

浦安でもっと豊かな人生をおくるためのマガジン

VOL.

05

2017年
10月6日(金)発行

無料

ゆうゆう手帖

by. 浦安に住みたい!



Contents

老後の悩みと、
その解決法

今昔くらやす

絵と写真で見る、浦安の今と昔

認知症の人が安心して暮らせる
街づくりのために…

RUN伴千葉 くらやす
2017が開催されました。

老後の暮らし方

最期まで自分らしい生活を…
人間の尊厳を大切にしたい
温かな住まい。

老後の安心した暮らし、
相続対策のために…

住み慣れた家に住み続けたまま、
自宅を売却し資金化する方法



最後のゴールは皆で手を繋いで…。全長約6kmを完走です！



坂道でも関係なし！猛スピードで走り抜ける元気な子ども達。



参加者の皆さんは終始笑顔！会場は楽しい雰囲気にも包まれていました。



「がんばれー！」という声援を背中に、車イスを離れ一歩ずつ力強く踏み出す姿に、うろっとしてしまいました。



認知症の人が安心して暮らせる街づくりのために… RUN伴千葉うらやす2017が 開催されました。

9月10日(日)、浦安市総合公園で「RUN伴千葉うらやす2017」が行われました。「RUN伴」とは、認知症の人が安心して暮らせる地域づくりを目指し、認知症の人と一緒に皆でタスキをつなぎ日本を縦断していくというイベント。2011年から始まり、今年初の海外進出も遂げています。

浦安市では子どもから80歳以上の方まで、18のチームが参加。「がんばれー！」の声援が響く会場はとても賑やかで、参加者全員の名前が刻まれたタスキを肩に走る姿はとても力強い！中には車イスで参加されていた方がタスキを受けた瞬間立ち上がり、自分の足で一歩一歩踏み出す…という姿が見られたり…。参加者も、沿道で応援をする方も、誰もが笑顔であふれていました。そして最後は皆で手を繋ぎゴール！全長約6kmを完走し、走る楽しさ、達成する喜びを共有しました。

「タスキを繋ぐ」という達成感を共有することで、地域の人と認知症の人の距離はぐっと縮まる…。これは「RUN伴」のコンセプトの一つでもあります。今後も全国で続く「RUN伴」の活動を通して、認知症への理解を深め、誰もが安心して暮らせる地域づくりを考えてみませんか。

今昔うらやす ～絵と写真で見る、浦安の今と昔～



今月の表紙 (2002年スケッチ)



スケッチと同じ場所を撮影 (2016年10月撮影)

五枚目

豊受の大銀杏 (猫実)

大きな樹というのは、その土地が大きな災害も無く平和であった証明だ。でも何故、お隣と違って、枝が横に広がるのだろうか？紙の幅に入らない。どうでもいいことを考えながら描くから描き損じる。
(2002年 中村周三)

「今と昔を比較してみた。」

浦安を象徴する三神社の一つ、豊受(とようけ)神社。保元二年(1157年)創建といわれ、浦安市では最古の神社なのだそう。そんな豊受神社の象徴の一つであるのが、この「大銀杏」。浦安市指定天然記念物で、樹齢は400年近くになるのだそう。6、7股に分かれた大銀杏は、大昔、雷に打たれ割れた木から、更に枝が伸びて今の形になった…と伝えられています。宮司さんの話によると、その生命力から「大銀杏にあるコブを撫でるとお乳の出が良くなる」という言い伝えがあるとか…。そろそろ黄色く色づきはじめてそうな大銀杏。お散歩がてら、立ち寄ってみませんか。

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：浦安市猫実3丁目
豊受神社の境内の中。お参りがてら、散策をしてみてもいい。



舞浜倶楽部新浦安フォーラム

最期まで自分らしい生活を…。
人格の尊厳を大切にしたい温かな住まい。



舞浜倶楽部 取締役社長グスタフ・ストランデルさん。日本の福祉施設では唯一の外国人社長です。手に持っているのは、脳機能を活性化するという「ブンネ・メソッド」。初めてでも簡単に演奏できるブンネ楽器は認知症ケアの一環として、施設内でも積極的に取り入れられています。

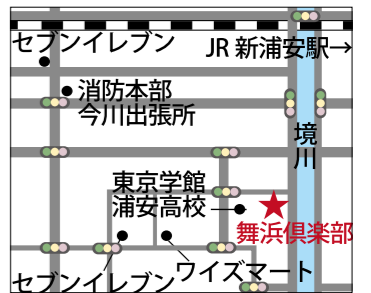
世界から注目されている
今日の日本の福祉環境。

今年4月、『第5回アジア・太平洋地域高齢者ケア・イノベーション・アワード』において「舞浜倶楽部新浦安フォーラム」は部門最優秀賞を受賞しました。世界14カ国から190を超えるエントリーがあり、舞浜倶楽部は今年初エントリーでの受賞。これにより、日本の福祉は世界各国から注目をされるようになりました。「私が日本にきたころの福祉環境は、実はあまり良いものでは無かったです。今から20年以上前のことですが、当時は暗い現場がほとんどでプライベートも無い。スウェーデンの施設との違いに驚きました。」お話をしてくださったのは、舞浜倶楽部社長のグスタフ・ストランデルさん。日本の福祉環境を向上させた立役者の一人です。大好きな日本の福祉環境を変えたい！と日本に腰をすえ、母国であるスウェーデンの福祉を日本に広める活動を続けること20年あまり。

