

浦安でもっと豊かな人生をおくるためのマガジン

VOL.

07

2018年
2月2日(金)発行

無料

ゆるゆる手帖

by. 浦安に住みたい!



ゆるゆる Contents

心豊かな

老後を生きる!

水彩画で切り取る

浦安の風景

心に響く民謡をあなたに!

第二回浦安健康民謡

フェスティバル開催!

ゆるゆるリフォームで

快適LIFE

少しの変化で劇的に

安全かつ快適になる!

定年後のリフォームの

コツとは……?

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。

水彩画で切り取る
浦安の風景



「春を待つ堀江ドック」
場所…堀江ドック

堀江ドックを囲む、背の高いコンクリートの壁の内側に入ると、浦安の古き良き時代へとタイムスリップしたかのようです。ここでは、何人かの人が釣り糸を垂らし、小魚が群れをなして小波を起こしています。その小魚を狙って、純白の鷺が長い足をそっと動かします。旧江戸川から心地よい風が吹いてきます。そんな世界に身を置いて、静かに描くことができるこの場所が好きです。(今井弘)

「堀江ドックって…?」

今月の表紙

堀江5丁目の旧江戸川沿いにある「船だまり」のこと。今でも船が残っていて、浦安がかつて漁業の盛んな街であったことを物語っています。一時は漁船の他、遊覧船や屋形船等が多く係留されていたのですが、現在では船の数もだいぶ少なくなっています。それでも、「古きよき時代の浦安」を感じさせてくれる、どこか懐かしい場所でした。

ゆうゆう手帖 表紙絵



今井弘 hiroschi imai

新潟県長岡市出身。大学では教育学部美術科に進み、油絵や木炭デッサンを学ぶ。現在は浦安市内小学校の先生を勤め、その間もずっと絵を描き続けている。力強い鉛筆の線画と水彩絵の具の鮮やかな色彩…その場所を感じたことを大胆に描き、見ている側にもその場の雰囲気伝えてくれる水彩画は、「感じること」の大切さを教えてくれる。都内や市内で、定期的に個展も開催。

第15回個展 開催中
2018.2.1(水)～2.27(火)
10:00～21:00・入場無料

場所

オリエンタルホテル東京ベイ
2階オリエンタルギャラリー
住所：浦安市美浜 1-8-2



心に響く民謡をあなたに！唄って楽しい聞いて楽しい、

第二回 浦安市 健康民謡 フェスティバル 開催します！

輝け！
民謡の祭典！



写真は第一回フェスティバルの様子。
今年は浦安音楽ホールで開催します！



3月11日(日)、浦安音楽ホール4階・ハーモニーホールにて「第2回浦安市健康民謡フェスティバル」が開催されます。今回は浦安市内にある多数の民謡団体が集まり、大規模なフェスティバルが実現しました！民謡にはお腹から大きな声を出すことで力が付き、唄を唄うことで嚙下機能が向上、年齢とともに減少してしまう殺菌能力の高い唾液の分泌量が増加し、体も健康に強くなる効果が期待出来るそう。肺活量の向上は、脳へ新鮮な酸素をたっぷり送り込むことができ、認知症の予防効果もあるとか。心に響く民謡を聴いて、一緒に歌って…心身ともに健康になりませんか。初めての方でも聴いているうちに歌いだしてしまう、わきあいあいとした楽しい雰囲気フェスティバルです。お友達やご家族と一緒に、是非訪れてみてください。

健康民謡フェスティバル

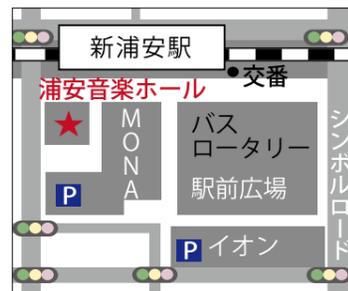
開催日時

3月11日(日)

13:30 開場 / 13:45 開演

入場…無料(自由席:先着100名様)

