

三島木経済通信

11月29日

発行所
株式会社FPJ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/1129

N-ASSET
n-asset.com
溝の口を中心とした
不動産「賃貸」「売買」
2015年9月
かわさき相続
サポートセンターNAを開設。
詳しくはHPをご確認ください
Tel: 0120-007-413
kawasaki.z-souzoku.com
かわさき相続サポートセンターNA

経済

日本のエネルギー転換期

日本での発電エネルギーは近い将来転換期を迎えそうだ。震災以降原子力発電に代わり従来の石油・石炭などで電力は賄われているがそこには深刻な問題もある。温暖化の防止という背景で可能な限り石油・石炭などは使いたくない所ではあるが今すぐ他の新しい発電方法に切り替えるには相当な費用が掛かる。電気料金を維持する為に従来方式である石油・石炭が使われているが、これでは地球温暖化防止ということを無視してしまう。環境に害がない再生エネルギーは諸外国では既に普及が進んでいる。スウェーデンやフィンランドでは再生エネルギーの割合が50%を超えるが日本では2%以下の水準。環境に良い再生エネルギーの比率を伸ばせない理由の一つには電気料金値上げが同時に出来るかが焦点となっている。現在使っている設備を使わず新たな設備に切り替えることで当然費用が掛かり結果として電気料金の値上げが必要だからだ。実際に再生エネルギーの比率が高い国は電気料金が確かに高い。日本の電気料金は4人家族で月11,800円程度が平均的だが、消費税増税、社会保険料も増加している中で更なる電気料の値上げは理解が得づらい。近年省エネの技術は大きく進歩しておりエアコンなどの家電は2000年と比べれば30%程度も消費電力は下がっている。自動車の燃費については1996年と比べて74%

日本の電力エネルギー



も改善されている。省エネの技術進歩の次に行うべきものは電気発電の再生エネルギー化は避けて通れない所だ。アベノミクスの最終章は税金の値上げ、社会保障の係において日本のエネルギー大転換期が訪れることが考えられる。今後私達は電気料金値上げを受け入れエネルギー大転換を支持することが必要かもしれない。

投資

郵政3銘柄好スタート

11月4日郵政3銘柄が上場された。期待が大きかった3社だが安定感を買われいずれの株も公募価格を大きく上回り取引が開始された。日本郵政は初日16%高、ゆうちょ銀行も15%高で取引され、かんぽ生命はストップ高まで買われた。(55%高)しかし初値からの上昇率はいずれの株も低く、初日に買われ過ぎたかんぽ生命は初値と比較すると下落している。ただいずれの銘柄も公募価格と比較すれば上昇率は軒並み高い。既に人気分は上昇したと考えられ、今後の株価上昇期待は考えにくい。長期的に配当優先という投資には向くが値上がり期待は薄まる。

■11月27日時点の郵政3銘柄

	日本郵政	かんぽ生命	ゆうちょ銀行
公募価格	1,400円	2,200円	1,450円
初値 (公募比)	1,631円 +16.5%	3,430円 +55.9%	1,671円 +15.2%
11/27終値 (初値比)	1,889円 +15.8%	3,350円 -2.3%	1,718円 +2.8%

3銘柄とも大きく上昇、公募価格で購入出来た方には大きな利益がもたらされた。株価上昇の今後は期待が薄い。日経平均が上昇する時期には伸び悩むことも想定。

税務

空家相続、税制優遇を検討

相続で引き継いだ家の税制優遇が検討されている。自分で住む為の自宅売買については利益の3,000万円までは税金が掛からず、売買も活発。一方相続で引き継いだ土地等は先代が購入した金額が低い事が多く売買により利益が発生し、結果税金が掛かってしまう。近年は空家で放置されるケースも目立つ。土地の状態では固定資産税が高くなるため、建物をそのままにしておくというのが現状。売買を促す観点で自宅売買と同じように3,000万円の特別控除を導入し相続した不動産の流動性を上げる狙いがある。

国税庁

No.3302 マイホームを売ったときの特例

※ 東日本大震災により被害を受けた場合等の税金の取扱いについては、[平成27年4月1日現在法令等]

- 1 制度の概要**
マイホーム(居住用財産)を売ったときは、所有期間の長短に関係なくこれを、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例とします。
- 2 特例を受けるための適用要件**
(1) 自分が住んでいる家屋を売るか、家屋とともにその敷地や借地権をの12月31日までに売ること。
■マイホームでの税優遇を相続した空家に適用できれば流動性は向上する。