日本の福祉は、世界で賞を受賞するほどになりました。
ストランデルさんが進めたスウェーデンケアとは…。実際に舞浜倶楽部ではどんな生活がまわっているのでしょうか。

人格の尊厳を大切に、
生活の質を維持し続ける
スウェーデンケア。

2025年には65歳以上の5人に1人がかかるといわれている「認知症」。舞浜倶楽部ではスウェーデンケアの中でも、この認知症ケアに力を入れています。「認知症は、予防と発症後のケアがとても大切です。進化したといわれる日本の福祉環境でも、未だに認知症患者への対応が遅れているところがあります。実際に、認知症を確認されると入居を断られてしまう施設も珍しくなく…。住み慣れた場所を移らなければならぬことほど、悲しいことはありませんよね。舞浜倶楽部では、もし認知症が確認されたり介護が必要になったとしても、最期



舞浜倶楽部
新浦安フォーラム
見学のお申し込み・お問い合わせ
☎ 047-304-2400
住 浦安市高洲 1-2-1



お食事 この日のお食事は『ぶりの照り焼き定食』。器には陶器を使用していて、高級感があります。季節感を大切にメニュー構成で、毎日飽きずにお食事を楽しめる細やかな工夫を感じました。



お部屋 まるでヨーロッパのリゾート地のような、優しい自然光の差し込むお部屋。木の温もりを感じるお風呂は貸切で使用可能です。(広々とした間口で介護浴も可能)



施設の一例



【離れ】会席料理をいただくことが出来る“離れ”。お友達や家族とのお祝いをする方も多いそう。



【ラウンジ】お友達や家族との歓談スペースとして。またクリスマス会等の季節行事も行われています。



【コンシェルジュ】お出かけやお帰りを温かく迎えてくれ、困ったときには温かく相談のつてくれます。



広大な中庭は各お部屋から眺めることができます。お天気の良い日には、テラスでお茶を楽しむ方もいるそう。

まで入居者さまのケアをさせていただいて「います。」そのため『もしものときのケア』も充実しており、「施設内には24時間看護師が常駐しています。また施設にはクリニックが併設されていて、夜中でも医師はオンコールで休調の急変に備えています。」これは全国でも19%以下と、とても希少なシステム。浦安市内でも舞浜倶楽部だけだといえます。「ハード面はもちろん、ソフト面でも生活の質(QOL=Quality Of Life)を守る取り組みを行っています。『コンタクトパーソン』という、スウェーデンケアの一つなのですが、その方がこれまで歩まれてきた人生を理解し、自分らしい生活を変えずに送ることが出来るよう担当者が支える制度を取り入れています。一人ひとりにもっと細やかな、もっと行き届いたケアを行えるよう、舞浜倶楽部では国が定めた基準の2倍以上の人員を配置し、スタッフ研修も頻繁に行っています。こちらも全国で10%程の取り組みです。」また、免疫の向上を促し認知症にも効果があるといわれている『鍼治療』もいち早く導入。東洋医学会の権威である兵頭氏が毎週施設内を訪問し、入居者さんには誰でも「三焦鍼法」という鍼灸施術を受けることが出来ます。「良いと思ったものは積極的に取り入れます。皆さんには、ずっと元気に笑顔で過ごしていただきたいので。」そんなストランデルさんの想いは入居者さんにも伝わっているようで「スタッフさんに手をさすってもら

とね、ズンズンって温かさが伝わってくるの。不思議なんだけどそれがとても嬉しくて。」と話される入居者さんの表情、とても穏やかで笑顔にあふれていました。「人の尊厳を大切にしたい」と舞浜倶楽部ならではの、スタッフさんと入居者さんとの信頼関係が伝わってきました。
そしてもう一つ、舞浜倶楽部がQOLを守るために大切にしていること。それは『毎日の食事』です。もちろん塩分やカロリー調整は管理されています。なのにしっかりとした味、そして出汁の風味！実際に私も試食させていただきましたが、その美味しさに驚きました。「お料理は全て、元料亭で料理長をしていた腕利き料理人たちが作っているんですよ。なので味には自信があります！食べることで一番の楽しみじゃないですか。だからこそ料理人と一緒にこだわり、美味しく楽しい食事の時間を過ごしていただきたいんです。」個別の調理も可能で、塩分や糖分を医師と相談したり、咀嚼が難しくなってきた方にはお料理をやらわらわしたりと、80人近い入居者一人ひとりに合わせてお料理を提供しているといえます。噂は口コミでも広がり、「食事が美味しいと聞いてここに決めたの！」そんな入居者さんも多いそうです。
自慢の美味しいお食事を体験できる見学会も、舞浜倶楽部では開催しています。百聞は一見にしかず！是非一度、施設に足を運んでみてください。