場所…浦安音楽ホール4階
ハーモニーホール



お問い合わせ：047-353-3434
民謡フェスティバル事務局まで



ミコサン ミンヨウミンヨウ

※主催：浦安市健康民謡フェスティバル実行委員会 ※後援：浦安市 浦安市教育委員会

快適ライフ ゆゆうリフォームで



No.1

少しの変化で、**終の棲家**が劇的に安全かつ快適になる！
定年後のリフォームのコツとは…？

これからを見据えて
リフォームする
7つのポイント

皆さんは「終の棲家」について、
どんな事を考えていますか？

- 住み慣れた街、住み慣れた家に住み続けたい！
- 生まれ育った故郷に帰りたい！
- 子供や孫と一緒に住みたい！
- 便利な都心のタワーマンションに

住みたい！

- 自然豊かな環境の古民家でのんびり暮らしたい！
- 老人ホームで一生を終えたい！

老後のプランは十人十色、それぞれ違うと思います。そして、いつどんな事が起きるかわからないものです。現在50代の私も、同居している80代の母を見送った後、どうなるのかはまだわかりません…。

そんな私ですが、昨年、自宅の設備の老朽化に伴い、リフォームをしました。母の加齢を配慮したリフォームでしたが、リフォームをする事で私自身も断捨離ができ、ごちゃごちゃしていた荷物を整理し、家の中の風通しも良くなり気持ちすがすがしくなりました！
そこで今回は、これからの人生、老いを見据えてリフォームする場合の『7つのポイント』をお話したいと思います。

コラム担当



福祉住環境
コーディネーター
大原 まさみ

住宅業界に入って25年、現在は株式会社アールデザインで、安全で快適でオシャレな暮らしを実現する「オンリーワンリフォーム」を提案している。将来の夢は、南の島で自給自足のエコライフ！

POINT 1 転ばぬ先の杖！

まだまだ元気いっぱい！でも、将来の事を考えると、できるだけバリアフリーにして、手すりを付ける事をおすすめします。



トイレのカウンターは、手すりの代わりにもなります。



浴室シャワー水栓のオシャレなスライドバー、手すりとして使えるものもあります。

POINT 2 おそうじ楽々！

加齢に伴い、毎日のお掃除も負担になってきます。楽できるモノはどんどん取り入れましょう！



キッチンの壁は目地のないパネル貼りにしたり、お手入れが楽なレンジフードにしたりすると、メンテナンスが楽です。



壁付け水栓の洗面台は、日頃のお掃除が楽です。

POINT 3 開くより引く！

杖を突いたり車椅子になった時、開き戸より引き戸が使いやすいです。キッチン収納も、開き戸より引き出し式が便利です。



デッドスペースが少なくなり、収納力もアップした引き出し式のキッチン。



引き戸に出来るところは引き戸に！

POINT 4 便利なものは、エコや節約につながります！

初期費用はかかっても、ランニングコストを考えるとお得なモノがいっぱいあります。長い目で考えましょう。

■食洗機



手洗いよりも節水できる食洗機。

■給湯器



給湯器をエコジョーズにするとガス代節約、環境にも優しい。

■人感センサーライト



節電につながる人感センサー付LEDライト。



パッと見てどこに何があるかわかる収納が理想的！



洋服は畳むより吊るす方が楽です。また、使う人の身長に合わせて高さを決めましょう。

POINT 5 収納は一目瞭然！

収納をたっぷり作っても、どこにしまったかを忘れてしまう事があります。あらかじめ収納するモノの置き場を決めて、収納計画を立てましょう。



POINT 6 夏は涼しく、冬あたたかく。

断熱性能を高め、四季を通して快適な室温にしましょう！結露が減るとカビも生えにくくなります。

「断熱材・インナーサッシ」

壁に断熱材を入れ、インナーサッシを設置すると驚くほどエアコンの効きが良くなります。



POINT 7 遊び心をプラス！

家にいる時間が長くなるから、好きなモノや好きな色を取り入れて遊び心をプラスしましょう！

例えば…「アクセントウォール（壁紙）」

全面をリフォームするのは大変ですが、寝室の一部やトイレの一部の壁紙を変更するだけで、お部屋の印象がガラリと変わります！お好きな色や柄の壁紙で、家にいる時間が楽しくなるような空間を作りましょう。

