

# 三島木経済通信

## 9月22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/0922

「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  
mizu-univ.org

## 米量的緩和第3弾、ゼロ金利継続

### 主要株価は上昇も円高懸念

日本の景気は日本だけでなくアメリカの経済依存度が高い。そのアメリカが景気低迷の回復を狙った政策、量的緩和第3弾(いわゆるQE3)の導入を決めた。どのような政策かという点で政府が市場に出回っている証券を買い取り、市場に資金を供給するものだ。市場に資金が多く出ればお金の動きが活発になり、景気を刺激する。また、合わせて事実上のゼロ金利政策も実施され、景気回復を後押しする。ゼロ金利政策は日本も既に行っている政策で、あらゆる金利がさがるので、住宅購入や様々な購買意欲を生み出す効果がある。資金量も市場に大量に供給されるため、雇用回復なども期待される。これを受け、世界的に株価は一時上昇しており

## 景気刺激切り札へ



追加緩和を説明するFRBバーナンキ議長。この人の声明で世界経済は動くと言って過言でない。

### 低金利続く可能性高く

アメリカを先頭とした、世界的な景気回復を期待している。ただ日本にとって大きな円高問題も浮上する。アメリカが実質ゼロ金利であれば、さらにドル売り円買いが進む可能性が否定できない。アメリカのゼロ金利政策は2015年まで検討されており、この3年程度、円高は解消されそうにない。ドルを買うには良い時期となりそうだが日本の輸出企業は大きな痛手だ。

円高と金利は非常に密接だ。アメリカがゼロ金利であれば、日本の金利は当然上昇させない。日本の金利の方が高ければ円を買う動きが強まり、益々の円高が進行してしまうからだ。そういった意味からもこの先3年〜5年は日本もゼロ金利政策は続けられることは高く。低金利は続く。住宅取得による住宅ローン金利はまだまだ、上昇する環境にはならなさそうだ。

## コモディティ・ハイールド債上昇



株式・債券以外への分散投資も顧慮に  
コモディティや社債、REITなどへもアンテナを

8月の投資信託のリターンランキング上位には原油上昇を背景にコモディティ投信が数多くランクインした。また欧州のハイールド債も複数ランクインしリスク高の商品が結果を出している。世界

世界的に株式市場も安定し始めた段階ではあるが、まだまだ市場の安定には時間が掛かりそう。コモディティ、ハイールド債の上昇は続きそう。ただ、全体的に利回りの高い債券価格は上昇を続けておりそろそろ、株式転換してもおかしくない。また新興国の債券は株式との相関(連動性)が高く、分散投資には不適。世界的に市場が安定してくる前に、今一度自身のポートフォリオを見直してはどうだろうか。今後の相場上昇に備え場合によってはポートフォリオの組み替えが有効となる。

## 忘れたころに来る税務調査

課税対象の家庭は特に  
税務調査と聞くと聞こえが悪いが、結構頻繁に行われている。日本の歳入が厳しい現在、以前よりも税務調査が増えた感じがする。特に多い調査事例は相続税申告だ。申告した人(課税対象の人)の3割程度に税務調査が入り、概ね何かしらの申告漏れが指摘される。指摘の大半は「預金」であり、生前に引き出して使ったものや、葬式費用として使ったものなどが挙げられる。また子供の為によくある「名義預金」も指摘されやすい。基本的に税務調査はタダでは帰らない。彼らの仕事は申告漏れを発見することが仕事である以上、どんなに細かいことでも突っ込んでくる。少しでも気になるようなものは事前に相談しておこう。

## 外貨MMF軒並み低金利

	野村証券	SMBC 日興証券	大和証券
ユーロ MMF	0.151%	0.036%	中止
UDドル MMF	0.222%	0.182%	0.192%
豪ドル MMF	3.074%	2.878%	2.889%

※平成24年9月18日現在、主要MMFは軒並み低金利

ユーロ建てMMF(マネーマネジメントファンド)が新規買付が停止される状態になっている。MMFとは一般的に証券会社で扱われ、極めて安全性の高い商品。安全性が高い理由は基本的に投資対象は安全性の高い債券、すなわち国債などしか、投資対象としないからだ。それが今なぜ買付停止に追い込まれているのだろうか。ユーロ危機でスペイン・イタリア国債などの金利は軒並み上昇、安全性を確保しなければならぬMMFの資金は財政が健全なドイツなどに集中してしまった。その結果、通常であれば、利息が付く債券が、利息が付かない債券となってしまっている。通常100円預けて1年誤に101円で返還されれば金利1%だが、現在の環境はマイナス金利だ。100円で預けて1年後には99.9円になってしまう。マイナス0.1%運用という形だ。MMFでは基本的に債券運用が原則なのでこのような現象に陥っている。この状態は珍しく、投資対象が無くマイナスでも軽微という消去法から選択されている。ユーロ建てMMFを購入している人も少ない為影響は殆どないが、今現在ドル建てMMFも金利が殆どない。

