

浦安でもっと豊かな人生をおくるためのマガジン

# ゆうゆう手帖

VOL.

03

2017年  
6月2日(金)発行

無料

by. 浦安に住みたい!

ゆうゆう Contents

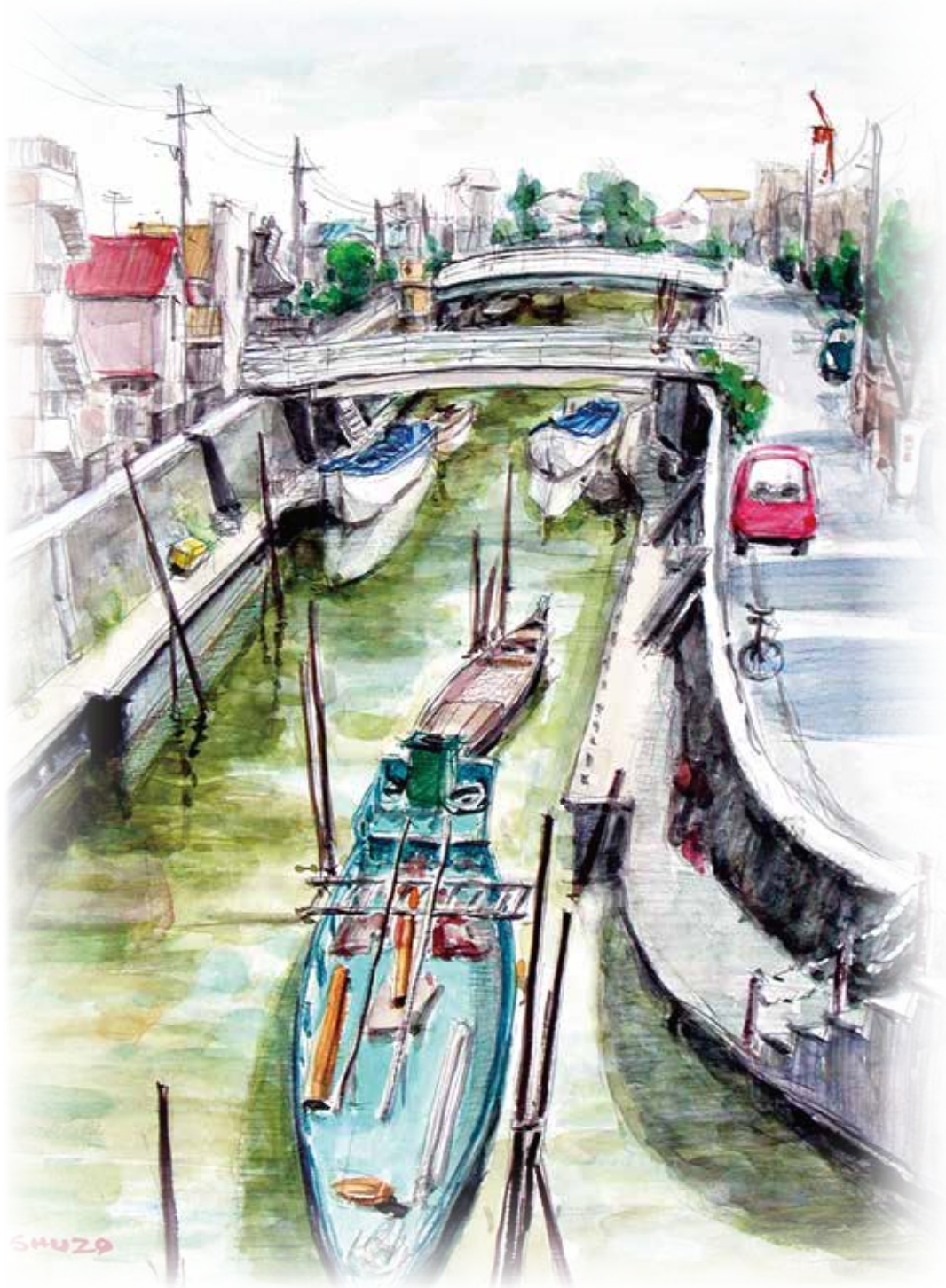
豊かな第二の人生を  
おくるためのレシピ  
人口が減少する時代と  
今後の日本の  
不動産動向は？

今昔うらやす  
絵と写真で見る  
浦安の今と昔

私達のクラブ活動  
優雅に軽やかに  
華やかに！  
シークエンスダンスを  
楽しもう。

60歳以上なら  
誰でも利用出来る！  
Uセンターを  
活用しよう！

etc...