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…
誰もが安心して暮らせる第二の人生へのレシピを、ご紹介します。

心豊かな老後を生きる！

1. 私の老後の現実とは？

最近親孝行のまねごとをしようと、郷里福岡で一人で暮らす母を呼びましたが、着いた翌日「ゲートボールに行きたい」と言うので、ゲートボールをしました。その夜、隣の部屋で寝ていた母が「胸が苦しい、息がでない」とよろけこんで来ました。その苦しそうな姿に驚いて「これで死んでしまうのか」「せめて抱きしめていよう」としていました。妻の機転で救急車を呼び、順天堂病院の救急病棟に運び、すぐに検査と処置をして頂きました。病名は「心不全」で、肺に水が溜まっている状態と言うことで、幸いにも7日間の入院で退院することができました。2日後には元気を取り戻し、桜見物、浅草と靖国神社詣、デイズニードで遊び、ゲートボールとパークゴルフを一緒にプレイしたりと、75日

間親孝行のまねごとをすることができました。

その間、98歳の母は「あなたの所にいるとは極楽にいるごたるばつて、やることがないけん、何か仕事ばさせて！」と言う姿を間近に見て、自分の20年後の年老いた時の姿を見る思いでした。父が93歳、母は100歳まで生きそうなので、今77歳の私は、後20年95歳迄は生きるでしょう。「それ迄の間どう生きてたら良いのか？」「まず、母のように健康で元気なればならないかどうするか？」「妻は共に生きて過ごせるか？」「子供達との関係はどうなるのか？」「緊急時に対応してくれる病院や医者はいるか？」「介護が必要になったらどうするか？」「認知症になったらどうするか？」「今の内に決めておかねばならない」「その為にはいくらの経済的な備えが必要なのか？」。また、その年

2. 95歳まで健康で元気で居るためにはどうしたら良いか？

年齢になった時「話し相手は居るのか？」「遊び友達は何人居るのか？」「私を必要とする人が居るのか？」…等々考えさせられました。これから、そんな事ごとにどう対処すべきか考えながら生きて行くことにしました。

まず「体が健康である為には1日に5000歩以上歩くことが必要だ」と言われています。そこで、入船に住んでいる時は毎朝三番瀬の堤防沿いの道を海を見ながら、深呼吸したり体操したり、時には御領場から何万羽の海鷗の飛び立つのを眺めたり、流木を拾ったりしながら歩いていました。しかし、寒い時や雨の時は出来ないし、多少飽きてきて「散歩をやり続けるには努力



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。

介護保険住宅改修もご相談ください！

リフォーム・新築
株式会社アールデザイン R*DESIGN

☎ 047-380-8819

- 住 浦安市入船 4-1-6
- 営 9:00 ~ 18:00
- 休 無休(年末年始等を除く)
- 駐 近隣にコインP有り



いかがでしたか？ 全部を一度には難しくても、一つが変わるだけで生活は劇的に安全に快適に生まれ変わります。迷ってしまった場合は、まずはやりたい事を箇条書きにして優先順位を付けてみると、考えがまとまりやすくなりますよ。
これからもずっと住み続ける大切な家だからこそ、過ごす時間が楽しく快適なものになれば幸いです。是非リフォームで、快適なプラチナライフをお過ごしください。

がいる」ことが分かりました。そこで、野良犬を飼ってその散歩をさせるために朝夕妻と一緒に散歩することに。そのうち、東日本大震災の液化で家が傾いて体調を崩したので、プラウド新浦安（地震の時安全なマンション）に引っ越して環境が変わりましたが、高洲中央公園を妻と犬の散歩のために2000歩〜3000歩程歩くことにした。70歳を超えて体力の衰えを感じ始めたので、時々100m位走ったりしてみても「まだ走れる！大丈夫だ！」と確認しました。散歩の間は妻と会話をするので、夫婦関係と健康維持には良かったと思います。そして、鶴舞C・Cのクラブチャンピオンだった同じマンションの間野さんに「パークゴルフが面白い！ゴルフよりも奥が深い！」と聞かされて、丁度18ホールに新設された高洲海浜パークゴルフ場がオープンした初日に行ってみたらはまってしまいました！パークゴルフは芝のコースで「パター1本で20cmの穴にボールを入れる競技」で、ゴルフの寄せとパターのようなものですが「ゴルフより単純だがゴルフよりも奥が深い！」「毎日やっても飽きない競技」でした。なぜかという、毎日フェアウェイやグリーンを綺麗に

