

浦安でもっと豊かな人生をおくるためのマガジン

ゆるゆる手帖

by. 浦安に住みたい!

VOL.

02

2017年
4月7日(金)発行

無料



Contents

遺言状の

必要性と書き方

今昔くらやす

絵と写真で見る、浦安の今と昔

あなたのお家は大丈夫？

耐震基準を知って

地震に備えよう！

温泉だけじゃない！

こだわりのお料理とワインは

大満足間違いなし！

お得なクーポン付き♪



etc...

今昔うらやす

～絵と写真で見る、浦安の今と昔～



今月の表紙 (2006年スケッチ)



スケッチと同じ場所を撮影 (2017年3月撮影)

二枚目

八重桜の咲く小道

(富士見)

このスケッチしている時、子供の頃の京都御室の仁和寺の八重桜の満開風景と、そして、じゃんけんする度に、「お室の桜はまだつぼみ、ちよつと咲いて、ぽつと咲いて、じゃんけんポン」と歌ひながら、手を出すおかつばの女の子を思い出した。
(2006年 中村周三)

「今と昔を比較してみた。」

堀江から富士見に伸びるしおかぜ緑道は桜も植えられていて、春には満開の桜とともに散歩を楽しむ、素敵なスポットです。

写真を撮影したのは3月下旬。ソメイヨシノの蕾はふつくらとしていたものの、開花にはもう少しかかりそうな感じでした。八重桜の開花はソメイヨシノから2週間程度後と言われています。そのため、撮影時も蕾はまだかたそうでした。冊子が配布される頃にはソメイヨシノが、少し遅れて八重桜が満開となり、春を楽しむことでしょう。

ゆうゆう手帖 表紙絵

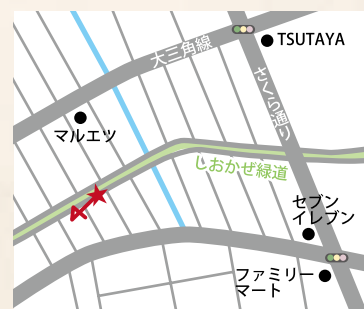
「浦安百景 中村周三スケッチ集」より。



中村 周三 nakamura shuzo

1932 京都市出身
1951 大学にて建築設計を専攻
1955 より家電事業会社の商品デザイン部門、製品企画、販売企画などに従事、中小企業診断士(商業)、消費生活アドバイザーなど資格を取得・デザイン留学経験有り
1992 退職後、デザインコンサルタントとして活動。趣味として水彩スケッチを楽しむ。

今昔を見に、行ってみよう。



住所：浦安市富士見 1丁目付近

しおかぜ緑道沿い、飛び石があるところです。是非、散策してみてください。



3F グリルレストラン「オアシス」



こだわりの和食もbuffetで…。優しい味付けでいくらでも食べられてしまいそう。

全てのグリルメニューに地産地消にこだわったbuffetが付いています。(グリル例…USサーロインステーキ 150g 2,916円 / 筒切りサーモンスターキ 2,916円 等)



ランプが灯るモダンな雰囲気。



温泉だけじゃない！こだわりの、お料理とワインは大満足間違い無し！

5F レストラン「オーキッド」



グランドメニューがリニューアル！館山漁港から揚がった新鮮魚介を使用した和の食材をはじめとした、こだわりメニューが勢ぞろい。

SPA&HOTEL 舞浜ユーラシア

☎ 047-351-4126

住 浦安市千鳥 13-20

営 ■スパ 11:00～翌 9:00 (最終受付 8:00)
 ■レストラン「オーキッド」 グランドメニュー 12:00～21:30 (LO) / ティータイム 15:00～17:00/ ナイトメニュー 21:30～23:00 (LO22:30)
 ■レストラン「オアシス」 土日祝のみ営業 17:00～22:00 (LO21:00)

駐 有り (施設ご利用の方 5 時間無料)

※レストランのみご利用の場合、入館料はかかりません (2 時間に限りです)

「舞浜ユーラシア」市内シャトルバスが便利です。



<市内シャトルバス路線案内>

- ユーラシア ↔ 舞浜駅北口線 (20 分毎)
 - 浦安市内循環路線
→ 停留場所は市内 5 地点。
- 詳しい時刻表、停留場所の確認はホームページをご覧ください。(舞浜ユーラシアで検索)



地下1700mから湧き出る天然温泉を浦安で楽しめる舞浜ユーラシア、「温泉だけでなくお料理にもこだわっていて美味しい！」ことをご存知ですか。食の安全安心を徹底した「顔の見える食材」に力を入れている館内2つのレストランでは、和洋折衷、様々なお料理を堪能出来ます。そして4月から、今まで以上に上質となりリニューアルオープン！焼きたて熱々のグリルを楽しめる3F「オアシス」では、お肉や魚介のグリルに合わせて、千葉県産の採れたて野菜を楽しむスペシャルサラダをはじめとした豪華なbuffetを全メニューセットに。5F「オーキッド」では、料理長こだわりの新メニューが続々登場。また美味しいお料理に合わせて、常駐の専属ソムリエがオススメのワインを選んでくれるのも人気の一つ。レストランだけのご利用も可能です。温泉にお食事には浦安で過ぐすりゾト気分を、楽しみませんか。

※写真はイメージです。各イベントは、予告なく変更または中止となる場合があります。予めご了承ください。

COUPON

スパ&ホテル 舞浜ユーラシア

☆入館料サービスチケット☆

平日 大人入館料 通常2,060円 → 1,500円
 土日祝 大人入館料 通常2,570円 → 2,000円

●同時入館で5名様までご利用可能です ●本クーポン券は65歳以上の方が対象となります ●会員・一般・入館の関係なくご利用いただけます ●ご来店時にスパ棟3Fフロントでご提示ください ●他サービスとの併用不可

