

わくわく 夢ニュース【土地活用】

当社独自の人気のある
南欧風デザインマンション!

5戸×3階、15世帯。65m²の2LDKで広々とした間取りです。
1階には地下室、3階にはロフトが付いた他にはないマンションです。

2015

6月
No.030



エリア最大級サ高住が 鈴鹿市三日市に完成！



ガーデンテラス



散歩コース



入居者様だけでなく、ご家族、近隣の方々にもご利用いただけます。

室内だけでなく、外気に触れリハビリしていただけます。



庭園を眺めながら
癒し効果があります。



介護度に合わせた設備が完備され、
ゆったりご入浴していただけます。



むりなく足腰を鍛え、
持久力も高める効果があります。



内観のデザイン、仕様にも
こだわりをもって
設計しております。

5月16日(土)、17日(日)にゴールドエイジ三日市の完成内覧会を開催致しました！弊社のサービス付高齢者向け賃貸住宅の中でも過去最大級の規模になります。今回はなんと800坪の広大な敷地に67戸の住居と、75人利用可能のデイサービスが完備されております。敷地内には、縁に覆われたガーデンテラスとリハビリに最適な散歩コースも充実しております。

弊社では初めて調整地区の建築になります。今後まだまだサ高住は必要とされておりますので、是非一度ご見学いただければと思います。詳しくはお問い合わせください。



土地活用事業部
坂



最新賃貸事情



汗ばむ季節になり、ノーネクタイのクールビズも、もう当たり前で、私もノーネクタイで日々仕事を行なっています。気づけば、このクールビズが始まって、もう10年経過して、当たリ前にノーネクタイになりました。時の流れのは本当に早いものですね。

今日は、賃貸事情としてのサービス付き高齢者向け住宅について、触れてみたいと思います。通称「サ高住」の魅力とは何でしょうか?

土地活用の観点で言えば、一つには、調整区域に建築が出来るということですが、各市町村の判断によりできる場所と、そうでない場所があります。これは、各市町村で高齢福祉の三カ年計画が発表されています。その中で方針が発表されていますのでご確認ください。できない場所は別として、できる場所の調整区域の地主様には千載一遇のチャンスとしか言えません。地主様から

してみれば、調整区域かどうかの線引きひとつで、今まで収益物件を建築できなかつた土地がお金を生むように収益物件を建築できるのですから、チャンスですね。また、このサ高住の建築に当たっては、補助金も受けられます。しかし、調整区域に建物を建てるといつことや、補助金を取り付けることは、非常に難しく、経験が無い会社ではほとんど不可能だと思いません。弊社では、既に竣工し運営を行なっている物件がいくつも存在しているので、調整区域の地主様はご相談くださいね。

最新の建物が鈴鹿市三日市の調整区域で完成し、スタートし始めました。特徴としては、弊社独自の工法を用いており、デイサービスなども大空間を実現しています。さらに、外部



土地活営業(愛知支部)西尾

『受け身型』税理士と 『提案型』税理士

相続税の相談を受けていた方のお母様が亡くなりました。86歳でした。肺に持病をお持ちで、昨年発作があり一時入院していましたが、元気になられ安定していました。お友達もできて毎日元気にしてお友達も、突然でした。

日曜日にメールをいただき、「母が亡くなりました。明日お通夜があります」。5,000万円の相続税がある方で、対策をご提案しているまさにその時でした。

結論から言うと、1円も対策ができませんでした。相談者の方は、お父様が亡くなられた時にも相続税がかかりました。それで2次相続のお母様の時には対策として、アパート2棟を建設しましたが、借金が減つてきていて5,000万円の相続税がかかるという事で、当社に相談がありました。そのアパー

ト経営が上手くいっていなかつたので、既存アパートのリノベーションの提案、法人設立や、新規でマンションを1億円くらいで建設して、保険の加入と遺言書で完璧な相続税対策ができるところでした。