## ユーロMMF、一部新規買付停止に

### ドイツ国債などマイナス金利が影響

ユーロ建てMMF(マネーマネジメントファンド)が新規買付が停止される状態になっている。MMFとは一般的に証券会社で扱われ、極めて安全性の高い商品。安全性が高い理由は基本的に投資対象は安全性の高い債券、すなわち国債などしか、投資対象としないからだ。それが今なぜ買付停止に追い込まれているのだろうか。ユーロ危機でスペイン・イタリア国債などの金利は軒並み上昇、安全性を確保しなければならぬMMFの資金は財政が健全なドイツなどに集中してしまった。その結果、通常であれば、利息が付く債券が、利息が付かない債券となってしまっている。通常100円預けて1年誤に101円で返還されれば金利1%だが、現在の環境はマイナス金利だ。100円で預けて1年後には99.9円になってしまう。マイナス0.1%運用という形だ。MMFでは基本的に債券運用が原則なのでこのような現象に陥っている。この状態は珍しく、投資対象が無くマイナスでも軽微という消去法から選択されている。ユーロ建てMMFを購入している人も少ない為影響は殆どないが、今現在ドル建てMMFも金利が殆どない。

## 学資保険 実質運用利回り0.7%

### 低金利の今、メリットが殆どなくなる

以前は子供が生まれたら学資保険に加入というのは当たり前のような時代があったが、それはもう過去の話になっている。リターンが一番大きい所だと200万円総額で支払い、約230万円の満期となるが、その利率は年換算で0.7%程度だ。18年後に大きな物価上昇をしているかはわからないが、デフレ期は脱却していると考えられる。その状況下では、増えた分は物価上昇で吸収されてしまう。低金利の今貯金の長期固定はメリットが薄い。安定的な投資で増やすという選択肢もある。



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](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

2012年12月「資産運用学部」開講



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.8



## 住宅ローン減税が拡大延長予定

## 消費税増税後の方が有利な場合も

消費税増税が事実上決まった昨今、住宅取得の動きが加速している。消費税が増税すれば建物価格は上昇する為だ。また昨今の低金利も購買意欲を後押ししている。この動きは年末、来年度まで続きそうだ。なぜそのような動きをしているのだろうか、上図を見て頂きたい。今年、来年は消費税は5%であり、住宅ローン減税や、親からの贈与に対しても非課税枠があり、低金利だからだ。黄色く塗りつぶしてあるところは現時点で決定していない、不明な事項だ。ただ住宅ローン減税については消費税増税と合わせて、拡大を既に検討開始しており、現実味は高い。政府の考えとしては、消費税増税による増加分は住宅ローン減税で還付するという考え方になる。今現状議論されている内容が現実となれば、実は増税後の方が所得税還付の方が上回り、今急いで買う必要性は薄れる。残るはローン金利だが、アメリカのゼロ金利政策が2015年まで続くと考えればそれまでは日本の金利が先行して上昇していくとはあまり考えにくい。そういった意味からは、この数年間住宅の買いたい時は続くと思定される。住宅取得は人生の中で大きなイベントであり、自分がここに住みたい！と思える物件取得を最優先に考え、この数年物件をみては如何だろうか。

	2012	2013	2014	2015
消費税率	5%	5%	8%	10%
住宅資金贈与の非課税	1,000万	700万	500万	? 廃止
住宅ローン減税	最大300万	最大200万	? 最大500万	? 最大600万
住宅ローン金利	低い	? 低い	? 低い	? やや低い

黄色部分は未定(検討中・予測)

## 親からの資金援助が多い場合は

増税前に駆け込め必要はないと書きましたが、親からの住宅取得資金の贈与を受け、住宅を購入される方も昨今多いです。この住宅取得資金贈与の非課税は年々枠が小さくなり、基本的には廃止される見通しですので、親からの資金援助が多く見込まれる場合は、早めの住宅取得を検討されても良いかもしれません。いずれにせよ、この1年は不動産会社の方々は「買い時ですよ！」と営業してくるでしょう。

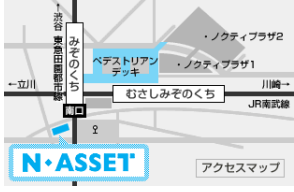
# N・ASSET

n-asset.com

**～セミナー情報 住宅購入前に知っておきたい勉強会～**

**最新! 「住宅税制・ローン金利トレンド」と「高津・宮前区の住宅市場」を大公開!**

開催日程：平成24年 **10月13日(土)**  
 時間：**13:45～15:45** 参加費：**無料**  
 場所：高津市民館(丸井12F) 第6会議室  
 講師：株式会社FPリサーチパートナーズ CFP三島木 英雄  
 株式会社エヌアセット 売買センター長 紺屋嶋 誠太郎



**お気軽にお電話下さい**

**Tel: 0120-945-766**

詳しくはwebサイトから

Click!