ゆうゆう手帖 Vol.2 2017年4月7日～5月末日まで

COUPON 3Fレストラン「オアシス」

プレミアム生ソフトクリームプレゼント

COUPON 5Fレストラン「オーキッド」

ドリンクバー無料

●本クーポン券は65歳以上の方が対象となります ●同時利用一組4名様まで ●ご来店時にレストランスタッフまでご提示ください ●他サービスとの併用不可

ゆうゆう手帖 Vol.2 2017年4月7日～5月末日まで

ゆうゆう手帖 Vol.2 2017年4月7日～5月末日まで

豊かな第二の人生をおくるためのレシピ

これからの人生を、もっと豊かなものにするために…。

誰もが安心して豊かに暮らせる第二の人生へのレシピを、ご紹介します。

遺言状の必要性と書き方

なぜ「遺言状」を書く必要があるのか？

日本の相続法は、「遺言状があることを前提に書かれている」のですが、「遺言状」を書く人が20%しか居ないから、残り80%の遺言状が無い遺産相続では争うことが多くなっているのです。何故なら、「遺言状が無い場合」には、「法定相続人（相続人となる者）」と「法定相続分（各自が相続する分）」を法律で、しかも「同順位は均等に相続する」と定めているのを知っています。「各相続人は法律に定められた均等な相続分を貰えるものと考えています」ので、各々の主張の食い違いから遺産相続の争いが多くなっているのです。そこで、「あなたは、遺言状を書い

ていますか？」と訊くと、ほとんどの人が遺言状を書いていません。「どうして書いていないのですか？」と訊くと、「うちはそんなに財産が無いから」「子供達は争ったりしないと思うから」等々がほとんどの答えです。しかし、

現実には遺産の多い少ないに関わらず、父死亡の後では確実に遺産分けの争いは増えています。それは、子供達は「法律で子の相続分は各2分の1とする」等々と書かれているので「父の死亡により子供に遺産を受け取る権利が発生する」と知っています。しかし、「父が生きている内は、父の意思で遺産をタダで貰うだけでまだ権利ではないこと」且つ「父の前では遺産分けの話はしにくいので黙っているだけ」だからです。そしていざ親（父）が死ん

だ後の遺産分けになって「遺言状」が無いと、法定相続人（子）の遺産分けになった時、「この家が欲しい」等々と自分の権利を主張し始めると、他の子供達もそれぞれの主張をすることに

なり、子供達の間で調整できない権利争いになるのです。一度遺産の争いになると骨肉の争いに発展して、もう二度と親子・家族関係は元に戻ることはない悲惨な関係になってしまいます。ですから、残された妻子が争うこと無く、それぞれの生活と幸せを願う親の想いを込めた「遺言状」を書くのは親の義務である、と心得る必要があります（「付言」で親の子に対する想いを書くのはその為です）。

では、どのような遺言状を書けばいいのか？

相続は、親の遺産（プラス・マイナスの財産）を子孫へタダで移転（地位の承継）をすることですので、「遺言状」は、「残された子孫に対して、それぞれが生活を立て、幸せに生きていけるように、親がどういう気持ちで相続させるのか、を文章で書き残す」ものでなければなりません。そして、相続人（妻や子孫）は、親の配慮に対して感謝を持って受け取るものでなければなりません。親の子に対する配慮が「付言」で書かれていたら、争う子供はほとんど居なくなると思います。以下に幾つかの事例にしたがってサンプルを書きますので参考にして下さい。



遺言状

遺言者今井幸一（1941年1月2日生）は、下記の通り遺言書を作成する。

第1条 遺言者は、遺言者の有する一切の財産を、遺言者の妻である今井祐子（1949年9月6日生）に相続させる。

第2条 この遺言状の遺言執行人として今井祐子を指定する。

付言 私は君と出会い、共に45年の月日を過ごすことができ、幸せだった。来世があるのなら、また君と出会い共に過ごしたいと思う。本当に有り難う。では私は先に行くが、君はゆっくり楽しんで生きて下さい。ではまたね、ばいばい！

2016年12月11日

千葉県浦安市入船〇×—△△—□ 今井幸一 印

子供が居ない夫婦の場合、一方が死んだ場合「遺言状」が無いと、相続法によれば「法定相続人（相続分）」は「配偶者（2/3）」と被相続人の親（1/3）、「親が居ない場合は「配偶者（3/4）」と被相続人の兄弟姉妹（1/4）」になります。夫婦二人で築いて来た財産が、「ほとんど行き来の無い兄弟に1/4持つて行かれるのは不合理だ」と思われる人は、上記のような「遺言状」を書けば、配偶者一人に遺産を残すことができますので、子供の居ない夫婦は必ず「遺言状」を書いておく必要があります。

※子供が居る場合でも、残された妻に全財産を残したい時には、上記の内容の「遺言状」を残せば良いのです。95歳迄老いた妻が住み慣れた我が家で過ごせるようにしておけば、妻亡き後は財産は子供達に相続されますので「子供達への遺産分けは、母親に親孝行しながら少し待て」と「付言」で書けばいいのです。この場合1億6000万円までは無税（節税）になります。

※「自筆証書遺言」は、上記の内容を、「自分だけの手書き」で書いて下さい（ワープロで書くのは無効）。その下に「年月日」と「住所氏名」を書き「実印」を押捺して下さい。

・幾ら仲が良くても、夫婦共同名義は無効です。
 ・書いたら、封印して、遺言執行者に渡すか、信頼できる人に保管して貰って下さい。
 これだけで完全に有効です。但し、紛失したり、書き換えられたりする恐れがありますので、保管にはご注意ください。

※尚、完璧な遺言状にするには、この自筆証書遺言を持って、「公証人役場」に行き、「公正証書遺言」として書いて貰えば完璧です。費用は、証人二人分と合わせて2万〜3万以内です。

