

「その不動産は本当に資産ですか？ それとも負債ですか？」

本誌を見られている方の中にはアパートや土地を所有している方がいらっしゃると思います。

そのお持ちの不動産。

資産ですか？

それとも負債ですか？

何言っているんだ？ 不動産は資産に決まっているじゃないか！
とお思いの方もいらっしゃると思います。

ここで資産と負債の定義づけをしたいと思います。

資産：自分の財布にお金を入れてくれるもの

負債：自分のお財布からお金をとっていくもの

定義づけされました。

さあ、もう一度質問です。

お持ちの不動産、

自分の財布にお金を入れてくれますか？

それとも自分のお財布からお金をどんどんとっていってますか？

固定資産税が年々発生してませんか？

アパートの空室が年々増えてませんか？

草刈り除雪等の維持費が年々発生してませんか？

お手持ちの不動産の価格が年々下落して、購入時よりも下がってませんか？

以上に該当しない方は、つまり不動産がちゃんと自分のお財布にお金を入れているのであれば対策不要です。

何もしないというのが最善の対策です。

もし、お手持ちの不動産が自分の財布からお金をとっていつているのであれば早急な対策が必要でしょう。

今は何とかなくても、将来年金生活になり収入が減ったりしたら、どうなるでしょう？

今でも自分のお財布から不動産のためにお金が減っていつているのです。

また、お子様に相続になったら、そのお子様のお財布からどんどんお金が減っていく事になります。

「老後に必要な資金をご存知ですか？」

老後生活、いったいいくらかかるのでしょうか？

必要な額を把握しておけばどれくらい準備すればいいかわかりますね！

総務省の「家計調査年報」では 60 歳～69 歳で 27.7 万円、70 歳以上で 24.0 万円が必要となっています。概要を押さえておきましょう。

■ 世帯主60～69歳の日常生活費



■ 世帯主70歳以上の日常生活費



食料費が 68238 円という事は 1 日当たりの食費に使える額は $68238 \text{ 円} \div 30 \text{ 日} = 2275 \text{ 円}$ です。 1 日 3 食と考えると $2275 \text{ 円} \div 3 \text{ 食} = 760 \text{ 円}$ これが 1 世帯で使える 1 食分の食費に

なります。老夫婦二人だと一人当たり 380 円になります。

これって結構慎ましくないですか？

380 円という事はのり弁当しか買えないっていう事です。

とんかつ弁当もお寿司も食べられませんし、お酒も飲めません。

老後に夫婦で旅行なんでもってのほかです・・・

なんか、想像してみると寂しい老後生活ですね

ちなみに厚生年金をもらえる人は平均月 199,200 円

国民年金のみの人はもっとキツイです

月 5 万 4400 円しか入ってきません。

国民年金と合わせて実際に受給している平均年金額を試算

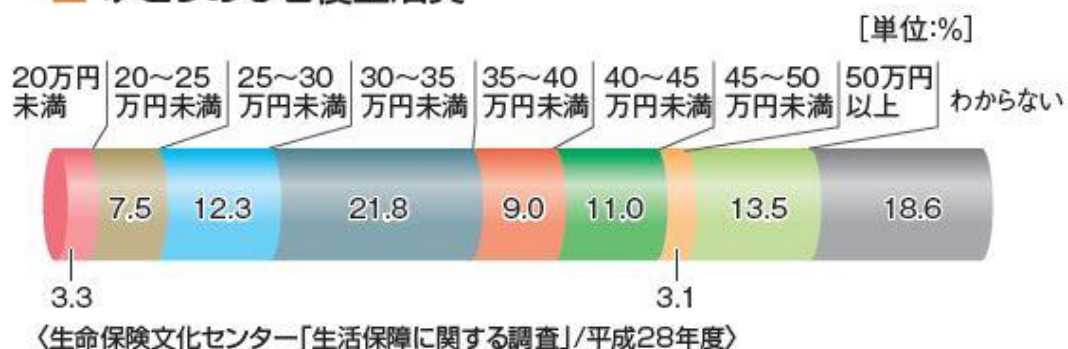
	国民年金	厚生年金	合計
平成18年度	53,200 円	162,300 円	215,500 円
平成19年度	53,500 円	157,600 円	211,100 円
平成20年度	53,900 円	155,300 円	209,200 円
平成21年度	54,200 円	153,400 円	207,600 円
平成22年度	54,500 円	150,000 円	204,500 円
平成23年度	54,600 円	149,300 円	203,900 円
平成24年度	54,700 円	148,400 円	203,100 円
平成25年度	54,500 円	145,500 円	200,000 円
平成26年度	54,400 円	144,800 円	199,200 円