手入れするゴルフ場と違い、月に2回しか手入れしないので、春夏秋冬の芝の伸び具合と雨風によって球の転がりや毎日変わり、「今日の芝の伸び具合や湿り具合を頭で計算しなければ、上手く穴に入れることができない！」からです。そうやって頭を使い、技を尽くして夢中になって遊んで、半日やれば5000歩〜7000歩位歩くことになり、健康を維持できて元気になり、さらに、4人で競技をするうちに相手の人柄までわかり「この歳になって友達が70人位できた！」と、こんなに高齢者に向けた遊びはないでしょう。そう、歳を取ると健康と元気を手に入れるためには、話ができる友達がもつと必要なのです！残念ながら、人はある年齢になると必ず死ぬことになり、段々と大事な先輩と友達がなくなり、ますます。そうなる、話し相手がいなくなってしまうのです。なので、体と心を使い、友達が増えるパークゴルフは、私が歩ける間のかけがえの無い遊びと友達作りの場となりました。もちろん妻ともいつも一緒にパークゴルフをしています。孫達も小学生になったら一緒にパークゴルフをやるつもりです。孫と一緒にスポーツがやれるなんてこんな楽しいことはないでしょ

う！皆さんにもお勧めです。高洲海浜パークゴルフ場は、高洲9丁目の特養老人ホームの東側の高洲海浜公園内にあります。



3. 妻や子供達との関係はどうなるのか？

妻との関係は、最後まで一緒に生きていられることが理想ですが、どちらかが先にいなくなるでしょうから、その時どうするか？ なのですが、ウーン…どうしましょう。その時には「元気で、コロリが理想だ」と人は言いますが、残された家族のためには、「3ヶ月の看病の後、亡くなるのが一番良い死に方である」とも聴きます。確かに、3ヶ月間家族に看病させて亡くなれば「看病し尽くした」という想いがあるのでは、残された家族は感謝しながら見送ることができて「丁度良い死に方」なのでしょう。しかし、人の生き死には思い通りにはいきません。その時は、明日か、20年後か、どちらが先か…突然に死が訪れるのが現実でしょう。ならば、そのことは運命に任せて、夫婦が共に健康で元気に長生きできるように願いながら生き抜きましょう。できれば「私より先に逝くな！私より長生きしてくれ！」と願うのみです。それまではゴルフやパークゴルフを楽しみ、時に旅をして新しい発見をして、友達と親交を重ねて人生を楽しむことで友達を増やし続けていきましょう！

親兄弟や子ども達との関係では、残された20年をいかに活かし、何を残していけるか考えて「喜ばれることだけやる」と決めていきます。まだ生きている母のためには何ができるでしょうか？ 幸いにも郷里福岡の実家85坪の大きな家に一人で住んでいますが、老人センターに通い「皆に大事にして貰っていて、極楽のようだ」と、「人に感謝することを知っている母」に、今は夕食の弁当代と風呂代を仕送りしています。介護が必要になったら特別養護老人ホームに入居する手続きと必要なお金を用意するつもりです。

大恩ある母親のためには、今までの人間関係の中で生きることが一番合っている、と思うからです。子や孫との関係ではどうでしょうか？ 子孫には「お金を残すのではなく、生きて行く力を付けさせる手伝いをするのが大事だ」と考えています。そのためには何をしたら良いのか？

ですが、人は親が思うようには育ちません。彼等が自分で本当にやりたいこと、なりたいたい姿を見つけたら辛抱強く見守ることしかできません。ただ、経験豊富な親や祖父母として彼等の長所を見つけて「凄いな〜」「やったね〜！」と褒めることができます。「君

