

三島木経済通信

8月24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/0824

【2013秋開催予定】

- ・家庭内FP育成講座
- ・マネースキルアップ講座(中級)
- ・不動産投資学部
- ・投資運用学部

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



インフレ対策 過度な対応に注意

貯蓄から投資へ。長く使われている言葉だ。安倍政権になってから物価上昇を目標に政策が進んでいる。長引くデフレからの脱却であるインフレ政策だ。今年に入り大きな反応を見せたのは不動産価格と株式市場。伝統的にインフレ対策として不動産や株式は使われてきた。物価が上がり景気が良くなれば必然的にそれらの価格も上がってきたからだ。消費者は遅れまいと、不動産やREIT、株式などに投資を開始している。昨今相談で多いのは「何を買った方がいいか?」という相談だ。消費者は「投資をした方がいい」という感覚になっている現状がある。しかしながら投資商品なら何を買っても上がるわけでもなく当然リスクを背負うので、場合によっては投資しなくても良い人もいるはずである。

■インフレ率、貸出金利、預金金利の推移

預金金利、貸出金利ともにインフレ率に概ね連動していることが図表から見て取れる。



※日銀より数値を抽出しFPResearchにてグラフ作成

紙幣価値低下は手取り低下

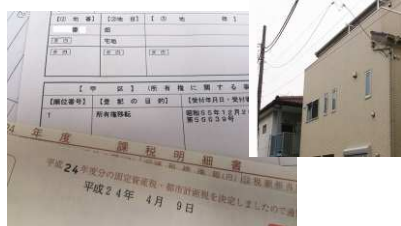
図を見てインフレ率が上昇しても、確かに利率が上がらないときがある。丸で困んだ所だ。ただそれ以外を除けばインフレ率に概ね連動している事が言えることと、貸出利率に関してはインフレ率を上回るの借入金には注意をしたい。今後日本経済で始まるのは増税や社会保障費のアップであり、それらは手取りを減らす。大切なのは、お金を自分でコントロールできる環境下においておくことだ。投資はあ

る意味お金を拘束する。そんな中、預金はリスクのない資産として必要な存在だ。

図は日本のインフレ率、貸出利率と預金利率の推移。青線のインフレ率に基本的には貸出利率も預金利率も連動している。では何故「預金では資産が目減りしますよ」と言われるのだろうか?そこが分かれば投資の可否は自ずと決まってくる。

婚姻期間20年、住宅を贈与

登記簿謄本と課税明細



住宅名義を夫から妻へ移転することで夫の相続財産を減らすことが出来る。合法的な相続税対策として有効に使われている。

婚姻期間が20年以上ある夫婦の場合、夫から妻へ「居住用住宅」については2,000万まで非課税の制度がある。通常の贈与で非課税110万と合わせると2,110万まで非課税で住宅を渡すことが可能だ。

高所得者に負担増 国外移転も

高所得者層への負担増は以前から進んでいるが、加速化している。社会保障では窓口の負担を70歳以上で2割とする方針で介護においても自己負担枠を高所得者は引き上げられる予定だ。すでに開始が決定されている所得税、相続税増税などを考えると、住みやすい日本がいつまで続くか疑問の声も出始めた。とはいえ医療技術や治安など様々な面で住む環境が良いことは間違いない。高校無償化についても来年から所得制限が開始される予定。日本の財政をある意味支えている高所得者層に負担を依存せざるを得ないが、負担の偏りに高所得者層の国外移転も活発化している。税金は取れる所からとるしかないのは解るが、ある程度の公平感がなければ長い成長戦略の思わぬ落とし穴になりかねない。

夫名義の土地建物を妻に名義変更することで期待できるのは相続財産の評価引き下げだ。贈与の価格算定は土地は路線価、建物は固定資産価格で贈与できるので、概ねの住宅は名義変更できるとして、夫の居住用財産を妻に非課税で移転できる制度だ。現金などで妻名義の居住用不動産を買う事も可能だが、住宅として供する事が大前提である。具体的な費用などはお問合せを。