9年間で約8%
受給額が
減少している

では、ゆとりある生活費っていくらでしょう？

そのアンケート調査結果があります。

■ ゆとりある老後生活費



平均すると 35 万という回答が多いようです。

35 万はちょっと多すぎな気がします、それでも 28 万ぐらいいはないとゆとりある生活ではなく、慎ましい生活になりそうです。

人によって違うとは思いますが、国民年金+厚生年金で 20 万、必用なお金が 28 万、この差額の 8 万円どうします？

60 歳で退職したとして・・・

28 万×12 ヶ月×10 年=3360 万

つまり退職時に 3000 万以上ないとショートします。

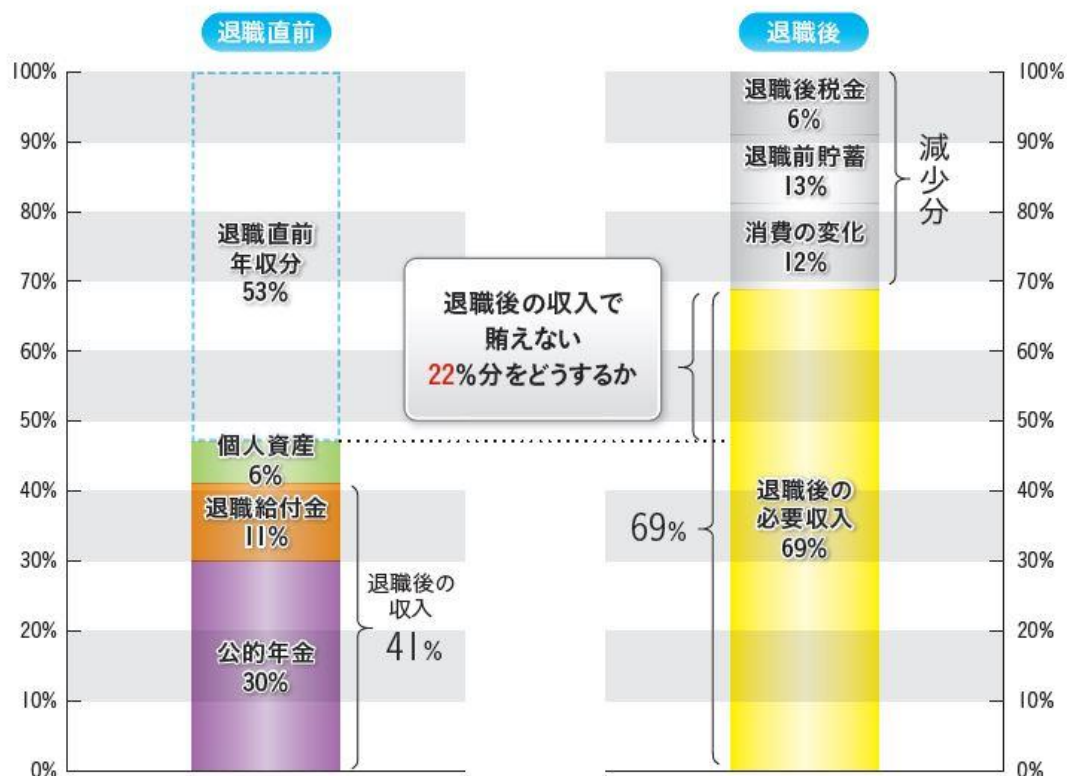
【ゆとりある生活のため、退職後の不足額は？】

退職後に今の生活水準を守りたいとしたら、いくら不足するか知ってますか？

退職後に必要な生活費は現役年収の 69%とされています。

一報、退職後の実際の収入は公的年金+退職給付金の合計で 41%です。

69% - 41% = 28%をどう賄えばいいのでしょうか？



自分でなんとかします？

ちなみに自助努力で調達できるのは6%とされています。

残り22%の対策が必要となります。

これはどういう事か？と言いますと

年収100万の人は今の生活水準を守ろうとするなら22万円をどうしたらいいかの検討が必要という事です。

年収500万の人は110万の不足分をどうしたらいいか？を考えなければならないという事です。

【ご存知ですか？ 年金カット法案】

ご存知でしょうか？

厚生省が年金の減額率の見通しを 2110 年まで作っているっていう事を・・・

と書くとセンセーショナルなんですけど、

5年に一度、年金財政を点検するために行われる「財政検証」というものがあります。

ご興味のある方は厚生省のHPからダウンロードできるので見ていただければいいのですが、その資料の中に「公的年金被保険者数の将来見通し」というものがあります。

これが通称「年金カット計画表」と呼ばれているファイルになります。

全部で10パターンありまして将来の出生数や死亡者、高齢者・女性の労働参加がどれだけ進むかといったシュミレーションで、どのパターンになるかわかります。

下の表がそのパターンの一つです。

公的年金被保険者数の将来見通し
(平成26年財政検証)

○ 人口：出生低位、死亡中位 労働：労働市場への参加が進まないケース(ケースF～ケースH)

年 度	公的年金被保険者計		被用者年金被保険者				第3号被保険者			公的年金被保険者数の減少率 ①	①に算数の伸び率を算出して算出した一定率(0.3%)を加えた率 ②
	百万人	百万人	百万人	百万人	百万人	百万人	百万人	百万人	百万人		
平成(西暦)										%	%
26 (2014)	66.2	18.0	38.7	34.3	4.4	9.5	8.4	1.1			
27 (2015)	65.7	17.8	38.5	34.1	4.4	9.4	8.3	1.1	-0.8	-1.1	
28 (2016)	65.3	17.6	38.4	(34.0)	(4.4)	9.3	(8.2)	(1.1)	-0.9	-1.2	
29 (2017)	64.9	17.5	38.3	(33.9)	(4.4)	9.1	(8.1)	(1.0)	-0.9	-1.2	