SHUZO



# 今昔うらやす

## ～絵と写真で見る、浦安の今と昔～



今月の表紙 (1998年スケッチ)



スケッチと同じ場所を撮影 (2017年5月撮影)

心地よく遮って  
てくれて、お  
散歩の休憩場  
にはピッタリ  
です。



スケッチ時代にあった船は一隻もなく、境川の周りには新しいマンションや住宅が建っていました。そんな中にも、釣具店や船宿があったり、少し行くと屋形船の船着場があったりと、「元漁師町の浦安」を感じることが出来る素敵な場所です。階段を登ると水門の近くまで行くことが出来ます。大きな桜の木の下にはベンチがあり、夏の日差しを心地よく遮ってくれて、お散歩の休憩場にはピッタリです。

「今と昔を比較してみた。」

ここは元漁師町のあったところだけだと銚子や真鶴の漁師町とはなんとなく違う。川辺と海辺の違いだろうか？建物の多くが改装されているからだろうか？  
(1998年 中村周三)

### 三枚目

### 西水門から (堀江 猫実)

### 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：浦安市堀江4丁目4-28付近

階段を登ると水門近くまで行くことが出来ます。旧江戸川沿いはお散歩道にもピッタリです。





私達の  
クラブ活動

No.1



優雅で軽やかで、見ているだけでもとっても素敵。音楽に合わせて思わず身体が動いてしまいそう…！



笑い声と笑顔のたえないレッスン風景。約 120 分の時間はあっという間！ 皆さん時間を忘れて、ダンスを楽しんでいました。お一人ではもちろん、ご夫婦で参加されている方もいらっしゃいます。



ラブリーの皆さん。「初心者の方も是非一緒に、ダンスを楽しみましょう♪」温かくて優しい方ばかりです。

優雅に、軽やかに、華やかに！  
シークエンスダンスを楽しもう。

『シークエンスダンスサークルラブリー』

シークエンスダンス  
サークル『ラブリー』

■お問い合わせ

047-353-3891 (佐々木)

047-352-8527 (山田)

■活動日・活動拠点

第 2・3・4 水曜日

12:00 ~ 14:00

○堀江公民館

○Uセンター

見学も可能です！詳しくは  
お問い合わせください。

ヨーロッパの宮廷舞踏として楽しまれていたダンスで、社交ダンスの大本となったもの：それが「シークエンスダンス」。様々な音楽に合わせてステップを踏む姿は、社交ダンスよりもゆったりとしていて、男性も女性もとても優雅。男女カップルが輪となって踊るのも特徴の一つで、踊りながらダンスのお相手が変わるため特定のパートナーも必要ありません。盆踊りの様と同じ所作を繰り返して踊ることで覚えやすく、シニア向きです。女性が男役をするのも普通だそう。今回取材をさせていただいた「ラブリー」は、浦安唯一のシークエンスダンスサークル。60代〜80代の方が所属されていて、皆さん背筋がピンと伸びていてとっても若々しい！常に笑い声のたえないアットホームな雰囲気の中、鈴木先生ご夫妻にしっかりと指導していただいています。「ステップは世界共通、外国の方ともすぐに踊れるダンスですよ！」とサークルの皆さん。初心者の方も大歓迎！西洋風盆踊りシークエンスダンス、はじめてみませんか。

『ゆうゆう手帖』で、皆様のご活躍をご紹介しませんか？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。  
お問い合わせ：株式会社イント『ゆうゆう手帖編集室』047-380-8310



浦安市  
在住の

60歳以上なら誰でも利用出来る！

# Uセンターを活用しよう！

## Uセンターってどんなところ？



人気の講座「エンジョイ・フラ」。まるでリゾート地に来たかのように賑わっています。

東野にある「Uセンター」をご存知ですか？お風呂やマッサージ機、ヨーガや太極拳、陶芸教室まで…浦安に住む60歳以上の方なら、原則誰でも自由に利用が出来る、浦安市社会福祉協議会が運営する浦安市の公共施設です。

健康で明るい生活が出来るようサポートするための様々な取り組みを受けられるUセンター。充実した設備はもちろん、多種多様な講座やサークル活動が盛んに行われていて、「毎日来ても飽きない！」と、多い時では一日700人近い方が利用しているそうです。中でも驚いたのが陶芸室にある「焼窯」。本格的なろくろで作った作品を、施設内にある窯で焼き上げる！講師が丁寧に指導してくれるので陶芸が初めてという方も、安心して挑戦が出来ます。「楽しんでいただくことはもちろん、コミュニケーションの場としても活用していただきたいです。」お話ししてくださいましたのは副センター長の樽林さん。「ご利用されている方、皆さんとても仲が



浦安市老人福祉センター  
(愛称 Uセンター)

☎ 047-351-2096

住 浦安市東野 1-9-1

時 9:00 ~ 16:00

休 日曜・祝日・年末年始

駐 有り(限りがあります)

便利な無料送迎バス運行有り

良くて新しいお友達を沢山作られています。自由参加講座は特にアットホームで初めての方も多いですし、ベテランさんも親切に教えてくれます。私達スタッフも時には一緒に参加させていただいたり、お話をさせていただいたりして、皆さんの親交を深めるようにしています。それがセンター全体で『一人ひとりの見守り』に繋がっているんです。『○○さん、最近来ていないけどどうしたんだらう？』『□□さん、ちよつと体調悪そうだったわ』等、いち早く変化に気付くことで事故を未然に防げたら…と思っています。』