国民年金は一番優れた「個人年金」

老齢給付以外にも「障害給付」「遺族給付」も

年金制度には皆さんが加入されているが、サラリーマンや公務員以外の人は基本的に「国民年金の納付義務」がある。サラリーマンや公務員は厚生年金や共済年金というものに加え、その中に国民年金保険料も含まれていると考えるとわかりやすい。直近の国民年金の保険料納付率は59%と依然4割が未納だ。将来受け取る年金を「老齢給付」というが、それ以外にも国民年金には保障がある。障害状態になった場合に受け取れる「障害年金」、自身に万が一の事があった場合に遺族に支払われる「遺族年金」がそうだ。ただ、これら

保険料納付期間が2/3以上



■国民年金には大きく3つの給付がある
 老齢給付=老後の年金
 遺族給付=遺族への年金
 障害給付=障害者への年金

の年金は保険料納付期間が、本来払うべき期間(20歳〜60歳)の中で3分の2以上の納付要件が必要となる。慌てて1ヵ月納付しても給付が受けられないのだ。日本の年金制度は財政が良くななく「将来支払われない」という事も気になるが、まったく給付されないのは考えにくい。すでにニュースでもあるように、支給年齢の引き上げや保険料の引き上げなどにより、一層国民年金への期待感が薄れているのは現実ではあるが、民間の個人年金などは払ったものが少し多く戻ってくるもの。国民年金は終身年金で障害保障や遺族保障もついており、優れた年金制度なので、納付を忘れずにして欲しい。

流行る「終活」信用性を確かめて

昨今良く使われる言葉として「終活」という言葉がある。(しゅうかつ)若者が仕事に就く就職活動をもじったお年寄りが終える準備をする活動の事をいう。今では沢山の会社などが終活支援を行っており、終活カウンセラーという資格も出来たくらいだ。概ねの会社は無料で支援している。提供者側からすれば最終的に何かの利益が必要になるが、墓石の紹介や葬儀の予約などでその対価を確保している。ただ、トラブルになりやすいのは「遺言や信託」。これらも提供者側の収益につながる。本来は引き継ぐ人の気持ちも受け取り整理したい。利用時は信用性の確認を。

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 Click!

N・ASSET'

n-asset.com

不動産の「賃貸」「管理」「売買」の事なら

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

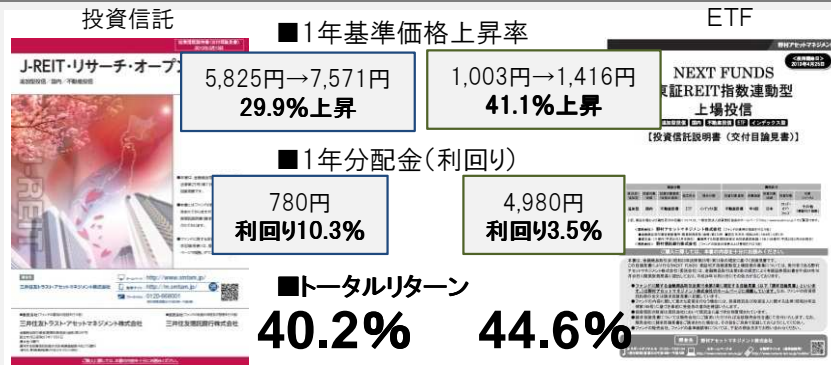
FPリサーチ 検索 Click!

☎044-814-3553

✉info@fp-research.jp

川崎市高津区溝口3-7-21 シャロロ高津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.19



商品選定だけで雲泥の差が

REITの高パフォーマンス投資術

不動産投資信託(REIT)は資産運用の一部として活用でき、私自身も保有しています。ですがREITと言っても沢山の商品があり、選択により運用成果に大きな差が生まれるのも事実です。REITは数多くのファンドが存在しますので、それらを全て買うようなインデックスファンドと比較してみます。上記の投資信託、ETFの投資対象は殆ど同じですが、リターンが異なります。まずそのファンドの

現在価値として基準価格があります。ETFは41%上昇したのに対して投資信託は29%に留まりました。一方、分配金の利回りでは投資信託が10%、ETFが3%程度と投資信託の方が大きくなっています。ファンドを見極める上では、基準価格の上昇と分配金の利回りの二つを足して評価すると良いでしょう。ETFは合計すると44%、投資信託は40%です。たった4%と思うかもしれませんが、ポイントは配分です。ETFは3%程度しか分配金は出せませんが、しっかりファンドの価値を成長させています。一方で、分配金利回りが10%もある投資信託のファンド価値は29%しか上昇していません。良い替えるなら、10%も配当してしまっただから、29%しかファンドの価値を上げることが出来なかったと言えます。分配金利回りの中には収益でないものも含まれますので利回りが高いから良いファンドとは限らないです。