「公正証書遺言」にすれば、1部は公証人役場に保管されるので、自分の分を紛失しても大丈夫です。又、「自筆証書遺言」のように書き換えられる危険もありませんし、家庭裁判所の「検認」を受ける必要もありません。ちなみに「検認」は、この遺言書が本当に被相続人が書いたものであるかどうか等の調査をするものです。又、検認をしなかった場合、遺言書が無効になるわけではありませんが、行政罰の「過料」が来る可能性があります。



Case. 2 子供二人、自宅と賃貸物件と預貯金、株式等がある家族の場合

遺言状

遺言者今井幸一（1941年1月2日生）は、下記の通り遺言書を作成する。

第1条 遺言者は、遺言者の有する下記記載の不動産、預貯金を、遺言者の妻である今井祐子（1949年9月6日生）に相続させる。

1. 土地	2. 建物	3. 預貯金
所在 浦安市入舟町1丁目	所在 浦安市入舟町1丁目	20,000,000円
地番 2番3	家屋番号 2番3	
地目 宅地	種類 居宅	
地積 123.45㎡	構造 木造瓦葺き2階建	
	床面積 1階 60.00㎡ /	
	2階 50.00㎡	

第2条 遺言者は、遺言者の有する下記記載の不動産と預貯金を、遺言者の長女である今井歩美（1993年1月19日生）に相続させる。

1. トップマンション浦徳第2	2. 預貯金
所在 浦安市行徳町1丁目2番3	10,000,000円
家屋番号 行徳町1丁目2番3の4	
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階	
建種類 居宅 床面積 12.34㎡	

第3条 遺言者は、遺言者の有する株券を、遺言者の長男である今井一男（1990年1月6日生）に相続させる。

野町証券に預託する豊産自動車の株券50株

第4条 上記以外の全ての財産は妻である今井祐子に相続させる。

第5条 この遺言状の遺言執行人として今井祐子を指定する。

付言 私亡き後は、母子仲良く生きてくれるように上記のような遺産の配分を考えた。自宅は妻祐子が今まで通りに過ごせるように相続させる。長女歩美は親と同居の上で私の介護をするなど親孝行をしてくれたので、収益物件（家賃40,000円）と預金1,000万を相続させ、引き続き母親の生活と看護をお願いします。更に、母亡き後には歩美には自宅を相続させたい、と思います。長男一男は別所帯を構えて立派に生きてくれているので、トヨタ株を相続させる。兄弟仲良く母親を大切にしてくれることをお願いします。私は妻祐子と出会い、子供にも恵まれて過ごすことができ幸せだった。

最後に一言「面白き こともなき世を 面白く 住みなすものは 心なりけり」
みんな有り難うね！では、行ってきます、みんな元気で楽しく生きて下さい。

2016年12月11日

千葉県浦安市入船○×—△△—□ 今井幸一 印

①不動産は、登記簿謄本の通りに書く。不動産の「所在地」は、「住所」とは違うもので、土地建物台帳に記載された「所在地」を書くこと。

②実際の遺産分けの時には、時価総額での損得判断になりますが、相続税の計算では、不動産の相続税評価額は「時価評価」ではなく、土地は「路線価」、建物は「固定資産評価額」で評価します。

③不動産の相続税評価額を知りたい場合は、固定資産税課に行つて「固定資産評価証明書」を取得し、「建物はそのに書かれた価額＋土地の路線価（固定資産評価額×8/7）」の合計額で計算することで、土地建物の相続税評価額の概算を出すことができます。

④預貯金や株式の評価は、時価評価そのままの価格です。

⑤上記のように、不動産の相続税評価額は時価よりも低いので、相続税の節税対策に活用されています。

・例えば、1億円の現金がある場合、そのお金で自宅や不動産賃貸物件を建てた場合、新築建物の固定資産評価額は55%～70%で評価されるので、相続税評価価格は5500万～7000万に下がります。

・更に、自宅を建てた場合には、宅地評価が80%控除の特例により、路線価が4000万円×20%＝800万円の相続税評価に下がるので節税対策になります。

・不動産賃貸建物を建てた場合は、宅地の相続税評価額の50%評価の特例により、4000万円×50%＝2000万円に下がるので節税対策になります。

⑥上記のように、不動産は相続税評価が時価では無い為、又、その他幾つかの特例がある為、相続対策によく活用されるのです。

※不動産は分割が難しいし、その活用次第で経済的利益が異なるものです。それ故、その分割方法が不動産知識が少ない者には難しい！と言う特徴がありますので、相続人間で採める元にもなっています。不動産の活用と採めない分割方法等に詳しい、且つ相続にも詳しい不動産業者や税理士に相談の上、将来対策と相続対策になる「遺言状」を作成されますことをお勧めします。



明和地所 会長
今泉 浩一 です!



おしえて!

Q&A 今泉会長

株式会社明和地所会長 今泉浩一が、皆さんから寄せられた悩み事や相談に、お答えします!!

お悩み相談募集中!

 日頃のお悩みアレコレを、匿名で応募してスッキリ解決しませんか? 

ご相談は、お手紙・メール・FAXで!