お待ちしていますっ！と、元気にハツラツとした笑顔でこたえてくれたスタッフの皆さん…気持ちよくセンターを利用出来るよう試行錯誤をして、いつも楽しい企画を作ってくれる素敵で頼れる存在です。Uセンターのような施設は他都道府県にもありますが、設備や講座の充実面では浦安はトップクラスだそう！是非、ご利用してみてください。

# 『Uセンターで楽しもう！施設内紹介』

基本的に施設利用は無料です。講座は無料で参加が出来ますが、材料費等の実費代は個人負担です。

※浦安市在住の60歳以上で伝染性疾患のない方なら、誰でも自由にご利用いただけます



## 浴室 (10:00 ~ 15:00)

ゆったり入浴できる、広々としたキレイなお風呂は利用者に人気！  
※タオルをご持参ください



## 機能回復室

マッサージ機器や赤外線治療器などがあり、それぞれ1日1回予約制で利用できます。もちろん無料です！



## 大広間

90畳の大広間にはお茶が用意しており、飲食しながら自由に寛げます。カラオケ大会等の開催も楽しみ♪



## 娯楽コーナー

囲碁や将棋、オセロを自由に楽しめる娯楽コーナー。テレビの前にはお茶も用意されています。



## 多目的ホール

太極拳やヨガ、健康体操や社交ダンスに盆踊りなど楽しみ満載。月末にはスペースを利用してイベントも開催！



## 工芸室

本格的なろくろで作った作品を陶芸窯で焼き上げる陶芸や、繊細で美しい葉書絵等の工芸を楽しめます。



## 健康相談室

「今日の血圧はどうですか？」健康の事をいつでも相談できる健康相談室には、看護師が常駐しています。



## 喫茶 檸檬 (9:00 ~ 15:30)

評判の日替わり定食、お蕎麦やパスタの他、充実したお食事を楽しめます。  
※お食事代は別途料金がかかります

## 他にも便利な設備がいっぱい！

その他、茶道や着付け等を学べる「講座室」や、ビリヤード・ダーツを自由に楽しめる「娯楽室」、自由にお食事が出来る「コミュニティキッチン」等、1日中楽しめる充実の設備が揃っています。

※教室・講座は、自由参加のものと事前申し込みが必要なものがあります

## 初回は登録が必要です。

- ①受付時間 9:00 ~ 11:30/13:00 ~ 15:00
- ②「使用券交付申込書」の記入及び提出。
- ③「緊急時用資料」の記入及び提出。  
(緊急時の連絡先(2名分)をご準備ください)
- ④住所・氏名・生年月日の分かるものを提示。  
(例:免許証や健康保険証など)
- ⑤Uセンター内健康相談室にて看護師の簡単な問診。(12:00 ~ 13:00、及び急患対応中は問診が出来ません)

## 皆様のご利用をお待ちしております！



頼れるUセンタースタッフの皆さん。



## 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。

# 人口が減少する時代と今後の日本の不動産動向は？

## 1. 日本の将来推計人口

人口動態、将来はこうなる			
	2015年	2025年	2065年
総人口	1億2709万人	1億2254万人	8808万人
65歳以上	3387万(26.6%)	3677万(30.0%)	3381万(38.4%)
15～64歳(働き手人口)	7728万(60.8%)	7170万(58.5%)	4529万(51.4%)
0～14歳(年少人口)	1595万(12.5%)	1407万(11.5%)	858万(10.2%)
出生率	1.45	・・・	1.44
平均寿命	男	80.75歳	・・・
	女	86.98歳	・・・
生涯未婚率	12.0% 1964年生まれの世代	・・・	18.8% 2000年生まれの世代

(国立社会保障・人口問題研究所発表)



政府の目標は、出生率1・8で一億人の人口を維持することですが、人口問題研究所の発表では、一人の女性が生涯に産む子供の数を1・44人と現実的な数値を仮定した場合の上記の予測によれば、日本は「世界でも類を見ない高齢国家」への道を進んでいることが改めて浮き彫りになりました。確かに、団塊のジュニア世代の出産が増えたせいで5年前の推計よりは少子高齢化のペースは1・45と少しは緩和したが、「主要な働き手である生産年齢人口が大幅に減る基調は変わっていない」のです。それゆえに、「少子化対策」や「社会保障制度の改革」「生産性向上策」などの思い切った手を打たなければ、活力ある未来は展望できない状況が続いています。(日経新聞17年4月11日参照)

## 2. 止まらぬ人口減、地方と都心との二極化進む！

(1) 日本全体での人口減少が続いていますが、仔細に見ると「一方で地方は激しく減少し、他方で東京首都圏を中心とする一部の都市部での増加が進む二極化」が起きているのが現実の動きです。秋田県等における若者の県外流失の大きな要因は「賃金を含めた魅力的な仕事を提示できないこと」です。秋田県の15年度の平均給与は全国で下から4番目の25万9800円、トップの東京の44万円の60%の水準です。若者は都市部の学校に行き、その60%が給料が高い仕事のある都市で就職し、そこに住み、そこで結婚して子供を育てるので、この20年間で良い仕事が少なく給料が安い和歌山県、香川県、秋田県の人口が100万人を切る事にな

