えられる。マイナンバー制導入の背景には色々な制度変更が想定されている。

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

詳しくはウェブサイトから

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

詳しくはウェブサイトから

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!

詳しくはウェブサイトから www.fp-research.jp

FPリサーチ 検索 Click!

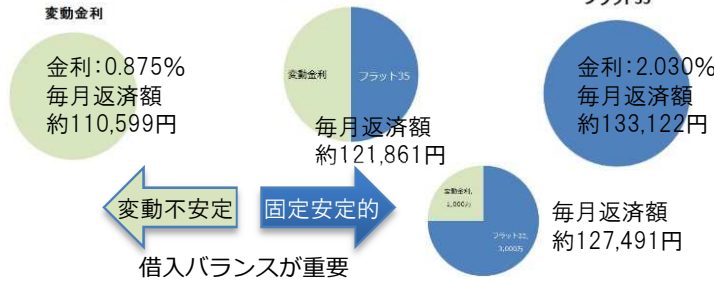
☎044-814-3553

✉info@fp-research.jp

川崎市高津区溝ノ口3-7-21 シャテロ高津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.17

■ミックスローンの関係図
4000万、期間35年の借り入れ(ミックスは半分づつと想定)



返済計画により柔軟に考えよう

ミックスローン、変動部分の割合は？

消費税増税や低金利から徐々に固定金利が上昇し始めたことも含め昨今の住宅ローン選びは難しくなっています。6月に各銀行の長期固定金利は上昇を開始しましたが7月も上昇しそうです。一般的に低金利の時期においては「借りるものは長期の固定」投資するものは「長期ではなく短期の変動」を選択するのが通常です。昨今の低金利状態においては

もちろん借りる場合は長期の固定がベターであるとは言えますが、借りる方が全員という訳ではありません。35年固定金利のフラット35と変動金利での金利差が約1.3%程度です。仮に4,000万円を35年ローンで組むと35年固定金利は133,122円、変動金利は110,599円の毎月返済額となり、その支払額は22,523円も差がでます。どうしても決めかねる時に取られる手法として「ミックスローン」があり、両方の良いところ取りと言われています。考え方によってはどちらつかずというものです。ミックスローンを利用する時のポイントは変動金利で組む部分は急激な金利上昇時に対応できる範囲内にしておくことが望ましいでしょう。ミックスローンを選択している時点で「固定金利の安心は欲しいが、高い金利は払いたくない」という事で、よく半分づつ借りる場合が多いのですが仮に急激な金利上昇があった場合2,000万の借り入れの対応は難しいものです。

固定金利の利払いは安心料

ミックスローンにて変動金利の割合を落としいくと変動金利の低金利の恩恵が薄くなっていきます。ですが固定金利部分の利息は将来の金利上昇を見込んでるので増える支払額は「安心料」と考えるべきです。長い期間の返済になる住宅ローンは如何にしてストレスなく組んでおくかが重要な要素と言えます。変動金利で組む部分は既に預金としてストックしてある程度か、今後10年以内に奥様などの副収入で見込める部分を選択しておくといざという時でも安心であると言えます。



- 「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

恒栄ホーム株式会社

〒151-0072 東京都渋谷区幡ヶ谷1-9-4

～今月の物件情報～

名称:クリアヒルズ港北ニュータウン

価格:2,550万

所在:横浜市都筑区東山田一丁目28-40

面積:65.40㎡

交通:市営地下鉄「北山田」駅 徒歩11分

築年:1997年8月

構造:鉄筋コンクリート造

管理費:8,700円

修繕積立金:13,200円



港北ニュータウンに一次取得向けの中古物件情報です。昨今の不動産価格の上昇は価格帯の高い所が非常に大きな影響を受けていますが、2,000万円台は比較的影響を受けていない印象です。室内は空室となっており、室内を見学できます。お気軽にお問合せを。

売れ筋投資信託、総じて値下がり

日本株・リート・新興国債券ファンド

ここ最近の投資信託の売れ筋は日本株式、リート、新興国債券などの比較的直近値上がりが大きかった所に資金が集中した。だがこの数か月で概ね30%の下落を記録している。久しぶりに投資を開始したのに、リーマンショック並みの下げ幅を受けてしまつては困るだろう。下げ幅は大きいものの、現在の下落とリーマンショックの下落とでは、下がる意味が違つたので対応策は異なってくる。市場の環境が悪く株式債券など一斉に下落したリーマンショックと違い、成長過程の中で期待値が高いことに対する、市場へのメッセージの値下がりだ。こういう一時的な下落の事をよく「調整」というが、今は正にその局面であると言える。現在の調整局面を抜けて経済の回復が確認されれば本格的な上昇に入っていくが、今取る対応としては、下落した投資対象は経済回復で伸びるのかどうかだ。投資信託の分散投資、商品選定で今後の運用パフォーマンスは決まってしまうと言つても過言ではない。売れている商品だからどう物ではなくしっかりと投資対象を見極めて投資信託を保有したい。

【SBI証券 投資信託販売ランキング】

順位	ファンド名
1	前(2) ↑ 指保日本興業-好配当グローバルREITプレミアム・ファンド 通貨セレクトコース
2	前(1) ↓ SBI-SBI 日本株トリプル・グローバルオープン(SBI 日本株トリプル・リアル)
3	前(6) ↑ 楽天-楽天USリート・トリプルエンジャン(リアル)毎月分配型
4	前(3) ↓ 国際-ワールドリート・オープン(毎月決算型)
5	前(5) ↓ 日興-資源ファンド(株式と通貨)南アフリカランド・コース
6	前(4) ↓ ニッセイ-ニッセイ日経225インデックスファンド
7	前(8) ↑ マニラライフ-マニラライフ・カナダ債券ファンド(優待・メメルギフト)
8	前(15) ↑ 三井住友TAM-PIMCO米国ハイールド債券通貨選択型ファンド プラジラルリアル
9	前(7) ↓ DIAM-日経225ノーロードオープン
10	前(11) ↑ フォティファイファイティティ・USリート・ファンドB(為替ヘッジなし)

※上位10位の中にリートが4本、日本株が3本、新興国債券が3本という結果になっている。

マンション価格上昇気味に

住宅取得希望者が多い昨今マンション価格が上昇している。不動産の価格決定の大きな要因として作用するのは「需給バランス」だからだ。需要が多くあり、供給もそれなりにあるいい意味で拮抗した状態。多少の価格上昇は消費税増税と金利上昇前の取得希望による「駆け込み需要」が不動産価格を押し上げる。新築マンションは相当に強気な価格がつくこともあるが、中古マンションは今の波に乗って軒並み5%〜15%程度は高く売り出されているものが見受けられる。需要が少し勝る現在は売り手側には良い市場環境になっている。購入者側は消費税等に惑わされない物件選びが必要だ。