

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2016

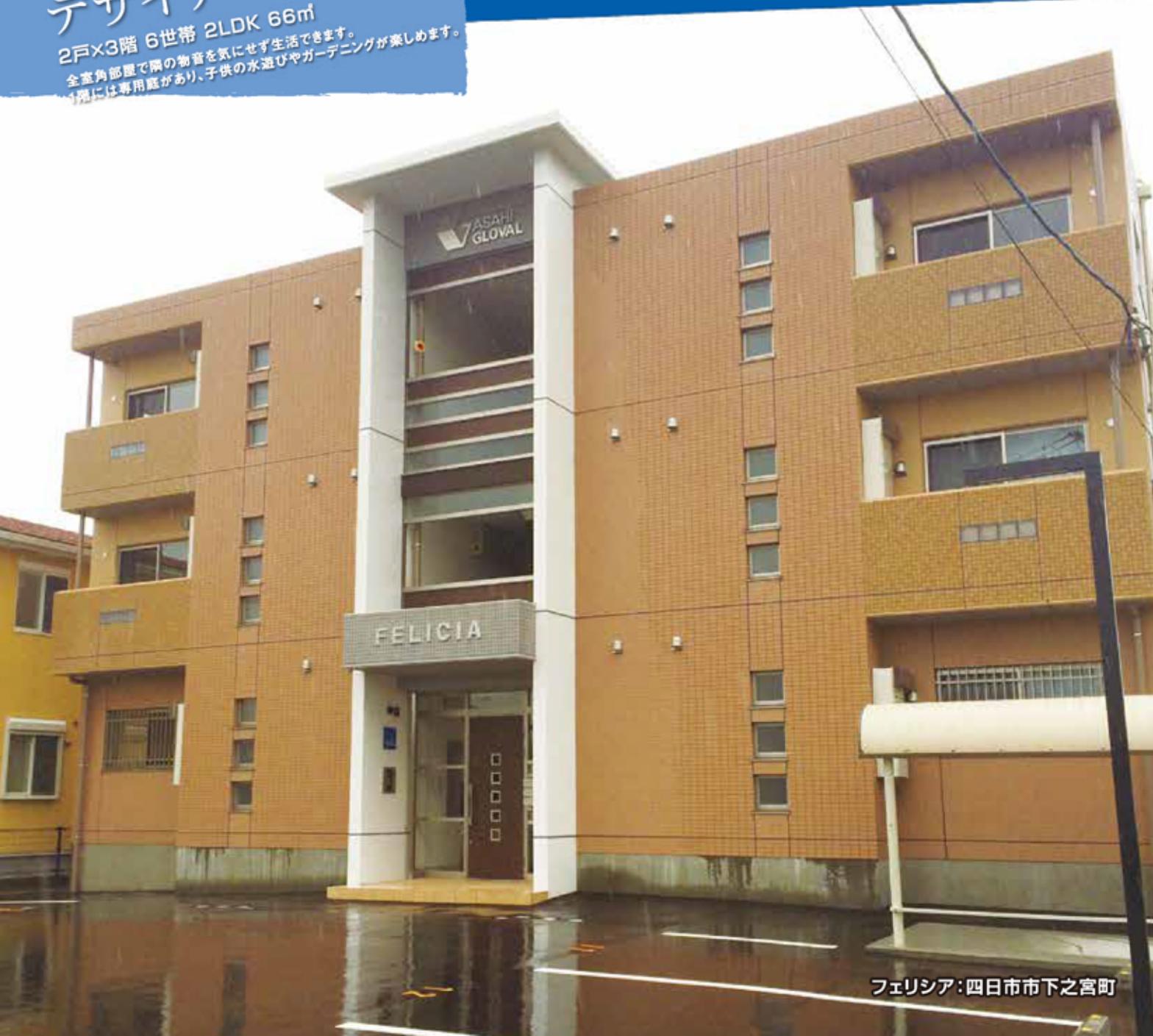
8月

No.044

四日市市下之宮に  
デザイナーズマンションが完成!

