

浦安でもっと豊かな人生をおくるためのマガジン

VOL.

06

2017年  
12月1日(金)発行

# ゆうゆう手帖

by. 浦安に住みたい!

無料



ゆゆう Contents

## 老後の悩みと、 その解決法

### 今昔うらやす

絵と写真で見ると、浦安の今と昔

やわらかくて上質なお肉は、  
老化を遅らせる効果も！

脂っこさが

気にならない！

さっぱりとあま〜い

上質和牛焼肉。

入船に出来た  
焼肉屋さんを  
取材しました。

お得な  
クーポン  
付き！

### 老後の暮らし方

自分らしく生きるを、

最優先にして…

温かさや優しさに満ちた  
『住宅』

# 今昔うらやす

～絵と写真で見る、浦安の今と昔～



今月の表紙 (2004年スケッチ)

## 六枚目

申年、日の出の街から  
初日の出(日の出)

新年は快晴、描き初めだ。  
薄闇の中、下書きをして東向  
いて日の出を待つ。突然、右  
手の日の出のビルの間から、  
赤い光が差込む。私のあわて  
振りが絵に出ている。赤い丸  
が描いてあるだけだ。

(2004年 中村周三)

## 「浦安で初日の出」

ビルの間からぼつかりと顔を  
出した「日の出」が美しくて、  
今回の表紙にしました。

浦安で、こんなに綺麗な日の  
出が見られるとは…。明海や高  
洲の海沿いでは、海から登る幻  
想的な「初日の出」を見ること  
ができ、実は隠れた初日の出の  
名所になっているそうです。

新しい年のはじまりに浮き立  
つ気持ちを胸にしまつて、神聖  
で美しい日の出を浦安で見ませ  
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。

## 浦安市、初日の出情報

2018年1月1日の初日の出時刻(浦安市)  
…午前6時50分ごろ

当日は厳しい寒さが予測されます。十分な防寒  
対策をして、初日の出をお楽しみください。  
(1月1日が晴れますように!)



「このタン塩しか食べない！」そんな方が続出の、いちり名物 厚切り上タン塩 2,100円 + 税。その他、和牛カルビ 1,800円 + 税、カルビ 950円 + 税、ハラミ 950円 + 税、サラダやスープ等のメニューも豊富です。



「焼肉店」のイメージを覆す、ダークブラウンの木目調で統一された落ち着いた店内。床もテーブルも清潔感があり、気持ちよくお食事が出来ます。



打ち上げや忘年会にも喜ばれる、満足度の高い宴会メニューはこれからの季節にオススメ！ 4,000円～（※ 4,000円以下のコースも有り。金額・内容をご相談ください ※要予約）

取材

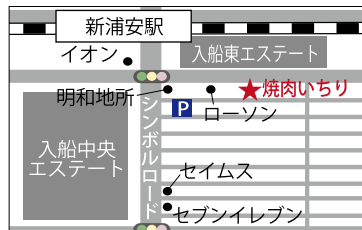


やわらかくて上質なお肉は、老化を遅らせる効果も！  
脂っこさが気にならない！  
さっぱりとあま〜い上質和牛焼肉。

「お肉は好きだったけれど脂が気になって食べなくなつた…」そんな理由からお肉を敬遠していた方が、「この焼肉なら食べたい」と足しげく通う焼肉店がある！ そんな噂のお店が、11月で一周年を迎えた入船の「焼肉いちり」。お肉から遠ざかっていた人まで虜にしてしまう秘密…それは、いちりが提供しているお肉にありました。厳選した卸業者から仕入れるこだわり霜降り和牛は、新鮮かつ高級だから出せる、さっぱりと旨味の深い脂がたっぷり。口の中でとろける柔らかさから、上質なお肉を使っていることが分かります。上質なタンパク質は老化を遅らせる効果も期待できるそうで「量は食べられないけれど、美味しいお肉を食べて健康にも気をつけたい」と、60代70代の方も多く来店されるそう。オープンが15時からというのも焼肉店には珍しく、早い時間からお食事が出来るのは嬉しい点です。

お肉を食べて健康に！是非、「焼肉いちり」に足を運んでみてください。

新浦安駅から徒歩 5 分の立地も嬉しい！



焼肉 いちり  
☎ 047-306-2921

住 浦安市入船 4-1-4-2 F  
営 15:00 ~ 24:00 (LO23:30)  
休 月曜

注目 サークル活動の打ち上げにも !!



