

わくわく 夢ニュース【土地活用】

可愛らしさの中にも重厚感のある
南欧風デザインマンション

4戸×3階、12世帯、74m²、3LDK
エントランスを中央に配置することで、全室角部屋になっています。
1坪タイプのユニットバスで、ゆったりとした入浴が楽しめます。
74m²・3LDKと広い間取りで、4人家族でもゆったりと生活できます。

2017

4月
No.052



2017年4月に 新しくデザイナーズマンションが 四日市に完成しました！

三重県四日市市に3階建て12世帯のシングルタイプデザイナーズマンションが完成しました。こちらの物件のオーナー様は土地から購入してマンションの建築をしました。JR四日市駅から徒歩7分と好立地の土地を見つけ、限りある敷地の中に効率よく建物を配置することで、**収益性の高い計画が実現**しました。ただの不動産投資とは違い、他物件との差別化も考えたオーナー様は、外観や内装、間取りにもこだわりました。外観は南欧風デザインをベースにオリジナリティを加えた**オシャレなデザイン**になりました。間取りも30m²と限られた空間を最大限に活かし、寝室とリビングを仕切れるよう、使い方に合わせた可変性のある間取りになりました。その他にも**入居者様が喜ぶ設備**が充実しています。

当社では土地から購入してマンションを建てる、『土地セットプラン』の販売が主となっていますが、ただの不動産投資では無く、建築会社として勝てる建物を市場調査を基にじっくり考えてご提案しています。他には無い不動産投資にご興味がありましたら、ゴールドトラストまでお問い合わせください。



土地活用事業部
山田

※パースはイメージです。



最新賃貸事情

最近は、県外の多くの場所に伺っています。また、東海圏以外のお客様も増えています。神奈川県茅ヶ崎市や山梨県甲府市や宮城県仙台市。皆様、熱心な資産家さんや地主さんです。山梨県へは、サービス付き高齢者向け住宅の建築に伴つて、地主様へのご訪問や打ち合わせを行う為に、名古屋から片道3時間30分かけて伺っています。初めはすごく遠くに感じていましたが、何度もお伺いしていると、さほど遠く感じなくなつてゆくのですから人間不思議です。



中央道をひたすら走つて行くのですが、恵那山トンネルを抜け、諏訪湖を横目に走り、気が付くと中央道の最高地点の標高1,015m地点をすぎて下つて行きます。しばらく走ると、富士山が見ええきます。このようなルート

甲府駅前には武田信玄像が鎮座していました。甲府市の人口は約191,200人で山梨県の県庁所在地です。市内には多くの大学があり、学生さんも沢山住んでいるので、大家賃も差が大き

かつて行きます。計画地も甲府市で、弊社ではもうゴールドエイジ中小河原として開設をしており、人気物件として甲府市内でも良い反応を頂き、順調に運営を行っております。運営しているスタッフの皆さんに感謝ですね。

今後、甲府市内で2棟を建築予定ですので、まだまだ私の甲府市遠征は続きそうです。甲府市と言えば武田信玄です。もちろん甲府駅前には武田信玄像が鎮座していました。甲府市の人口は約191,200人で山梨県の県庁所在地です。市内には多くの大学があり、学生さんも沢山住んでいるので、大家賃も差が大き



く、築50年越えの物件で、1万円台もありました。高額な物件も、見つけることが出来ました。駅近くのアーミリー物件では家賃10万円を超える物件もありました。

市自体の印象は歴史もあり、活気のある印象です。私のように富士山の近くに住んでいない者からすると、いちいち「おお！富士山」と感動しますが、甲府市民には、あまり感動はなく、毎日見ている当たり前の光景だそうです。静岡側から見る富士山は裾野まで見える印象で、山梨側からは山のみの上にドンと飛び出している印象を持ち、いずれも甲乙付けがたいですが、やはり日本の山はいいですね！

神奈川県茅ヶ崎市のお客様へ伺った時に感動したのは、茅ヶ崎駅のホームへ降りると、電車の発車する音楽は、サザンオーラルスターズでした。「おお！サザン」と感動しましたが、こちらも地元の方には、日常の一つでした。今回は、少々、賃貸のお話から離れてしましましたが、甲府市のことなど愛知県外のことも折に触れ書かせて頂きたいと思います。