2040年には政令市の6市が70万人割れになる。		
	人口推移	10年比増減率
横浜市	347万	▲6%
大阪市	229万	▲14%
名古屋市	209万	▲8%
札幌市	171万	▲11%
川崎市	148万	4%
福岡市	144万	▲2%
神戸市	136万	▲12%
京都市	128万	▲13%
さいたま市	117万	▲4%
広島市	109万	▲7%
仙台市	99万	▲5%
堺市	74万	▲12%
浜松市	67万	▲16%
新潟市	67万	▲18%
熊本市	66万	▲10%
岡山市	65万	▲8%
相模原市	65万	▲9%
静岡市	56万	▲22%

注 国立社会保障・人口問題研究所推計から▲はマイナス。

り、その結果として100万人以下の県が10県になったのです。その人口減少の更に細かい分析をすると、死亡が出生を上回る「自然減」が60%、他県への転出が転入を上回る「社会減」が40%です。そうやって20年間で人口が増えた県は10都道府県あり、東京の15%を筆頭に沖縄、神奈川の3都県が2桁増で、特に東京等への一極集中が進んでいます。例えば、東京都心の勤務地に通いやすい武蔵小杉駅周辺では、大規模タワーマンションの建設が相次ぎ、転入者が大幅に増加し川崎市の人口は150万人を超え、東京都心3区でも大規模タワーマンションの開発が進み人口が増え続けています（千代田区で6万人、中央区で15万人、港区で25万人をそれぞれ上回った）。今

後も日本全体での出生数は100万人未満に減る一方で、高齢者の死亡者数は増える結果、40年後には毎年90万人以上の人口が減り続ける予測です。（2）2040年には、政令指定都市の6市が70万人を割る！政令市は、その周辺地域から人を集めて拠点都市になっただけでしたが、人口減は大都市部も直撃し、全国の20政令指定都市（人口70万人以上条件）の6市の人口が減少すると予測されています。中でも静岡市は新幹線で一時間の立地の為、若物は東京の大学に通い、その60%が東京で就職する（地元で就職する者は40%）ことになり、特に若い女性の県外への流出で子供の出生が激減したことが響いて、全国に先駆けて4月、政令市では始めて70万人を割ったので

した。（日本経済新聞17年4月11日・17年5月15日参照）  
 （3）企業の東京首都圏転入最多。地方から東京首都圏への転入が加速しています。15年に1都3県への本社機能を移した企業は過去最多で、14年比13%増の335件。転入元で最も多いのは大阪府22%、茨城9%、愛知8%、福岡5%が続きます。地方の人口減で市場が縮小し、労働力の確保も難しくなっているからです。（日本経済新聞16年8月8日参照）

### 3. これから購入、又は維持する場合には、どう考えたらいいのか？

（1）「これからの住宅（自宅や賃貸）用の不動産（土地・建物）」は、「良い仕事があり、その周辺の交通環境、買い物環境、文化環境、学校環境等が整った住み易い土地・建物」が求められますので、結果としてその条件を満たしている東京首都圏を中心とする大都市にますます若者が集まり、その周辺にある住み易い地域や快適な建物の需要が高まり、価格が高くなると予測されます。又、「商売用地」としては「物流施設に向けた地域」「観光に向けた地域」「駅近で便利な町中に位置する地域」のいずれかに該当する適地の需要が高まり、その価値が高まる流れです。以上が一般的な今後のトレンドになり判断基準になりますので、その基準に合う物を買いたい、あるいは維持し、それに該当しない地域や物件は買うべきでなく、今の内に売却して具体的に将来性のある地域や物件に買い換えることが賢明です。さて、購入する場合は、上記の一般論を元に、その地域とその物件の条件を個々具体的に検証しなければなりません。不動産購入時に一番大事なことは「100...10...3...1の法則」を守ることです。できるだけ多くの物を見て10戸に絞り込み、その10戸をよく見比べれば「どちらが良い物か」「価格は妥当か」「自分に合う物であるか」等々が、素人でもよく判るようになります。その時、貴方と一緒にあって貴方の要望に合う物を探してくれる業者や担当者に巡り会えば、良い物を選べるでしょう。そうやって多くの中から3つに絞り込んだら、貴方の経済条件に合う無理のない融資を受けて一つだけ購入すれば、ほとんど失敗することはなくなります。

## 4. 浦安周辺の土地建物に将来価値はあるか？

(1) 浦安の住宅の種類別(賃貸・所有)の一般所帯数

住宅の種類	一般世帯数		年間賃料推計
	民間賃貸住宅	26,909	民間賃貸住宅数合計 約 31,466
都市住宅整備公団	3,557	約 59 億 7,576 万円	
社宅	1,000	約 1 億 5,000 万円	
県営住宅	254	公的賃貸住宅数合計 約 1,055	約 9,144 万円
市営住宅	661		約 1 億 5,864 万円
官舎	約 140		約 1,680 万円
賃貸住宅数合計		約 32,521	合計 約 246 億 5,627 万円
個人の持ち家数合計		約 34,128	
浦安市内の一般住宅(世帯)の合計数		約 66,649	

