

三島木経済通信

9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/0930

【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

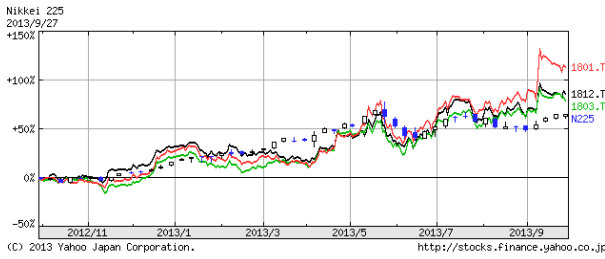
Tel: 044-814-3553
www.mizo-univ.org



建設株バブル、期待感での売買だが

アベノミクスという相場、そしてオリンピックの決定後、急騰したのは建設株だ。7年後を見据え、様々な建設が進む観測である。株式の特性は「期待で買われる」ということ、相場が活況になった時「想像以上の値動き」をすることだ。ただここには大きな危険が潜んでいる。左図は日経平均と大手建設会社の株式の比較だが1年前に比べて日経平均が50%上昇したことに對し、建設株は軒並み100%を

■日経平均と清水建設、大成建設、鹿島の比較



※日経平均が50%程度の上昇に対し、建設株は軒並み100%以上の上昇をしている。300%以上の上昇率の銘柄も多数存在。
※チャートはヤフーファイナンスにて生成。

超える上昇率を記録している。大手建設でない銘柄などは軒並み3倍、4倍などの株価になっている会社もある程だ。ただ、ここに危険がある。株式市場は基本的にプロが相場を動かす所でもある。建設業界は長引くデフレで価格競争がとて大きく残ってしまった業界でもあり、仮に多く建設を受注しても、期待を上回り利益を出せるか、とても気になる所だ。今株価が騰がっているのは個人投資家が後押ししている部分もあり、プロが梯子を外せば株価は急落する可能性を潜んでいる。まだ実態のないバブル状態である以上は投資において十分に注意をしなければいけない業種であることは覚えておいて頂きたい。

「回転日数」に注意

建設株式に投資する際は「貸借比率」などを見ておくといい。借りた株でどれだけ買われていて、貸した株でどれだけ売られているかの比率だ。借りた株があまりに大きい場合は急落する可能性が一段と増してくる。また信用取引の「回転日数」という所でも加熱具合が分かる。回転日数とは株式の所有日数であるが、建設株は軒並み5日を切っている。要するに日計りで利益を出す相場ということだ。長期的に現物株式を少量もつことは良いが過度な投資は少し様子見が必要と感ずる。

高齢雇用継続給付を知ろう

低下率	支給率	低下率	支給率
75.00以上%	0.00%	68.00%	6.73%
74.50%	0.44%	67.50%	7.26%
74.00%	0.88%	67.00%	7.80%
73.50%	1.33%	66.50%	8.35%
73.00%	1.79%	66.00%	8.91%
72.50%	2.25%	65.50%	9.48%
72.00%	2.72%	65.00%	10.05%
71.50%	3.20%	64.50%	10.64%
71.00%	3.68%	64.00%	11.23%
70.50%	4.17%	63.50%	11.84%
70.00%	4.67%	63.00%	12.45%
69.50%	5.17%	62.50%	13.07%
69.00%	5.68%	62.00%	13.70%
68.50%	6.20%	61.50%	14.35%
		61.00以下%	15.00%

低下率が75%以上は支給されず、70%時で約5%の支給、65%時で約10%の支給で75%を維持する制度だ。

済する制度だ。支給期間は60歳から65歳で、年金受給までの間、給与が下がり過ぎる場合には国から援助される仕組み。65%まで給与が減少した場合には10%程度支給され、75%を維持することとしている。ただ、別の制度で再就職手当というものも存在しており、この制度と併給は出来ない。そのため自分にとってどちらが有利かを判断して申請する必要がある。

年金支給の65歳引き上げに對し、60歳定年の会社が多い事を反映し作られた「高齢雇用継続給付」制度の内容は理解して頂きたい。60歳到達時の給与に比べその後の給与が75%未満になってしまふ人を救

生保商品「商品力勝負」に転換

デフレが続いた中で保険商品は値下げ合戦が長く続けられてきた。ただ最近変化が出ている。新規顧客獲得も中々難しくなった今、各社「商品力改善」に乗り出している。複雑になり保険料が安価になっていたが、保障を



値下げ合戦から、商品力競争へ

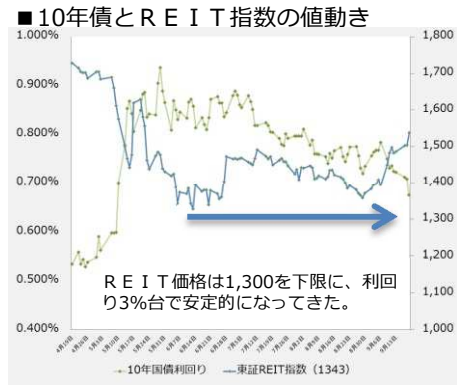
わかりやすく、安心を買ってもらおう本来の保険商品競争に向かいだした。医療給付などは給付を明確にして、保障を上げており、死亡保険に關しても、少しでも割安に備えられる商品が出ている。遺留分対策として少量の保険商品は今後ニーズが増加してくると考えられる。今後の商品展開に注目したい。

