

# 三島木経済通信

## 6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/0630

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



## 消費税率増税へ 消費者物価上昇

消費税率8%から10%への上昇シナリオとして「個人消費の増加」すなわち物価上昇が予定通りに進んでいるかは重要なポイントだ。その指標を見るものとして総務省が発表する消費者物価指数がある。直近公開された消費者物価指数は大きく上昇した。上昇率は32年ぶりの高水準で、昨年までのデフレという事を考えても上昇幅は大きい。前年同月比で大きく上昇したのもとして「家具や家事用品」の5.1%、水道光熱費が7.2%と大きく上昇している。また原油価格の高騰をうけ、石油製品も9.5%上昇した。これらの上昇で確実に物価上昇が始まっているのを見てとれるが、2010年と比較するとまだ回復途上と言える。2010年

### ■10大費目の上昇率(前年同月比)

食料	住居	光熱費	家事用品	衣類
4.5%	0.2%	7.2%	5.1%	1.1%
保険・医療	交通	教育	娯楽	雑費
1.2%	3.0%	2.8%	5.0%	4.8%

※家賃以外は軒並み上昇

### ■2010年を100とした指数

食料	住居	光熱費	家事用品	衣類
101.4	98.1	124.8	91.2	102.6
保険・医療	交通	教育	娯楽	雑費
99.7	103.6	103.4	97.7	107.8

※光熱費の上昇が大きい。家事用品は前年同月比では伸びているものの、2010年比ではまだマイナスで今までの買い控えの反動と見て取れる。

※数値出所:6月27日公表、総務省統計局資料(東京都区部)から株式会社FPリサーチパートナーズにて作成。

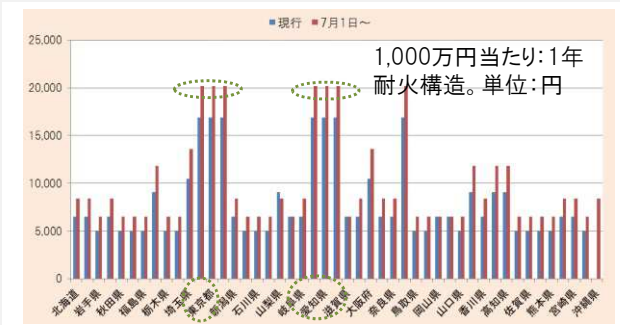
## 中間層の伸びがカギ

これら個人消費の増加具合を見ながら景気判断などをしていくが、今の所良い数値が出ており、消費税増税の予定実行は高い確率で行われると考えられる。目先の景気は確かに良くはなりつつあるが今の所恩恵を受けているのは先行して上昇している「不動産」「金融資産」を持っていた人(60歳台)が中心であり、本格的な日本経済の上昇には全体の約28%を占める中間層と呼ばれる(年収400~700万)の家計が良くなる必要がある。本格的な物価上昇が始まる前に家計環境は適切に管理をしておく必要があると言える。

を100とした指数では家事用品・娯楽はまだまだマイナスだ。ここでもやはり伸びが目立つのは光熱費の上昇であり、2010年よりも約2割も上昇していることがわかる。水道光熱費は意識しなくとも消費するものであり、積極性のある支出の家事用品・娯楽などが上昇してきている背景には、給与収入の増加がまだ追いついていないという見方ができる。

保険

## 7月1日から地震保険値上げ



地震保険料の値上げが7月1日より開始される。今回の値上げ幅はとて大きく、大地震の可能性を示唆している。大きく値上げされる地点は上図でもわかるように、地震確率が高い地域となっている。私たちが住む東京・神奈川は一番高い地震保険料率である。地震保険はエリア・構造などにより金額が決まり、保険会社による差はない。同じ保障でも熊本や鹿児島に比べて東京・神奈川は約3.1倍の保険料となっている。