30 (2018)	64.4	17.3	38.1	(33.7)	(4.3)	9.0	(8.0)	(1.0)	-0.8	-1.1	
31 (2019)	64.0	17.2	37.9	(33.5)	(4.3)	8.9	(7.9)	(1.0)	-0.7	-1.0	
32 (2020)	63.6	17.1	37.7	(33.3)	(4.3)	8.8	(7.8)	(1.0)	-0.7	-1.0	
33 (2021)	63.2	17.1	37.5	(33.2)	(4.3)	8.7	(7.7)	(1.0)	-0.7	-1.0	
34 (2022)	62.8	17.0	37.2	(33.0)	(4.3)	8.5	(7.6)	(1.0)	-0.7	-1.0	
35 (2023)	62.3	16.9	37.0	(32.8)	(4.3)	8.4	(7.5)	(0.9)	-0.7	-1.0	
36 (2024)	61.8	16.8	36.8	(32.5)	(4.2)	8.3	(7.4)	(0.9)	-0.6	-0.9	
37 (2025)	61.3	16.6	36.5	(32.3)	(4.2)	8.2	(7.2)	(0.9)	-0.7	-1.0	
38 (2026)	60.8	16.5	36.2	(32.1)	(4.2)	8.0	(7.1)	(0.9)	-0.7	-1.0	
39 (2027)	60.3	16.4	36.0	(31.8)	(4.1)	7.9	(7.0)	(0.9)	-0.8	-1.1	
40 (2028)	59.7	16.3	35.6	(31.5)	(4.1)	7.8	(6.9)	(0.9)	-0.8	-1.1	
41 (2029)	59.0	16.1	35.3	(31.2)	(4.1)	7.6	(6.7)	(0.9)	-0.8	-1.1	
42 (2030)	58.3	15.9	34.9	(30.9)	(4.0)	7.5	(6.6)	(0.9)	-0.9	-1.2	
43 (2031)	57.5	15.6	34.5	(30.6)	(4.0)	7.4	(6.5)	(0.9)	-1.0	-1.3	
44 (2032)	56.6	15.3	34.1	(30.2)	(3.9)	7.2	(6.4)	(0.8)	-1.1	-1.4	
45 (2033)	55.7	15.0	33.7	(29.8)	(3.9)	7.1	(6.2)	(0.8)	-1.2	-1.5	
46 (2034)	54.7	14.6	33.2	(29.4)	(3.8)	6.9	(6.1)	(0.8)	-1.3	-1.6	
47 (2035)	53.7	14.2	32.7	(28.9)	(3.8)	6.8	(6.0)	(0.8)	-1.5	-1.8	
48 (2036)	52.8	13.9	32.2	(28.5)	(3.7)	6.7	(5.9)	(0.8)	-1.6	-1.9	
49 (2037)	51.8	13.6	31.6	(28.0)	(3.7)	6.6	(5.8)	(0.8)	-1.7	-2.0	
50 (2038)	50.8	13.2	31.1	(27.4)	(3.6)	6.5	(5.7)	(0.8)	-1.8	-2.1	
51 (2039)	49.8	12.9	30.5	(26.9)	(3.6)	6.4	(5.6)	(0.8)	-1.8	-2.1	
52 (2040)	48.9	12.6	30.0	(26.4)	(3.5)	6.3	(5.5)	(0.8)	-1.9	-2.2	