2戸×3階 6世帯 2LDK 66㎡

全室角部屋で隣の物音を気にせず生活できます。  
1階には専用庭があり、子供の水遊びやガーデニングが楽しめます。



フェリシア：四日市市下之宮町

## — 土地活最新情報 —

今回は、現在工事中の「サービス付き高齢者向け住宅」3物件をご紹介します。



### 鈴鹿市伊船町 木造2階建て サ高住 (H28年9月完成予定)

建設地は、鈴鹿ICから車で5分の鈴鹿クリニックさんの向かい側になります。  
のどかな環境で広大な敷地に60戸のお部屋と63名ご利用可能なデイサービスが併設されており、  
弊社の中では過去最大級の規模になります。



### 愛知県稲沢市 RC造(鉄筋コンクリート造) サ高住 (H29年1月完成予定)

建設地は、稲沢市役所・アピタさんなどが立ち並ぶ利便性の  
良いエリアです。5種類のタイルを貼り付けたモダンな雰囲気  
が感じられるデザインを予定しております。  
今回の計画は、入居需要が見込める「調整区域」の土地を  
お値打ちに購入していただいた「土地+建物のセットプラン」です。  
以前より当社セミナーへご参加いただいている  
不動産投資家様にご契約いただきました。



### 鈴鹿市末広町 木造2階建て サ高住 (H29年春完成予定)

700坪の広大な敷地を活用され53戸の居室と同人数分ご利用可能なデイサービスが併設された計画です。  
屋内には、入居者様とご家族様がゆっくりと過ごせる憩いの場やレクリエーションスペースが充実され、  
屋外にも快適に生活していただけるように「屋外テラス」も設けさせていただきます。

今後も着工予定の物件が数多く控えておりますので、  
随時ご紹介させていただきます!!



土地活用事業部  
錦



## 最新賃貸事情



なことはできないことが基本です。しかし、築年数が経過して入居者募集をしてもなかなか決まらないという家主さんが、入居者さんに対して「自由にカスタマイズしても良いですよ。」という物件が増えているようで、敏感な入居者さんは反応を示

最近、DIYをされる方が多いようです。Do it yourself「自分でやる。」ということで、賃貸物件でも、このような試みが増えてきています。入居者さんの中には、決まっている部屋を見て気に入って入居される方と、自分で部屋をカスタマイズしたいという方がおられます。賃貸物件は、借家ですから壁に釘を打つこともNGですから、自分流に部屋の内装をいじるとい

して自分流の部屋作りをDIYしているようです。

例えば、ある賃貸物件では、二戸建ての借家で家主さんの許可を得て、入居者さんは天井を剥がしてしまい、天井高を高く、梁などを見えるようにしてしまったり、壁面を自分の好きな色に塗ったりと、はたから見れば「やりすぎじゃないか？」というような印象を受けます。しかし、住まなくなった家主さんからしてみれば、昨今の空家に対する増税問題を解消でき、安定した家賃収入を得ることができるようになるので、双方が満足できる状態のようです。そもそも、住まなくなつて解体してしまおうか。という物件です。家主さんが貸し出す前に、きれいに修繕する必要がありました。最低限の修繕で貸し出すことができたのは、無駄な経費をかけなくて良い点から良い方法だったように思います。賃貸物件でありながら好き勝手にカスタマイズできるというのは、この入居者さんにとって

は、何よりの選択肢になり、気に入った物件を自分で作れるので、他の物件に住み替えるということは、相当な理由がなければありえない。ということになると思います。

一戸建ての賃貸物件だけでなく、築年数の経過によつて、間取りが現代に合わなくなった物件でもこのような試みが行われていました。50㎡程度のファミリールームの間仕切りを全て取り払い、単身向けのルームにしてしまい、「内装は自分でDIY