お店を丸々、貸し切り出来ます♪

25名様以上のご予約なら、平日限定でお店を丸々貸し切ることが出来ます。サークル活動の打ち上げや、クラス会の集まりに利用される方も多いそう。落ち着いた店内は高級感もあり、仲間とのひとときを思いっきり楽しめそうです。

COUPON

焼肉 いちり

豚トロ (1人前)  
& 特製キムチ  
プレゼント!

- ご注文時にクーポン券をご提示ください
- 1グループ1枚ご利用いただけます
- 他サービスとの併用不可

## 銀木屋（ぎんもくせい）「浦安」

### 自分らしく生きるを、最優先にして…

### 温かさや優しさに満ちた『住宅』



銀木屋＜浦安＞ 所長の麓（ふもと）慎一郎さん。元は都内の特別養護老人ホームで施設長を勤められていた、福祉のエキスパート。ものごしが柔らかく、楽しいお話について時間を忘れてしまう魅力をお持ちです。取材中も、入居者さんと積極的にお話をされていました。

玄関をくぐった瞬間に「わ、素敵！」と思わず声が出てしまった「銀木屋浦安」。富士見にある『サービス付き高齢者住宅』です。あたたかな木の温もりが出迎えてくれて、一歩足を踏み入れれば自然と気持ちが落ち着いてしまう…まさに『住宅、家』という言葉がふさわしい空間が広がっていました。「銀木屋は、概ね65歳以上の要介護認定を受けている方が入居の対象者となります。」教えてくださったのが、所長の麓（ふもと）慎一郎さん。「要介護」と聞くと、お部屋からなかなか出られない方が多いのかな…と思いました。取材中たくさんのお話を聞きましたが、取材中たくさんのお話を聞かされた方もいらつしやるん

です。」「入居後に元気になってしまった方がいる?! その秘密をお伺いしました。出来ることは自分の力で。」「以前、癌を患い余命宣告を受けられていた方が銀木屋に入居されました。当初は塞ぎこみ、お部屋で過ごされる事が多かったのですが、同じ時期にパーキンソン病を患われている方がいらしたんですね。その方はとても意欲があり、病気があっても出来ることは自分でやるんだと頑張っていました。そんな姿を見ていたら『自分もよくよしてないで、自分らしく生きよう!』と気持ちが前向きになり、積極的に外に出られるようになったんです。それから数ヶ月、初診で20個程度あった腫瘍がなんと2個に減少! 原因は色々あったと思いますが、『本人の意欲』による力も大きかったんだじやないかと思えます。病は気からと言いますが、



ぎんもくせい  
銀木屋＜浦安＞  
見学のお申し込み・お問い合わせ  
☎ 047-700-7900  
住 浦安市富士見 4丁目 3-1



**お部屋** 大きな窓からは光が差し込み、明るくて清潔感のあるお部屋。トイレ、洗面台はお部屋ごとに設置されています。



**地域に開けた環境**

上写真『駄菓子屋さん』  
下写真『みんなのキッチン』

銀木屋1階にある施設、地域の方が自由に利用できるスペースです。駄菓子屋さんには放課後、近くの小学生が集まり賑わいを見せているそう。みんなのキッチンは、女性の入居者さんに人気。「ここに来ると1時間はしゃべっている」というほど、居心地よくゆっくりおしゃべりを楽しめる空間です。

**お風呂**

身体の状態に合わせて『4つお風呂』があります。写真は4段階目のお風呂。入居者さんが元気になってしまい、現在はほとんど使われていないとか…。



白い壁が明るく、木目が温かく…とても優しい空間が広がっています。右写真は共同ポスト。朝お紙をチェックするのが楽しくなってしまうそうです♪

実際にあつた出来事に驚きました。その後は自宅に戻られ、今は奥様と一緒に生活をしているそう！奇跡のようなスゴイお話ですね。「銀木屋が一番大切にしていること。それは入居者さんの『やれることは自分でやりたい』という気持ちです。もちろん、どうしても自分で出来ないことはありません。でも、出来る限りやりたいという想いがあるのなら、それは尊重すべきだと思っています。リスクを恐れて全てをスタッフに任せてしまったら、どんどん出来ないが増えてしまいますよね。自分で出来るようになるために、私たちは何をサポートできるのか…これは日々の業務でも一番大切にしていることです。例えば排泄。転倒のリスクがあるからオムツを着用しなければならぬ。でもリスクが無くなれば自分でトイレにいけるのでは…よし、手すりを取り付けてみよう！そんな風に、一人ひとりの症状に合わせた設備が生まれているそうです。「マニュアルはありません。100人いたら100通りの介護方法がありますから」そう笑顔で話す麓さん。とは言え全ての入居者さんを細かく見守るのは大変なのでは…お伺いをする、「入居後に皆さん元気になられるので！一人に10かかっていたサポートが5、4、3…と少なくなっていく、他の部分を見守れるようになるんですよ」。なるほど！だ

