

# 三島木経済通信

## 7月21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/0721

「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

## 実質利回り表示が必要な時代に

### 見た目の「利回り」に騙されない

### 表面利回りは参考外

利率や利回り、少しわかりにくくないだろうか。投資信託や不動産投資などの商品には利回り表記がされる。一方預金などに関しては利率表記がされている。違いは簡単であり、「利回り」は1年あたりの投資資金に対する収益と考える事ができ「利率」は預けたものに対する利息の率という事になる。利率で混同しやすいのは「年利1.6%、3か月もの」など期間が1年を切るものだ。利率、利回りは年単位の表記なので仮に1.8%と買っていてあってもそれは3か月間だけであり、正しく知るには1.6%÷12ヵ月×10.13%を3か月運用してくれるだけであり、本来であれば0.39%と表記すべきだ。

年1.6%だが3か月しか運用出来ない。

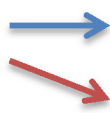
1.6%÷12ヵ月×3ヵ月  
=0.39%が実質的利率

#### 「利率」の例



#### 「利回り」の例

購入価格  
10,000円



現在価格  
10,000円  
配当  
700円  
7%

現在価格  
9,300円  
配当  
700円  
0%

現在価格と配当の合計が購入価格に対してどうなのかを見るべきである。

さらに複雑なのは利回りであり、投資信託などの価格は常に上下する。仮に1万円の投資信託を買い、配当が700円あったとすれば、年利回り7%となる。だが、多くの投資信託では買ったとき1万円で700円の配当を受けても投資信託の基準価格が9300円に値下がりすることも多々ある。この場合はどうだろうか？1万円で買ったものが9300円になり、分配を700円もらっても利益は無いことになる。

### 厳密には毎月利回り測定

このように現在の利回り表記はあくまで買った瞬間の予想利回りではない。

実質利回りを計測するには買った資産の値下がり分も考慮しなければならぬ。チラシなどに表記されている利回りを一般的には表面利回りと言うが、正に表面上の利回りではない。これからの時代、如何に投資利益をあげるかはとても重要になる。間違った投資選択をしないように、商品を見る目を養ってもらいたい。

## 復興所得税は来年から2.1%

平成25年～所得税の税率別速算表

税額=(A)×(B)-(C)×102.1%	
(A)×5%	×102.1%
(A)×10%-97,500円	×102.1%
(A)×20%-427,500円	×102.1%
(A)×23%-636,000円	×102.1%
(A)×33%-1,536,000円	×102.1%
(A)×40%-2,796,000円	×102.1%

基本的仕組みは同じだが最後に102.1%を×事で増税する。

東日本大震災から1年半が経ち、首都圏の生活は落ち着いては来ているものの、これからの電力の問題などは未だ不透明だ。太陽光などの自然エネルギーなどの代用も進んでいるが、足元の

日本の経済は電力問題が深刻だ。電気料金の値上げもあるが、ついに復興増税がはじまる具体的には平成25年から平成49年まで所得税が2.1%上昇する。消費税と合わせて相当な経済失速が懸念される。問題は復興所得税をしっかりとした分別管理で国が使用することだ。本来は今は無償化だったはずの首都高の有料が根付いているように、復興所得税も終わりが無い税制になりかねない。安全を考えるならば、消費税増税も含めて、手取りは5%〜8%減少する想定が必要かもしれない。

## 限度額適用認定証とは

健康保険には、高額な医療費を軽減できる、自己負担限度額がある。一定の水準を超えると、高額療養費制度にて、医療費が払い戻されていた。ただ、一時的に仮払いしなければならず、高い医療費の時は大変であった。4月1日より導入された「限度額適用認定証」とは、予め健康保険協会に申請しておくことで限度額適用認定証が交付される。医療機関での診察時に提示すれば支払いは自己負担額までとなり、高額な医療費を一時的に立て替える必要がなくなる。健康保険協会としても、払い戻しする手間が省け、患者も立て替える必要がなくなるこの制度は是非利用して頂きたい。詳しくは協会健保のホームページにて確認を。

