

わくわく

# 夢



## ニュース【土地活用】

大通り沿いに建つオシャレな  
南欧風デザインマンション

2戸×3階 6世帯 55m<sup>2</sup> 1LDK

エントランスがオートロックで防犯対策。女性も安心して生活できます。  
オール電化で家計にもエコなマンションです。  
1坪タイプのお風呂で一日の疲れをゆったり癒せます。

2016

9月  
No.045



# 新商品『デザイナーズエル』が もうすぐ完成!

ロフト付き木造アパートである新商品『デザイナーズエル』が10月に完成する予定です。都心部では最近良くみられるロフト付きのアパートがついに三重県四日市にも完成致します。

この新商品は、**建築面積を最大限に活かした商品**で、従来の専有面積+ロフトが付いています。ロフト部分は床面積に算入されない為、固定資産税が抑えられるにも関わらず、家賃設定がロフト部分を加算できることで、高利回りが期待できます。その為、土地を所有していない方でも購入してから計画できる優れものの商品です。

老後の年金不安を抱えている30代、40代の方でも始められる不動産投資の一つでありますので、ご興味がある方は是非一度お問い合わせください。



内装イメージ



土地活用事業部  
山田



## 最新賃貸事情

まだまだ、暑い日が続いているのですが、いかがでしょうか。最新の賃貸事情ということで、いろいろ調べてみましたが、一つ、今後の賃貸経営を考えるに当たり、必要になると思われる記事がありました。必要になってくるであろうと感じ、紹介したいと思います。独居老人の方が、熱中症になつて亡くなることや、子供の虐待など、胸の痛いニュースがありますが、このような仕組みができれば、少しは良くなつてゆくのではないかと思いました。

全国賃貸住宅新聞の記事をご紹介したいと思います。国土交通省が低所得者向けに民間の賃貸住宅の家賃を補助する方針とのことです。内容は、低所得者、障害者、高齢者、ひとり親、多子世帯などの住宅確保要配慮者の救済措置として、2017年度予算に費用を盛り込むようです。昨今問題になっている民間の空家対策や、民間賃貸住宅の空室を利用して、右記のような方が前述のような方々に対しても安心して暮らせる建物や、部屋を用意するという方向性で検討しているとのことです。現在の空家問題の対策にもなり得ます。



しかし、空家や空室を安心して暮らせるように貸し出すことが出来ることになり、借り手側からは、より良い耐震性のしっかりした、バリアフリーの物件に低額で住むことができるようになります。ウィンの関係になるようになります。安心して、空家や空室を貸し出すことになります。家主さん側から見たときには、家主さんの心象も大きく変わり、安心して、空家や空室を貸し出すことになります。家主さん側から見ると、公共団体の保証があれば、家主を受け、国もしくは、地方助を受けることがあります。家賃の補助を受け、国もしくは、地方公共団体の保証があれば、家主さんの心象も大きく変わり、安心して、空家や空室を貸し出すことになります。家主さん側から見ると、公共団体の保証があれば、家主を受け、国もしくは、地方助を受けることがあります。家賃の補助を受け、国もしくは、地方



じます。今後、物件のデータベース化や、各団体の職員の作業が過多にならないようになることなどを、検討する有識者会議を行つて、具体的にまとめてゆく方針のようです。なかなか形にならず、具体的に運用されるのは、まだ先の話になると思いますが、検討していただくのは良いのではな  
いでしょうか。また、その補助金などは、私達の税金で賄つてゆくことになりますので、無駄がないように、真に必要としている方が使えるような仕組みが出来上がることを希望したいですね。



土地活営業(愛知支部)西尾

## 相続人の中に認知症の方がいる場合の 遺産分割協議の考え方

相続を考える時に（相続税）かかる方もかからない方も必見です!!）財産を渡す人を被相続人、財産を受ける人を相続人と言いますが、被相続人が認知症になると相続財産を誰に継承するのかを判断できなくなるので、遺言書を書いたり、民事信託（家族信託）を活用して、生きている間に財産分与を決めておきましょうとよく言われています。

被相続人の本人は、いつまでも元気でまだまだ大丈夫と思つて遺言を書いていたり信託契約を準備しなかつたりするのですが、もし自分ではなく相続人（財産を継承する側）に認知症の方がいたり、障害や事故により意思能力が無い方がいた場合の相続を考えられた事はありますか？例えば、ご主人様、認知症の奥様、長男、長女の4人家族だったとします。介護をしていたご主人様が先に亡

