

# わくわく 夢ニュース【土地活用】

線路沿いに建つ  
スタイリッシュマンション

3戸×3階、9世帯、50m<sup>2</sup>、1LDK  
室内は広々としており、友達を呼びたくなる住まいです。  
1坪タイプの広いお風呂で1日の疲れをやったりと癒せます。  
電車に乗る人からも目を引くマンションです。

2017

2月  
No.050



# 愛知県春日井市に新しく 『サービス付き高齢者向け住宅』が 完成しました！

2017年2月に愛知県春日井市味美西本町に居室28戸のサービス付き高齢者向け住宅が完成しオープン致しました。

現在、テレビCM放映中のゴールドエイジ株式会社の介護が受けられるサ高住です。土地活用としても、不動産投資としても最近人気の高いサービス付き高齢者向け住宅は、若者世代の人口減少で空室率が上昇している一般的なアパートマンションとは違い、今後ますます高齢者の人口が増え、需要も増えていく商品です。

サービス付き高齢者向け住宅は、市街化区域の土地ではもちろんですが、市町村によっては調整区域の土地にも建築できる建物ですので、調整区域の土地を所有していて諦めていた方も一度ゴールドトラストまでお問い合わせください。



※パースはイメージです。

土地活用事業部  
山田



## 最新賃貸事情



老後の心配。耳が痛いお話をですが、正直心配ですね。老後資金は定年退職後に生きると1億円以上かかるとか、心配ばかりが募る世の中になってきました。

しかし、これが二つの原動力となり、自分で資産を増やそうとする動きが活発化しています。その中でも、不動産投資について、ある資料では「何を重視して不動産投資を行うか」という問いに、キヤッショフローが一番の条件であるという答えがありました。

表面利回りは10%以上でないと買わないという意見もありました。年齢は30代から50代の男性が殆どの状況です。キヤッショフローについては、大き

な投資物件を購入できれば、もちろん高額なキヤッショフローを手にすることが可能となると思いますが、多額の現金で購入するという人はいないと思いません。殆ど借入を利用して物件を購入し、返済後に残るお金から税金を支払い、残りがキヤッショフローとなります。当然ですがしかし、初めての不動産投資を行うにあたり、多額の融資を行って、多くの金融機関は少ないようで、多くの金融機関は「自己資金を用意して下さい」といわれるケースが大半です。よって、初めて行う場合には、高額物件でなく、中古物件や、新築でも小さな物件になろうかと思います。中古物件はかなりの目利きでないと購入の判断を誤つてしまい、次の物件購入に進めなくなることもあります。

理由は、中古物件は「満室時〇〇%の表面利回り」と、うたっている情報が多いですが、購入時に満室かどうかはわからませんし、仮に満室で購入で

な投資物件を購入できれば、発生した場合、手残り金額がたまっていなければすぐに持ち出しどとなってしまい、その際、中古物件では大きな修繕が起こります。殆ど借入を利用して物件を購入し、返済後に残るお金がかなり経過して減価償却が終わってしまっている物件では、経費が少ないので、多額の税金支払いになる事も想定しなければなりません。それでも、立地の良い物件を購入できれば、入居は見込みで、その後の可能性は広がり、少しでも将来不安を解消できるようになります。

自己資金が多分にある投資家さんは、その自己資金を利口く手にすることができるということになります。結局お金のあるところにお金は集まるという仕組みです。しかし、新築物件も人気があるという調査結果がありました。その点は私たちも実感をしているこの頃で、中古物件を購入し、資産を増やして新築物件を希望される投資家さんが増加していると感じています。その分、将来不安を持つている人も増えているということでしょう。

きたとしても、すぐに退去が発生した場合、手残り金額がたまっていなければすぐに持ち出しどとなってしまい、その際、中古物件では大きな修繕が起こります。築年数がかなり経過して減価償却が終わってしまっている物件では、経費が少ないので、多額の税金支払いになる事も想定しなければなりません。それでも、立地の良い物件を購入できれば、入居は見込みで、その後の可能性は広がり、少しでも将来不安を解消できるようになります。

は、「投資対象物件の築年数」の調査の答えで、新築と築20年から25年物件に人気が集まっているようです。減価償却の残っているRC物件が中古物件としては人気が高いようで、前述した経費面を踏まえての判断だそうです。

新築物件も人気があるという調査結果がありましたが、その点は私たちも実感をしているこの頃で、中古物件を購入し、資産を増やして新築物件を希望される投資家さんが増加していると感じています。その分、将来不安を持つている人も増えているということでしょう。