■「リースバック」のメリット

短期で資金化	秘密で売却	引越しが不要
売却後も 住み続けられる	住宅ローン 未完済でもOK	固定遺産税等の 経費が不要

■「リースバック」はこんな方にお勧めです。

老後資金
老人ホームへの入居を考えていて、まとまった資金が必要となり家を売りたい。でも、自分にあったホームを見つけるまでの間は自宅に住み続けたい…。

財産分割
私は兄弟の末っ子、三男です。90歳の父が亡くなり、実家の相続が発生しました。父と同居していた長男が、このまま実家に住み続けたいと言っています。どうしたら一番いいでしょう…？



こうして解決!!

最近では、今までと変わらない生活を続けながら、いざという時には安心のサービスが受けられる自立型のホームも増えています。ご入居される場合、施設にもよりますが1,000万円～2,000万円以上、入居時に費用がかかる場合があります。これからの人生を快適に安心して暮らせる終の棲家のために…住み慣れた我が家でじっくりと探し、「移りたい!」と思ったときにいつでも引越しが出来るよう、自宅を売却した資金をホーム入居金として確保しておくことをご提案させていただきます。

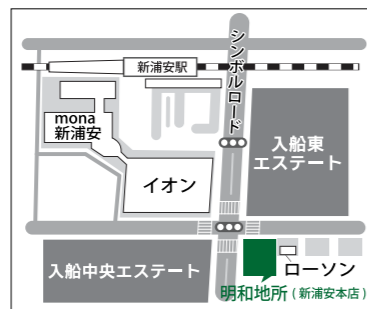


こうして解決!!

兄弟3人がご実家（不動産）を相続した場合、共有名義にすることが多いですが、税金や維持費がそれぞれにかかり、共有名義ということでその後の売却や活用もしづらくなります。この場合、ご長男が「実家に住み続けたい」ということなので、リースバックでご実家（不動産）を現金化し、財産分割することをお勧めします。そうすることで、相続人同士が揉める原因を減らすことができます。財産分割がきちんとされた後に、ご長男はそのまま住み慣れたご実家に住み続けることが出来ます。

豊富な経験と実績で、第二の人生を安心して過ごせるお手伝いをさせていただきます!

株式会社明和地所
(新浦安本店)
0120-948-662
携帯電話・PHSからもご利用になれます。
047-380-8888
住 浦安市入船4-1-1
営 9:30～18:30
休 水曜
HP www.meiwajisho.co.jp



[住まいを通して夢を実現]お気軽にお問い合わせください。スタッフ一同、心よりお待ちしております!



老後の安心した暮らし、相続対策のために…
**住み慣れた家に住み続けたまま、
自宅を売却し資金化をする方法。**

まとまった資金を作りつつ
愛着のある、住み慣れた家に
住み続けるために。

これから第二の人生をスタートさせる! そんな時に「老後の資金としてまとまったお金を確保するには…」、「自宅を売却し住宅ローンを解消したい」、「相続の財産分割で自宅を売却せざるを得なくなつた…」等、お悩みをお持ちの方はいらつしやいませんか。まとまった資金を用意するには自宅を売却するのが一番だけれど、住み慣れた、愛着のある家を手放すのはちよつと…という方も多いと思います。そんな方にお教えさせていただきたいのが、「リースバック」という方法です。

**売却しても自宅に住み続けられる
「リースバック」ってなに?**

リースバックとは、自宅を売却してまとまった資金を得たあと、そのまま

賃貸として住むことが出来る方法です。そのため、お売りする方も「投資用限定で購入をされる方」を対象にお探しします。投資用に購入をされるので、後々追い出される…といった心配もありません。また、売却後は設備が壊れても、新しいオーナーの方で直してもらえるので、費用が発生することがありません。今まで支払っていた固定資産税、マンションの場合は管理費や修繕積立金といった費用もかかりませんので、安心して長く、快適に住むことが出来ます。

自宅を売却したくても、思い出のつまつた家、子ども達や孫が遊びに来るふるさととしての家を手放すことは、大きな決断が必要です。簡単なことではないと思います。そんな時は、是非リースバックをご活用いただければと思います。いつでもご相談を承ります。お気軽にご連絡ください。

私がお説明いたします!