くなった場合、被相続人はご主人、相続人は認知症の奥様と子供2人です。意思判断ができない認知症のお母様がいた場合は、通常の遺産協議分割が成立しません。遺産分割協議には意思判断能力が必要だからです。お母様に成年後見人を立てて認知症のお母様の代わりに遺産分割協議に入つてもらう形になりますが、この成年後見人というのは全く融通が利きませんので原則法定相続分の分割を要求してきます。もしこの家族に自宅と少しの現金が相続財産として残された場合、自宅を法定相続人で分割されると自宅の所有者に認知症のお母様の名義が入ることになります。共有名義です。

認知症のお母様を施設に入居させようと自宅を売却しようとしました時にこれでは売却ができます。相続人が認知症や障害者に関わらず、行方が分からず、海外にてすぐに連絡が取れなくなります。又は長男が相続し長男の自宅を建てようと思つても土地所有者のお母様の連帯保証が取れません。このような場合にはどうしておくのが良いのでしょうか。

①ご主人が遺言書を作成し、自宅を長男か長女に相続するようにしておく。②民事信託（家族信託）契約を作成し、委託者ご主人、受託者を長男か長女、受益者をご主人にしておく。そうすると売却権は受託者である長男か長女になります。①②共、被相続人であるご主人は認知症でも無く元気ですが、すでに認知症の奥様がいますので相続人である奥様、勿論子供さんの為にもスムーズな遺産分割協議を導く為に遺言や信託契約をして準備しておく必要があります。

相続人が認知症や障害者に関わらず、行方が分からず、海外にてすぐに連絡が取れなくなります。又は長男が相続し長男の自宅を建てようと思つても土地所有者のお母様の連帯保証が取れません。このような場合にはどうしておくのが良いのでしょうか。

①ご主人が遺言書を作成し、自宅を長男か長女に相続するようにしておく。②民事信託（家族信託）契約を作成し、委託者ご主人、受託者を長男か長女、受益者をご主人にしておく。そうすると売却権は受託者である長男か長女になります。①②共、被相続人であるご主人は認知症でも無く元気ですが、すでに認知症の奥様がいますので相続人である奥様、勿論子供さんの為にもスムーズな遺産分割協議を導く為に遺言や信託契約をして準備してお

### 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(ナヤミゼロ)

専門家による相続お役立ちコラム続々掲載中!



幸せ相続(株)代表取締役  
宮内

い、絶縁になつてゐるなど、相続人の方との関係においても問題がある場合には準備が必要です。ご心配のある方は幸せ相続の相談員までご連絡ください。



# イベントレポート

相続事情

## ぶっちゃけセミナー開講!

日時:2016年8月20日(土)

8月20日(土)ゴールドトラスト名古

屋本社にて、株式会社アイサポートプラン代表取締役・磯部晃太朗氏を講師にお迎えし、「知つて得するお金の話し」について「損するお金の話し」を講演いたしました。いま私たちに少しずつ忍び寄つてきてる、日本国の人々の様々な問題。少子高齢化、年金問題、経済情勢、控除削減、財政赤字、円安傾向、税制改正による、さらなる国民への負担…。深刻な問題を抱える中、私たちは体これからどうやって生活して行けばいいのか?そんな日本の現状からの対策方法等を解りやすく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。



講演では、私たちが現状抱える深刻な問題を踏まえて、いかに「個人の資産運用、資産形成のご説明を頂きました。方法の一つとして最近注目を集めている「キャピタルフ

イトリ・資本逃避」についてもご説明があり、外為法に違反するキヤビタルフライトの問題点等をご指摘いただくなど、海外の金融事情について資産家ではなくても興味を引く話が次々に出てきて、参加者は固唾をのんで聞き入っている姿が大変印象的でした。



特に海外金融商品にも詳しい専門的な知識を有する講師からは、インターネットが発展した現在ならではの色々なファンドを組み合わせることの出来る耳慣れないオフシェアードの仕組みや、こうつ貯金をしていく、日本でいういわゆる定積み預金(日本 국내ではない有利な利率でしかも複利)のドルコスト法の仕組みについて詳しい説明を聞くことができ、ライフ