[お手紙] 〒279-0012 浦安市入船4-1-9-2F
株式会社明和地所
「おしえて!今泉会長」応募係

[FAX] 047-380-7294
「おしえて!今泉会長」応募係

[メール] yu2@int-web.jp

【下記の内容を必ずご記載ください】

- ①ペンネーム ②ご年齢 ③性別
 - ④職業 ⑤家族構成
 - ⑥お住まいエリア (例: 入船)
 - ⑦相談の内容 (400字以内で相談内容をおまとめください。内容が分かれば、簡単な『一言質問』でもOK!)
- ※規定の文字数に整理して掲載します

採用されましたご質問は、次号以降の『ゆうゆう手帖』にご掲載させていただきます。同紙面で今泉浩一の回答をご紹介します。ご不明な点は、株式会社イント(047-380-8310)までお問い合わせください。

Case. 3 不動産収益物件を多くお持ちの場合

遺言状

遺言者今井幸一（1941年1月2日生）は、下記の通り遺言書を作成する。

第1条 遺言者は、遺言者の有する下記記載の不動産、預貯金を、遺言者の長男である今井謙治（1972年9月6日生）に相続させる。

1. 土地 所在 浦安市入舟町1丁目 地番 2番3 地目 宅地 地積 234.56㎡	3. 土地 所在 浦安市入舟町4丁目 地番 5番6 地目 宅地 地積 234.56㎡	5. 株式 (株)明木土地建物の株券500株
2. 建物 所在 浦安市入舟町1丁目 家屋番号 2番3 種類 店舗 構造 重量鉄骨造2階建 床面積 1階 125.00㎡ 2階 125.00㎡	4. 建物 所在 浦安市入舟町4丁目 家屋番号 5番6 種類 居宅 構造 木造瓦屋根葺き 2階建 床面積 1階 62.00㎡ 2階 62.00㎡	6 預貯金 40,000,000円

第2条 遺言者は、遺言者の有する下記記載の不動産と預貯金を、遺言者の妻である今井祐子（1949年9月6日生）に相続させる。

1. トップマンション浦徳第2 所在 浦安市行徳町 1丁目2番地3 家屋番号 行徳町1丁目2番 3の4 構造 鉄筋コンクリート 造陸屋根5階建 種類 居宅 床面積 12.34㎡	2. グランドコート 新浦明1111号室 所在 浦安市新明 5丁目6番7 家屋番号 新明5丁目6番 7の1111 構造 鉄筋コンクリート 造陸屋根13階建 種類 居宅 床面積 88.88㎡	3. 預貯金 40,000,000円
--	---	-----------------------

第3条 遺言者は、遺言者の有する預貯金及び株券を、遺言者の次男である今井二男（1996年6月20日生）に相続させる。

1. 野町証券に預託する豊産自動車の株券100株 2. 預貯金 10,000,000円
--

第4条 遺言者は、遺言者の有する下記記載の不動産と預貯金を、遺言者の三男である今井三男（1999年12月20日生）に相続させる。

1. 京葉コーポ浦富 1234 号室	2. 預貯金
所在 浦安市富町 3 丁目 4 番 5	20,000,000 円
家屋番号 富町 3 丁目 4 番 5 の 1234	
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建	
種類 居宅	
床面積 60.00㎡	

第5条 上記以外の財産は、妻今井祐子に相続させる。

第6条 この遺言状の遺言執行人として今井謙治を指定する。

付言 私亡き後は、母子仲良く生きてくれるように上記のような遺産の配分を考えた。自宅及び業務用地は、事業承継者である長男謙治には事業運営に必要な資産を多めに相続させるが、謙治は一族の家長として家族全員の面倒を見、母祐子と同居して今まで通りに母祐子の生活のお世話をし、毎月10万円の小遣いを支払い、病気や介護が必要になったらそのお世話をし、余生を健やかに過ごせるようにお願いします。

妻祐子は、これまで通り長男家族と同居し、収益物件（家賃150,000円）と預金4,000万を相続させるので、兄弟孫子全員が仲良く幸せになるように音頭を取るようお願いします。

二男は、上場企業に勤めて順調な人生を送って居るので、遺産の一部しか渡せないが許して下さい。

三男は、体調不良の為に仕事上苦勞しているようなので、収益物件（賃料12万円）を相続させるので、無理せずに体調を回復して下さい。そして、兄弟みんなにお願いなんだけど、家族仲良く、時には母親の元を訪れて祐子に孫の姿を見せてあげて下さい。老いと孫子と遊び、子孫の繁栄を見るのが最大の楽しみですから、そのことをみんなにはくれぐれもお願いします。では、みんなが居てくれて良い人生だった。有り難うね。ジャー行ってくるね、さようなら。

2016年12月11日

千葉県浦安市入船○×一△△一□ 今井幸一 印

不動産に関する相続の考え方が一番難しいので、相続に詳しい不動産業者と税理士の両方に協力して対策をお願いするのが、一番利口なやり方です。

①不動産はその価値を引き出す方法を知らないで、節税対策だけ考えた場合は失敗することが多い！

例えば、銀行や建設業者が「借金して賃貸物件を建てると節税になる」と、節税だけをメリットに勧めて来るものは注意が必要です。一億円借りて、アパートを建てた場合、確かに節税になりますが、それは一億円借りたから節税になるのではなく、手持ちの一億円でアパートを建てた場合にも節税になります。つまり、一億円借りると一億円が手元の入りますので、お金に関しては＋ゼロです。詳しく言いますと、前述したように現金を賃貸建物に替えたから「建物の相続税評価額」が現金の70%〜80%低い評価になる（特例の場合更に50%評価で35%〜40%に下がる）ので、その分だけ節税になるのですが、その場合でも借金の一億円は返済しなければならぬものとして残るので、空室が出たり賃料が大幅に下がったりした場合、借入金でアパー

トを建てた人は返済に苦しみ、財産を失うか破産する危険があるので用心して下さい。

②上記の理屈で、「不動産の相続税評価」と「不動産の生前贈与税の評価」は同じ基準ですので、これを活用して中古の賃貸物件を買えば大きな相続対策が取れます。

例えば、土地60坪・建物110坪・月収90万円の築21年の木造中古賃貸物件を、手持ちの現金1億3500万円（利回り8%）で取得すれば、建物の固定資産評価価格は減価償却の計算で値下がりしていきますので、新築時8000万円だった建物の固定資産評価額は500万円位です。（土地の固定資産評価額が6000万円×8/7）×50%評価+建物評価額500万円＝6857万円×50%+500万円＝3428万円+500万円＝3928万円（相続税評価額）です。