この方には1次相続の時に申告を担当し、その後も顧問税理士としてついていた税理士がいました。しかし、毎年の確定申告で、申告の税金に対する節税の提案は一度も受けたことが無いと言われます。毎年の確定申告をきつちり、まじめに申告してくれていただけです。これは絶対に罪だと思います。一番近くにいる『プロ』が何も提案しないのなら、居ないほうがましいです。

幸せ相続株式会社は税理士ではありませんので、節税対策のプロの税理士さんを紹介しました。1時間の無料相談の次に、有料の相談を受けたところでした。相談後、お電話いただ

き『目からうろこでした。3時間も話してしまいました。相談するに次から次へと回答がどんどん出てきて、対策の方法を教えてくれました。新しいマンションの建設を悩んでいましたが、やっぱり相続税対策をするには建設をしないといけないとほつきりわかりましたので、次回プランの提案をお願いします』との事でした。しかし、その相続税対策は手が届きませんでした。

建設が出来ず仕事がいただけなかった事を残念と思つてゐるのではなく、この顧問税理士が提案して余計に払う必要がない税金をちゃんと対策してあげなかつたのが残念でなりません。税理士さんは、お金の計算ばかりする『受け身型』ではなく、クライアントにあつた提案、税制が改正になった時、新しい情報が入った時には新しい提案ができる『提案型』の税理士であつて欲しいです。もし、こ

相続に関する悩みはすべて解決!

専門家へ無料で相談できる
ポータルサイト

オトナ

大人の相続

<http://www.otona-souzoku.com>

大人の相続

検索

お役立ちコラム続々掲載中!



幸せ相続(株)代表取締役
宮内

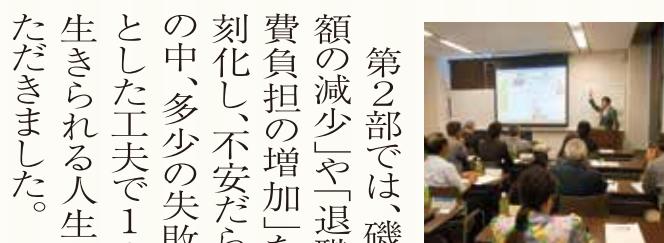


土地活用 ぶっちゃけセミナー開講!

日時：2015年5月15日（金）

5月15日（金）、名古屋ゴールドトラスト本社にて、〈第1部〉入居率99.6%の532戸オーナー・久保川議道（100の失敗から学んだ満室経営ノウハウ）と、〈第2部〉株式会社アイサポートプラン代表取締役・磯部晃太郎氏をお招きし、失敗しつつも100歳まで幸せに生きるための人生設計術（）を開催させていただきました。20名以上の多くの方にご参加いただきありがとうございました。

第1部では久保川の100の失敗から学んだ満室経営ノウハウを、失敗談も含め講演させていただきました。成功の裏には100の失敗があつたという「失敗先生」と久保川、失敗したからこそ見えてきたものや伝えられるることは、成功へと導く財産のこと。



関や金融システムの知識を学び実践することは大変有意義であると、将来の経済的な不安が解消できる講演をお聞きして感じました。参加者のアンケートからも、「具体的な話が参考になった」といただきました。是非皆様の今後にお役立ていただきたいと思います。

講師

株式会社
アイサポートプラン
代表取締役

磯部 晃太郎氏

プロフィール

1969年生まれ。現在は、経済エコノミスト、ワールドエコノミクスリサーチ研究員、磯部総研グループ理事長、株式会社アイサポートプラン代表取締役として活躍中。契約コンサルティング実績は300社にものぼる。



土地活事業部
鈴木

家族の問題解決として 注目される信託制度



長生きできる現在の日本において、いつまでも元気でいられるという保障はありません。誰にでも認知症や正しい判断ができないくなる可能性があります。

今までよく活用されてきた後見人制度では、土地の売却や銀行から融資を受けてアパートを建てるなどの積極的な資産の活用は困難でした。それを解決できる可能性を秘めているのが、最近話題の「家族信託」を使った相続対策です。