株式会社明和地所
不動産コンサルティング事業部
押金 正雄
宅地建物取引士 2級ファイナンシャルプランニング技能士
レジデンシャルセールスプランナー
損害保険募集人資格

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。

「老後の悩み」とその解決法

1. 「老後の悩み」には どんなことがありますか？

(1) 日本人の平均余命は長い！

男性は83歳・女性は89歳で1/2が、男性は90歳・女性は95歳で1/4が生きています。(厚労省「2013年簡易生命表」に基づく試算)そこで60歳〜65歳くらいで仕事を辞めても「約30年間という長い第二の人生をどう生きるべきか?」「その為に必要なお金をどう準備するか?」を考えて備えなければなりません。

①生活費は幾らかかるのか? ②仕事は何時までできるのか? ③病気になる時、幾らかかるのか? ④介護が必要になった時、妻子に見て貰えるだろうか? ⑤介護の費用は幾らかかるのか? ⑥年金は幾ら位貰えるのか? ⑦預金はどれくらい用意すれば

良いのか? ⑧「年金+α(収入)」の道はあるか? ⑨「貯金」「投資信託」「リート」「賃貸収益」その他、どんな方法があるか?

(2) 日本国の財務状況と社会保障の行方。

日本国の国債(借金)は約1150兆円(対GDP230%)。それに対し、米国は対GDP110%、1年間の税収は約60兆円、支出は約100兆円です(内、国の医療費支出は約33兆円)。

←

もし毎年10兆円ずつ返しても100年以上かかる(孫子へ負担を負わせる状況)。∴年金は年収の50%へ、医療費や介護費用は自己負担が増えるしかない状況です。

ちなみに、国民個人の資産は、不動産が約1350兆円、金融資産が約

2. 「豊かな第二の人生」 の作り方

60歳〜95歳迄の人は、夫婦二人の生活費と療養・介護費の備えが必要です。①最低限度の生活費は月に24万2000円、豊かな生活を続けるには月37万9000円が必要(国民生活センタ一の試算)です。一人だけになったら、その半分強が必要です。

②生活費と介護の費用の準備はできていますか? 年金は幾らありますか? 預金は幾ら用意されていますか? その他の収入源はありますか? その対策を立てましょう!

③介護の費用は準備できていますか? 85歳を過ぎると介護が必要になる人が1/2になると言われています。食事とトイレ、入浴が自分でできなくなったら、介護は誰に頼みますか? 老老介護は共倒れになるので無理だし、お子さんに期待してもお子さんの生活を破壊してしまうので、これも難しいのが現実です。介護施設に入ると、月15万〜30万円が必要となります。④最後に、自分が逝った後の妻子の生活と幸せを願う親の心を「遺言書」に書き、相続対策を立てねばなりません。相続法では、遺言書があることを

前提として「遺言書があればそれに従い、無ければ子供達で均等に分ける」等々の「法定相続人」と「法定相続分」が一律に定められています。しかし、20%しか遺言書を書いていないので、遺産分けに対する親の意思が文書で書いてないことになり、遺産争いが起きてしまいます。

3. 不動産による具体的な 生活対策、老後対策例、 いろいろ

だんだん体も心も衰えていく高齢者は、まだ元気な内に、自分と妻と家族の心と体の安心・安定を得るために、それを支えるお金の準備をしなければなりません。その為に、今まで築いてきた資産・お金を、絶対に失敗しないで増やす方法を実行しなければなりません。以下には、不動産による生活対策と老後対策のあり方を述べますので、参考にして頂ければ有り難く思います。

(1) 自宅を家族の貯金箱にする。
自宅は、国の「住宅取得政策」により数々の有利な保護政策が採られているため、購入・維持しないと損なくらいに有利な状況にあります。

1900兆円ですが、この内の70%を60歳以上が持っています。

①高齢者は、「相続対策」や「お金の不動産の活用」で収入を増やすことができる! ∴現在70歳以上の人は退職金2000万円平均、年金は20万〜30万円、不動産は購入時より高くなっているし、借入金も返済しているのので、蓄積したお金と不動産の活用で、自助努力ができる世代として「恵まれた世代」なのです。

←

②30〜50歳の人は、急激な円高・円安リーマンショック等々、「戦後のような、誰でも努力すれば報われる時代ではなくなっている」ので、「給料+α」の「副業での生活対策」を考えるしかない状況に置かれています。

さて、この状況で貴方はどう動きますか?

①自宅購入のための住宅ローンの金利は、1%前後の低金利・35年の長期融資が可能。

②年末の借入残額1%が10年間、納税金から還付される住宅ローン控除制度がある。

③親から子に対する住宅購入資金700万円迄(住宅条件によっては1200万円迄)は贈与税を免除される制度がある。

④登録免許税、固定資産税、取得税等が軽減される。

⑤火災、地震、水害等による被害に対して火災保険、地震保険等の保険制度がある。

⑥特に「自宅売却時の利益は3000万円迄は譲渡税を免除する控除の特例」がある。

※その為、高齢で介護が必要になった時や年金と手持のお金だけでは生活できなくなった時等に、「自宅を売って3000万控除の制度で売却金全額を手元に残し、老人ホームや介護施設に入居することができる」ので、価値ある自宅を持つていることは「最後に最高の老後資金」になります。「自宅を家族の貯金箱」と考えましょう!

