

R.F.C.M Heartful Report

リスク・ファイナンシャル・カウンセリング・マネジメントのハートフル・レポート==2017年10月号

◆新生活形態が招く都心部の新築マンション

《都心部の新築マンション最高値！》新聞や週刊誌の紙面を賑わす気になるコピーが目につく昨今である。

報道によると、都心部の新築マンションの平均価格が5884万円となり、平成3年以来の高値となったという。

いわゆるバブル経済以来の高値である。

東京五輪を前にして、建築資材や人件費の高騰、海外投資家の需要拡大、さらには金融緩和の影響が価格の高騰の後押しをしたという。

ところがここにきて新築マンションの高価維持に新たな現象がその一端にあるともいう。

ひとつには「共働きの増加」である。

女性の社会進出の拡大は妻の年収を上昇させ、年収700万円を超える世帯数は全国で25万世帯と13年に比べて2割増加している。

夫婦共働きは高額な物件を買えるだけの資金的力を生み出したのである。

仕事と子育ての両立には利便性の高いことが欠かせないというのが駆前マンションにしたい理由でもある。

駅前とは最寄り駅から3分～5分の距離あり、いざという時に歩いて帰れる。

さらには購入者の意識も、永住するのではなくいづれ売却するので将来の売却に備えて、売るときに売りやすい駅前マンションと云うことのようだ。

さらに、一昔前までは高齢者の生活のためには病院でいざとなったときには歩ける距離に「病院」があり、日常の買い物や移動を考え「駅前」が、大きなポイントとして据えられていました。

最近、都心の新築マンションが人気になっているのは、共働き夫婦の働き方や購入者の意識変化が資産価値を押し上げるおきな要因なのである。

マンションには駐車場は無いが、カーシェアリングの車両が置けるスペースがある…などの事例は、生活スタイルの変化によるものであるのは確かだ。



事務所近くの小石川後楽園に秋の気配を感じに行つてみた。公園内の田んぼは稻刈りが終わり、カワセミがいるという眼鏡橋へ巡つてみましたが、翡翠のような翼のカワセミを見る事はできなかつた。

ただ、眼鏡橋のたもとに、細い枝先にたくさんの藤色の蕾を付けたフジバカマが咲いていた。

河原などに自生し、古く日本人に愛されてきたフジバカマは秋の七草（ななくさ）の一つです。

水製エキスには血糖降下作用、利尿作用などがあり、糖尿病、浮腫、月経不順などに用いられている。

環境省のレッドリストで準絶滅危惧種に指定されています。

【花言葉】ためらい、遅れ

◆妻の親の資金援助で購入した新築マンション

少子高齢化の影響か、生涯未婚率が高まる状況は一気に解決することはないだろうが、マンション購入者が購入を決断したのが、契約金の頭金を妻の親から支援してもらえることとなつたという話もしばしば耳にする。

親として一人娘に対する気遣いが資金援助という形になるのか、老後の生活を娘夫婦に託したものなのか、どのような形で資金が移動するのがベストなのか、その答えは容易に出せるものではない。

購入後の登記簿謄本では、母親から借りた資金が一人娘の資金となり、住宅ローンを組んだその夫との共有名義になっているのだろうか？

時代と共に生活形態も大きく変化している社会現象は、購入する側の生活形態や販売する側の資本市場のうねりによって変化しているが、加速度を上げて変化している少子高齢化社会と親子の人間模様によって、ますます変化をしていくのだろう。

ホーリックス資産形成塾のご案内



当社では、28年間にわたって『暮らしと経営』のリスクカ・ウンセラーとして、多くのご相談をいただきてまいりました。近年の超高齢化社会を背景にした認知症の脅威とマイナンバー制度の背景に潜んでいる事業承継と相続対策のリスクに取り組むべく【資産形成塾】を開講いたしました。

水平に亘る、国税庁で特別調査官としての実践
体験から観た多くの争族失敗事例から、税制改正に備えた相続対策
を支援する、きめ細かい対応を目指してまいります。

主幹講師 富永 徹也 氏

- 一般社団法人 相続アドバンスト俱楽部 主宰
 - JICA一般社団法人 相続診断協会パートナー

昭和45年-広島国税厅入局 平成16年-中京税務署・副所長 平成17年-大阪国税不服審判所副審判官 平成19年-大津税務署特別国税調査官 平成22年-堺税務署特別国税調査官 平成24年-退官 平成25年-富永てつ也税理士事務所設立 平成26年-一般社団法人相続アドバンスト俱楽部設立。 特別国税調査官としての実践を踏まえ、相続の現場から見える問題点をわかりやすく解説。特に**相続専門家**として資産家を守る「笑顔相続」の普及に努められています。