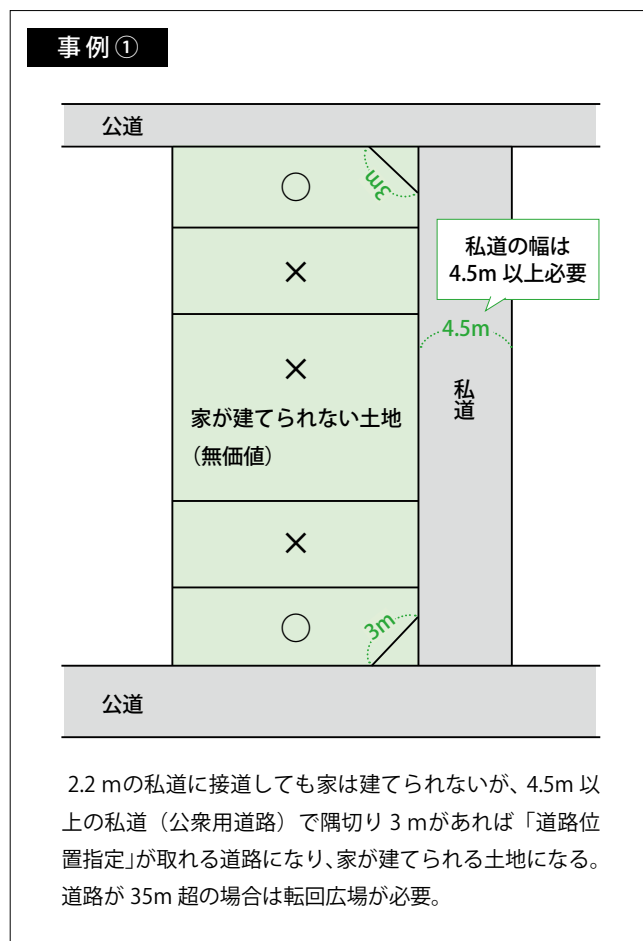
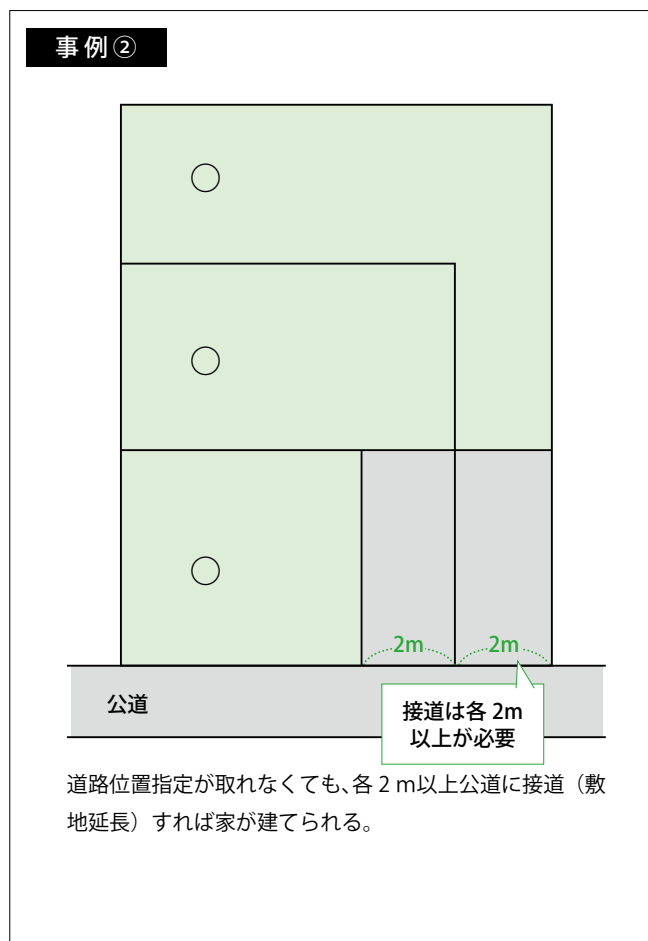
年間1080万円のアパートが、相続税評価額では3928万円ですので、1億3500万円のお金から相続税評価を9572万円安くすることができました。

③手持ちの中古アパートの建物だけを子供に贈与すれば、年間1080万

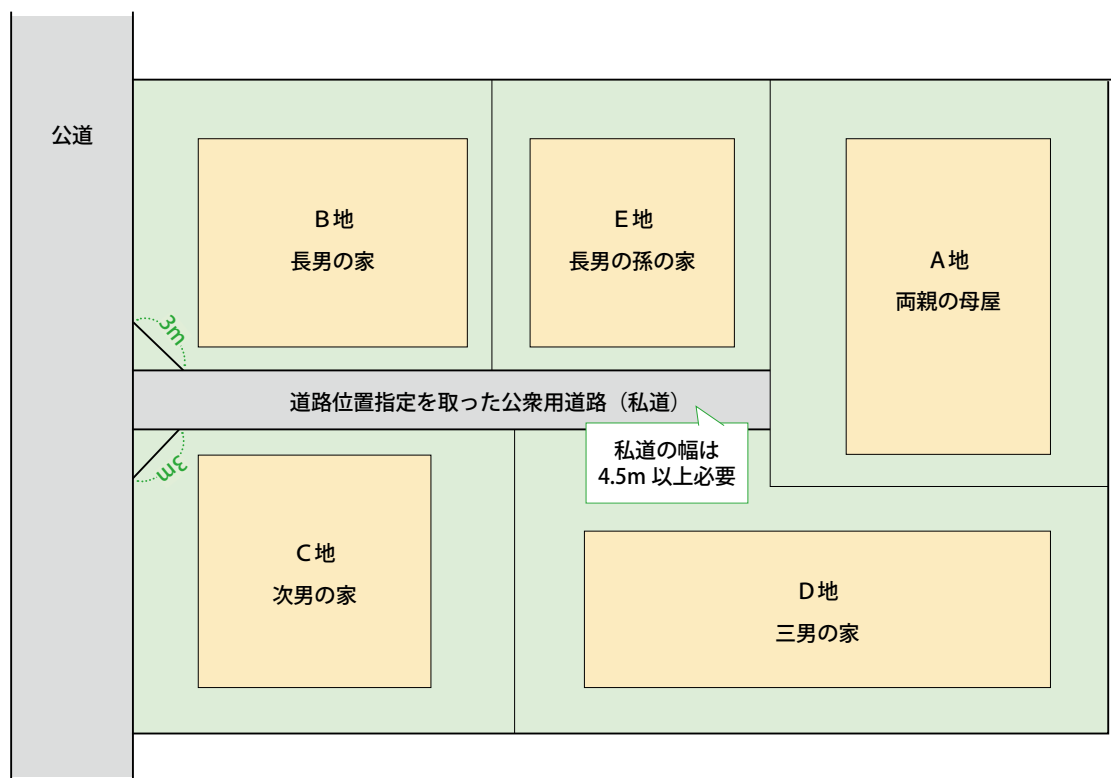
円のお金が入るアパートを500万円の価格で贈与できることになり、すので、跡取り息子等に（500万円－110万円）×15%＝わずか58万5000円の贈与税で引き渡すことができます。