⑦但し、住宅ローンの借り方についてはいくつかの注意点がありません。

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・宅地建物取引士・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。

※長期・低利の住宅ローンではありますが、65歳を過ぎたら働いてお金を稼ぐことが難しくなるため、65歳迄には借入金を完済できる返済期間でローンを組む必要があります。

※ローンの返済(元本+金利)は、他人に貸した時の貸料以下でローンを組んでおけば、転勤等の間の返済で苦しむことがなくなります。

⑧自宅の所有権は、夫婦二人の所有とすることが大事です。老後の悩みの一つに、夫亡き後に、残された妻(或いは夫)が今まで住んでいた自宅に住めなくなる不幸が、遺産相続で起きる事があります。そんなことが起きないようにする対策として考えましょう。

(イ)「おしどり贈与」の活用
20年以上夫年以上夫婦であった事を条件に「相続税評価価格で2000万円まで、配偶者に自宅を贈与しても無税とする特例」を活用して、妻(夫)に自宅の所有権を生前贈与(持分登記)しておけば、残された妻が住み慣れた自宅に住めなくなることはなくなります。

(ロ)「おしどり贈与」をしておけば、老人ホームや介護施設等に入る時等に自宅を売却した時に、夫分3000万円+妻分3000万円=夫婦二人分として6000万円は利益から控除できるの

で、譲渡税を支払わないで「大きな老後資金」を手にすることができます。

(2) 「年金+ α (不動産賃貸収入)」で老後資金対策を建てる。

投資と言えば「株式投資」が上げられますが、株で儲かっている人は10%しかないと言われるハイリスク・ハイリターン投資です。残念ながら心身が衰えてくる高齢になったら、キャピタルゲイン(値上がり)狙いの株式投資は、遠慮した方が賢明でしょう。やるとしたら長期の投資信託か、リート(不動産投資信託)なら多少安定投資になります。

① ファミリーマンションを買って賃貸にする(ローリスク・中リターン投資)
例えば、美浜浜東エステート3LDK(85・8㎡・3500万円)の築36年を買って賃料14万円で貸せば、4・82%の表面利回りで貸せます。管理費2万4000円があるので、手取り賃料は年間139万2000円となります。実質利回りは4%弱とあまり良いとは言えませんが、自宅として住む人が管理組合を作って管理費と積立金を徴収して、自宅の価値が落ちないように管理努力をしています。なので、大規模改修時に補修費用を特別出す心

配はあまりなく、RC造なら100年以上の長い間現況を維持できるし、転売価値もさほど落ちないし、何よりも新浦安駅から5分、10分の位置です。で、入居者に困ることはないでしょう。

そして、年金26万円+11万6000円+37万6000円の生活費を安定的に獲得できるとなれば、老後の豊かな生活が続けるのに十分な収入源となるのではないのでしょうか。手持ち資金の多い高齢者が、現金を持っていても使った分だけ、だんだん手持ち資金が減っていくのと比べて、旅行していても寝ていても、毎月貴方の預金口座に11万6000円が入金するのですから、手持ちの現金で買う老後資金対策としてお勧めです。65歳〜95歳迄貸し続けた場合、その賃料を計算すると、以下の金額になります。なんと凄い収入源であることでしょう。

11万6000円×12月×10年＝1392万円！
11万6000円×12月×20年＝2784万円！
11万6000円×12月×30年＝4176万円！

② 古いマンションかワンルームマン

4. 相続対策について

(1) 何故遺産相続で争いが多いのか？

男性は83歳・女性は89歳で1/2が、

男性は90歳・女性は95歳で1/4が生きていますので、相続は75歳〜95歳頃に発生します。今80歳以上で亡くなる人は戦前の教育を受けた人か、戦前の

「長子家督相続」で相続した経験のある親の教育を受け継いだ人なので、「長男が跡取り息子であり、相続も長男が多くの財産を受け継ぐ」という感覚の方が多いのです。しかし、75歳以下の相続人は「諸子均分相続」と言う戦後の教育を受けているので、「相続財産は子供で均等に分けるもの」と考えています。そこで、「20%の人しか遺言書を書いていない」し、「相続する側は均等に貰えるものと考えている」と言う考え方の違いから、遺産の分け方で揉めることが多いのです。そこで子供達が遺産分けで揉めない為には、親の想いを込めた遺言書を必ず残す必要があります。それは子孫のことを思う親の義務でもあります。それぞれの子供の生活と幸せを願わない親はいませんので、それぞれの子供(子孫)に対する親の想いを込めた遺言書を書いてあげば、争う子供はいないはず。それ