尚、右記の一般世帯数の他に、老人ホームや寮、シェアハウス、病院に入院中、ホテル居住中、親子同居等の人が居て、7万7362世帯が

浦安市内に住んでおり、浦安の人口は16万6575人(住民基本台帳2017年1月末現在)です。

(2) 浦安市内の賃貸住宅について  
上記調査によれば、浦安市に居住する一般世帯は、所有自宅世帯が51・2%、賃貸住宅世帯が48・8%で、ほぼ半数づつであることが判ります。ちなみに、浦安市内にはホテルが既に約9000室あり、更に2000室の新設が進み、ホテル客室数は、約1万1000室になろうとしています。

デイズニーリゾートは首都圏近隣の若い人のデイトスポットとして、年間3000万人の若い人を引き付けていますが、このデイズニー人気をきっかけに、ホテルの他にもこの街に住みたいという若い人の為の賃貸住宅が建ち、そこに住む住人の必要に応じて飲食店やコンビニ、その他の遊び場が発達し、若い人には住み易い街になっています。そして今や浦安市内の賃貸住宅数は、ホテル1万1000室の約3倍の、3万2521世帯に増えたのです。この街が東京首都圏のベッタウンとして若い人に住まいを提示し、その浦安市全体の賃貸収入が、246億5000万円(推計)あることから、賃料収入で多くの市民、及び

中小企業経営者の生活が成り立っていることが判ります。又、この賃貸住宅の市民税と固定資産税が約40億〜50億円が浦安市の税収となっていると推定できます。

(3) 中小企業経営者や自営業者、サラリーマンにとつての賃貸経営の必要性  
中小企業は、儲かり続けることは難しく、良い時は2〜3年で終わり、低空飛行の時は5年〜10年と永く続くと普通です。又、医者や弁護士、設計士、脚本家、小説家、マスコミの解説者等の自由業の方や、美容院、飲食業者、小売業者等の自営業者と言われる人達も、儲かる時は短く、上手く行っても事故や病気で何時働けなくなるかも判らない恐怖に駆られる時がある、と思います。サラリーマンにとつても自分と家族の安定を考えると同じことです。そんな時、副業としての不動産賃貸経営をやっていると、本業の仕事の調子が悪い時にも「毎月30万〜100万の賃料が自分の口座に振り込まれ」、自分と家族の生活の心配がなくなり、安心して本業の仕事に打ち込めます。そんな方々にお世話させて頂いた場合は、会う度に感謝されて有り難い思いをしています。中小企業の事業は、時代の波や時の政府の政策次第で

いは金融機関の貸し出し姿勢によっては、倒産の憂き目を見ることがしばしば起きますが、中小企業のオーナー経営者の場合には、店舗ビルや工場、駐車場等を所有して企業運営を行っていますので、チョット考え方を變えて、その遊休建物や遊休駐車場等を活用して不動産賃貸経営を行うことは容易にできることです。そして、不景気な時などに、店舗ビルや工場等を売却するのではなく賃貸に出せば、毎月30万〜100万〜数百万と言う賃料の収入があり、本業の稼ぎより安定することもあります。更に景気の波をもろに自身一身に受ける自由業者や、小規模の家族経営の企業の場合は、本業で儲からない時でも賃料収入で月に50万〜100万の賃料が入れば、悠々と本業をやり続けることができるようになります。不動産オーナーの仕事は、土曜・日曜のお休みの時にチョットだけ不動産業者と相談して、割安な中古建物を購入して、人に入居して貰えるものに仕上げれば、後は管理者に任せて人に貸せば、それだけで賃料が毎月あなたの銀行口座に入金されることとなりますので、本業の合間に副業としてできますし、それ故に国税庁は賃料収入を「不労所得」と呼んでいます。



確かに、夜遅くまで夫婦で頑張っている飲食業者の稼ぎ等と比べて、買う時には大きなお金を必要としますが、働いた労務の対価としてお金を稼ぐものではありませんので「不労所得」と言われるのです。そうです！上手く行っている今の内に、将来の企業と家族の安定の為に、副業としての不動産賃貸オーナー経営者になることをお勧め致します。

(4) 浦安市内の自宅又は賃貸不動産としての価値はあるか？

①今の日本は世界で最初の少子高齢化と人口減少時代を迎え、東京首都圏と名古屋圏、大阪圏以外の地方の人口が徐々に減少を始めていますので、政府は地方創成を唱えています。現実は地方から首都圏への企業の転入が加速し、15年には1都3県への本社機能移した企業数は14年比で13%増の335件と加速し、16年もこの傾向が続くと予測されています。転入が多い順に大阪(22%)、茨城(9%)、愛知(8%)、福岡(5%)が続いています。地方では人口減が顕著で、労働力や商機を求めて東京に拠点を求める傾向が強くなり、地方の人口減が企業の首都圏移転を促し、更に人口流出を招いている現象です。(日経新聞16年8月