土地活営業(愛知支部)西尾

## 税金の納付時期がやってきます

1月から5月は納税の時期です。税務申告による所得税、固定資産税、都市計画税、自動車税などです。最近ではクレジットカードやインターネットバンキングでの納付が可能ですがござ存じでしようか？

都道府県・市によって取り扱える税金は異なりますが、自動車税は多くのエリアで利用可能のようですが。クレジット決済にしてポイント（マイレージや電子マネーへの還元）を行う方が増えていきます。また銀行に行かなくても納税ができるようになりました。コンビニの窓口でも行えます。これですと多額の現金を持ち運ぶ必要がありません。クレジット決済ですと、本来5月末に納めないといけない税金でもカード引き落としはそれよりも少し後になります

取扱える税金	メリット	デメリット
<p><b>市・県民税(普通徴収)</b>  <b>固定資産税・都市計画税</b>  <b>軽自動車税</b>  <b>国民健康保険税</b></p> <p>*都道府県。 市区町村で異なります。</p>	<p>ポイントが貯まる 納税の現金を持ち運ばなくていい。 クレジットカード決済で本来 納めたいといけない時期より 銀行引き落としが遅くなる ので現金の準備に時間が 稼げる インターネットで手続きができる</p>	<p>対応しているエリアが限定される 決済手数料を負担する必要がある。 納税証明証が必要な時には</p>

ので、手持ち現金が無い場合など納税時期を稼げる事になります。

加算されません。税務申告もインターネットの時代。どんどん電子化になり便利になりますが、納税の重みと責任が薄くならないようにしたいのです。

各種不明な点がありましたらお調べしますので幸せ相続までお問合せください。



幸せ相続(株)代表取締役  
宮内

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.otoria-sousaku.com>

☎059-351-7830(ナカミゾロ)

相続お役立ちコラム掲載中!



# イベントレポート

2017年1月13日(金)、14日(土)

## 不動産投資ぶっちゃけセミナー開催!



1月13日(金)四日市会場・1月14日(土)名古屋会場にて、不動産投資ぶっちゃけセミナーを開催いたしました。四日市会場・名古屋会場ともにたくさんの方にご参加いただき、誠にありがとうございました。

第1部は、弊社代表久保川にて「老後の蓄えはもう不要!不動産投資で勝てる久保川流王道を特別公開。」を講演致しました。講演内容は、老後といわれる65歳以降にどれだけの費用が実際に必要なのかを明示し、土地探しからすべてプロが厳選した弊社のプランに投資することで、老後に必要な費用を作ることができることになりました。名古屋講演では、現在販売中のプランを掲示したところ、休憩中に席を立つてご覧になるお客様がたくさんいらっしゃいました。

第2部は、株式会社ANGELO代表取締役 大川護郎氏にて「新聞配達員から3,000戸のオーナーになつた私のノウハウ、伝授します。」をご講演頂きました。3,000戸のオーナーになつた軌跡や、現在の賃貸経営で家賃以外の収入の詳細などもお話しいただき、オーナーの皆さまがもつと互いに交流し、協力していくことが今後もっと必要になつていくと強くお話しいただきました。最後の質疑応答の時間では積極的にご質問していただいた様子から、皆様真剣に興味を持つて聞いていただけたと思います。

来場者様からは「具体的でよかつた」や「不動産投資を前向きに考えたい」と嬉しいお言葉もいただきました。



土地活用事業部  
荒引

ゴールドトラストでは今後もセミナーやイベント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しておりますので、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。



## 賃貸住宅の空室活用に国が補助金を… 要配慮者の入居を拒まない住宅登録制度法案通過へ

・高齢者世代	2015年	1221万世帯
2035年	1387万世帯	・300万以下世帯
2014年	全体の41%	

今回の新制度導入の背景  
 ・高齢者世代  
 2015年 1221万世帯  
 2035年 1387万世帯  
 ・300万以下世帯  
 2014年 全体の41%

国土交通省は2017年度から、高齢者・子育て世帯・低所得者・障がい者（要配慮者）向け賃住宅の登録制度を開始します。登録した物件のうち低所得の要配慮者の入居に限定する場合には地方自治会が「専用住宅」として位置付け、家賃や家賃債務保証に対して国と地方自治体で補助していく予定だそうです。

補助金額は上限4万円で地方自治体の財政状況や所得額に応じて金額は変わるようにになっておりますが、平均は2万～2.5万円程度が平均となりそうです。要配慮者が入居する際には、契約時に家主が入居者の所得証明を都道府県に提出することで、都道府県から補助金分の金額が家主に直接支給される流れになります。