ションを買って貸す(中リスク・ハイリターン)

行徳地区辺りの古いマンションかワンルームマンションを買って賃貸に出せば、7%〜9%の利回りで賃料を稼げます。鉄筋コンクリート造か重量鉄骨造の建物なら70年以上100年は持ちますので、浦安の元町か行徳で買えば、90%位の入居率で貸せるし、管理費や修繕積立金を引いても実質利回りで6%〜7%位の賃料で貸せます。浦安・行徳地区は東京駅まで電車で20分の近さであり、東京首都圏のビジネス街に通う通勤客のベッドタウンであり、デイズニールランドがあつて「若者が住みたい街」ですので、古くなっても入居者に困ることはありません。利回り重視の人にはお勧めです。

③ 一棟売り賃貸マンションを買って貸す(中リスク・ハイリターン)

大きな収入をご希望の方には、土地付き一棟売り賃貸マンションやアパートがお勧めです。

※賃貸不動産への投資で一番大事なのは、20年後、30年後も入居者がいることです。入居者がいなければ賃料は入金されませんし、もし融資を受けている場合は入金が無いのに返済を迫られて苦しくなり、破産することもあるか

がないために、子供間の遺産争が起きているのです。

(2) 「遺言書」の書き方

① 「自筆証書遺言」と「公正証書遺言」「遺言書」と書き、次のページのように「遺産の内容を判りやすく具体的に明示して○○○○に相続させる。」と書き、「書いた年月日」「住所」「氏名」の全てを自分一人で書き(夫婦共同遺言は無効)、「実印を押捺する」ことで有効な遺言書になります。更に、これを持って公証役場に行つて「公正証書遺言」にしてもらう(費用は3万〜5万)のが最善の方法です。

※遺言書の書き方は次のページで紹介しています。ご参考ください。※遺言書は、遺産状況と家族構成や親子・兄弟の仲の良さ・悪さ、事業承継の有無等々によつてそれぞれに対応した書き方が違つてきますので、遺言書を書いた場合は自分の財産目録を持つて、専門家と相談して書くことが賢明です。

(3) 遺言書が無いと争いになるケース
① 子供がいない夫婦 ② 親子の仲が悪い場合 ③ 再婚して前の結婚での子供がいる場合 ④ 兄弟仲が悪い場合

ら要注意です。その点、今から20年以上の間、人口が増え続けるであろう東京首都圏位置する浦安周辺なら、入居者に困ることは無いので安心投資になります。

④ 特別編：サラリーマン大家への道

今、サラリーマン大家が流行っています。何故でしょうか？それは若い人の給料が上がらないからです。年金も退職前の給料の50%確保が政府の目標になっていますが、それさえも怪しいもの、と皆が思っているからです。そうです、少子高齢化で人口減少社会になるこれからは、給料や年金にだけ頼つても生きていけない時代になることが判つているので、「給料+ α 」や「年金+ α 」の収入の道を探して、自分と家族の生活費を何とか工夫する必要があります。その点で「サラリーマン大家」として、給料+ α の「副業」としての賃料収入」を稼ぐことが一番安定的な収入源になるのです。

例えば「給料(又は年金)+ α の家賃収入」が、月額10万円、20万円、30万円(手取り)であると仮定した場合の計算例を書きます。
① 10万×12月×30年＝3600万
② 20万×12月×30年＝7200万
③ 30万×12月×30年＝1億8000万

⑤ 夫に隠し子がいる場合 ⑥ 経済的に苦しい子がいる場合 ⑦ 跡継ぎ息子にほとんどの資産を移した場合 ⑧ 跡継ぎ息子に子がいないで、嫁の兄弟の子を養子にした場合 ⑨ 跡継ぎ息子の子を養子にした場合 ⑩ 行方不明の子がいる場合 ⑪ 遺産として大きな借金が隠れていた場合 ⑫ 遺産として引き継ぎたくない不動産がある場合 ⑬ 遺言書が無いか、遺言書の内容が相続人を怒らせる内容の時

※日本の相続法は、「遺言書があればそれに従い、遺言書がなければ、法定相続人が法が定めた相続人に法が定めた相続人が配分される」と規定されています。

相続法の趣旨は「親の遺産をタダで与える・貰える」のですから、被相続人の意思に従つて遺産を分けることが本則とされているのですが、日本ではまだ遺言書を書いた人は20%位しかいません。そこで、残された妻子に対する家族の生活と幸せになつて欲しいという親の想いを書いた遺言書がないために、「配偶者や子などの法定相続人に、法が定めた割合で均等に遺産を分配される権利がある」と信じた子供などにより、遺産分けが争いの種になつていくのです。遺族の争いを止めさせたかったら親は、「遺言書」に子孫への配慮