**「もっと自分らしく生きられる」そんな環境作りを目指して。**

もう一つ、銀木屋の大きな特徴は『地域に開けた住宅』であること。『駄菓子屋さん』や『みんなのキッチン』といった、地域の人々の憩いの場が館内に併設されています。「閉ざされていないことが『自分らしさ』にも繋がると思うんです。人の触れ合い、地域との交わりは入居者さんにとってもとても良い刺激になると思います」。そのため、銀木屋の入口は施設がさがれていません。それでも外出の見守り・玄関での見守りを徹底してサポートをしているので、今まで問題が起きたことは無いそうです。

元気になったけれど自宅に戻ると元に戻ってしまいそうだから、最期まで銀木屋で暮らしたい…そう言った入居者さんも銀木屋には多いといえます。「何でもやってもらうことが、必ずしも全て良い事ではないと思います。自分らしい生活を諦めず、もっともつと入居者さんには元気になつてもらいたいですね」。入居者さんとスタッフ、人と人との繋がりを大切にしながら『温か』な住宅でした。

## 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。

# 人口減少社会でこれから起きる5つの

- 2020年… オリンピックの年、女性の半数が50歳を超え  
出産可能な女性が大減少する。
- 2024年… 団塊の世代800万人が75歳以上になり、  
社会保障費用が大きく膨らむ。
- 2026年… 高齢者の5人に1人が認知症患者になる。
- 2027年… 輸血用血液が不足し、手術や治療への影響が懸念される。
- 2030年… 東京の郊外にゴーストタウンが広がる。
- 2030年… ITを担う人材が80万人も不足し、  
技術大国の地位が揺らぎ始める。
- 2033年… 3戸に一戸が空家(2,168万戸)になる。
- 2039年… 死亡者が168万人とピークを迎えて火葬場が不足する。
- 2040年… 団塊ジュニア世代が65歳以上になり、  
大量退職で後継者不足になる。
- 2040年… 自治体の半数が消滅の危機を迎える。
- 2042年… 65歳以上の高齢者の人口が3,935万人とピークを迎える。
- 2050年… 現在の居住地の約20%が誰も住まない土地になる。
- 2053年… 総人口が1億人を割り込む。
- 2055年… 4人に一人が75歳以上となる。
- 2056年… 15歳～65歳の生産年齢人口が5,000万人を割り込む。

### 1. 人口減少社会の到来と 日本の未来の年表

今後日本では少産多死亡の時代が続きますので、上記のような現象が起きることになります。さて、この現実の中で貴方はどう生き抜くことができるのでしょうか？

### 2. 人口減少時代に対する 政府の取組と現実の推移

①安倍政府は「国民希望出生率1.8の構想」を打ち出していますが、人口が減らない水準は2.07であり、1.8を果たせても人口減は止まりません。また、例え「出生率が2.07に上がっても、出生数を上げることは難しい」のが現実なのです。何故ならば、それ以上に少子化の結果で既に



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。

「未来の母親」となる女兒の数が、15歳児では60万人、10歳児では55万人、0歳児では50万人以下に減ってしまっているからです。結婚しない女性もいるので、15年後に生まれる子供の数は75万人、20年後は70万人と減り続けて、2065年には55万7000人まで減り続けると推測されています。

②一方、高齢者の死亡数は増え続けます。日本人の生存確率では男性は83歳、女性は89歳で1/2が生きており、男性は90歳、女性は95歳で1/4が生きていて、と推定されています(日経新聞2014年10月15日)。そして、2015年の高齢者の数は、65歳〜69歳が976万人(団塊の世代)、70歳〜74歳が779万人、75歳〜79歳が652万人、80歳〜84歳が518万人、85歳以上が527万人で、65歳以上の高齢者の合計3452万人が、5年後、10年後と「高齢者の高齢化が更に進み」「死亡する高齢者は増え続ける」ことになりまます。以上のように「子供は少く産まれ、高齢者は多く死ぬ時代」が続く、日本の人口は毎年30万人、50万人、70万人、90万人が減り続けることになりまます。(講談社現代新書刊 河合雅司著 「未来の年表」参照)