ちよつと歳時記

前回は全国健康保険協会管掌健康保険（協会けんぽ）から支給される「傷病手当金」についてお伝えいたしましたが、今回は働けない状態が悪化して長引いた場合の国民年金や厚生年金加入者から支給される「障害年金」についてお伝え致します。

【障害年金は現役時代のセイフティネット】

「年金」と聞くと退職後に受け取る「老齢年金」を思い浮かべますが、病気やケガによって生活や仕事などが制限されるようになつた場合、現役世代の方も年金が受け取れる事をご存知でしょうか？

障害年金は2つの種類があり、国民年金に加入していた場合は「障害基礎年金」、厚生年金に加入していた場合は「障害厚生年金」が請求できます。いずれも原則として初診日から1年6か月後に法令で定める障害状態に該当している場合に支給される年金です。受け取り条件としては一定の障害の状態にあること、初診日のある月の前々月までの1年間に保険料の未納がないことなどの条件があります。

【障害年金だけで日々の生活は成り立つか？】

いくらもらえるのか？という部分ですが、障害の程度、国民年金か厚生年金か、お子様の有無によって受け取り金額には大きな差が出てきます。

例えば、ご主人様35歳、奥様と二人のお子様というご家庭で、一家の大黒柱であるご主人様が一級の障害状態になって働けなくなつたケースで解説します。

＜国民年金の場合＞

一級障害状態の場合は一か月あたり約12万円の支給となります。計算式は下記の通り。

【1級】 779,300円×1.25+子の加算

【2級】 779,300円+子の加算

子の加算（子とは18歳の春まで）

第1子・第2子 各 224,300円、第3子以降 各 74,800円
779,300円×1.25+224,300円+224,300円=1,422,725円／年。
月平均1,422,725円÷12か月=118,560円

＜厚生年金の場合＞

上記の同様のご家庭でご主人様はサラリーマン。平均報酬月額が30万円であった場合、一か月あたり約23万円の支給となります。計算式は下記の通り。

働くなくなつたらどうするの？

ファイナンシャルプランナー
山口 晶子

- 【1級】（報酬比例の年金額）×1.25+〔配偶者の加給年金額（224,300円）〕
- 【2級】（報酬比例の年金額）+〔配偶者の加給年金額（224,300円）〕※
- 【3級】（報酬比例の年金額） ※最低保障額584,500円

（報酬比例の年金額）算出式

平均標準報酬月額×7.125／1000×平成15年3月までの被保険者期間の月数+平均標準報酬月額×5.481／1000×平成15年4月以降の被保険者期間の月数

平成17年22歳から35歳まで厚生年金

（報酬比例の年金額の計算式）

300,000円×5.481／1000×156か月=256,511円

但し、300ヶ月未満の場合は300ヶ月分とみなされ、256,511円×300ヶ月／156ヶ月=（報酬比例の年金額）は493,290円。

（1級障害の場合）

493,290円×1.25+配偶者分224,300円+子二人分448,600円+障害基礎年金1,422,725円=2,712,238円。

月平均2,712,238円÷12か月=226,020円

住宅ローンなどを抱えていたり、お子様の教育費がピークを迎えている時期に一家の大黒柱の方や独身の方であっても働けなくなり収入が減った場合に助けてくれる仕組みとして公的年金はあったとしても、一番大切なところはこの金額で生活費が足りるのか？という部分ではないでしょうか？

「ご自身の老後」についても同じことが言えるのですが、生活費が困窮してしまう事ほど悲しく切実な事はありません。その焦りから藁をもすがる気持ちで借入に走ってしまうと負の連鎖が膨らみ深刻な状況に陥ってしまいがちです。そうした状況から身を守る為にも確りとご自身の為に何か対策をしておきたいものですね。