です。なんと凄い数字でしょう！本業で頑張れば給料も上がるでしょうが、その給料+ α (賃料収入)があれば、家族の生活が豊かになり、65歳で仕事を辞めた後の95歳迄の30年間にも、例えば30万円の賃料があれば、年金が15万円でも月収45万で豊かな生活を続けられます。副業の不動産収入は、病気で寝ていても毎月貴方の口座に振り込まれるお金です。1000人以上の大企業でも退職金は2190万円です(50万×12月×30年＝1億800万)の方が何倍も多くて安心でしょう。

これがサラリーマン大家さんが増えている理由です。医者、弁護士、中小企業経営者等で働く人にも、何時病气や事故で働けなくなるか判らないので、同じことが当てはまります。但し、賃貸オーナーへの道も投資の一つです。どうしても守る必要があることがあります。それは、20年、30年先に人口が減らない地域で、入居者に気に入られる建物を購入し、入居者に気に入られる管理方法をとることです。なぜなら、入居者が居ないと収入はゼロだからです。詳しくはその地域の専門家に具体的に相談下さい。

遺言書

遺言者今井幸一は、以下の通り遺言する。

- 一. 浦安市高洲○×△-□□所在の自宅不動産は、妻今井祐子(昭和24年1月1日生)に相続させる。**※不動産は登記簿謄本の記載通りに書く**
- 二. 預金 50,000,000 円は妻今井祐子に相続させる。
- 三. 浦安市堀江○×△所在の宅地 130㎡及び、同所同番所在の鉄骨 3 階建て共同住宅(堀江アパート)は、長女山本恵(昭和 60 年 4 月 1 日生)に相続させる。
- 四. 野山証券管理の株券○△は長男今井良(昭和 50 年 9 月 10 日生)に相続させる。
- 五. 楽丸証券管理の株券○×△は次男今井秀(昭和 50 年 7 月 1 日生)に相続させる。
- 六. その他の遺産は、妻今井祐子に相続させる。
- 七. 遺言執行人として妻今井祐子を指名する。

付言. 妻今井祐子には今まで通りに生活できるように自宅を相続させ、且つ 95 歳迄の生活費や病院費用や介護の費用として預金の全てを相続させるので、子供達と仲良く、楽しく生きて下さい。

又、長女今井恵にはその生活費として堀江アパートを相続させるので、その賃料で母親と同居しながら共に生活し、これからも母親の生活と療養看護をしながら親孝行を続けてくれることをお願いします。

長男今井良と次男今井秀は、いずれも上場企業に勤務して生活も安定しているので、自宅購入時に住宅取得資金を贈与したし、それぞれに株券を相続させました。兄弟仲良く、老いていく母親の家に時々孫子を連れて遊びに行き、母親を見守り、親孝行を続けてくれるようにお願いします。

そして、もし母親が認知症になったり、介護が必要になった時には、自宅を売却したお金で良質な介護付きの老人ホームに入居させて、最後の人生を不安無く豊かに過ごせるようにしてくれることを兄弟全員にお願いします。私は、良い妻と良い子供達に恵まれて良い人生だった。みんな有り難う！これで私は彼方の世界に行くが、子供達全員の豊かで幸せな生活が続くように祈っています。

※上記のように、何故そのような遺産の分け方をするのかを親の気持ちを込めて書くことが必要です。遺言書の本文では不満な子供も親の心が書いてあれば、遺産分けで争うことは少なくなります。

20××年○月△日

住所 浦安市高洲○×△-□□ 今井幸一 印

を尽くした遺言書を書いておくことが、親の残された妻子に対する義務でさえあるのです。そして、相続人は、遺産をタダで貰うのですから、権利として争うのではなく親の配慮に従って、親に感謝して有り難く頂くことがあるべき姿なのです。そのように子供を仕向けるような遺言書を書くことが親の義務(「付言」等を丁寧を書くこと等)であると云えます。更に、できれば遺言の内容を生きている内から子孫に話しておくことが、もっと重要なことでもあります。

5. 不動産の贈与(相続の前渡し)を活用すればかなりの節税になる。

(1) 親に余裕があれば、子孫のために生きている内に資産を無償で与えることを「贈与」と言いますが、2015年1月1日から直系尊属から子や孫への贈与が大幅に減税されました。住宅資金や教育資金等でお金が必要な30歳〜50歳の子育て世代への贈与税を軽減して、国内消費を活発にしようとする政策です。

(2) 贈与税の税率構造の見直し
20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた財産に対する贈与税。

改正前		改正後	
200万円以下の金額	10%	200万円以下の金額	10%
300万円以下	15%	400万円以下	15%
400万円以下	20%	600万円以下	20%
600万円以下	30%	1000万円以下	30%
1000万円以下	40%	1500万円以下	40%
1000万円超	50%	3000万円以下	45%
		4500万円以下	50%
		4500万円超	55%