### 3. 「少産多死亡・人口減少時代」を生き抜く幾つかの知恵

(1) 「高齢者の線引きを75歳以上に改める」

75歳以後を年金受給者とし、高校を卒業する18歳〜74歳までは働く期間なのだ、日本人の常識と法律を変えることが必要です。現在は65歳以上を高齢者として年金の受給資格を認め、健康保険や介護保険の個人負担を10%(一部高額所得者は30%)に軽減していますが、一方で少子化で少なくなっている15歳〜64歳の現役労働者の負担が重くなっています。そこで、75歳以上になると成人病になる確率が高く、85歳以上になると介護の必要が増える確率が高くなり、病気の治療費や介護費用が増える現実に合わせて、65歳からではなく「75歳以上を高齢者と見る」ことで、年金の受領年齢を引き上げ、健康保険、介護保険、及びその不足分を補う税金負担を少なくすることができて、且つまだ元気な74歳までの高齢者が働く数を増やすことで、若い人へのみ掛けている負担を少なくできます。ちなみに、70歳以上の高齢者は「恵まれた世代」であり、バブル期前

に買った自宅は値上がりしているし、退職金も平均3000万円以上貰っているし、金融資産や不動産資産の蓄積もある世代ですから、現在以上に保護する必要はない人が多いのです。

(2) 働き手不足対策としては、過剰サービスを見直す。

日本は、「おもてなしの国」としての過剰サービスが多い国ですので、不要な仕事を無くすことで労働力不足を解消できます。例えば、日航や全日空の飛行機に乗ると綺麗なお嬢さんが食事や飲み物をサービスしてくれますが、スカイマークの飛行機では飲食のサービスはなく、その分、航空券が半額以下で買え、飲食はお金を出せば売ってくれるので、何の不便もありません。そのような過剰サービスを無くせば、その分働き手不足を減らすことができます。労働人口が減り、働き手が高年齢化していく以上「便利すぎる社会」からの脱却を図る必要があります。

(3) 必要とする人材の育成に費用を掛ける。

人口減少下で経済成長を図るには、付加価値の高い仕事を生み出し、生産性を高めるイノベーション(技術革新)を起こせる人材を育てることが大事で

す。例えば、スーパーコンピュータやAI、ロボット技術者、宇宙科学者、iPS細胞からの医学・薬学研究者、軍事科学者、サイバー攻撃技術者等に興味を持つ優れた素材の若者を育てる大学や、民間機関に重点的な援助資金を出す必要があるでしょう。例えば、

日本のように「戦争反対、憲法9条改めでは平和は守れない」であり、「北朝鮮の核爆弾をこちらから核爆発させる軍事研究が発達すれば、核を持つ国こそが危なくなり、核爆弾を持つ国を無くす！」こともできるでしょう。軍事科学が発達すると戦争で勝つためではなく、サイバー攻撃で戦争をできなくすることさえできるし、平和利用をすることもできますので、科学立国日本の復活が図れるでしょう。この点を見るために、軍事科学が発達しているイスラエルの視察に11月に行つて来ましたので、少しだけ発表します。イスラエルは、「テクノロジ大国」「スタートアップ大国」になって世界中の企業とお金が集まる国になっていました。「イスラエルに核爆弾があると思いませんか？」イスラエルはあるともないとも発表していませんが、死海に行く途中のハイウェイの近くの広大な荒野の

中に、延々と続くフェンスに囲まれて原子力研究所がありました。「核爆弾を持っているかどうかは言わないが、原子力研究所はある」と言うことで、「近隣の敵国に、軍事大国イスラエルは強い、怖い!」と思わせることで戦争を仕掛けないようにしている」のでしよう。「俺は核爆弾を開発したぞ!」「敵国を火の海にできるぞ!」と叫んでいるどこかの国とは大違いですね。「もし使ったら、自分の国も核爆弾で反撃を受けて焦土と化すことになる」のですから、「核爆弾は戦争をさせないで、自国の平和を確保する為の武器であり、使えない武器である」といことを知っているイスラエルは賢い凄い国だ、と思います。また、テクノロジ大国になったイスラエルの繁栄した姿は別項で詳しくお話し致しますが、一つだけお見せします。右下の写真は、空気から20秒でコップ一杯の飲み水を作り出す装置です。「どうして空気から水が作れるのか?」と聞いたら、「空気中の水分から抽出するのだ」「これは戦争中に戦車の中に居る兵士が、暑いのでクーラーの水を飲んでいた所から発想して作られたものです」とのことです。もう一つ、「スモールピル」