## 医療費前払い不要に

# 地震保険が今年秋に改正予定

## 一部損、半損などの見直し等議論

地震保険の保障について議論が開始されている。地震保険は火災保険では保障されない「地震を原因とした」火災や家屋の倒壊などを保障するもので地震を原因とした津波による損害も地震保険でないと保障されない。ただその保障内容は決して良いものであるとは言えない。具体的には損害の

## 値上げ幅などは未定

地震保険普通保険約款	
第1章 用語の定義条項	
第1条(用語の定義)	この約款において、次の用語の意味は、それぞれ次の定義により、
用語	定義
一部損	(建物の場合) 建物の主要構造部の損害の額が、その建物の保険価額(注)の3%以上 %未満である損害をいいます。なお、建物の主要構造部の損害の額が 第2条(保険金を支払う場合)(1)の損害が生じた建物の所収(注)の 地震等の復旧に直接必要とされる最小限の費用を含むものとします。 (注) 門、扉または窓が保険の対象に含まれる場合であっても、これらの保険 は含まれません。
半損	(生活用財産の場合) 生活用財産の損害の額が、その生活用財産の保険価額の10%以上 未満である損害をいいます。
全損	損害の発生の可能性をいいます。
危険増加	告知事項についての危険が高くなり、この保険契約で定められ



債券利率はリスクに応じたリターンが設定される。

程度によって「全損」「半損」「一部損」の認定があり、その3段階で保障内容が違う。保障についての議論は「半損」「一部損」の保障の低さだ。半損は保障の50%、一部損になると5%しか保障されない。昨今の家屋は丈夫であり、全損とならない場合も多い。地震保険の保険料は地震の発生確率毎に都道府県別に金額が違い、金額が高い所と低い所では実に4倍程度の開きがある。このように保険料は高いが保障は複雑という所に、今年秋にメスが入りそうだ。地震保険を保障の低さで見送っていた人には検討する余地が出てくるかもしれないが、おそらく保険料も保障に比べて値上げされる可能性が高い。火災保険に付帯する地震保険の取り扱いはまだまだ整備段階なのかもしれない。

## フラット35 史上最低金利更新

### 長期固定金利が引き続き低金利

長期固定金利でおなじみの「フラット35」が最低金利を更新した。35年間金利が変わらない、当初数年は更に金利が引き下がるなどのメリットもあり、利用者が非常に多い。2%台でも十分に低金利であったが、ついに1%台に入った。変動金利も1%を切る水準で融資されており、住宅を検討するに引き続き良い環境だ。ただ、これだけの低金利水準は長期的に日本経済が活性化しないことも意味している。低金利が続けば給与も伸びないという事も忘れずに意識しておこう。

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ご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](http://mizo-univ.org)

溝の口夜大学 検索 Click!



# FP三島木のマネーセンスアップ講座 vol.6



## 預金通帳を整理しよう

## 目的別に使い分けるのがコツ

銀行の通帳、どの程度お持ちでしょうか？私は整理する前は8銀行位持っていました。整理した後は4銀行まで減りました。学生時代にバイトで開設していたものなど、古くて実際には使っていないものは結構あるものです。最近話にあがる休眠口座になってしまっているものもあるかもしれません。銀行により、条件は異なりますが一般的に10年間、な

### 住信SBIネット銀行のサービス例

他行宛振込手数料 **≡ ¥ 月間3回無料**\*1

**0円** ATMご利用手数料はいつでも**無料**\*1です

### 一般的な銀行のサービス例

「振込手数料、ATM手数料」  
預金残高に応じて無料、給与振込やローンありの場合など無料となる事が殆ど。

にも変化がない口座は基本的に休眠口座となってしまうのでご注意ください。相続を除き基本的には本人しか細かい手続きが出来ないので、どこかで休みを作って口座を整理すると良いでしょう。金融機関は大きく分けて「都市銀行」「地方銀行」「ネット銀行」「信用金庫」「郵便局」などに分かれます。都市銀行のサービスは概ね殆ど同じで、複数持つメリットはあまりありませんが、地方銀行やネット銀行は地元ならではのサービスや金利キャンペーンなどがあつたりします。またネット銀行では口座残高に関係なく振込み手数料が月に数回無料で付いていたりしますので毎月送金専用口座として利用したりすることもあり、便利な使い方です。FP三島木はこの1年で振込手数料を払ったことがありません。ただネット銀行はセキュリティの不安などもありますから、しっかりと、パスワード管理などをする人が利用する事が望ましいでしょう。