【山口 晶子さん・プロフィール】

株式会社RKコンサルティング 所属。

日本FP協会会員 AFP。

2013年2014年度MDRT 成績資格会員

神奈川県ファイナンシャルプランナーズ

協同組合正会員

ライフプラン、保険、年金相談の他、

セミナーでの講師も務める。

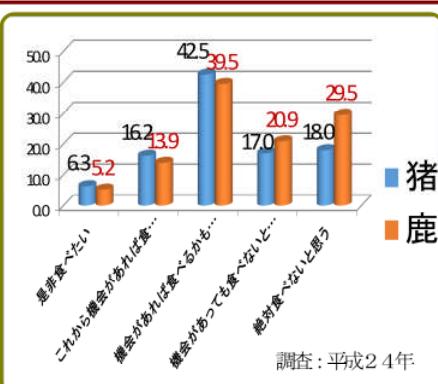
北海道における野生鳥獣の被害額は約49億円。うち44億円はエゾシカによるもので地域農業にとっては深刻な問題だ。

北海道阿寒町では、エゾシカを食肉用にブランド化して年間約1500頭を販売している。

トレーサビリティーの確立が進まないため、野生鳥獣の食肉（ジビエ）利用）は少なく、まだ捕獲鳥獣の多くは埋設、焼却処分によって処理されているようですが、『ジビエ料理』として利活用し、レストランやスーパーに販売する動きが少しずつ動き始めているようです。

アンケートによると、約7割近くが

気になる数字… 22.5% 「猪・鹿」のジビエ料理を食べたいと思う人



平成27年・農林水産省・農村白書より

日本産の野生鳥獣食肉に関して

・是非食べたい 6.3%

・積極的に食べたい⇒ 16.2%

・機会があれば食べる⇒ 42.5%

・機会があつても食べない⇒ 17%

・絶対食べないと感じる⇒ 18%

むかしから、熊や狸など獣と動物との関わりは馴染み深いものがある。

鹿より猪の肉の方が食肉としての馴染みがあるのか、今後のジビエ料理店の展開が気になるところだ。

獣肉の衛生管理に関するガイドラインが策定され、トレーサビリティーが恒常化することで、地域の特産品として『ブランド肉』として広く拡販の流れに乗るのだろうか。

値上がりは高いところから、値下がりは低いところから

なるほど納得…不動産!!……No.046

株式会社ありがとう・不動産

タイトルは、地価の話です。

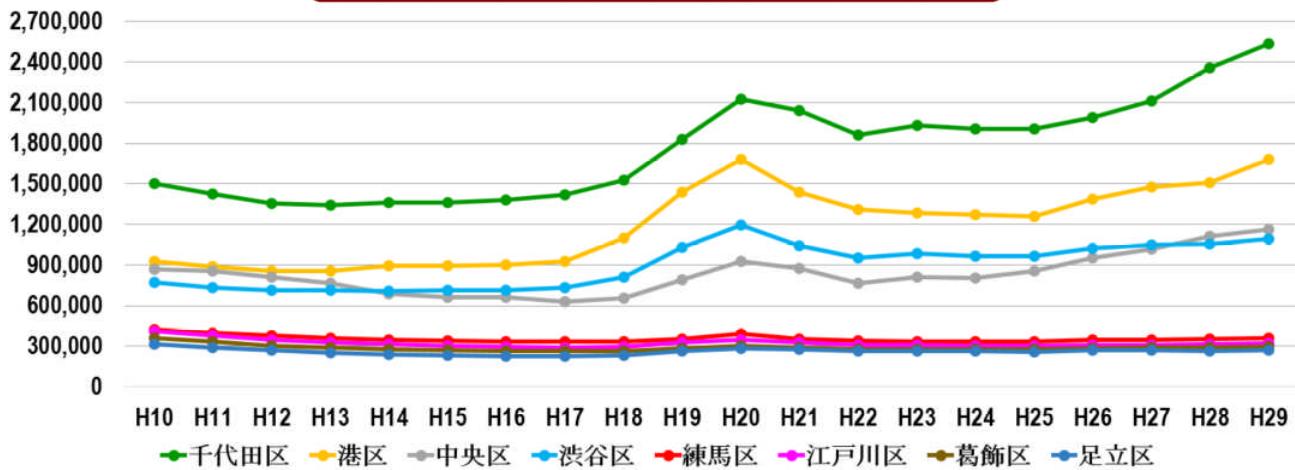
8月28日、茂木敏充経済財政・再生相が記者会見で「戦後2位の（57カ月間に及んだ）いざなぎ景気と並ぶ景気回復になった可能性が高い」との認識を示しました。こういうニュースが流れると、好景気の実感があまりなくても、いま持っている不動産の価格もあがるのではないかとお考えになる方もいらっしゃいますが、そう判断されるのは、早計かもしれません。なぜなら、タイトルのとおりだからです。