尚、この贈与の時に敷金も子供の贈与しないと、負担付き贈与として時価評価の贈与と見做されますのでご注意ください！

④広い土地に道路を引いて不動産を幾つかに分割をして、それを数人のお子様達に相続させる事を遺言される地主さんの場合、「土地は公道、又は道路と見なされる道路に2m以上接続していないと家が建てられませぬ」ので、私道（公衆用道路）の設計の仕方です。「家が建たない土地」を造ってしまうことがあります。「家の建てられない土地はほぼ無価値」ですので、道路幅は最低4.5m以上、公道に接する部分の隅切りは3m以上必要な「道路位置指定」の取り方など、不動産業者に相談の上で「遺言状」をお書きになることをお勧めします。



事例③ 広い敷地に、それぞれの子どもの家を建てさせて住んでいる場合



以上、「遺言状」について述べてきましたが、相続では不動産に関する知識が一番必要とされますので、更に具体的なご相談を相続に詳しい不動産業者や土地家屋調査士に相談された後で、遺言書を書かれますことをお勧め致します。

両親が生きている内ならば、「道路位置指定」を取って土地の分筆を行い、「それぞれの土地をそれぞれの子に相続させる」と言う「遺言状」を書くのが親の子孫に対する思いやりであり、義務である、とさえ言えると思います。

事例3の場合、前述したように「道路位置指定」を取った私道（公衆用道路）を取らなければ、A・D・Eの土地は「家が建てられないほぼ無価値な土地」になります。仲の良い兄弟の間は良いとしても、孫子の時代になれば何十人という人数になるので、話し合いがつかない、收拾が付かない土地になるので、親が生きている今の内に、兄弟で話し合っ「道路位置指定」を取り、兄弟で土地の分筆・分割の手続きをする「遺産分割協議」をする必要があります。



コラム執筆
株式会社明和地所 取締役会長
今泉 浩一 Kouichi Imaizumi

早稲田大学法学部卒業。79年、有限会社明和地所を創立し代表取締役社長となる。近年は「不動産賃貸経営セミナー」などの講師を行い、不動産関連の本を多数執筆。06年には、浦安市内4年連続不動産売買シェア NO.1となる。07年、株式会社明和地所取締役会長に就任。執筆・・・「息子への手紙」「社員への手紙」「社員成功塾」「豊かに生きる為の賃貸経営」「不動産でお金持ちになり、幸せになる！」「豊かな老後を過ごし、子供たちが相続で争わない為に！」「日本一学（浦安編）・共著」その他多数。/資格・・・相続アドバイザー協議会認定の上級相続アドバイザー・宅地建物取引主任者・ファイナンシャルプランナー2級・損害保険代理業普通資格・危険物取扱資格者・株式会社明和地所創業以来の不動産経験、現在は会長職。

老後の悩み解決と、 豊かな第二の人生を おくる為に！セミナー



上級相続アドバイザーの資格を持つ、
(株)明和地所会長 今泉浩一が
分かりやすく解説いたします！

今泉 浩一による
**大好評！無料
セミナー**
4/16・5/21
9:30 ~ 12:00(受付 9:15)
日曜日開催！

セミナーの内容

- ① 豊かな老後を過ごすためには、
どうしたら良いか？
- ② 年金はこれからどうなるのか。
- ③ 年金 + α の老後資金の作り方。
- ④ 蓄積資金を活用して
「金の卵を産む鶏」を持つとう！
- ⑤ 争わない相続 等



副業の不動産投資で
「お金持ち」になり
幸せになる

お金に困らなくなる 副業の不動産投資セミナー

4/ 15 (土) ・ 5/ 20 (土) 土曜日開催

時間 : 9時半 ~ 12時 (受付 9時 15分 ~)

- ① 一億円 ~ 三億円のお金が貯まる、お金の貯め方
- ② 72の法則：72 ÷ 利回り 7.2% = 投資額が 10年
で倍になるという法則
- ③ 利回りが 7.2% 以上になる投資はあるか？
- ④ 不動産動向の解説
- ⑤ 具体的な不動産物件の紹介

🎁
セミナー参加者
全員へ!!

セミナー関連本!!
今泉浩一著書籍、
全4種類を
プレゼント!