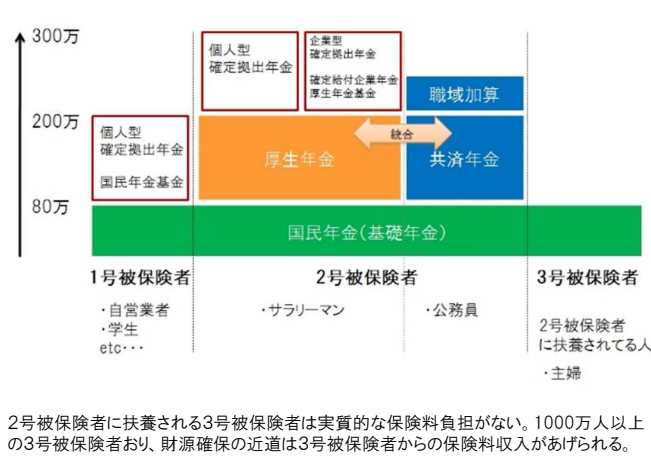
狙いがある。

制度

社会保障徐々に厳格に

財源確保が急務、扶養概念も厳しく

来年から始まるマイナンバーは税と社会保障をわかりやすくするもので、私達にメリットも当然あるが社会保障の財源確保という狙いもある。会社では社会保障として厚生年金への加入が義務付けられているが加入していない会社も目立つ。以前は5名以上の社員がいる場合に社会保障の加入義務があったが現在では1名からでも加入義務がある。日本の社会保障は相互扶助の関係で成り立っている為、加入者(保険料を払う人)がいなければ成り立たない。人口減少と高齢化が進み、先行きが不安視される中、保険料を払う人を増やすという観点で、今後社会保障への加入圧力は強くなっていく。また来年から会社が支払う給与や報酬はマイナンバーで全て管理される。夫の扶養の範囲内で働いている人にとっても扶養範囲の定義に変化があるので注意しておく必要がある。今までは130万円という収入のハードルを意識していたが保険料負担なく3号被保険者でいられたが、財源が厳しい今は扶養の定義が厳しくなっている。扶養の定義で収入の要件以外にも勤務時間や勤務日数などでも扶養を外れ、勤務先の社会保険に加入するようになる人が増えることが想定されている。どの程度加入者が増えるかは現在の所未知数だ。



不動産融資リーマン前水準突破

不動産業への融資が伸びている。不動産業者は金融機関から融資を受け不動産を購入入することが一般的で、近年日本の不動産への投資が活発になってきていることや、マンション・戸建分譲の土地を積極的に買っている事を裏付けている。過去のバブル崩壊やリーマンショック前の融資残高水準を超えていることもあり金融庁は融資に関して監視を開始している。融資で購入した不動産は最終的に売却され、借入したお金は銀行的な資金回収を懸念する声もある。また個人の相続対策でアパート・マンションの建築資金の融資も伸びている。

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ご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 シャテロ高津1F 高津駅徒歩1分

専門家を探せる、相談できる。

経験豊富な専門家が登録

専門家プロフィール

ProFile 専門家を探せる、相談できる。

【扶養内の働き、壁の仕組み】

何故103万円・130万の壁と言われるのか

パートで得る所得は基本的に「給与所得」となります。しかし平等に与えられる権利として「所得控除」があります。給与所得控除とは給与から差し引ける経費みたいなものです。

基礎控除38万円
給与所得控除65万円

所得税は下記から求められます。
給与所得 - 所得控除 = 課税所得 ←これに課税される

専門家に質問・相談できる

匿名で相談、無料でQ&Aに質問、あなたの悩みがきっと解決

専門家に無料Q&A相談

相談一括見送り依頼

専門家に無料Q&A相談

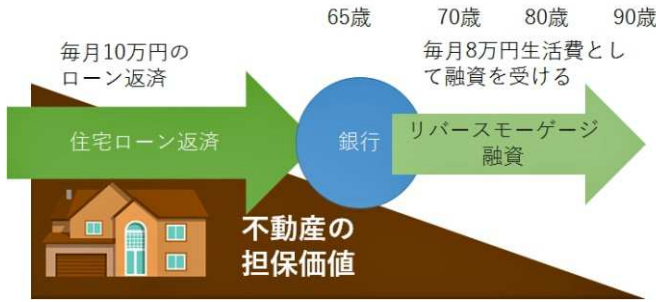
この専門家に相談する

044-814-3553

※お電話の際は「ProFile」をご覧下さい。

FP三島木のマネーセンスアップ講座 vol.47

■リバースモーゲージのイメージ



リバースモーゲージは自宅を担保として差し出し融資を受ける制度。返済は不動産で行われる為、最終的に不動産は残らないが残す必要がない場合にはとても有効な老後の資産活用として使える。

■金額のイメージ

担保評価1,500万 「1,500万÷8万=187ヶ月」の融資が受けられるが期間以上に長生きすると追加担保が必要となる。

ジという制度です。融資を受けられる金額は銀行などが評価する査定額により異なります。仮に65歳時点で実勢価格として約2,000万円の価値があったとすれば、融資して貰えるのは1,500万円程度が普通で実勢価格よりもやや低い評価となるのが通常です。図では毎月8万円の生活費の融資を受けたと仮定しています。1,500万円の担保価値であった場合は「1,500万÷8万=187ヶ月」の期間融資を受けられるイメージです。この融資を受けたお金は返済が不要で、担保提供していた不動産で精算されます。その為この制度を利用するには相続人全員の承認が必要となります。子供に不動産を