分配金利回りに惑わされないように

これからREITファンを持つ場合は基本的にETFで持つことが望ましいでしょう。市場ですぐに売買できるメリットもあり、コスト面でも投資信託よりも有利に働きます。今回は解りやすく日本のREITで比較をしましたが、海外REITに關しても同様です。海外のETFはとも発展しており、コスト面でも有利に働きます。実際先進国の中で日本の投資信託の信託報酬は群を抜いて高いのです。コスト面などで有利に作用しやすいETF投資。投資信託の次には覚えて頂きたい投資手段です。



- 「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 恒栄ホーム株式会社

〒151-0072 東京都渋谷区幡ヶ谷1-9-4

～今月の取材情報～

名 作 住 宅 建 築 地 区 画 (建 築 条 件 整)
 住 宅 建 築 地 区 画 (4 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (2 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (1 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (3 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (5 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (6 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (7 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (8 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (9 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (10 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (11 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (12 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (13 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (14 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (15 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (16 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (17 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (18 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (19 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (20 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (21 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (22 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (23 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (24 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (25 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (26 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (27 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (28 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (29 号 棟)
 住 宅 建 築 地 区 画 (30 号 棟)

WEB版非公開

※参考建築プラン (税込1,400万)

※参考区画割り図

40

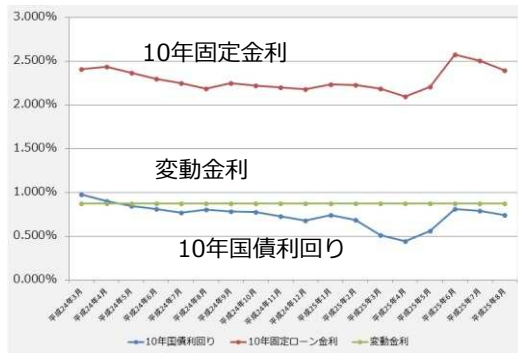
人 気 の 田 園 都 市 線、溝 の 口 駅 徒 歩 圏 内 に 売 地 が 公 開 さ れ
 る 予 望 に 便 が

住宅ローン固定金利が不安定に

借り換え予定の場合は早期に検討を

住宅ローン金利の相場が動きだした。ローンには大きく固定金利と変動金利があるが、長い期間の固定金利が先行して上昇するのが基本的な動きだ。指標となるのは10年の国債利回り。左図の青線が国債利回りで赤線の10年固定金利と連動している。一方、緑線の変動金利は横ばいだ。金利は基本的に先行きを予測しながら動くので長い期間の固定金利は常に変動しやす。変動金利の方が大きく変動しそうなイメージがあるが、上昇を開始するタイミングは実はかなり遅行的だ。現在のような金利が上下するタイミングでは変動はなく、市場が本格的に上昇を開始してのを見て上昇を開始する。今変動で借りている立場から見れば、「自分の金利が上がってから」と考えがちだが、その時には先行して上昇している固定金利はすでに高金利になっており借り換えメリットはなくなっている。金利は借りる側、貸す側のリスクプレミアム(リスクの付加価値)といえる。これからの政権運営でどのような変化を迎えるかはこれからだが、長期的に変動を好まない場合は固定金利の選択も視野に。

【直近1年半の国債利回り、ローン金利比較】



長期固定金利は国債利回りと連動する性質。
 変動金利は、大きな金利変化が出てから上昇を開始する特性があり、今はまだ横ばい。

借地権相続、事前に話し合いを

最近では少ないが以前は多くの「借地契約」が存在していた。新法と旧法があり最近相続されるものの殆どは「旧法借地」。不動産価格が上昇している今、地主(所有者)としては、借りて居た方が亡くなれば当然に借地契約は解消されると思っている人も居るが、基本的には相続される性質がある。借地権での相続トラブルは非常に多く、根気よく底地人との話し合いが必要になる。貸している人も、借りている人も代替わりが続くと、話し合いすら難しくなる恐れがある。将来的に借地をどのようにしていくのか?これは可能な限り事前に話し合っておいて頂きたい問題。借地について不明なことはお問合せを。