以下は、地価公示の『東京圏の市区の住宅地の平均価格』(<http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chikakouji-kakaku>)の一部をグラフにしたものです。抜き出したのは、東京23区のうち、平成29年の前記平均価格の上位4区と下位4区の20年間の推移です。上位4区は、千代田区、港区、中央区、渋谷区で下位4区は、練馬区、江戸川区、葛飾区、足立区です。過去20年間で地価に影響を与えた主な出来事のひとつは、平成20年のリーマンショックです。その翌年は軒並み住宅地の平均価格が下がっています。今回の景気回復の始まり、つまり景気の谷は平成24年11月とされており、上位4区も下位4区も例外なく平成25年は、前年比増になっています。ただ、景気の谷のあった平成24年から平成29年までの平均価格の伸びは、区

によって大きく異なります。千代田区と港区が33%、中央区が44%、渋谷区が13%、練馬区が7%、江戸川区が6%、葛飾区が7%、足立区が3%となっていきます。同様に、平成10年に比べ、平成29年の平均価格がどれほど変化したかを比べると差がさらに開きます。千代田区が69%増、港区82%増、中央区34%増、渋谷区42%増、練馬区15%減、江戸川区22%減、葛飾区19%減、足立区13%減となっています。大幅に上昇した上位4区とは対照的に下位4区は、かなり下落したことになります。

もちろん、これらの数字はすべて平均です。同じ区であっても、平均を上回る住宅地もあれば、平均を下回る住宅地もあります。それでも、タイトルにある傾向は以前からあり、東京においては、丸の内近辺、つまり千代田区周辺から値上がりが始まり、時計まわりに地価上昇が波及し、値下がりは逆に東側から始まって反時計回りに進むと言われています。これからは人口減少に伴い、土地の需要が減り、さらにこの傾向が顕著になると思われます。つまり、これから土地の価格が上がるのは、投資や投機マネーが流れ込む一帯、交通の便が良く人々の人気を集め続けるエリアなど、かなり地域が限定され、土地全体が値上がりすることは期待できません。

【東京圏】市区の住宅地平均価格(単位:円/m²)



気になる！コトバのあれこれ
ひらがなで書く？漢字で書く？

『日本語の正しい表記と用語の辞典』
講談社校閲局 編/講談社 出版

文章を書くとき、ひらがなで書いたほうがいいのか、漢字で書いたほうがいいのか、迷わされたことはないでしょうか。そんなときは、この辞典をお勧めします。表記に関する指針が説明されているのですが、副詞の場合は、次のようにになっています。まず、ひらがなで表記すべき副詞に、「あえて」、「かえって」、「さしあたり」、「だいぶ」、「なかなか」、「はなはだ」、「まさしく」、「やにわに」、「わざと」などを挙げ、漢語の副詞(句)や他の品詞(動詞・名詞)に準ずる副詞

(句)は漢字でもよいとしています。たとえば、「案外」、「暗に」、「案の定」、「依然として」、「一見」、「一斉に」、「青々と」、「洗いざらい」、「追って」、「重ねて」などです。ただ、漢語の副詞や他の品詞に準ずる副詞であっても、本来の意味が薄れています。たとえば、「いっそう/一層」、「いっつい/一体」、「いっぺんに/一遍に」、「きわめて/極めて」、「けっして/決して」、「ことに/殊に」、「ずいぶん/随分」などです。

副詞以外についても説明されているので、ひらがなで書いた漢字が迷わされたときは、漢字書き・かな書きの要領の項を一読されてはいかがでしょう。



◆言葉を大切に使っていただろうかと気になって?