不動産

リバースモーゲージ制度を理解

老後の資産活用に選択肢を

老後の資産活用の1つとして自宅不動産を活用するリバースモーゲージという制度があります。昨年頃から様々な銀行も参入し利用者が増えていきます。今後の選択肢として概要を理解しておきましょう。多くの方が住宅ローンを利用して自宅を取得されますが、老後には住まいも老朽化してしまったり、子供も自分の世帯を持つなど変化が見られます。そのような老後生活においてローンを返済した自宅を担保に融資を受けられる制度がリバースモーゲージ

残したいと考える場合には不向きとなりませんが、子供も自分で資産形成出来ない場合や自宅は子に残さなくても良いが自宅をリフォームして快適に暮らしたいなど、ニーズが合う場合は使える制度と言えます。普及が進んだとは言え、まだ銀行の査定評価は低く売却した方が、リバースモーゲージで借りるよりも多くのお金を得られるケースが多いのも事実です。長く住み慣れた不動産を使えるメリットはありますが、日本人の相続に対する考え方などを含め、今後大きな可能性を秘めている制度と言えるでしょう。

2020年 東京オリンピックに向けて

Vol.8

オリンピックが決定してから日本への外国人観光客は非常に増えていきますね。特に中国人の観光客はとも増えています。伊勢丹などでは売り上げの90%以上が訪日観光客によるものとなっているようです。中国人観光客のマナーの悪さが指摘されていますが、日本も高度経済成長期には様々な海外に進出し同じようなことをしていたと考えれば、経済成長中の中国に対して、いい意味で大人の対応をして上手く付き合っていくべきではないかと考えています。過去の歴史で色々な解決されていき国レベルでの問題はありますが私達国民レベルでは上手く中国の人と親睦を深めて行きたいものです。

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



メディカルフットケア
爪矯正院青葉台



病院ではフォローしにくい
「爪切り」「フットケア」を適切に行うサロンです。

青葉台駅徒歩3分、詳しくはHPをご覧ください。

☎ 050-3736-9443 www.tumedr.com

株式マーケットウォッチ

market research



2015年11月29日号 第23号

今後1カ月のマーケット予測

11月の相場は終始上昇方向で取引された。無差別なテロ等も起こり市場は一時動揺を見せたが、終始買われる展開で推移している。ユーロ圏の金融緩和による期待値が相場を伸ばしている。市場はリスクオンの流れに移行してはいるが新しい材料としては日銀の金融緩和があるか無いか注目される。日銀緩和があればドル高は加速し株高に振れるが、期待値は薄い。年末にかけては再度20,000円台が意識されるが持続力があるかは未知数。

今後1ヶ月の日経平均は19,400円〜20,500円程度の予測。19,000円台を固めるが20,000円を安定的にキープするには材料不足で狭いレンジでの推移と想定。ドル円は121円〜124円、120円台を安定的に推移すると観測。

10年国債利回りは変わらず0.3〜0.4のレンジのままの想定。R EITは日銀緩和があれば上昇だが、大きな変化は見込みにくい状態ではあるが安定的に推移すると考える。



※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	18,150円 ~19,800円	18,641円 ~19,994円	◎
ドル円	119.00~123.00	120.14~123.67	◎

	公募価格	初値	11/27終値	公募比
日本郵政	1,400円	1,631円	1,889円	+34.9%
かんぽ生命	2,200円	3,430円	3,350円	+52.2%
ゆうちょ銀行	1,450円	1,671円	1,718円	+18.4%

注目銘柄

	注目銘柄1	注目銘柄2
銘柄名	三菱UFJ	電通
市場	東証1部	東証1部
株式コード	8306	4324
現在株価	803円	7,070円
目標株価	900円	8,000円

12月の株式市場は難しい相場となりそう。個別銘柄としては日経平均よりも出遅れている銘柄と日経平均以上に成果が出ている銘柄の2方向で狙いたい。日銀緩和があれば銀行系の株式上昇は見込め三菱などの銀行系に上昇余地が見込める。株価は低水準であり割安感もある。電通は年初来高値を再度伺う状態で7,290円を超えれば更に強い相場に入りそう。

株式市場は安定的に推移した。テロなどで一時不安はあったものの、郵政3銘柄の上場などもあり、市場が活性化された。概ね想定範囲内で推移し、20,000円の壁は個人の売り圧力が強かった。ドル円が124円にブレイクするには強い経済実態が必要と再認識する1ヶ月となった。郵政3銘柄は公募を大きく上回ったが既に期待値以上買われた為、今後は徐々に利益確定売りに押される場面にも注意を。