## 優良顧客になることも大切

目的別に口座を使い分ける方法として「メインバンク」は決めておいた方が良いでしょう。私は都市銀行をメインバンクにしています。住宅ローンの融資を受ける時に、色々な情報を銀行に開示しますが、今までの取引履歴が良いと多少でも有利に働き、金利優遇などで多少のメリットが受けられる可能性が増えます。預金口座は少数精鋭で管理するのが、有利な取引の近道です。

# 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

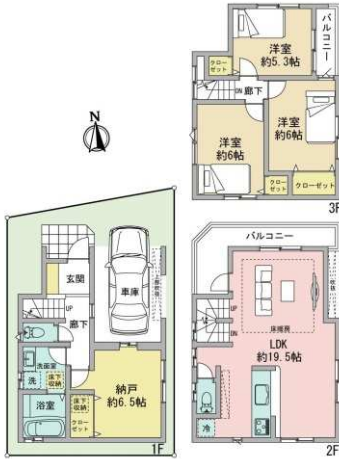
## N・ASSET VIETNAM COMPANY LIMITED

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し、日本企業とベトナム企業をつなぐための支援サービスを提供しています。  
日本人社員が現地にて安心・信頼性の高いサービスを提供いたします。

- 多様なコンサルティング
- ベトナムの公認・通関士
- ベトナムの税務・移住支援
- 日本語・留学支援

## ～今月の未公開物件情報～

名称:溝の口6丁目新築戸建  
 価格:3,880万円～4,280万円  
 所在:高津区溝の口6丁目20番  
 土地:60.20㎡  
 交通:田園都市線「高津」駅徒歩15分  
 築年:平成24年11月完成予定  
 構造:木造スレート葺2階建  
 床面積:110.02㎡ 権利:所有権



## ■実際に買うとどの程度？■

当初割安な変動金利

3,800万円 35年ローン  
変動金利 0.875%

約105,069円/月  
ボーナス払い無し

返済額が変わらない固定金利

3,800万円 35年ローン  
フラット35 1.94%

約124,713円/月  
ボーナス払い無し



高津駅、溝の口駅から徒歩圏の新築一戸建て。現在建築中ですが11月に完成予定。田園都市線の徒歩圏の物件は資産価値的にも値下がりしにくい特徴があります。お問合せはお気軽に。

## モーニングスターを使おう

### 多すぎる「投資信託」検索が簡単に

購入できる投資信託の数は非常に多い。銀行などの窓口では商品数は少ないがネット証券などでは1000種類以上の商品の中から商品を選択しなければならぬ。投資信託の販売ランキングなどがあり、ある程度売れている商品を見ることは簡単に出来るが、売れている商品が利益が良いとは限らない。是非利用して頂きたいのは「モーニングスター」のサイトだ。金融系の情報が豊富に掲載されており、投資信託についても情報量は豊富。また同サイトでは、自分の好みなどを入力していく事で、それに合った投資信託を自動的に検索してくれる。詳細な情報まで入手可能だ。投資信託による投資は商品選定が運用の大半を占めるので、商品選定の参考に利用してみるの如何だろうか？



条件を入力すると結果が表示される。

注意点は、検索にあたって自分の好みばかり反映されやすいので、しっかりと分散投資効果を見込める組み合わせを最終的には考える必要がある。また、投資信託の商品名がわかれば、その投資信託の投資パフォーマンス等が見やすく表示されるので、現在保有している投資信託の成績確認に利用してみるのもよい。世間に出回っている5000種類以上もある投資信託は良い商品選定と商品の組み合わせに掛かっていると一言しても過言ではない。

## 相続税の物納減少

### 実勢価格との乖離大きく

相続が発生した時、相続税を納めなくてはならない場合は原則、相続発生日から10ヶ月以内に納税する必要がある。税金は原則金銭納付だが、相続税に限っては先祖代々の資産など、多額な場合もあり「物納」という形で納める制度がある。この10数年物納の申請は激減している。国の査定が低いという事もあり、一旦売却してから金銭納付した方が有利な場合が多いからだ。また物納適格にすることも面倒な為、物納適格にする位なら売った方が良いという傾向が強い。