家族信託とは、資産を持つ人が信頼できる家族に託し、その処分・運営を任せられるという仕組みです。元気なうちは特定の家族と信託契約を結んでおけば、万が一認知症によって判断能力が低下しても、その後も本人の代わり

に家族が売却も土地活用も実施することができるので、ギリギリまで相続税対策も可能になります。

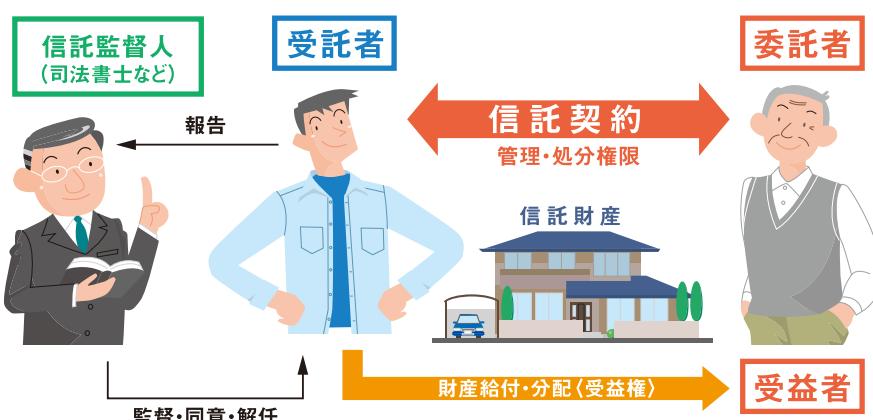
さらに本人の死亡後の資産を渡す先も自由に指定できるみたいですし、次の相続以降の財産の継承先まで指定できるので、自分の思い描いた相続が可能になります。

家族信託は、大きな可能性を秘めた最先端の手法ですが、税制の問題や所有形態が複雑であり実績もまだまだ少なく、あまり専門家のいない分野ですので、選択肢の1つとしてお考えいただき、検討していただければと思います。今後、私たちでもさらに勉強し、皆様にご提案できるようになればと思っております。



土地活営業(三重支部)
加納

信託制度の例



ゴールドトラストスタッフ紹介



土地活用事業部 営業
豊田

- 誕生日: 12月13日生まれ
- 星 座: 射手座
- 出身地: 愛知県一宮市

お客様にとっての最善を
常に考えています。

土地活用事業部、春日井店の豊田です。地主の皆様が土地活用としてマンションを建てるということは、ご家族の方々のみならずその家の将来にとって大変なご決断になると思います。だからこそ、お客様の立場に立って「お客様の最善」をプロの立場で正確に捉え、より良い手段でのご提案をさせていただき、お客様とその家にとって将来的な「安心」

をお届けしたいと思っております。

【今後の展望】

お客様がゴールドトラストで建てて良かったと思っていただけるよう、これからも日々努力してまいります。



土地活用事業部イベント情報

第5回 笑って!学んで!知って! 得するセミナー開催!!

◆7月4日(土)

愛知県春日井市四ツ家町字四ツ家125-6
お問合せ／0568-37-2345

第1部

「相続百人一首～遺産相続の失敗事例と対策～」
講師:金沢みらい共同事務所 森 欣史 氏

第2部

「高齢者住宅事情」
講師:入居率99.6%の532戸オーナー 久保川 譲道 氏

◆7月17日(金) 空室対策セミナー(名古屋)

※詳細未決定

◆7月18日(土) 空室対策セミナー(四日市)

※詳細未決定

ゴールドトラスト株式会社 土地活用事業部

愛知支部:名古屋市中村区名駅3-11-22 IT名駅ビル1階
TEL:052-588-2020

三重支部:四日市市ときわ1丁目2-18
TEL:059-359-5559

ご意見募集

・・・・・・・・・

今後、各コーナーにて



『質問したいこと』

『相談したいこと』など、

皆さまからのご意見を募集しております。その他に『開いて欲しいセミナー』『特集して欲しいテーマ』などのご要望でも結構です。

皆さまの貴重なご意見をお待ちしております。ご応募の際は、
巻末のアンケートハガキを
ぜひご利用ください。