賃貸住宅の空室対策として、この制度は興味深い限りです。入居を拒めないという点をどう考えるかはありますが、検討の余地は十分にあるかと思います。

- ①バリアフリー化基準を満たす改修：戸あたり50万円
  - ②耐震改修大規模：戸あたり100万円
  - ③要配慮者向けのシェアハウスへの転用：戸あたり100万円
- ※都道府県に申し込めば同額の改修費用補助が出る為、最大1戸あたり200万円の補助金を受けられます。

- ・公営住宅応募倍率  
8倍～9倍
- ・家庭内暴力被害相談  
増加

今年の秋ごろから登録が開始されます。予算は27億円。

また、法律施工後には、登録を前提にして賃貸住宅の改築工事に国から補助金も

### 《要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度》



土地活用事業部  
加納

<p>【登録住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>要配慮者であること理由に入居拒否をしない住宅をしない住宅を賃貸人の申請に基づき、都道府県等が登録</li> <li>都道府県等が登録住宅の情報提供</li> </ul>	<p>空き家等を活用するための改修への支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>専用住宅の改修費に国・地方が補助</li> <li>社会資本整備総合交付金等の内数</li> </ul>	<p>①高齢者世帯：60歳以上の単身者の者とその配偶者等</p>
<p>【専用住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>登録住宅のうち、入居者を一定収入以下の要配慮者に限定する住宅を賃貸人の申請に基づき、都道府県等が専用住宅として位置づけ</li> </ul>	<p>空き家等を活用するための改修への支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>専用住宅に特に低所得の世帯が入居する場合の家賃債務保証料・家賃低廉化に国・地方が補助</li> <li>公的賃貸住宅家賃対策補助103.16億円(H28:91億円)の内数</li> </ul>	<p>②障がい者等世帯：入居者または同居者に身体障害者、精神障害者等がいる世帯</p>
	<p>円滑な入居のための環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>生活保護の住宅扶助費を賃貸人に直接支払う代理納付の推進</li> <li>被災者が入居した登録住宅のみなし仮設への円滑な移行</li> </ul>	<p>③子育て世帯：同居者に18歳未満の者がいる世帯</p>
		<p>④所得が月額15万8,000円を超えない者：所得とは、年間の所得金額から扶養親族控除などを控除した額を12で除した額。世帯構成等により異なるが、単身世帯の場合は年収約300万円以下、2人世帯（うち1人は扶養親族）の場合は年収約350万円以下がおおよその目安。</p>
		<p>⑤災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として、地方公共団体が地域住宅計画に定めるもの</p>

全国賃貸住宅新聞より

# ゴールドトラストスタッフ紹介



土地活用事業部  
設計  
仲

●誕生日：8月9日生まれ  
●星 座：しし座  
●出身地：三重県

前向き全力で頑張ります！

土地活用事業部 設計の仲です。入社1年目、土地活用事業部に配属して半年が経ちました。

まだまだ分からることも多く、先輩社員の方々にさまざまなことを教えていただきながら日々仕事に取り組んでおります。少しでも早く先輩社員の方々に追いつけるよう邁進して参ります。よろしくお願ひ致します。

## 【今後の展望】

まだまだ勉強しなければならないことだらけなので、一つでも多く知識を吸収し、何事にも前向きに全力で取り組んでいきたいです。



## 土地活用事業部イベント情報

### 不動産投資 ぶっちゃけセミナー

第1部 13:30~14:40 (70分)



不動産投資のプロ  
家賃収入5億円オーナーが太鼓判!  
初心者向けの「おまかせ」投資術  
大公開。  
講師/  
入居率99.6%の600戸オーナー  
久保川 議道氏

◆3月17日(金) 四日市会場

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

第2部 14:50~16:10 (80分)



知らなきや損!  
アバマン経営の  
最強資産管理ツール  
民事信託を学ぶ  
講師/  
青山誠司法書士事務所  
代表 青山 誠氏

◆3月18日(土) 名古屋会場

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

第3部 16:10~

### 個別相談会

不動産投資に関する  
あらゆるお悩みに  
専門家がお応えします。  
(要予約、先着3組)

### 次回セミナー情報

◆4月21日(金) 四日市会場

◆4月22日(土) 名古屋会場

セミナーの申し込みはお電話・  
インターネットからでも可能です。

セミナー窓口

ゴールドトラスト株式会社 土地活用事業部

TEL:052-588-2020 FAX:052-588-2600 【担当:荒引】

※イベントは変更になる場合がございます。予めご了承ください。

### 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)

相続税、遺言、不動産、土地活用、  
ライフプラン、エンディングなど  
相続に関するご相談は大人の  
相続へ。専門家が無料で相続  
のお悩みにお答えします。

「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『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。