この表だと解りにくいので、右下に「公的年金被保険者数の将来見通し」を元に今後のカット率をまとめた表があります。

孫の代まで減らされる！これが厚労省の「年金カット計画表」だ

年	その年の カット率	2014年を 100%と したときの 受給水準	年	その年の カット率	2014年を 100%と したときの 受給水準	年	その年の カット率	2014年を 100%と したときの 受給水準	年	その年の カット率	2014年を 100%と したときの 受給水準
2014	—	100%	2038	-1.865%	74.1%	2062	-1.647%	49.2%	2086	-1.660%	32.1%
2015	-1.079%	98.9%	2039	-1.870%	72.7%	2063	-1.667%	48.4%	2087	-1.646%	31.5%
2016	-1.185%	97.7%	2040	-1.885%	71.3%	2064	-1.684%	47.5%	2088	-1.638%	31.0%
2017	-1.212%	96.6%	2041	-1.900%	69.9%	2065	-1.700%	46.7%	2089	-1.634%	30.5%
2018	-1.118%	95.5%	2042	-1.891%	68.6%	2066	-1.711%	45.9%	2090	-1.635%	30.0%
2019	-0.983%	94.5%	2043	-1.859%	67.3%	2067	-1.711%	45.1%	2091	-1.639%	29.5%
2020	-0.964%	93.6%	2044	-1.833%	66.1%	2068	-1.715%	44.4%	2092	-1.646%	29.0%
2021	-0.969%	92.7%	2045	-1.823%	64.9%	2069	-1.735%	43.6%	2093	-1.656%	28.5%
2022	-0.973%	91.8%	2046	-1.818%	63.7%	2070	-1.771%	42.8%	2094	-1.669%	28.1%
2023	-0.954%	90.9%	2047	-1.795%	62.6%	2071	-1.803%	42.1%	2095	-1.683%	27.6%
2024	-0.943%	90.1%	2048	-1.747%	61.5%	2072	-1.823%	41.3%	2096	-1.697%	27.1%
2025	-0.961%	89.2%	2049	-1.691%	60.4%	2073	-1.845%	40.5%	2097	-1.713%	26.7%
2026	-1.015%	88.3%	2050	-1.645%	59.5%	2074	-1.866%	39.8%	2098	-1.729%	26.2%
2027	-1.084%	87.4%	2051	-1.609%	58.5%	2075	-1.877%	39.0%	2099	-1.744%	25.7%
2028	-1.116%	86.4%	2052	-1.569%	57.6%	2076	-1.875%	38.3%	2100	-1.759%	25.3%
2029	-1.138%	85.4%	2053	-1.531%	56.7%	2077	-1.864%	37.6%	2101	-1.772%	24.8%
2030	-1.196%	84.4%	2054	-1.511%	55.8%	2078	-1.847%	36.9%	2102	-1.784%	24.4%
2031	-1.302%	83.3%	2055	-1.514%	55.0%	2079	-1.827%	36.2%	2103	-1.794%	24.0%
2032	-1.406%	82.1%	2056	-1.537%	54.1%	2080	-1.803%	35.6%	2104	-1.801%	23.5%
2033	-1.480%	80.9%	2057	-1.557%	53.3%	2081	-1.777%	34.9%	2105	-1.806%	23.1%
2034	-1.573%	79.6%	2058	-1.567%	52.5%	2082	-1.748%	34.3%	2106	-1.808%	22.7%
2035	-1.686%	78.3%	2059	-1.576%	51.6%	2083	-1.722%	33.7%	2107	-1.807%	22.3%
2036	-1.789%	76.9%	2060	-1.593%	50.8%	2084	-1.698%	33.2%	2108	-1.804%	21.9%
2037	-1.850%	75.5%	2061	-1.623%	50.0%	2085	-1.677%	32.6%	2109	-1.798%	21.5%
									2110	-1.790%	21.1%