土地活用事業部 営業 西尾

NHKクローズアップ現代で 取り上げられた相続問題『民事信託』

2017年2月28日にNHKクローズアップ現代で争続トラブルの放送がありました。

民事信託（家族信託とも言いますが）の紹介がありましたががご覧になられましたでしょうか。

最近の相続に関する問題

①認知症の義父の面倒を長

男の嫁は見ていたが、長男の嫁には1円も相続権がない事。法定相続だけの権利では不平等。

②長女が病気の父親の面倒

を見ていた。父親は長男に

遺産を残すと言っていた

が、父親の死後、長女は長

男に相続権を放棄するよ

うに言った。しかたなく長

男は長女の申出を受けた。

その後一度も連絡を交わす

事は無かつた。

③高齢の母親が不動産の売買に関して不動産会社に

騙されてもう少しで土地を売却させられるところ

だつた。

これらの問題は一般的に知られている『遺言』で解決するのでしょうか。

問題の原因は、平均寿命が伸びた事とそれに伴う認知症の問題です。

認知症に関しては2025

年には認知症の患者は700万人、65歳以上で5人に1人の割合で発症するという厚生労働省からの発表もあります。

今後の相続に関する問題

は、亡くなつた後に誰に相続させるのかでは無く、生きている間にどのように相続を伝え

るのかだと思います。遺言は、

主に被相続人である両親が

子供へ内緒で行う事が多くあ

ります。亡くなつた後に相続

揉めるケースが一番多い。

③後見人では処理できない

不動産の売買を子供に委託し、認知症になつても不動産の売買を行う事ができる。

など、民事信託は個人の問題に沿つて契約書で色々

基礎を作つておく必要があると思います。

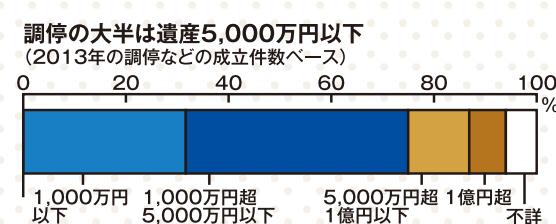
それらの問題を唯一解決するものが『民事信託』です。信託法の改定により、親族間での遺言に変わる『信託契約』を作成し、生きている間に相続の問題を契約により解決する事ができるようになります。

①法定相続人では無い面倒を見てくれた長男の嫁にも、相続分を気にせず財産を遺留分を気にせず財産を相続させる事ができる。

した。

②認知症になる前に相続の方法を決め、生きている間に相続分を明らかにしておく事ができる。

③後見人では処理できない



相続の調停問題は約80%が5,000万円以下の遺産で、子供が二人の場合相続税はかかるないが揉めるケースが一番多い。

考える事ができます。
民事信託は遺言書と合わせて活用するとより効果的です。相続に悩まれている方は是非ご相談ください。個別相談を無料で行つております。



幸せ相続(株)代表取締役
宮内



イベントレポート

2017年3月17日(金)、18日(土)

不動産投資ぶっちゃけセミナー開催!



青山誠司法書士事務所・代表
青山誠氏にて
「知らなきゃ

3月17日(金)四日市会場、3月18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。当日は、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『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。』を講演しました。講演は冒頭から非常に熱のこもつたものでした。代表久保川の不動産投資歴30年で体験した成功・失敗からわかつたことを隠さずぶっちゃけ、失敗談の話では笑いも出る場面もあり、皆様真剣に聞き入っている様子が印象的でした。

第2部は、



来場者様の
4~5名の方から、セミナー終了後
営業スタッフにご質問を

損!アパマン経営の最強資産管理ツール民事信託を学ぶ』をご講演いただきました。不動産投資を行った後、必ずセットでついてくる「アパマン経営」。アパマン経営は必ず長く続いていくものです。続いた先に必ず出てくる壁は「相続」です。相続対策の最強ツールが『民事信託』です。現在から相続発生までを先に考えることで様々なメリット・デメリットを事前に確認しさらに対策ができるなどを教えていただきました。具合例を沢山使つた講演だったので非常に分かり易く、皆様うなづきながらしっかりと聞いていただけたと感じました。

いただいたり、個別でご相談いただけたりと非常に興味のあるセミナーを開催できたと感じました。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。



土地活用事業部
荒引



賃貸住宅に役立つ情報



今回の改正では、媒介契約時に
住宅業者が売主買主に対しても
インスペクション（専門家が住宅の劣
化状態や欠陥の有無・メンテナンス
の必要性などを調査）を実施す
るものを行なう重要事項説明時にイ
ンスペクションの実施の有無、実施
している場合は結果説明が義務
付けられています。

**宅地建物取引業法が
改正！**
**インスペクションの活用で
中古住宅流通を促進**

住宅の正確な情報を得られる
点では買主は安心して購入する
ことができますし、価格にも反映
するかもしれません。今まで中古
物件で起きていたトラブルも少な
くなり、中古住宅・中古物件流通
市場の活性化につながる改正と
なっています。

**賃貸住宅管理業者
登録制度を国交省が改正！
サブリース契約時の
減額説明を義務づけ**

近年増えているサブリース契約
の家賃保証をめぐるトラブルを防
止する為にルールの改善がおこな
われました。

賃貸住宅管理業者登録者制
度の規程と業務処理準則が改
正。登録制度に登録する企業は、
サブリース契約締結時に貸主へ
将来借り上げ賃料の減額などの
変動がある旨を書面に明記し、
重要事項として口頭での説明が

必須となります。

契約書はわかりにくく書かれ
ていますが、しつかりとした説明
を受けてください。

弱者保護の制度が整備され
てもきちんと実行されるかはわか
りません。ご自身で制度改正の情
報をキャッチしていただき、よい
パートナーを見つけてください。



土地活用事業部
加納



ゴールドトラストスタッフ紹介



土地活用事業部
工事
渡辺

●誕生日:11月17日生まれ
●星 座:蠍座
●出身地:愛知県

「一流の現場監督」へ向けての ステップアップ

入社6年目、現場監督一筋の渡辺です。入社してからRCマンションを中心に現場管理をさせていただいております。まだ、27歳と経験の浅い私ですが、お客様・入居者様・地域の皆様が誇れる建物を創り上げることを胸に

刻み、知識・経験を積み重ね「一流の現場監督」になれるよう精進していきます。

【今後の展望】

お客様から指名をいただけるような、一流の現場監督を目指します。



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)



米国不動産を使った
節税及び
資産運用を大公開。

講師/入居率99.6%の
600戸オーナー
久保川 議道氏

◆5月19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)



今だからこそ選ばれる
アメリカ不動産投資!

19日(金)講師
米国会社リーパンズ
ニック・市丸氏

20日(土)講師
米国会社リーパンズ
牧野みどり氏

◆5月20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

◆6月16日(金) 四日市会場

◆6月17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)

「専門家登録」も随时受け付けております。
まずは『大人の相続』へアクセス!

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。

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。