8日参照) この現象は今後も続くと言測できますので、首都圏に企業が集まり、その企業に人は集まり、その近くの住み良い所に住みますので、自宅や賃貸不動産を持つのは首都圏にするのが無難な選択と言えます。

②今から5年後以降は、毎年山梨県がなくなる位に毎年70万人の人口が減少するとの予測ですので、地方はコンパクトシティー化して小さく生き延びるしかない状態ですから、もし地方に自宅や賃貸不動産を所有する場合は、コンパクトシティー内に移転することを勧めます。その首都圏の中でも、浦安地区は横浜や吉祥寺と並んで住み良い街と言われる場所で、デイズニーリゾートがあることもあり、ホテルが約一万室超になるうとしています。訪日旅行者の急増でホテルの稼働率が高まるなか、都心まで電車で20分と近く、成田空港と羽田空港の中間にあり、訪日客の宿泊需要が高まっているからです。

③更に、新浦安という立地には「アーバンシティー」と言うイメージがあり、埋立地の整然とした海が見える景観が外国人になじみやすい面もあるからでしょう。ホテルがこれだけ集まると言うことは、この地が交通の便が良

く、そこに居て心地よい所だから、住み心地の良い所であるとの証拠でもあります。(日経新聞16年5月21日参照) 又、浦安市の新庁舎の10階から外を見ると、市外全体を一目で見ることが出来ます。これが浦安市の凄いです！

周囲4キロ四方が全て見える範囲に、デイズニーランド、鉄鋼団地、その奥の千鳥町の工業団地、新浦安の住宅地、元町、東西線浦安駅と京葉線の舞浜駅、新浦安駅、湾岸道路、大きな公園、運動公園、図書館等々が見えます。交通の便、買物の便、学校環境、文化環境、衛生環境、仕事環境まで整っていて、住み心地が良いのはこのせいだ、「浦安市こそ、合理的に配置された無駄のないコンパクトシティーなんだ！」と実感し、「この街に人が住みたくなるのは当然だなく！」と一人で感激してしまいました。(日経新聞16年5月8日参照)

④その浦安地区の不動産が、11年3月の東日本大震災の液状化被害で被害を受けて、埋立地の土地価格は震災前より30%値下がりし、6年経過後の今15%戻って未だ15%値下がりしたままなのです。しかし、道路下の上下水道、ガス等のインフラはある程度の液状化対策を施した形で15年度に終了して、

16年度未迄に生活道路もほぼ全部修復を終わります。道路が凸凹していたのが以前より綺麗に整備された時、震災前の価格から値下がりしている20%分が元に戻ることが予想される(阪神淡路大震災でも3年後には下の価格に戻っている)ので、後は、東京の中心3区は200%値上がりし、その他の区は60%値上がりしている影響が浦安市に及び始めていますので、今より30%~50%は値上がりする、と私は予測しています。液状化被害の為に、東京の過熱ぶりの陰に隠れた浦安地区の、これからのチャンスを活かさない手はないと私は思っています。(日経新聞16年9月16日参照)



⑤浦安市内では、埋立地である中町、新町が新浦安と称されて、液状化被害を被りましたが、ようやく震災被害からの修復が終わろうとしている地域です。海を埋め立てた時からの都市計画通りの街が出来上がっており、碁盤の目のように整然と配置された広い道路と街路樹のある広い歩道と広い公園や運動公園や大規模店舗群があり、マンションも多い地域で、ビジネスで成功した人が住む街になりました。そこに住む人は「マリナーゼ」と呼ばれる高級住宅街となっていますので、土地建物の価格が比較的高い所ですが、購入した時より値下がりした新築マンションは、2000年以降ではほとんど無いほど価格は安定しています。これから自宅として住むには適地です。

マンションも多い住みやすい所ですが、浦安市のようにディズニールランドで有名ではないだけで地価も建物も安いので、利回りも良く賃貸不動産を持つには悪くない所です。

⑦そこで、住みたいと言う人が何時でも居る新浦安は、資金に余裕のある人がマンションを買って住んだり、利回りは4〜5%と低いが、人に貸して賃料を稼ぎ、何時でも元値以上で換金できる可能性が高い低リスク中リターンの安心投資として持つこともいいでしょう。

⑧行徳地区は、古いマンションを安く買って住むもよし、収益還元法で5.5%〜8%位の高利回りで、中リスク高リターンの収入源にするものもよしの地域です。

⑥又、元町と称される旧市街と農地だった所を嵩上げた地域はアパートやコンビニ、店舗が多く、若者には住みやすい所ですが比較的地価が新浦安よりは安い地域であり、賃貸用に適しています。尚、浦安市に隣接する市川市行徳地区は、浦安と地続きの江戸川の三角州だった所で、区画整理組合で区画整理した碁盤の目のように配置された公園も多いし、