厚労省「年金カット計画表」
95年後まで決まっている！
2110年には現在の「79%」減

表の見方 「カット率」…その年の受給額が前年に比べて何%減らされるかという割合。例えばカット率が-1%だとすると、その年の受給額は前年に比べて99%になる。
 「2014年を100%としたときの受給水準」…カット率をもとに試算した、2014年の受給額を基準に将来の年金（実質的受給額）がいくらまで減らされるかの割合。例えば、マクロ経済スライドが15年から発動した場合には2061年の受給額は2014年の半額まで減らされる。

この表を見ますと

**2110年には2014年の
79%年金がカットされる。**

という恐ろしい数字が出てます。

このカット表は2018年にはマイナス1.118%、2019年にはマイナス0.983%と細かく減額幅が決められてます。

さらに2030年以降になると減額幅が1.5%~1.9%に拡大します。

かつて内閣府特命担当大臣まで務めたある政治家さんがおっしゃってました

「国民年金、厚生年金は補てん。生活保護は生活の保護
年金では生活は維持できない。」

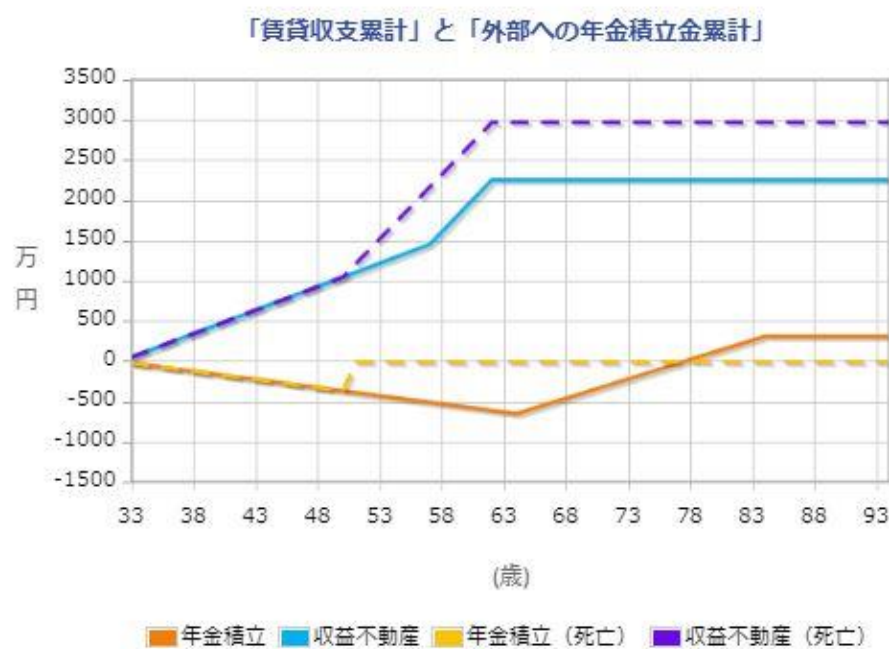
老後の生活維持のため、考えなければいけない世の中が来ている様です。

【どのくらい年金+ α があれば大丈夫??】

いくらぐらい、年金以外に収入があれば楽になりますでしょうか？

人によって違うとは思いますが、10万ぐらい+ α があると大分楽になるでしょうか？

では、10万円でシュミレーションしてみましょう？



この表は+ α の収入を得るため「こつこつ年金積立」と「不動産で年金を作った」場合の比較表です。

オレンジの実線を見てください。

これは年金です。77歳まで赤字です。

77歳を超えたらやっと元がとれます。

つまり年金は77歳を超えて生きれるかどうか?の勝負です。

ちなみに青森県の平均年齢ってご存知でしょうか？

都道府県別 平均寿命 (2013年公表)