税制

## 106万の壁。パート社会保険拡大

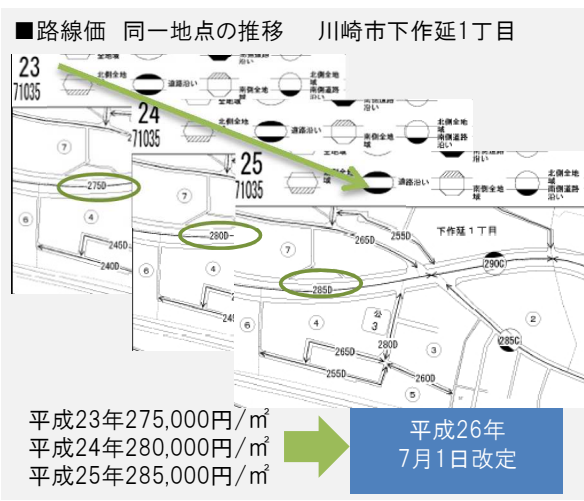
### 国民年金60%回復も制度維持難しく

パートの働き方から変化がでる。扶養の概念は複雑だが税務上(所得税・住民税)の壁として103万円、社会保険上の壁としては130万円という金額があり、来月10月から130万が106万に減少する。要するに106万以上。パートの場合も社会保険に加入させて下さという事だ。負担するものとしては厚生年金・健康保険が大きなもので、負担金額としては軽微だが今まで扶養内で120万程度働いていた家庭にとっては、妻の手取り減少と、夫の給与から配偶者特別控除がなくなることで手取り減となる。国民年金の納付率がようやく60%を回復したばかりだが、年金制度維持は難しく今後も厳しくなることが想定されている。

相続

# 路線価改定 都市部中心に上昇か 固定資産税は平成27年に評価替え

国税庁から相続時の土地の評価を算出する基礎となる「路線価」が7月1日に発表される。路線価は国税庁のホームページで閲覧できるので確認しておきたい。左図は平成23年から25年の同一地点の価格の変化を表わしている。平成23年は1㎡あたり275,000円であるが年々上昇している。路線価は1月1日時点での評価を7月に発表するが、調べる地点が多い為約6ヵ月もかかっている。路線価が上昇することで、土地の評価が上がり相続評価額に影響がでてくる。また平成27年1月1日からは相続税の基礎控除も引き下がる為、来年以降は今まで相続税は関係がないと思っていた家庭も注意が必要な場合が想定される。また土地価格の上昇は固定資産税の上昇にも発展する。固定資産税は3年に一度評価替えがあり、次回は平成27年に改定される。所有しているエリアによっては税負担上昇になってくると考えられる。ただ全ての地点で上昇しているのではなく、上昇する地点は都市部集中型になっている。今後少子高齢化が進む中で都市部の人気上昇し、郊外の人気が下がる傾向が進むと考えられる。



## 投資 NISA口座 若年層伸び悩み

少額投資非課税制度(NISA)の活用が伸び悩んでいる。3月末時点で約1兆円の買付があったが買付している年代は60歳代以上が約59%であるのに対し、20歳代は30歳代の買付は約3%、7%程度と活用が非常に少ない。余剰資金を投資に回すと考えれば若い世代は今の生活中心でまだまだ投資に回す余剰資金を作れないという見方ができる。またNISA口座の弱点として「信用取引の担保証券にならない」ということもあり、比較的短いスパンで売買をする人には向かないという欠点もある。本年の状況を踏まえて来年以降制度の改定もあるかもしれない。

### 家庭で学ぶマネー講座

YouTube にて配信中!