(3) 不動産贈与による有利な贈与の活用事例

不動産の評価方法は相続と同じく、土地は路線価(公示地価の80%)、建物は固定資産評価価格(新築の場合工事価格の55%〜70%)で評価し、且つ中古建物の評価は減価償却した金額で評価するので、現金や株式での贈与と比べて20%〜60%くらい評価が低くな

り、子供に資産を移す方法としては不動産での贈与はかなり有利な方法です。

①例えば、築20年の木造アパート10室・100坪・月額賃料70万円・新築時工事代金8000万円を子供に贈与する場合、新築時の固定資産額は8000万×55%＝4400万円です。減価償却で4400万×2/22＝約400万円(現在の固定資産価格)ですから、建物全部を贈与しても、(400万〜10万)＝290万円の贈与となり、15%の贈与税43万5000円です。借地料として年間12万位の地代を親に支払う必要はありませんが、何と年間賃料840万のアパートを435万の贈与税で子供に譲れるのです。しかも、その底地の100坪の評価も貸家建て付け地として60%の評価に下がり、相続税も節税できるのです。

②例えば、30歳未満の子や孫の教育資金として1500万円までの贈与は無税の制度もありますが、元々子や孫の教育資金や生活費の贈与は親の義務です。この制度を利用するよりかは、1500万円の中古マンションを買って、1年後にそのマンションの固定資産評価額で50%位の価値で評価して、3年に分けて1/3の持分で子供

や孫の教育資金として贈与すれば、(固定資産評価額250万〜110万)×10%＝14万×3回＝42万の贈与税で、毎月7万円くらいの賃料のある賃貸物件を、将来にわたる教育資金として贈与できます。この方が貰った側にも価値があるのでないでしょうか。

③子供が自宅を買いいたい場合、その頭金を贈与することは700万円まで(住宅条件による)無税です。2019年4月以降の消費税が10%に上がる時には、3000万円までの住宅資金贈与が無税とされることになっています。

以上、よほど余裕がある親は生前贈与をすることに賛成ですが、その前に、まず夫婦二人の95歳迄の生活費と介護の費用を用意することが先である、と考えています。その余裕を得るためには価値ある自宅の他に自分達のために賃貸不動産を持ち、年金+αの賃料で月額40万円以上を確保して、子や孫には彼らが必要な時に必要なお金を援助できる状態にあることが、親子関係も良い状態に保てるコツではないか、と考えています。貴方は、どう考えますか。

原因をつきとめ、結果を生む！
『身体の根本から改善しよう。』

仙人接骨院



浦安市富士見 2-1-3

完全予約制
お気軽にご相談ください。

午前 9:00 ~ 12:00 / 午後 15:00 ~ 19:00 (土は 14:00 ~ 17:00)
休診日：日曜、祝日、セミナー日

お問い合わせ **047-354-0553**

今ある歯を大切に 青木歯科
頼れるまちの歯医者さん

診察時間	月	火	水	木	金	土	第1、第3日曜
10:00 ~ 12:30	○	○	○	×	○	○	○
14:30 ~ 19:30	○	○	○	×	○	○	×

ご予約下さい ☎ **047-353-5164**

浦安市入船 4-7-18 (駐車場有) お気軽にご相談ください！




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：年中無休
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はとっても便利

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！



お元氣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 **浦安エデンの園**
[入居時自立]

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/

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」バス降車・徒歩1分。



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 9:30 ~ 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)




今泉 浩一による
**大好評！無料
セミナー**
10/22・11/19
9:30 ~ 12:00 (受付 9:15)
日曜日開催！



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！

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 + a 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



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



お金に困らなくなる
副業の不動産投資セミナー

10/21(土)・11/18(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

※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。

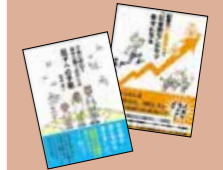
明和地所 浦安 検索 www.meiwajisho.co.jp

【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



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！



第三者による

「きちんと検査」 「しっかり保証」で、

売りたい方にも買いたい方にも、 安心をお届けします。



マンションも一戸建てもきちんと検査、しっかり保証します。

更に 今までサポート対象外だった築30年以上の住宅もサポート対象となりました。



専門のインスペクターが第三者目線で物件調査します。
(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調査いたします。)

建物補修 築30年超えの住宅も最大200万円まで負担します。
(ご売却後に判明した建物についての4つの瑕疵<雨漏り・シロアリ被害・主要木部の腐食・旧配水管の故障>の補修費用を、引渡しから3ヶ月間、最大200万円までの保証がつきます。)

※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、保証条件や保証内容が異なります。 ※保証項目は項目によって異なります。 ※給排水管路については1990年以降築より対象となります。



専門のインスペクターが第三者目線で設備調査・動作確認します。
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。

最大108箇所の補修サポート 1箇所最大10万円まで負担します。
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3ヶ月間・最大10万円まで保証がつきます。 ※製造年月日によって保証内容や保証条件が異なります。

24時間365日サポート 緊急駆け付け

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。



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/>