※個別相談も承っております。予約時にお問い合わせください

お申し込み・お問い合わせ 《定員 20 名の無料セミナーです》

ご予約ください。

Tel 047-316-8872

株式会社明和地所 賃貸管理センター (受付時間 9:30 ~ 18:30 毎週水曜日定休)

ホームページからのご予約も可能です。

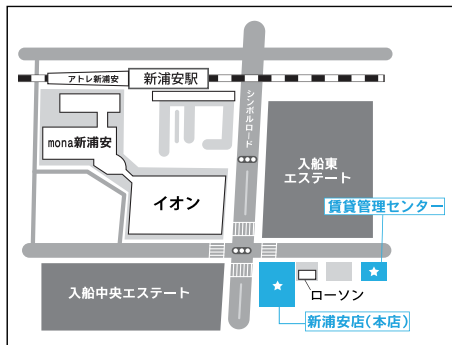
明和地所 浦安

検索

www.meiwajisho.co.jp

【セミナー会場】 新浦安駅から徒歩 5分
浦安市入船 4-1-9 明和地所賃貸管理センター 2F セミナー室

※駐車場はございません。公共の交通機関をご利用ください



あなたのお家は大丈夫？ 耐震基準を知って地震に備えよう！

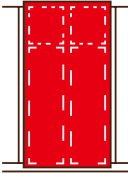
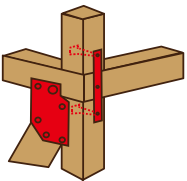
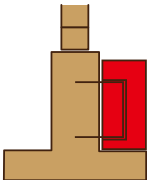
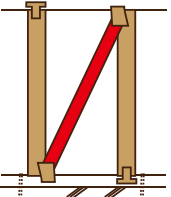
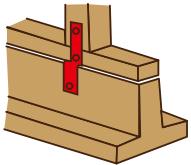
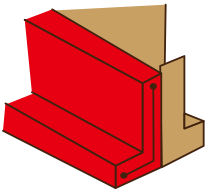
耐震基準とは、建物が地震の震動に

絶えることの出来る能力を定める基準で、1924年に世界に先駆けて施行されました。ちょうど関東大震災の次の年のことです。その後1981年に基準が大きく改正されて、「新・耐震基準」が出来ました。新基準になる以前の建物は築32年以上の建物となりますが、まだまだたくさん現存しています。

旧基準と新基準とは？

【旧基準】…1981年5月以前に建築工事された建物に定められていた基準。大地震（M5〜7）を想定した、震度5強程度の揺れでも倒壊せず、破損しても補修できる程度の被害に収まると想定されていました。

【新基準】…1981年6月以降着工の建物に定められている基準。巨大地震（M8〜）を想定した、震度6強〜7程度のゆれでも倒壊しないと想定されている基準です。

壁補強	金物補強（接合部）	基礎周り補強
<p>パネル（合板）補強</p>  <p>パネル（合板）による補強で水平の耐力を強化。</p>	<p>筋かい金物補強</p>  <p>筋かいを柱や梁などに接合して補強します</p>	<p>鉄筋の入っていない基礎に対する補強</p> 
<p>筋かい補強</p>  <p>対角に筋かいを入れて、水平の耐力を強化。</p>	<p>柱と土台・基礎の補強接合</p> 	<p>建物を支持する地盤に合わせた補強</p> 

耐震等級で強度を数値化出来る！

「住宅性能表示制度」で家の性能レベルを知ることが出来ます。耐震性・耐久性・省エネ性などの10項目の性能を国が定めた基準によって第3機関が評価します。

品格法・耐震等級の目安	
等級3	等級1に対して1.5倍の地震に対抗できる強度
等級2	等級1に対して1.25倍の地震に対抗できる強度
等級1	震度6強から7程度の地震に対し倒壊せず、震度5強程度の地震に対し損傷しない

耐震改修工事では、上記のような方法があります。阪神淡路大震災での犠牲者の約8割の方が家屋の倒壊で圧死されました。また倒壊した建物の約95%が旧基準の建物でした。まずは自宅の「耐震診断」を行って家の強度を知り、そこから補強していきましょう。地震が起きてからでは遅い！自宅をもっと安全にするために、考えてみませんか。

一つでもチェックがついたら、耐震診断をした方がいいかも？！

耐震セルフチェックをしてみよう！

- 平成12年以前の建物だ
- 基礎にひび割れがある
- 外壁にひび割れがある
- シロアリを見かけた！
- ドアが勝手に開く
- 今まで業者に点検してもらったことが無い

お気軽にご相談ください！

株式会社アールデザイン
R*DESIGN

☎047-380-8819

千葉県浦安市入船 4-1-6

営業時間 9:00～18:00 駐車場 有り
 年中無休（お盆・年末年始等を除く）



今月のゆうゆう川柳



春が来た どういうわけか 冷え取れない

《ペンネーム まるちゃん》

ランドセル 孫よろこんで バアバシヤメ

《ペンネーム スーパーバアバ》

白魚の 目が突き刺さり 歯がかけた

《ペンネーム 海苔あさり》

梅咲いた お団子食べた これはウメー

《ペンネーム 花より団子》

「ゆうゆう川柳」読者さまのご応募お待ちしております！

【応募規定】

- ・作品は自作未発表のものに限ります。
- ・日々の生活等をテーマとします。

【応募方法】

葉書またはメールでご応募ください。

★俳句は一人2句まで。

①氏名 ②紙面に掲載するペンネーム

③年齢 ④ご住所 ⑤電話番号

※読みやすい字でご記入の上、難しい字にはフリガナをふってください。

※投稿された川柳の著作権は、発行元に帰属致します。

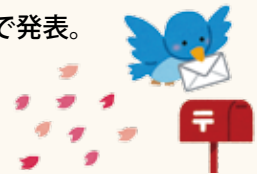
■葉書で応募…

〒279-0012 浦安市入船 4-1-9-2F
株式会社イント『ゆうゆう川柳』応募係

■メールで応募… yu2@int-web.jp

【賞】特選に選ばれた方には粗品を贈呈いたします。

【発表】ゆうゆう手帖で発表。



『取材に来て！私たちのクラブ活動』

『ゆうゆう手帖』で、皆様のご活躍をご紹介しますか？ご取材させていただけるクラブ活動を募集しております。

【ご連絡方法】下記を明記し、お手紙・メール・FAXでご連絡ください。①氏名 ②年齢 ③折り返しのご連絡が出来る電話番号 ④クラブ活動の詳細（箇条書き等、簡単なもので大丈夫です！）