東証REIT指数でミドルリスク投資

値動きの安定化進み、利回りは3%台で

不動産に投資する金融商品としてREITがあるが、半年程前までは値動きがとても不安定だった。REITの収益に与える借入金金利が不安定だったことが一つの要素としてあげられる。不動産賃料を得て、様々なコストを払い残った収益を分配する商品である以上は金利変化は気になるところだ。日本の金融緩和期待から金利が下がり、配当が上がる期待もありREIT指数は上昇を続けたが、今後インフレ経済に向かうにあたり指数は1300ポイント付近まで下落していた。消費税増税や金利の動向が少し明確になってきた

アセットの一部で活用



た今、徐々に値動きは安定化されつつあり、価格変化も小さくなってきている。ミドルリスクの投資商品としてアセットの一部に組み入れておきたい金融商品だ。現状3%程度の利回りで安定的なものは豪ドル債券などがあげられるが、どうしても為替リスクが伴う。そのような場合、資産の10%程度はREITなどを組み入れておくと比較的安定的な運用が期待できる。組み入れ比率は投資家の年齢にもよるが、金利が大幅上昇すればREITの配当も下落しかねない。金利上昇時に有利に働く株式、ディフェンシブな債券、それらと如何に上手く組み合わせるかがポイントなる。

高金利通貨建て金融商品に注意を

高金利通貨建て商品のトラブルが増えている。債券やREITなどの分配型商品でレアル建てやリラ等の商品に多い。高金利ということはその国の金利が高い状態を意味するが、経済が安定してくれば利下げなどを行っていく。仮に10%の利回りがある債券であっても5%程度の通貨下落で利益はなくなってしまうので注意が必要。以前は豪ドルやNZドルなどもそのような状態であったが今は安定している。高金利通貨に投資する際の注意点はいつでも換金できる流動性が必要。昨今高金利をうたい文句に売り出されている商品は通貨変動リスクをしっかりと見極めたい。

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



N・ASSET'

n-asset.com

不動産の「賃貸」「管理」「売買」の専ら

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 シャゼロ高津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.20



日本には様々な税金があるが退職金も課税対象になります。但し給与や年金などと同じように「所得控除」があり、退職金のような大きなお金に対しては

退職金、企業年金の受け取り方 一時金、年金、自分に合った方法を

■退職金 2,000万円 勤続年数：28年
(2,000万-1,360万) × 1/2 = 課税対象320万



■退職金所得控除 (28年の計算)
20年未満、年40万、20年超、年70万
(40万×20年) + (70万×8年) = 1,360万

とても大きな影響を与えます。退職所得の控除額は計算式が決まっております。退職所得の控除額が務めた人に対する恩恵であるので勤続年数で計算をすることになります。20年未満の勤続に対しては年40万、それ以上は年70万となっています。仮に勤続年数28年であった場合は1,360万の退職所得控除があります。仮に退職金が1,000万円であれば所得控除内ですから課税はされません。2,000万の場合でも上記のような計算式で計算され課税対象は320万となります。手取りは給与よりもはるかに優れるのです。公的年金と違い退職金や企業年金は「一時金で受け取ることも年金で受け取ることも」できる事が殆どです。一時金で受け取った場合は退職所得扱いになり年金で受け取った場合は公的年金と同じ「雑所得」になります。会社により一部を一時金、残りを年金など、振り分けることも可能ですので、そのような場合は退職所得控除を十分に活用することで手取り減少が抑えられる場合があります。

累計所得を多くしよう

注意点として、退職金や企業年金の多くは一時金で貰うと給付が減る事があります。年金で貰うと一度に支給しないので累計で多く支給されるのが一般的です。年金で受給の場合は公的年金と合算して雑所得として計上される為、場合により毎年の所得税で損をする可能性があります。一概にどの受け取り方が優れているかは退職金の額や勤続年数、公的年金の額などにより有利不利が異なりますが、選択肢として退職所得控除を活用するという方法も頭の片隅に覚えておく方が良いでしょう。