⑨その中間として、元町地区のアパートやマンションを買って、人に貸して賃料を受け取り、収入源にしながら中リスク中リターンの賃貸経営をするのに適しています。ところで、賃貸不動産については、利回りで売買価格が決まる(収益還元法)ことが多くなっています。東京の賃貸不動産の値上がりが凄すぎるので、一年前位から都内で買うのを止めて浦安地区に買いを広げた業者や個人の

方が増えています。物件価格も値上がりして、一年までは利回り10%で買ったものが、今では7%〜8%なら買いかた、と言う状況です。もっとも、マイナス金利政策で金利が1%位になりましたので、例えば、9000万円の物件を3%の金利で買う(9000万円×3%×240月=月返済額49万9137円)のと、一億円の物件を1%の金利で買う(1億円×1%×240月=月返済額45万9894円)のとでは、あまり変わりはないことになります。金利が安いと言うことは利用しない手はない凄いいことだと思います。

⑩これと真逆ですが、利回りが良いと言うことは本当に凄いいことなのです。例えば、10万円天引き貯金を、金利1%と5.5%と7%で20年する時を比較してみます。



$$100,000 \text{ 円} \times 1\% \times 12 \text{ 月} \times 20 \text{ 年} = 26,578,254 \text{ 円}$$

$$100,000 \text{ 円} \times 5.5\% \times 12 \text{ 月} \times 20 \text{ 年} = 43,762,402 \text{ 円}$$

$$100,000 \text{ 円} \times 7\% \times 12 \text{ 月} \times 20 \text{ 年} = 52,396,539 \text{ 円}$$

$$100,000 \text{ 円} \times 7\% \times 12 \text{ 月} \times 30 \text{ 年} = 1 \text{ 億 } 22,708,749 \text{ 円}$$

この計算は複利計算ですが、インシュタインも「複利ほど凄いものはない」、と言っています。金利が高いことは借りる人には厳しいことですが、利回りが良いと言うことは貸す人には凄いい利なことなのです。

⑪賃貸不動産の凄さは、毎月確実に自分の口座に投下資本の5.5%〜7%の決まったお金が、病気で寝ていても入り続けることで、この積み重ねが大きな大きな資産になることです。「年金+α(賃料収入)」を10年、20年、



30年やり続けると幾らのお金が自分の口座に残るか？を自分でも計算してみてください。

手取り賃料収入 10万×12月×30年= 36,000,000円  
手取り賃料収入 20万×12月×30年= 72,000,000円  
手取り賃料収入 30万×12月×30年= 1億 08,000,000円  
手取り賃料収入 40万×12月×30年= 1億 44,000,000円

\*ちなみに、1000人以上の大手企業の退職金の平均は2190万円です。賃貸不動産の収入がいかに凄いか驚くばかりです。これこそが「金の卵を産む鶏」ではないでしょうか。年金+賃料収入の威力をご自分のものに

されることをお勧め致します。

\*「金の卵を産む鶏」を見つけたら、購入して、大事に育てなければなりません。いつまでも金の卵を産む鶏にする為には、何処で育てるかの場所(地域)を選び、良い卵を産むような小舎と餌(建物・管理)を与えて育て、病気になるたらずぐに治療(リフォーム)して健康に戻して卵(賃料)を産み続けてくれるように努めなければなりません。それでも、生き物には命に限り(耐用年数)がありますので、産み出された卵から「次の金の卵を産む鶏」(新しい収益物件)を育て続ける必要があります。そうすることで、貴方と貴方の家族を豊かに幸せにしてくれる「金の卵を産む鶏」になります。

⑫新浦安地区の最新不動産情報…浦安の認知度が上がる！

(イ)日の出地区の湯巡り万華郷の近くでは、ミサワホーム等が一戸建ての建築販売をやっています。

(ロ)明海2丁目の境川に沿った土地ではスタート(株)が低層住宅の建築を始めました。

(ハ)高洲地区に残っていた千葉県企業土地管理局が管理するの空地三カ所合計8万2382・84㎡(2万4920坪)は一般競争入

札で三菱地所レジデンス(株)が約100億円で購入しました。

これから数年間、上記三箇所の大規模開発が進行し、東京に向けて大規模な広告宣伝活動が始まりますので、これから浦安市の不動産の価値が上がります。何故なら、11年3月の東日本大震災以降、液状化被害の負の報告ばかりで、浦安の不動産の良さ住み易さを広告宣伝することがほとんど無かったのですから、しかしこれからは大手三者による大規模な広告宣伝効果が大きく出てくることになるからです。更に、新市長による街造りの見直しも始まるでしょうから、これからの浦安市は楽しくなりそうです。若い人が「浦安に住みたい！」と言って集まり住み着きたくなるような素晴らしい夢のある街造りが期待できます。



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**  
**6/18・7/16**  
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

**6/17(土)・7/15(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:  $72 \div \text{利回り} 7.2\% = \text{投資額が10年で倍になるという法則}$
- 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》