は天才だ！天才だ！」と言いつける。と本当に天才になるそうです。また、「生きて行く上での欠点に気がついたらすぐに言っておける！」ことも必要だと思えます。微妙で難しいことですが、家族としてできることの一つでしょう。そして、子や孫が自分の道を見つけた時には、それを応援してあげるだけの資金力を用意しておくことを心掛けたらと思っています。

4. 老いて体が弱り、ついに介護が必要になった時どうするか？

日本人の平均余命（幾歳まで生きるか）は、男は83歳、女は90歳で1/2が生きており、男は90歳、女は95歳で1/4が生きています。そして、85歳を過ぎると1/2が介護が必要になる、と言われていきます。しかしこれは平均のデータであり、心と体を調整して生きれば私の母親のように98歳でも介護の必要なく一人で生きることができています。「病は気から」と言いますが、「老いも気から」だと思います。老いるほどに、心構えが一番大事なのではないでしょうか。母親を見ていて「人に感謝して『有り難

う！』と言える心が老いを遠ざけている」気がします。曾野綾子さんのエッセイに、母親の看病をしていて、「初めの頃は有り難うを言ってくれましたが、口がきけなくなったら『目で有り難うを言ってくれました』ので、私は母の看病を最後まで感謝しながら喜んでやることができました」と書かれていました。人は感謝することで、人を動かすことさえできるのです！老いたら人に感謝することを覚えることが大事ですね。孫が「ジジちゃん、ジジちゃん大好き！」と言うので、それだけで私は何でもしてあげたくくなります。人間とは心で生きていくんですね。だから、心の持ち方が一番大事で、心が整備されていると体も元気になるんですね。親兄弟や祖先への感謝をしている人は、自分の子孫への想いも湧いてきます。それが人間のあり方の根本なんですよ。ところで、人は感謝だけでは生きられない面もありま

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 047-353-5164
浦安市入船 4-7-18 (駐車場有) お気軽に相談ください！

新浦安駅 入船東エースト
イオン・明和地所
シンボルロード
セイムス
★青木歯科
セブンイレブン

す。自分や妻に介護が必要になった時がそうです。赤ん坊のように可愛くて小さい時は何とかありますが、老いて重たい老人の介護は老いた配偶者ではとても対応できず、訪問介護に頼るかありません。それも1日に何度も来て貰えない場合には、自宅看護をする人に負担が重くのしかかります。こんな時にも「有り難う！」を言って貰えばまだ何とか続けることができますが、認知症になると感謝することさえわからなくなるのですから、本当に家族の生活は破壊されますので、重篤な状態になると介護施設に入所して貰うしか方法がなくなります。その時のために、介護の費用の用意をしておくことが必要です。

5. 老後資金は、どれ位用意すれば良いのか？

(1) 女性は95歳まで生きる人が多いので、老後資金は95歳迄を基準として考えておくのが良いでしょう。夫婦二人で必要な生活費は、最低限度で月額24万2000円(一人なら15万円)、豊かな生活なら月額37万9000円(一人なら20万円)とされています(生命保険文化セ

ンター)。自分の年金がいくらあるかを知れば、上記の基準に照らして年金だけで充分か、不足するなら幾ら足りないのか、を知ることができます。

例えば、今50歳、60歳の貴方が「豊かな生活をしたい」と考えた場合、年金が月額で20万円だとした場合、37万9000円―年金20万円＝▼17万9000円(月額で不足)ですが、どうしますか？95歳65歳の30年間に必要なお金は、30×12月×17万9000円＝6440万円です。で、預金が6440万円以上あれば問題ありません。もし、預金がある程度なければ、生活費を切り詰めるとか、田舎暮らしで生活費を安くするとかの方法を採れば良いのです。

(2) それでも「自分は豊かな生活を目指したい！」と思う人は、年金＋α(不足する金額分の収入源)を創る必要があります。元気であれば、75歳位までは働くこともできるでしょうから、そこでお金を稼いで不足分に当てることが出来ます。また、働いている間は年金を払い続けて、年金を貰う年齢を70歳以降に伸ばせば、65歳で貰う年金の金額が42%増えますので、20万円の年金は28万4000円に増えます。(詳しくは年金事務所