## N・ASSET Berry

不動産投資・経営のコンサルティング  
事業資金のファイナンスアレンジまで

詳しくはwebサイトから

Click!

**044-382-0200**

## デコログループ

ローコストの賃貸アパート・自宅併用賃貸  
今なら「ソーラーパネル」を無料設置!  
9月末まで

詳しくはwebサイトから

Click!

相見積無料  
0120-FreeDial 0120-89-3797

# ～今月の未公開物件情報～

名称:溝の口6丁目新築戸建2  
 価格:3,880万円～4,380万(全6棟、残3棟)  
 所在:高津区溝の口6丁目22番  
 土地:63.00㎡  
 交通:田園都市線「高津」駅徒歩14分  
 築年:平成24年12月中旬完成予定  
 構造:木造スレート葺3階建  
 床面積:103.84㎡ 権利:所有権

# ■実際に買うとどの程度？■

当初割安な変動金利

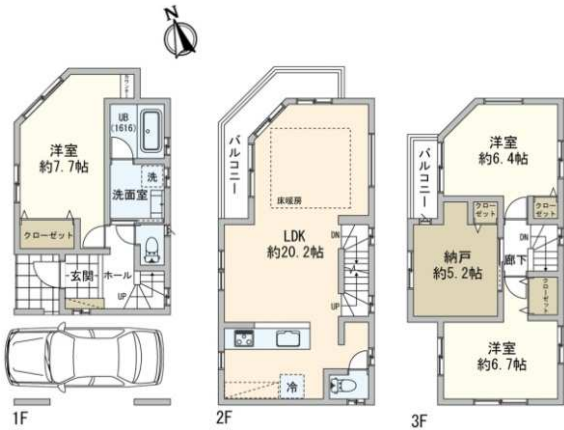
4,000万円 35年ローン  
 変動金利 0.875%

約110,599円/月  
 ボーナス払い無し

返済額が変わらない固定金利

4,000万円 35年ローン  
 フラット35 2.00%

約132,505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。今回は全6棟ですが、残り3棟となっている人気物件です。お問合せはお気軽に。

「不動産運用講座」「相続事業承継講座」も来年から開講予定となっている。

## 投信から始める国際分散投資実践講座(全3回)

## 溝の口夜大学 資産運用学部12月開講

家庭内ファイナンシャルプランナー育成講座を開講している溝の口夜大学が資産運用学部を開講する。12月に開校されるのは金融資産運用で安定的に収益をあげる実践的な講座だ。投資商品の売り手でないからこそころとアドバイスできるのが特徴で、これから投資する人、今の含み損状態を解消したい人にはお勧めな講座となっている。日程・詳細は来月の通信に折り込み予定。また今後は

リクエスト更新	更新前	次	信用	決算	リクエスト更新チャ
1549	上場イン	東証			
	796	(14.47)		+16	2.05%
	売数量	気配値	買数量		
	880	801			
	380	800			
	300	799			
	20	798			
前	20	797			
		793	110	前	
		792	110		
		791	310		
		790	200		
		789	10		

インド株のETF、市場参加者が少ないことが分かる。

市場の株式に投資する際は注意されたい。また昨今資産形成の主力として注目を集めるETFだが、日本での流通はまだ少ない。外貨建てETFになると豊富な商品ラインナップ、出来高があるので安心だが、日本のETFに投資する際はまだ注意が必要で時期化もしれない。裏を返すと投資信託は参加者が少なくとも値は付く。ただ投資信託で参加者(資産残高)が少ないと、運用が困難と考えられ途中で償還されてしまうリスクが伴う。いずれにおいても金融資産運用において初心者から上級者まで共通して言えることは出来高・資産残高が多い、市場参加者が多いものでの売買はしておきたい。今現在一番安定しているのはドル建てETFだ。

## 株式・ETFの売買は出来高に注意

### 売りたい時に売れない可能性も

株式投資やETFによる投資、注意して欲しいのは出来高だ。一般的に良いニュースや先行きが明るければ株価などは値上がりする。株式もETFも基本的収益は売買益である以上、しっかりと売買できなければ意味が無い。出来高は株式などの売買量を表すが、それが少なければそもそも市場参加者が少ないということだ。すなわち売りたい時に売れない、買いたい時に買えないという現象が少なからず発生する。日本の株式市場で考えると東証一部に上場されており、比較的メジャーな会社は問題ないが、ジャスダックやマザーズのような新興