は、胃カメラはのように堅い管を喉から通すと痛く苦しいので、小さなカプセル型の内視鏡を飲み込むと、胃だけでなく小腸、大腸を通過する時に、消化器官の全てを映像で見ることができ医療器具です。日本にも輸入されていますか? その他いろいろイノベーションセンターで紹介しています。(4) 少子化対策として、お見合いの復活。独身男性の85・7%、女性の89・3%がいずれ結婚したい、と言っているのに、結婚していない男性が約38%、女性が約18%居ますので、第一子誕生の為に結婚のチャンスを作つてあげる必要があるのです。②子供の数が增えるに応じた出生奨励策が必要。第2子が生まれたら、大学

卒業までの所得税を大幅に下げ、大学までの教育費は全額無料とする。第3子以降の子供がいる家庭では、大学卒業までの所得税を大幅に下げ、大学までの教育費は全額無料とし、子供一人につき1000万を給付する。また、30歳以降の晩婚化が3人以上の子供を産めない理由なので、20歳代で好きな人と結婚して子供を産んだ人には子育てにかかった費用を国が全額負担する制度などを作れば、若い20代で結婚・出産する人が増えて、3人以上の子供が産まれるようになるでしょう。③財源対策として「社会保障費循環制度」を設ける。国民が生涯に利用した社会保障サービスの内、税等の公費でまかなわれた額(16年度で約41兆円)を、死亡時に国に返還する制度を作つて、これを少子化対策の財源とする制度です。本来ならば国民が支払うべき保険料の一部を国が一時的に肩代わりしたものと見なし、国から国民への貸与と位置づけて、サービス受給者が亡くなった時に国に返還して貰い、それ

を新たな社会保障財源として循環させる、と言う制度です。例えば、相続額が5000万円として公費負担額が1000万円あった場合、1000万円を国に返還して、残りの4000万円分を相続人が相続することになります。(5) 人口減少が止まらないとすれば、街造りの方向を変える必要がある。①地方ではコンパクトシティーの街づくりをする必要がある。人口減少が進行すると、若い人は仕事のある大都市で就職して、そこに住みつくので、三大都市圏、特に東京首都圏への企業と人口の移動が加速化しています。(日経新聞2017年8月8日、5月15日、7月6日参照)そこで人口減少が進行する地方では、駅中心から1km~2km半径内に官庁や、商店街、住宅地等を集中させて、それ以外には人が住まない地域とするコンパクトシティー構想を実現しようとして計画しています。人が歩ける範囲に街を集中させることで、道路や電気ガス、水道等のインフラ等の市民サービスを、人口減少で少なくなる予算で無駄なく合理的にできるし、市民も便利で住みやすくなる街づくりに変えるためです。その結果、非居住地に指定



された地域は人が住まない土地になります。(日経新聞2017年参照)

②セカンド市民制度を創設する。

大都市だけに人と仕事が集まる

と、地方は寂れて消滅するしかなくなるので、発想を変えて、「定住人口」ではなく、地域への訪問者である「交流人口を増やす方策」を考える必要があります。それには、都会から人々が訪れなくなる縁作りや動機、受け皿を作って、「第2の居住地」として「セカンド市民」になって貰える制度が必要ですよ。そして、そのような「セカンド市民」には、住民登録をして貰い、住んだ日数に合わせて住民税や固定資産税等も払えるようにすれば、地方も仕事と財政が豊かになり、存続できるし、大都会の人も豊かな人生を過ごせるでしょう。ちなみに、浦安市は東京首都圏にあり、且つ、四キロ四方しかないコンパクトシティが完成した街ですが、更に、東京湾に面した利点を生かして、遊覧船が来港できる港と砂浜と海や砂浜で遊び、美味しい物が食べられる「海遊びの観光漁業基地」を作り、東京首都圏3500万人に「セカンド市民」になって貰えるような街づくり挑戦中ですので、ご期待下さい。