Yしてください。」という物です。これは建物の構造が鉄筋コンクリートのため、最低限の電気設備や水周りを残し、空っぽのスケルトン物件として貸し出すと



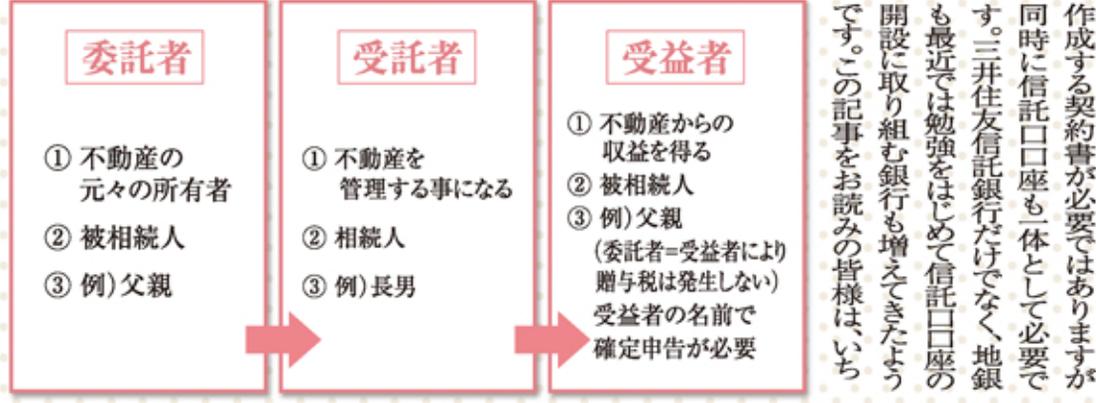
土地活営業(愛知支部)西尾

いう形態でした。家主さんは、入居者さんは選んでくれるのか正直心配であったそうですが、間もなく入居者が付き、入居者さんは自分流の好きな部屋として使われて、他にはない満足と共に暮らしているそうです。もしかしたら、入居がなかなか決まらない物件については、このような方法をとることも一つかもしれません。が、家主さんの立場では、かなりのご決断が必要になりそうですね。世の中には、自分で作りたいという欲求を持った入居者さんは、実は多いようです。ご参考にしていただければと思います。

いよいよ民事信託(家族信託)  
取り扱い銀行の発表です

前回は認知症になっても、不動産を売買できる方法として不動産を民事信託(家族信託とも言われています)しておくというお話をしました。民事信託(家族信託)を行うには契約書が必要になりますが、これは委託者(不動産の元々の所有者。例えば父親)が相続させて不動産を管理させたい人を受託者(例えば長男)とし、その不動産から得られる収益は受益者(委託者である父親)で構成されるものです。信託された事を示す登記をする事で所有権は受託者である長男に変更されますが、収益は受益者である父親のままなので贈与税は発生しません。ここにさらに関係してくるのは、金融機関である銀行です。民事信託(家族信託)で管理される受益者のお金は銀行で作る口座(信託口座)により管理されます。通常良く耳にするのは、普通口座と当座ですが、信託で使うのは信託口座というものです。通帳の名義は、「委託者(父親名)受託者(長男名)信託口座」とい

う名前前で口座を開設します。必要書類は一般的には(状況によっては異なります)①信託契約書 (委託者受託者の印鑑証明書付) ②受託者の本認確認書類 ③委託者の本認確認書類 ④受託者の本認確認書類 ⑤受託者の本認確認書類 ⑥受託者の本認確認書類 ⑦受託者の本認確認書類 ⑧受託者の本認確認書類 ⑨受託者の本認確認書類 ⑩受託者の本認確認書類 ⑪受託者の本認確認書類 ⑫受託者の本認確認書類 ⑬受託者の本認確認書類 ⑭受託者の本認確認書類 ⑮受託者の本認確認書類 ⑯受託者の本認確認書類 ⑰受託者の本認確認書類 ⑱受託者の本認確認書類 ⑲受託者の本認確認書類 ⑳受託者の本認確認書類 ㉑受託者の本認確認書類 ㉒受託者の本認確認書類 ㉓受託者の本認確認書類 ㉔受託者の本認確認書類 ㉕受託者の本認確認書類 ㉖受託者の本認確認書類 ㉗受託者の本認確認書類 ㉘受託者の本認確認書類 ㉙受託者の本認確認書類 ㉚受託者の本認確認書類 ㉛受託者の本認確認書類 ㉜受託者の本認確認書類 ㉝受託者の本認確認書類 ㉞受託者の本認確認書類 ㉟受託者の本認確認書類 ㊱受託者の本認確認書類 ㊲受託者の本認確認書類 ㊳受託者の本認確認書類 ㊴受託者の本認確認書類 ㊵受託者の本認確認書類 ㊶受託者の本認確認書類 ㊷受託者の本認確認書類 ㊸受託者の本認確認書類 ㊹受託者の本認確認書類 ㊺受託者の本認確認書類 ㊻受託者の本認確認書類 ㊼受託者の本認確認書類 ㊽受託者の本認確認書類 ㊾受託者の本認確認書類 ㊿受託者の本認確認書類



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  
☎059-351-7830 (ナヤマゼロ)



幸せ相続(株)代表取締役 宮内

早く情報を手入している事になりますので、今後の銀行の展開を良く見ておいてください。もっと詳しく勉強したい方は是非大人の相続塾、民事信託まるわかり講座に参加ください。

👉 専門家による相続お役立ちコラム続々掲載中!