好きな時間にスマホやパソコンで学習!  
詳しくはFPリサーチパートナーズのGoogle+を

<https://www.google.com/+Fp-researchJp>

詳しくはwebサイトから

FPリサーチ Google+



- 教材内容  
DVD6巻、レジュメ、質問シート
- 授業形態  
ホワイトボードとPowerPoint (PC)を使った解説で学びます。

近日発売予定  
予約受付中

**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

お問い合わせは  
**☎044-814-3553**  
✉[info@fp-research.jp](mailto:info@fp-research.jp)



# FP三島木のマネーセンスアップ講座 vol.30

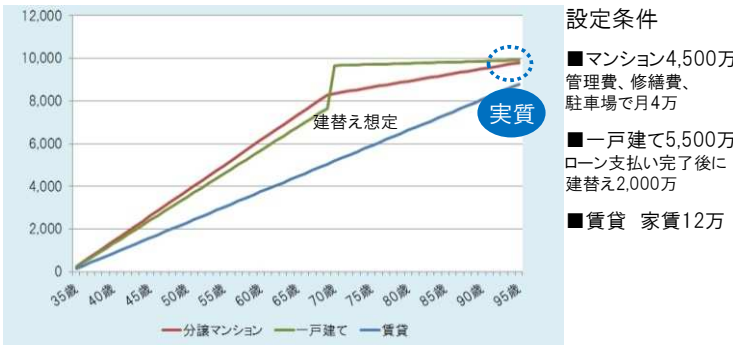


ライフスタイル

## 住居費にかかる費用を見積もろう

### 戸建とマンション有利不利はなく

生活費の中で2割〜3割程度の支出を占める方が多い「住居費」を今回は見てみたいと思います。住居費は大きく「分譲マンション」「一戸建て」「賃貸住宅」に分類できますが、分譲マンションや一戸建てではローンの兼ね合いや管理費や修繕費などを見ておく必要があります。一方、賃貸住宅は将来的に自分のものにならないという弱点はありますが、手軽な住み替えが出来たり「修繕計画」「ローン」などの不安が無いことがメリットでしょう。住まい方は人それぞれ



■マンションの管理費値上げや、戸建ての修繕などを見込まない設定とした為賃貸に更新手数料などを考慮せず試算した。ローンは金利2.0%35年固定として計算。固定資産税は一律10万とした。

れですから、どの選択が一番良いということではなく「自分に合った住まい方」選択する必要があります。上図は分譲マンション、一戸建ての購入、賃貸住宅での総支払額を計算したものです。一戸建ては分譲マンションに比べ管理費・修繕費などが当初はかからない為、所有当初は支出が比較的低く抑えられる傾向がありますが長期的な支出を見逃しがちです。上図には将来的にメンテナンスが必要になってくることを考慮しており、その観点で計算すると、どちらにも有利不利はないと考えることが出来ます。賃貸住宅には税負担・金利負担がない為、一生生涯支払額は低く抑えられる傾向にあります。最終的に自分のものにならないという事は皆さん気にされる所かと思いません。数字だけで見てみると5,000万程度の物件を購入した際生涯的に約1億円程度の支払いがあるという計算ですが、ローンの支払も終わるまで一戸建てであれば土地価格程度、分譲マンション

であればマンション相場に忠じた「売却すれば手に入る資産」を考えると実質的には7,000万〜8,000万程度の負担と考えることも出来ます。ただ、ずっと賃貸で来た場合と比べても1,000万程度しか差はないと考えることもでき、そのような観点から「自由度」を最優先して賃貸が良い住み替えをしていくという方も増えています。住宅ローンの金利は低いです。不動産を所有することで相続時に「小規模宅地の特例」を受けられなくなるなど色々な税制が絡んできますので、相続する資産を含め、良い住まい方を考えてみては如何でしょうか。



Less is More を生きよう。  
分譲住宅の結論。  
「より都心に」。 「より低価格に」。



## 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

「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！」

ご希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  
Eヌアセットベリー 検索 [Click!](#)