4. 今後、個人や企業が人口減少社会の日本で生き抜く為の知恵について

社会的な取組については上記に書きましたが、個人や企業がどうすればいいのかについても、考えなければなりません。私は中小企業や個人が、人口減少とデフレ経済が続く日本で生き抜く為の三つの方法を見つけましたので、ここでは簡単に書きます。(詳しくは、拙著「デフレ経済は何故起きるのか? どうすればインフレになるか?」を参照)

(1) 貯蓄から投資への流れに乗り、金融資産を増やせるチャンスが来ている。

日本人個人の金融資産は1800兆円を超えています。この52%がほとんど金利を生まない預金に回っていますので、日本人は豊かになれていません。個人金融資産が1%増えたら17兆5200万円が、2%増えたら35兆円が、3%増えたら52兆5600億円が、4%増えたら70兆円が、もしアメリカと同様に5.3%の利回りになれば、91兆1040億円が国民のお金が懐に入り、その時日本のGDPは17.2%

上がります。森金融庁長官の激しく厳しい求めに応じて、銀行や証券会社、生命保険会社は、販売手数料の無料化や信託報酬を0.18%と安くする流れが起きています。(日経新聞2017年6月9日参照)

今後は国民の金融資産の長期的な活用に資する金融商品が出てくることに注目して個人のお金が増える方法を選択できる日が近いでしょう。日本の株は、バブル最盛期で日経平均株価が3万8915円でしたが、世界中の株価が3倍以上に上がっているのに比べて、日本株価はようやく2万3000円近くまで上がりましたが、まだ高かった時の約半分程度です。日本の企業は外国で稼げるようになっていきますので、日本平均株価が3万円〜4万円になってもおかしくないはずですよ。日本人はバブル崩壊以降の株価の低迷で損した経験から「株は下がるもの、危険なもの」と言うのが常識になり、売る

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 頼れるまちの歯医者さん

# 青木歯科

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!

ことばかり考えていますが、外国人が買っている株を中心に購入すれば、株で利益を上げるチャンスが来ている、とも言えます。経済の専門家は、まだに下がると言う人が多いが、株式投資は面白い時期に来ていることも確かです。このチャンスを上手に賢く手にして下さい。

(2) 価値ある自宅を取得・維持することで豊かになれます。

「価値ある状態で維持すること」とは、「地震大国の日本では耐震強度を保ち100年長持ちする家にする」と「住み心地の良い快適な状態を維持すること」です。国交省は、16年9月に既存住宅の売買取引の際、売買仲介業者は売り主、買い主に「インスペクション(建物査定)をしますか?」と促すことを義務化する法律を成立させました。この法律は18年4月1日から施行されますので、それ以降は、「売買契約に際してインスペクションをしない取引はなくなる」と思われます。戦前までは80%の所帯が賃貸に住んでいましたが、終戦後の45年以降は国民が自宅を持つことを進める住宅取得促進政策が取られて、現在では80%以上の所帯が自宅を所有しています。ところが少子高齢化・人口減少時代となっ

たために、現在約6000万超の自宅建物があり、所帯数は約5300万户の状態となり、既存住宅の内約850万户が空家となっています。そこで、既存住宅の内、リフォームやリノベーションで強度や快適性を出せる建物は再生して使い、再生できない建物は取り壊して更地にするという政策に変わりました。その一環として、

既存住宅のインスペクションを義務化して、強度と快適性が保たれたと査定された家は、長持ちする価値ある建物としてその価値に応じて高く取引されることとなります。国交省は「10年以内にはアメリカ並みに100年以上長持ちする家として新築以上で売れるようにする」と言っています。(日経新聞17年6月3日、16年2月9日参照)戦後から今までは、例えば「木造の自宅は25年でタダになる」と言う常識(世界の非常識)が通用する時代でしたが、今後は「どの業者が建てた建物を、どの業者から買ったのか」「リフォームは何処の業者によって、何処をどのようにリフォームしたのか」の補修履歴を「住宅履歴書」として作成しておけば、売却の際インスペクター(建物査定士)がそれを見て参考にしながら、床下から天井裏まで目視で査

定して「建物査定書」を第三者の専門家として書いてくれますので、その査定価値に応じてより高く売れる建物になります。ですから、今後は「価値ある家を購入し、リフォームにより長持ちする強度と住み易い快適性のある自宅を新築同様の価値で維持すること」が、個人が豊かになる一つの方法になります。高齢となり、病気や介護でお金が必要になった時、自宅が新築時と同様の価格で売れることになれば、「自宅は最大の老後資金」になり、老後の不安が少なくなり、退職後を豊かに過ごせるでしょう。