## 相続事情 ぶっちゃけセミナー開講!

日時：2016年7月16日(土)

7月16日(土)ゴールドトラスト名古屋本社にて、税理士法人エスペランサ代表社員・吉田博幸氏を講師にお迎えし、「2,000件もの相談事例から学ぶべき事とは？」をご講演いただきました。税理士法人には、日々沢山の相談が舞い込んできます。日々の相談事例を元に、養子縁組の基本的な知識やトラブル防止の為の効果的な遺言など、誰にでもわかりやすいように、お話しいただきました。当日は、多くの方にご参加をいただき、誠にありがとうございました。

誰に何をもらうかでもめない為には、払う税金を賢く減らす為には。相続税の支払いの為には。その方法をご説明いただきました。遺言とは、「どの財産を誰に渡すのか」を書くのが遺言ですね。しかし、書いた方の思いは、伝わらないのではないのでしょうか。何故この人に、この財産をあげるのか？また、何故この人にはこの財産だけなのか？その思いは、「どの財産を誰に渡すのか」を書いただけでは、伝わりません。その為にも吉田氏は2つのことに注意をして、遺言を書くこ

とをお勧めしてみました。

1つは、遺言書に「付言事項」をつけること。付言事項とは遺言書の一番最後に、書いた人の思いを書くことです。

2つ目は、「予備的遺言」をつけること。例えば、長男に自宅をあげると遺言書に書いたとして、お父様より長男が先に亡くなってしまうケースもありますね。その場合に、「長男が先に亡くなってしまうら…」と「予備的」に遺言を書くのです。「付言事項」も「予備的遺言」も実行するには難しいことはありませんが、書くことによっては、比較的相続がうまくいくケースが多いそうです。セミナーではそんな、「明日からすぐ応用できる実践的なノウハウ」を過去の事例を交えながら沢山お話しいただくことができました。



セミナー受講者様からは、「今日聞いた内容を踏まえて、早速実行してみたい」等のお声もいただきました。相続に對して、多くの皆様がより具体的に考えることができたのではないかと思います。

ゴールドトラストでは今後もセミナーや座談会を多数開催予定です。弊社ホームページにて随時イベント開催情報を更新いたしておりますので、ご興味ございましたら是非お申込みください。皆様のご参加を心よりお待ちしております。



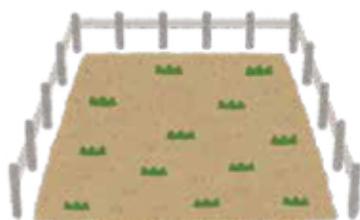
土地活事業部  
齋藤

## アサヒグローバル ゴールドトラスト 東海エリアで着工数3番手! 来年は1位を目指します!

6月27日発行の賃貸新聞に昨年の着工数が発表されました。アサヒグローバルは382戸で第3位でした。1位のサカイ創建は547戸で165戸の差でした。昨年はサービスタ付き高齢者向け住宅の受注が好調だったのと、従来どおり戸建賃貸の契約もとれたことが上位になった要因ですが、まだまだ上がいるということとでさらに努力が必要ですね。

今期は土地からのセットプランが好調で関東の方にもご契約をいただいています。関東のランキングをみますと1位のMDIですが、ここは地道な活動で地主さんの相続対策がうまくいったみたいです。

2位シノケン、3位のインベスターズはサラリーマン向けの投資アパートを全国各地から紹介して棟数を伸ばしている会社です。実際に名古屋



屋でも土地を購入してシノケン・インベスターズが建築しているのをよくみます。



東京の業者でできて、当社ができないはずはないと今年は土地セットプランに挑戦しております。土地の情報が出てくるようになり、成果はすこしずつできていますので、土地セットプランに興味のある方はぜひお問い合わせください。自己資金もわずかでできるように事業計画を作っています。

来年も東海エリアで注目される会社になり、トップになればうれしいです。アサヒグローバルも住宅では東海エリアNO.1ですので土地活もせっかくですのでNO.1を目指したいと思います。

### 関東エリア

順位	会社名	代表者名	所在地	合計		地主営業		自社開発	
				戸数(前年)	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数
1	MDI	深山 将史	東京都中央区	4260(3425)	535	2477	401	1783	134
2	シノケンハーモニー	篠原 英明	東京都港区	4132(-)	489	8	1	4124	488
3	インベスターズ	古木 大咲	東京都港区	3676(2340)	488	2340	316	24	3
4	クラスト	仁地 一哲	東京都千代田区	813(836)	84	813	84	-	-
5	平山建設	平山 秀樹	千葉県成田市	612(129)	9	321	5	291	4
6	三光ソフラン	小林 光司	埼玉県さいたま市	509(271)	67	48	8	461	59
7	朝日建設	中川 秀樹	神奈川県相模原市	391(521)	26	391	26	-	-

### 東海エリア

順位	会社名	代表者名	所在地	合計		地主営業		自社開発	
				戸数(前年)	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数
1	サカイ創建	酒井 明俊	愛知県小牧市	547(473)	110	547	110	-	-
2	平成建設	秋元 久雄	静岡県沼津市	411(351)	27	411	27	-	-
3	アサヒグローバル	久保川 謙道	三重県四日市市	382(227)	42	382	42	-	-

※全国賃貸住宅新聞より



土地活用事業部  
加納