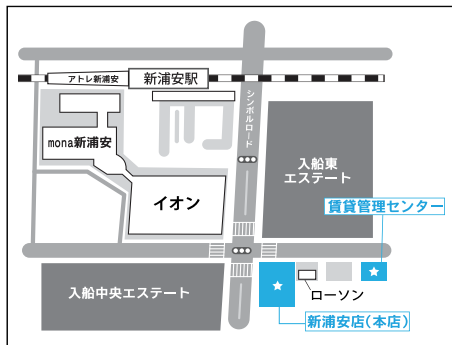
ご予約ください。 **Tel 047-316-8872**  
株式会社明和地所 賃貸管理センター (受付時間 9:30 ~ 18:30 毎週水曜日定休)

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](http://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

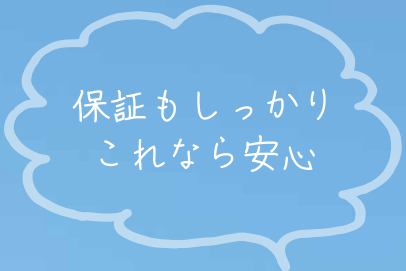
※駐車場はございません。公共の交通機関をご利用ください





中古物件の売買に  
安心をプラスします。

「売主様」「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。



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

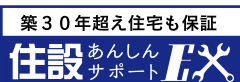
雨漏り	シロアリ被害
主要木部の腐食	給排水管の故障

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ません。 ※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		ガスコンロ・IH	温水洗浄便座
	換気扇		レンジフード	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/>

千葉県知事 (11)5998 号 (公社) 全国宅地建物取引業保証協会会員 (社) 千葉県宅地建物取引業協会会員 (公社) 首都圏不動産公正取引協議会加盟

# 今月のゆうゆう川柳



ダイエーに 行こうと言うが イオンだよ

《ペンネーム 波平》

リフォームを したけど私は 古いまま

《ペンネーム みなみちゃん》

同窓会 今では持病の 自慢会

《ペンネーム おはな》

三角州 今となつては ねずみの巣

《ペンネーム 巨人の7番》

孫を抱き 泣かれるじいじ いと悲し

《ペンネーム ようちゃんじいじ》

「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。

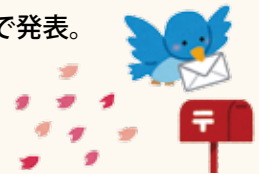
## ■葉書で応募…

〒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](mailto: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。

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。

【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](mailto:yu2@int-web.jp) / FAX…047-380-7294





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 ろ う ご

0120-766-165

受付時間 9:00 ~ 17:00(土日祝を除く)

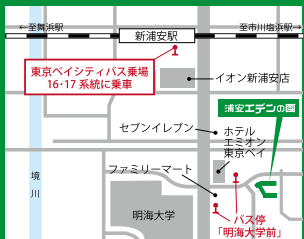
www.seirei.or.jp/eden/urayasu/

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！

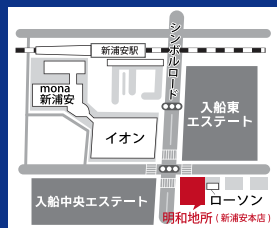


老後の住まい、不動産相続の対策なら…

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



介護付有料老人ホーム  
[入居時自立]

# 浦安エデンの園

初夏の… / お散歩がてらに「ふらっと」見学!

## ふらっと見学会 6月11日(日)開催

開催時間 10:00 ~ 16:00

参加無料  
予約不要

### 園内見学(約45分)

①10時~ ②11時~ ③13時~

浦安エデンの園は「お元気なうちに自分で決める終のすみか」です。マンション型のお部屋と様々な共用施設をご覧ください「高齢者の住まい」に必要な機能を、ご家族と一緒に、またご自身で、考えてみませんか。

実際のモデルルーム Aタイプ・36㎡



スタッフ皆で  
お待ちしております!



### 当日開催の楽しいイベントをお忘れなく!!

スポーツクラブ ルネサンスによる  
アタマとカラダに良い体操  
「シナプソロジー®」

10:00 ~、11:00 ~



「介護のよろず相談室」

介護についてご相談承ります!

10:00 ~ 16:00



出張販売会  
開催します!

11:00 ~ 14:00



訪問介護ステーション浦安による  
「まちの保健室」

血圧測定、病気やからだについて  
何でもご相談ください。

10:00 ~ 16:00



「ミニセミナー」

エデンの園で受けられるサービスを知ろう!  
看護・介護・食事・体操など…浦安エデンの園  
専門職員がそれぞれお話をさせていただきます。

14:00 ~ 15:00

①葛飾柴又 高木屋老舗  
葛餅、どら焼き、おせんべい等

②とうふ工房 豆のちから  
お豆腐、おからドーナツ等



当日ご来園いただけない皆様には「昼食付の個別見学」も行っておりますので、お気軽にご連絡ください!

見学についての  
お問い合わせはこちら



なろういろいろご  
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。



当日は入居申込の受付、及びセールス等は行っておりませんので、お気軽にご参加ください。当日は駐車場がないため、公共交通機関をご利用ください。

事業主体: 社会福祉法人 聖隷福祉事業団