プランに夢が生まれるとともに、老後の年金暮らしにも安心とゆとりが持てる金融関連最新情報も満載の大変貴重で有意義な講演となりました。

セミナー受講者様からは、「具体的な話が参考になった」「今までほやつとしていた知識が、より明確になった。是非実践してみたいと思う。」等の嬉しいお声もいただきました。是非皆さまの今後にお役立ていただきたいと思います。

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ますので、ご興味が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  
斎藤



# これからの賃貸経営は 新築?中古?



土地活用事業部  
加納

最近では不動産投資を考える「個人投資家」の方もみえます。その方から良くある質問として、新築がいいか中古がいいかというのがあります。答えは簡単ではあります。ですが、ケースバイケースで選択肢は変わると思います。そこで新築・中古のメリット・デメリットをまとめてみました。

中古でも新築でも「物件を見抜く能力」が重要でこの日は「朝一夕では身につきません。数多くの物件を見ている専門家と相談して自分が置かれている状況を客観的に分析して選択してください。最近では相続対策で建てた物件が代替わりで手放されることもあります。チャンスを逃さないように投資判断基準をしっかりと持ちたいのです。

## 新築・中古のメリット・デメリット

	メリット	デメリット
新築	①新築時効果で新築時強気の家賃設定が可能 ②最新設備・間取り・仕様の為、入居確保に困らない ③修繕・メンテナンス費用が当面かからない ④長期融資がつきやすく、年間の返済額を低く抑えることができて手残りが多くできる ⑤施工内容が把握でき、品質に自信が持てる	①購入価格を見極めることが難しい、利回りが低い ②想定家賃設定をしているため、実際に長期的に安定して成約できるかわからない ③新築効果がなくなると家賃が下がる ④短期間で売却価格と購入価格に大きな差が生じる場合がある
中古	①購入金額を抑えることができる。利回りの高い物件を手に入れられる可能性が高い ②適正家賃になっているので、家賃下落リスクが低くなり、下落傾向も把握できる ③売却する際に購入費用との差が新築と比べて少ない ④問題点が解消できればお宝物件になる可能性を秘めている	①新築に比べると家賃が安い ②間取り・設備が陳腐化して入居者人気がないことが多い ③メンテナンスコストが高くなる可能性がある ④長期融資が組めず、手残りを圧迫する場合がある ⑤新築時の図面が揃っておらず、施工内容が把握できない場合がある



# ゴールドトラストスタッフ紹介



土地活用事業部 設計  
篠田

- 誕生日：1月17日生まれ
- 星 座：山羊座
- 出身地：愛知県

お客様に喜ばれる建物づくり

ゴールドトラスト 土地活用事業部 設計の篠田です。

早いもので、入社してもうすぐ1年になります。前職とは違い提案図段階で建物の工事費がほぼ決まってしまうことに途惑いました。

今後は「設計・施工会社」の利点・強みを生かしお客様に喜んでいただける様な建物を設計していきたいと思います。

## 【今後の展望】

「ゴールドトラストに依頼してみよう」と思わせる建物造りに努力してまいります。



## 土地活用事業部イベント情報

### ◆9月9日(金)

会場／三重県四日市市ときわ1丁目2-15  
大人の相続ビル四日市店

### ◆9月10日(土)

会場／愛知県名古屋市中村区名駅3丁目11-22  
IT名駅ビル1階  
カンファレンスルーム1A

13:00～

開場

必殺技を教えます！

築20年の物件が、満室になった訳とは?  
講師／入居率99.6%の600戸オーナー 久保川 譲道氏  
満室を実現させる大家さんの三種の神器とは?  
～アナログとデジタル両方活かせば成功間違いなし～  
講師／オーナー 久保 力也氏

16:10～

個別相談

三重県四日市市ときわ1-2-15 大人の相続 四日市店  
TEL:059-351-7830 FAX:059-351-7831

インターネットで相続の相談!

## 大人の相続ポータルサイト

オトナ  
**大人の相続**  
<http://www.otona-souzoku.com>  
大人の相続 検索  
☎059-351-7830(ナヤミゼロ)

「専門家登録」も隨時受け付けております。  
まずは「大人の相続」へアクセス!

## 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。