4月初旬に自宅で倒れ、近くの総合病院に救急搬送されて以来、毎日の自分の行動に気になることが湧き出てくるのです。

例えば、人様から言われた言葉に敏感になり、自分の口から発した言葉に怯えさえ感じるようになります、しばしば戸惑うことがあります。

仕事のことや家族のことで困っておられて相談にいらっしゃるお客様に対して、適切なお話ができたのだろうか…、お客様の言葉を遮ることはなかつただろうかと気がかりになってしまったことがあります。

でも、仕事であればお断りすることもあれば、きちんと自己主張をしなければならないこともあります、さりげなく、言いにくいが言わなければならぬ言葉を声にして発しなければなりません。

また最近は、比較的親しい方が亡くなることが多いなってきました。あの時に何故あんな言葉を言ってしまったのだろうか、あの人は何故あのような言葉を私に対して言ったのだろうか…、とその時にきちんと理解しないまま時だけが過ぎてしまったようなことはなかつただろうか。

「品格」のある、物の差し上げ方をしただろうか？
「品格」のある、物のいただき方をしただろうか？

心の底からその方のことを思つて仕事ができただろうか。心の底からその方に感謝の言葉を言つただろうか？

その時は、どうでも良いことだと思っていたことが、今になって思えばかなり重要なことだったことに気づいても、亡くなってしまった方にはその言葉を届けることはできないと思うと、反省ばかりが



リスク・カウンセラー
講師
161

脳裏に浮かんでくるのは何故だろうか。

それは両親に対しても、子供に対しても、親しい友人に對しても、生きている限り言葉は大切にしたいものだと、病で倒れたことをきっかけにしてしみじみ感じたとき、身近に置くようになった本が『モノの言い方大全』だった。

人の心を傷つけない言葉、人の笑顔を引き出せる言葉、怒る人の心を穏やかにさせられる言葉、話した相手が幸せと感じられる言葉、たった一回の人生なんだから、私の残る人生は、多くの人が快く感じてくれる言葉を探しつつ、そして文字に書き綴りつつ、静かな人生の出口の扉に向かって、歩んでゆけることを心の底から行動に移せる自分でありたいと思います。

(リスクカウンセラー 細野孟士)



戦略的目標達成プログラム「頂点への道」

達成力を高める 5つのステップ

達成力を高める
5つのステップ

戦略的目標達成プログラム 頂点への道 講座

いまから25年前のこと、前職の会社を整理し、今の会社を立ち上げて間もない混沌としていた頃、勉強会で知り合った先輩友人から誘われて参加した。

初めて出会ったアーチャーベント株式会社の青木社長は大きなスクリーンの前に立ち『頂点への道』の講演をされていた。紺のスーツをスマートに着こなして会場の後方の座席の隅々まで届くような澄み渡る声で朗々と講演していらした。

自信に満ちた表情は高らかで燃えるような声となり、その部屋にいた人々が鳥肌を立たせて聴き入ってしまう、恐るべきパワーを感じたものだった。あと10歳若かったら再び受講したいセミナーです。

第13回 ホロニックス資産形成塾 おもしろ税ミニナール

その遺言はもめる？もめない？

気になる相続・遺言事例



一般社団法人相続アドバイス俱楽部 主宰
JICA一般社団法人 相続診断協会パートナー

講師 富永徹也氏

◆日 時：平成29年11月17日（金曜日）

◇14:00～16:00

休憩15:00～15:10

◆会 場：カウンセリングサロン・たまゆら

（文京区本郷4-25-8
レッチフィールド本郷4丁目ビル 7階）

◆参加費：無料※今回は6～10人ほどの少人数制になります

無料「個別」相談会も開催しております。

個別相談をご希望の方は、事前にお申し込み下さい。

（事前申し込み制）

◇発行者 株式会社 ホロニックス総研
◇責任者 代表取締役・リスクカウンセラー 細野孟士
◇連絡先 〒113-0033 東京都文京区本郷4-25-8 7階
TEL.03-5684-0021 FAX.03-5684-0031
<http://www.holronics.gr.jp>

【ホロニック】

（英：Holonic）全體（ホロス）と個（オン）の合成語。
すなはち組織と個人が機的に結びつき全體も個人も生かすような形態を言う。生物は個々の組織が自動的に活動すると同時に独自の機能を發揮する一方でそうした個が調和して全體を構成する（小学館「カタカナ語の事典」より）

おかげさまで29周年

◇発行者 株式会社ありがとう・不動産

◇連絡先 〒113-0033 東京都文京区本郷4-25-8 7階

TEL.03-5684-1039 FAX.03-5684-0031

info@arigatou-mail.com

<http://www.mrdgold.com/arigatou>