に問い合わせ下さい)

(3) 更に、今までに蓄積した手持ちのお金や不動産を活用して利益を上げる方法を探ることもできます。株式投資や投資信託及び不動産賃貸経営で収入を増やす方法について後述します。

(4) 75歳を過ぎる後期高齢者になると病氣治療の費用が多くなり、85歳を過ぎると1/2が自分一人では食事、トイレ、入浴ができない状態になって介護が必要になりますので、介護費用も用意しておく必要があります。

浦安市高洲にある浦安市営の特養老人ホームに入居できれば、その人の収入に合わせて月額で7万8000円、13万8000円で安く済みます。民間の場合は入居一時金の他に15万円(30万円)50万円位看護のレベルに応じて必要になりますので、その用意が必要です。経済的な余裕のある方にお勧めできる施設としては、元氣な内に入居して豊かな老後生活を楽しみ、介護が必要になったら介護もしてくれる施設としては「エデンの園」があります。また、認知症になったら、絶対に縛り付けたりしないで入居者の看護をしてくれる施設として「舞浜ク

に経営努力をし始めましたので、日本の個人金融資産は個人を豊かにする方向に動くでしょう。そして、個人金融資産が1%増えたら18兆円が、2%増えたら37兆円が、3%増えたら55兆円が、4%増えたら73兆円が、アメリカと同様に5・3%の利回りになれば、98兆円のお金が国民の懐に入り、その時日本のGDPは18%上がります。

7. 個人不動産資産の活用で日本の個人は豊かになる！

85年〜90年のバブル時代には、株と不動産は3倍〜10倍に値上がりましたが、日用品は5%位しか値上がりしていませんでしたし、インフレで値上がりするのは株や不動産のよいうな資産価格です。まず株が上がるに6ヶ月〜1年遅れで不動産価格が高騰します。反対に、預金をそのままにしておくとお金の価値が20%、30%、50%とインフレに合わせて価値を失っていくのがインフレです。また、生命保険等の各種の保険も、その受取金額がインフレによって実質的に目減りしますので、頼りにならないことも考える必要があります。今後は、

ラブ」が日本一と言える位に良い状態で運営されています。その他、自分の状態と経済力に合わせて選べる施設が浦安市には多数ありますので事前に訪問して確認しておくとう良いでしょう。

(5) その他、孫へのお小遣いや友達のお付き合いの費用等も多少用意があれば、子や孫との人間関係が上手く行く為には必要かも知れません。

6. 豊かな老後は、株と不動産で自ら創ることができる！

(1) 日本人の個人金融資産約1845兆円を60歳以上の高齢者が持っていますが、90年のバブル崩壊以降、20年以上長く続いた資産デフレ時代で苦い経験をしたり、前述のように金融機関や証券会社の儲け主義のために投資で損をした経験をした人も多く、また老後に不安があるために、約1845兆円の52%を金利が安くてほとんど資産が増えない貯蓄に回しているのが現状です。しかし、世界を見渡すと今アメリカを初めとしてEU諸国、アジア諸国も世界中の株式は史上最高の値上がりですが、日本の株式だけがまだ2万3800円

株や不動産への投資も考えないと賢く生きたことにはならない時代にさしかかったことを自覚する必要がある、と思います。

個人の不動産資産は約1350兆円、この不動産資産活用で豊かになる二つの方法がある。その一つは、「自宅を取得し、価値ある状態で維持すること」です。「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。この法律は今年の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。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5300万戸の状態となり、既存住宅の内約850万戸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