# 株式マーケットウォッチ

## market research



2014年6月30日号 第7号

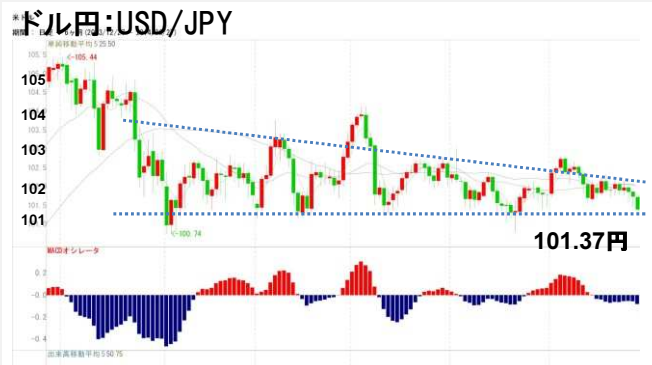
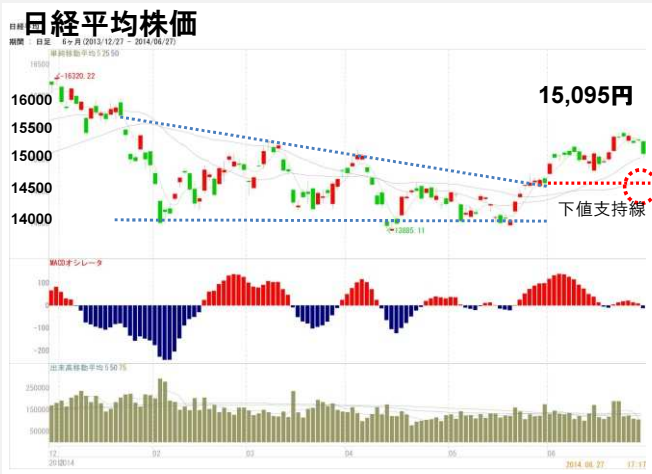
### 今後1カ月のマーケット予測

15,000円を回復して終えた日経平均だが、為替水準が101円方向へ振れており、短期的な調整が行われる可能性が高いと考えられる。ただ、下値は14,500円付近に支持線があるので、そこで切り返すと想定している。

リスクとしては為替が101円を切ることであり、もし切るようなことがあれば、14,500円の支持線も役に立たないかもしれない。国内の長期金利は0.56%と最低水準で米金利上昇までは0.6%程度までの範囲で推移しそうだ。

今後1カ月の日経平均のレンジは14,500円〜16,500円、と14,500円で切り返せば強い相場になりそうだ。ドル円相場は101円〜103円50銭程度を想定。

REITは低金利を受け再び直近高値圏で東証REIT指数の分配回りは2.8%程度まで下落しており引き続き注意。



※株式マーケットウォッチに記載されている内容はFP三島木の個人的な見解であり投資成績の保障をするものではありません。投資におきましてはリスクを十分に理解し自己判断の上行うよう注意してください。

### 先月配信の振り返り

	予測	結果	精度
日経平均	14,300円 ~15,500円	14,591円 ~15,442円	◎想定レンジ
ドル円	101.5円~103.5円	101.28~102.79	○想定レンジ
5月配信	配信時株価	目標株価	結果 6月27日終値 騰落昇率
楽天	1,289円	1,400円	1,296円 +0.54%
5月配信	配信時株価	目標株価	結果 6月27日終値 騰落昇率
セブン銀行	379円	410円	415円 +9.49%

### 注目銘柄

	注目銘柄1	注目銘柄2
銘柄名	トール日スレ	クレディセゾン
市場	東証1部	東証1部
株式コード	3087	8253
現在株価	1,768円	2,060円
目標株価	1,850円	2,200円

前回に続きやや出遅れ感のある銘柄を選択してみた。為替の方向性が読み切れない為、リスクを多少抑える為に内需系を選択。トール日スレは業績の大きな上昇・下落は考えにくくチャートのにも上昇路線に入りそうだ。またクレディセゾンは業績懸念で既に株価は調整しており、サッカーワールドカップのマイナスイメージも限定的と考えると選択した。

日本株式市場は他の外国市場に比べ出遅れ感があり積極的に買われた。意識されていた日経平均15,000円を何とか回復したが、回復が急ピッチであったため、短期的な調整をして1ヶ月を終えた。為替は一時1ドル103円方向を目指したが再度下値101円まで上昇。個別では楽天は1,360円まで上昇も目先のリスクオフに押された。セブン銀行は悪い外部要因も手伝って大きく上昇した。