お手紙…〒279-0012 浦安市入船 4-1-9-2F 株式会社イント『ゆうゆうクラブ活動』係 / メール…yu2@int-web.jp / FAX…047-380-7294

取材をさせていただく場合、担当者よりお電話、またはメールでご連絡をさせていただきます。



お元気なうちに自分で決める、終の住みか

介護付有料老人ホーム
[入居時自立]

浦安エデンの園

な ろ う い り ろ う ご

0120-766-165

受付時間 9:00 ~ 17:00(土日祝を除く)

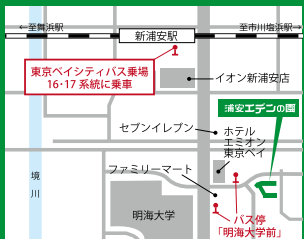
www.seirei.or.jp/eden/urayasu/

浦安エデンの園 検索

住所：浦安市日の出1丁目2-1

[新浦安駅南口より] 東京ベイシティバス「日の出東行き(16・17系統)」乗車約5分、「明海大学前」バス停降車・徒歩1分。

経営主体：社会福祉法人 聖隷福祉事業団



地下1700mから湧き出る源泉掛け流し
浦安の天然温泉スパの癒し



SPA & HOTEL

舞浜ユーラシア 047-351-4126

スパ営業時間

11:00 ~ 翌 9:00(最終受付 8:00)

定休日：転住無休

駐車場：施設内に有り

浦安市千鳥 13-20

浦安にお住まいの方にとっては便利

浦安駅・新浦安駅・舞浜駅北口より
無料送迎バス
循環しております！

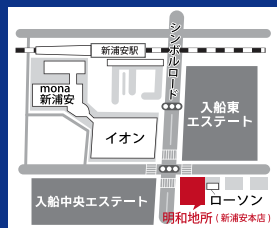


老後の住まい、不動産相続の対策なら…

創業30余年、浦安一筋、上級相続アドバイザー在籍の



株式会社 **明和地所**



お気軽にご相談ください。

【JR新浦安駅から徒歩4分】

浦安市入船 4-1-1

(入船4丁目交差点、医療ビル1F)

■新浦安本店 営業時間 9:00 ~ 18:30 水曜日定休



0120-948-662

携帯電話・PHSからもご利用になれます。

健康で快適に暮らせる住まいの為に。

[新築・リフォーム・リノベーション]

株式会社アールデザイン

R * DESIGN

☎ **047-380-8819**

【JR新浦安駅から徒歩4分】 浦安市入船 4-1-6



営業時間 9:00 ~ 18:00

駐車場 有り

年中無休 (お盆・年末年始等を除く)



ゆうゆう手帖 を置いていただける、施設・店舗さまを募集しております！

施設・店舗へ設置いただけましたら…

上記の広告掲載枠を1枠プレゼント!!

※プレゼント掲載は3回まで ※掲載枠のサイズは変更する場合がございます

※スペースに限りがありますので、先着順となります

お気軽にお問い合わせください。

株式会社イント

「ゆうゆう手帖」編集室 ☎ **047-380-8310** 水曜日定休

9:30 ~ 18:30



中古住宅売買の不安を解消する「5つのサポート」で安心したお取引を可能にします

中古物件の売買に
安心をプラスします。

「売主様」も「買主様」も、安心して中古住宅をお取引いただくために、明和地所では、「5つのご売却サポート」を強化いたしました。
お取引物件の設備トラブルを未然に防ぐとともに、万が一起きてしまった引渡し後のトラブルも弊社が費用負担をして対応いたします。

(株)明和地所

5つ星
サポート



安心の不動産売却

保証もしっかり
これなら安心



ご売却 前の サポート

1. 物件調査



売買契約前に建物を事前にチェックし、雨漏り・シロアリ被害などの不具合を目視調査いたします。

ご売却 前の サポート

2. 設備調査



売買契約前に給湯器・システムキッチン・システムバスなどの住宅設備を動作確認いたします。

ご売却 後の サポート

3. 建物補修



築 30 年超えの住宅も、
最大 1,000 万円まで
負担します

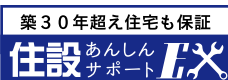
雨漏り	シロアリ被害
主要木部の腐食	給排水管の故障

ご売却後に判明した建物についての4つの瑕疵の補修費用を、引渡しから2年間、最大1,000万円まで当社が負担いたします。

※上記内容は新耐震基準に限り、※旧耐震基準の建物については、保障条件や保障内容が異なります。

ご売却 後の サポートを更に拡大します

4. 設備修理



築 30 年超えの住宅も、
40 項目がサポート対象になりました。

ガス給湯器	システムバス	洗面化粧台	システムキッチン	トイレ
本体	本体	本体	本体	本体
	浴室換気乾燥機 換気扇		ガスコンロ・IH レンジフード	温水洗浄便座 換気扇

ご売却後に判明した住宅設備についての修理・交換費用を、引渡しから2年間・最大10万円まで当社が負担いたします。

※製造年月日によって保障内容や保障条件が異なります。

24時間・365日 サポート

5. 緊急駆け付けサービス

当社でご購入された物件で水周りやガス・給湯設備、鍵・窓などのトラブル時に、専門スタッフが駆け付け対応いたします。買主様に安心をプラスすることによって、物件の魅力を高め、より良いお取引が可能となります。



株式会社 明和地所

新浦安店：千葉県浦安市入船4-1-1
(営業時間9時半～18時半・水曜定休)

TEL 047-380-8888

フリーダイヤル 0120-948-662

明和地所 浦安 検索

<http://www.meiwajisho.co.jp/>