ファイナンシャルプランナーの 知恵を習得する学校



詳しくはwebサイトから mizo-univ.org

溝の口夜大学

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。

- 住宅（マンション・戸建）リフォーム
- 賃貸物件の空室対策とリノベーション
- 建物大規模改修工事及びメンテナンス

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

恒栄ホーム株式会社

〒151-0072 東京都渋谷区幡ヶ谷1-9-4

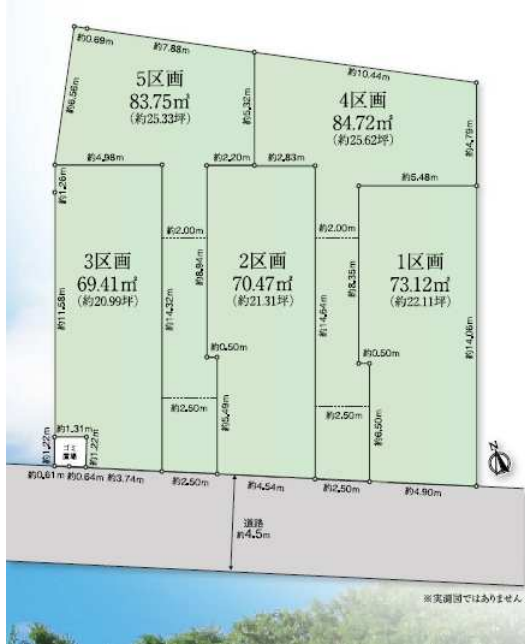
Tel:03-3377-4421

～今月の新着情報～

名称:上作延売地5区画(建築条件なし・建売可)

価格:予定2,380万～(5号棟)

所在:川崎市高津区上作延 面積:84.72㎡(25.62坪) 権利:所有権



5区画 販売価格 2,380万円 土地面積 83.75㎡(約23.33坪)※路地状面積約31㎡合

5区画 建物参考プラン 建物参考価格 1,400万円(税込) 2LDK+S 建物参考面積/95.42㎡(約28.56坪)

1区画 販売価格 2,780万円 土地面積/73.12㎡(約22.11坪)

2区画 販売価格 2,880万円 土地面積/70.47㎡(約21.31坪)

3区画 販売価格 2,680万円 土地面積/69.41㎡(約20.99坪)

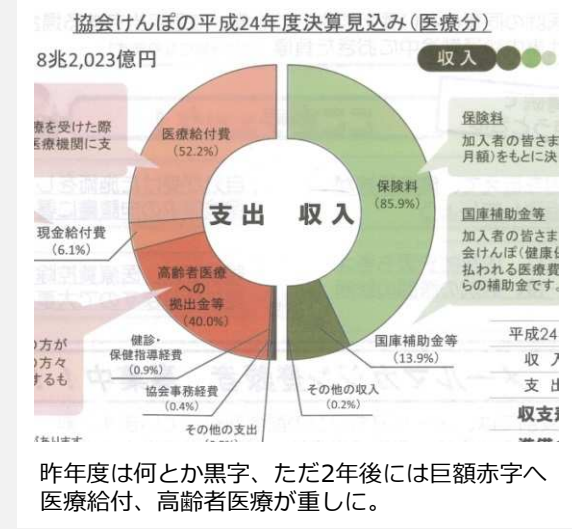
4区画 販売価格 2,480万円 土地面積/84.72㎡(約25.62坪)※路地状面積約31㎡合

1区画 建物参考プラン 建物参考価格 1,400万円(税込) 3LDK+S 建物参考面積/105.76㎡(約31.98坪)

人気の田園都市線「溝の口」駅徒歩圏内に売地が公開された。昨今建売は非常に多く供給されているが、自分の希望間取りに合わないことも多い。今回分譲されるものは土地でも購入が可能で好きな間取りに変更することが出来る。また参考プランの場合には比較的安価に建築ができ、建売として購入することも可能となっている。

様々な商品には主契約、特約という契約方法が存在する。銀行の固定金利も変動金利という主契約に固定金利の特約を付け一定期間金利変動を抑制するもの。保険商品にも多いものが主契約としては普通の保障があり、特約として内容の良い保障などが売られていることが多い。特約は一般的に主契約を解約してしまうと消滅してしまうので特約の良い部分だけを継続することは出来ない。また保障内容の変更なども行いにくいので特約を多くつける契約形態は状況変化に対応しにくい事もある。主契約として契約している限りはそのようなことはないので、特約については慎重に選択をして頂きたい。

特約の良すぎるメリットに注意



大幅赤字を見込んでおり、保険料の増加を検討している。厚生年金は平成29年度には自己負担で約10%近くまで上昇するが、健康保険の自己負担は5%で抑える予定ではある。ただ、今の医療給付水準から考えると、もしかしたら自己負担が多くなる可能性もある。給与から引かれる社会保険料は将来的には20%程度まで上昇すると考えておくことが無難だろう。保険料以外にも所得税や住民税を考えると月額給与の約28%程度が引かれる時代になると想定し、毎月の支出のやりくりを考えて対応して行かなければならないと感じる。

協会けんぽの決算収支限界に 社会保険料負担は20%水準へ

サラリーマンなど会社で加入する健康保険の「協会けんぽ」は皆さんの給与から引かれる保険料を源泉に給付を行っているが、状況は良くない。昨年度こそ赤字は回避されたが、来年からは厳しさを増すことが想定されている。支出の40%は高齢者医療への拠出、また半分は医療給付の支出となっており、高齢化社会が進む日本では給付の増加は避けられそうにない。協会けんぽも既に