(3) 「不動産賃貸収益物件(金の卵を産む鶏)を持つこと」です。

① 中小企業や自営業者、サラリーマンにとつての賃貸住宅の必要性について中小企業は、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年と長く続くのが通常です。また、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、上手く行っていないても事故や病気でいつ働けなくなるかも分か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。そんな方々を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。中小企業の仕事は、時代の波や時の政府の政策次第、或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、チョット考え方を変えて、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入金があります。更に景気の波をもろに自分自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ことになり  
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になりま  
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、上手くいっている今  
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。

（イ）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。政府  
は地方創成を唱えています。現実に  
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  
を移した企業数は、14年比で13%増の  
335件と加速し、16年もこの傾向が

続く予測され、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、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予測できますの  
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。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。な  
ので、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  
移転することをお勧めします。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、デイズニートリゾートがあることも  
あり、ホテルが約一万余超になろうと  
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

まっています。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%の  
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  
て下さい。

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
手取り賃料収入 50万 × 12月 × 30年 = 1億 80,000,000円

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]

なるう 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」バス停降車・徒歩1分。

経営主体：社会福祉法人 聖隷福祉事業団



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。年金十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ためには、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屋と餌(建物・管理)を与えて育て、病気になるたらずに治療(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。

今は先の見えない「グローバル社会経済の時代」「格差の時代」であり、日本は「デフレの時代」「人口減少時代」ですが、「個人の金融資産の活用」と「個人不動産資産の活用」を図ることで、個人の収入を増やすことができ

ます！個人が豊かになれば、国内消費も増えるしGDPも上がり、企業も設備投資を増やして儲かるようになって株も上がることになれば、個人の資産は更に増えます。人口が減るから企業が儲からなくなり個人も貧しくなるのではなく、自分を取り巻く人や社会をジッと見つめて明るい光を探さないから前が暗く見えるだけなのではないでしょうか。私の人生が好転した瞬間は何時でも現実の中に明るい光を探している時、それを見つけた人と巡り会った時から必ず始まっています。そうです、ながく続くデフレと人口減少で先が見えない困難な時代ですが、今は現実の社会の中にデフレから抜け出す3つもの光を見つけてしまいました。これだから人生は面白くて仕方ありません。

2017年11月16日 記

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



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)



株式会社明和地所 取締役会長 今泉浩一による

# 不動産経済セミナー開催

**参加  
無料**

『これから』のことを  
考える機会にも・・・



副業の不動産投資で  
「お金持ち」になり  
幸せになる



セミナー参加者全員へ

セミナー関連本!!  
今泉浩一著書籍プレゼント!



## お金に困らなくなる 副業の不動産投資セミナー

開催日時 **12/16(土) 1/21(日)**

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
- ②72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
- ⑥豊かな老後の過ごし方

## 老後の悩みと 豊かな第二の人生セミナー

開催日時 **12/17(日)**

時間 :9時半～12時 (受付9時15分～)

- 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」を持とう！
- ⑤争わない相続 等

※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

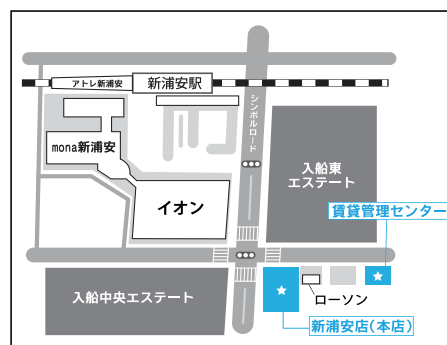
検索

[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





# 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…」、「自宅を売り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ょっと…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

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

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。

## ■ 「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…。



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。

### 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!!

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。

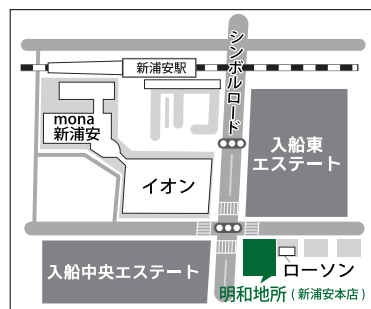
☎ 047-380-8888

住 浦安市入船 4-1-1

営 9:30 ~ 18:30

休 水曜

HP [www.meiwajisho.co.jp](http://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！



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。