位で、バブルどころか89年当時の最高額3万8915円の50%の価格にようやく戻った所です。日本企業の利益が向上しているにも関わらず、日本の株が上がりなかつたのは、バブル崩壊以後に2万1000円以下で買って損ばかりした人がいっぱいいて、株が少し上がると日本の個人株主が損していた株を売って利益確定を図る人ばかり居たからです。しかし、考えてみると、バブル崩壊から17年までの26年間に2万1000円〜2万8000円の間株を買った人はほとんどいない「真空地帯」で、利益確定売りをする個人はもうほとんど残っていないので、2万3700円を超えた今後は、外人客が買いに入ると2万8000円までは一挙に値上がりすると予測できます。その勢いを見たら、さすがの日本の個人株主も一挙に買いに転じるでしょうから、日本の成長企業の株は3万円から4万円を目指すことになる、と予測する株の専門家が増えてきました。(朝倉慶著「株、株、株!もう買うしかない」徳間書店刊、今井きよし著「日経平均3万円、日本株は高騰する!」フォレスト出版参照)

下記のグラフでは、日本の個人金融資産と西欧先進諸国の個人金融資産

日本の家計の金融資産の現状 (16年9月現在 読売新聞 2017年2月22日参照)

金融資産総額	現金・預金	国債等	株式等	投資信託	保険・年金	その他
1,752兆円	916兆円	26兆円	150兆円	88兆円	522兆円	51兆円
	(52.3%)	(1.5%)	(8.6%)	(5%)	(29.8%)	(2.9%)

アメリカの家計の金融資産 現状 (16年9月現在)

金融資産総額	現金・預金	国債等	株式等	投資信託	保険・年金	その他
73.1兆ドル 8,041兆円	1,117兆円	410兆円	2,846兆円	860兆円	2,581兆円	225兆円
	(13.9%)	(5.1%)	(35.4%)	(10.7%)	(32.1%)	(2.5%)

の比較を表しています。このように個人

の金融資産1845兆円は、欧米諸国と比べて株式投資や投資信託やリート(不動産投資信託)に回るお金が少なく、銀行に積み上げられた預金は1053兆円です。しかし、金融庁の指導に従い、銀行や証券会社が国民の金融資産1845兆円が増える方向

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!



副業の不動産投資で豊かで幸せになるセミナー

開催日が変更となりました **2月18日(日)・3月18日(日)**
時間:9時半～12時(受付9時15分～)

【セミナー内容】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豊かな老後と争わない相続

※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**

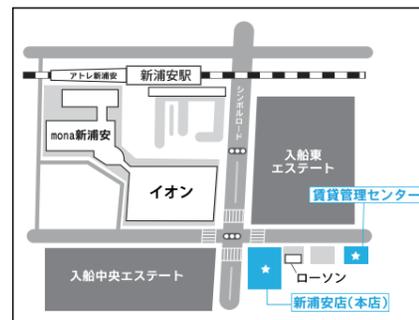
株式会社明和地所 賃貸管理センター (受付時間 9:30～18:30 毎週水曜日定休)

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



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比べ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の価格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)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です。高齢となり、病气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」となり、老後の不安が少なくなり、退職後を豊かに過ごせます。

8. 二つ目は賃貸不動産を購入して、賃料を稼ぎ続けることです。

賃貸不動産の凄さは、毎月確実に自分の銀行口座に、投下資本の5・5%

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

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

7%の決まったお金、病气でも、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? 自分でも計算してみてください。

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、どこで育てるかの場所(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、病气になつたらすぐに治療(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。

また、賃貸不動産を買う時に一番大事なポイントは、10年、20年、30年と「入居者が居て、賃料が入り続けること」ですから、その為には「日本中から企業の本社機能が移転して来て人口が増え続けている東京首都圏内」で「住み易い地域」と言われる浦安近辺のような「仕事のある住み易い地域」で「人が借りて住みたくなくなるような建物」を買って「リフォームと掃除で磨き上げて人が借りたくなる状態を維持すること」です。

2018年1月15日 記

■「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	固定資産税等の 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。

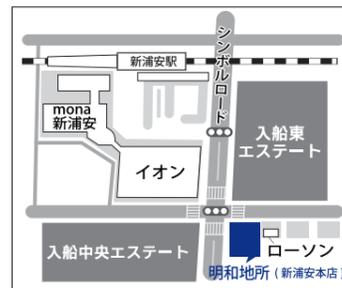


こうして解決!!

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。

私をご説明いたします!



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



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

明和地所 浦安 検索

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

0120-948-662