男 性			女 性		
Rank	全 国	平均寿命 79.59	Rank	全 国	平均寿命 86.35
43	長崎	78.88	43	岩手	85.86
44	福島	78.84	44	茨城	85.83
45	岩手	78.53	45	和歌山	85.69
46	秋田	78.22	46	栃木	85.66
47	青森	77.28	47	青森	85.34

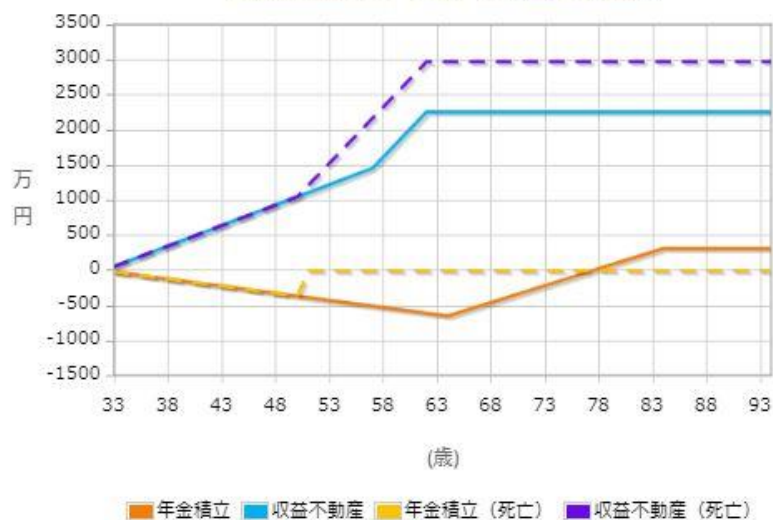
*平成 22 年国勢調査による日本人人口(確定数)を基礎資料

青森県の平均年齢(男性)は77歳です。年金だと赤字で終わる可能性が高いです。

表に戻りまして、点線は万が一50歳で死亡した場合です。

年金はゼロになります。プラスにはなってませんね。

「貸借収支累計」と「外部への年金積立金累計」



収益不動産の点線が跳ね上がっているのは、ローンを組むときに加入する団信信用生命保険によってローンが消えてしまったために、支払いがなくなり家賃収入がそのまま収入になったために増えてます。

+αの年金対策も方法次第で結果が変わります。

【不動産診断化レポートのご紹介】

当社では不動産に関する相続、年金不安、土地相談等の相談を多数行っております。そこで感じるのは、今お持ちの不動産に対しての有効な情報がないために、正しい判断が難しいという事でした。

このままではイケナイと思い、今までの個別に不動産に関する相談対応をしてまいりましたが、この度、正式に「なんでも言い放題！ 不動産最適化診断サービス」として相談業務を開始しました。

もちろん無料です。

みなさまの頭の中にある、将来に対する**ボンヤリしたお考え**をお聞かせください。プライバシーにかかわる細かい資料のご持参や、今後のご予定などは**まったくお聞かせいただかなくても結構**です。

みなさまが日頃から不安にかんじていらっしゃるであろう色々な問題に対して、パソコンを使用して**①具体的な数字 ②ビジュアルなグラフ**で即、結果をお伝えします。

不動産最適化診断サービスでは、こんな事を知る事ができます。

- ①駐車場、アパート、貸家、テナント、売却、何もしない・・・比較結果がわかります。
- ②相続税を考えた資産の分けがわかります
- ③年金で積み立てで、老後、どのくらいゆとりある生活がおくれるかがわかります。
- ④相続を争族にしない事前準備に必要なものがわかります
- ⑤固定資産税の納税比較がわかります。
- ⑥不動産活用の失敗事例がわかります。



問合せ先 0172-38-0980
株式会社成都地所 担当 宮川