

わくわく 夢ニュース【土地活用】

家族みんなでくつろげる広いリビングが
特徴の南欧風デザイナーズマンション

2戸×3階、6世帯、65m²、2LDK

友達に自慢したくなるようなオシャレな外観です。
約16帖の広いリビングでゆったりとくつろげます。
全室角部屋で隣との物音を気にせず生活できます。

2017

6月
No.054



四日市市蔵町に 8世帯のRCマンションが 完成しました！

四日市市蔵町に2戸×4階、8世帯のRCマンションが完成しました。占有面積が49m²と62m²の1LDKとゆとりのあるお部屋になっております。JR四日市駅にもアクセスしやすく非常に利便性に優れています。今回の計画地は、変形地でプランニングには非常に苦労しました。

しかし、現場型枠施工の鉄筋コンクリート造だからできる自由度の高い商品なので、無駄をほとんど排除したプランニングができました。本当の自由設計だからこそできる、高効率の不動産投資について、ご興味がございましたら、是非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

新たに建築のご用命をいただき、そのオーナー様と設計打ち合わせでのできごとです。私たちの賃貸マンションは一棟一棟異なり、オーナー様との打ち合わせを重ねて作り上げます。出来あいの規格商品を大切な土地の上に「デーン」と置くような無粋な真似は致しません。

あつ、すみません。いきなり話がそれてしまいそうですので、話を元に戻します。

その打ち合わせの時に、女性の好む物件にしたいという意向を頂戴し、どのような物件が良いかと考えてきました。結局、男性のオーナーと男性の私では、まともらないという結論に達し、弊社の優秀な女性設計コーディネーターに任せることになります。

しかし、気になつて調べてみました。それは、女性が部屋を選んだときの基準とは? と言う観点です。

まずは立地条件で選んでいるようです。女性の単身暮らしであれば仕事場に近い事と買い物に便利な場所を好んで選ぶようですね。

続いて、生活環境の変化に対応ができるような暮らし方をチョイスする傾向も見受けられました。つまり、結婚や出産で、家族構成やライフスタイルが変化することを踏まえて、持ち家では対応が出来にくいため賃貸暮らしを選択していくという方です。

設備面の充実した物件を選ぶケースも多いようです。浴室

持ち物の多い女性に人気な

のは、収納たっぷりのウォークインクローゼット付きの物件です

（浴室乾燥、宅配ボックス、洗浄便座、対面キッチン、オール電化など）③ゆったり間取り（収納充実など）④ペットOK物件。

この4条件を守れば基本的な物件作りの部分でズレるような事はないのではないかと思います。

中でも、①は変更できない条件なので、立地も踏まえて私たちにご相談いただければ、好立地の物件を紹介いたします。今月もありがとうございました。



た、広い間取りがよいという方もありました。この方は、間取りが広いことを最優先事項としていたようで、4LDKの一軒家に住んでいるそうです。古い物件ですが、非常に気に入っています。

続いて、いつも人気の高いペットOK物件です。全国的に見ても希少物件で、かつ好立地の場合は非常に人気が高く、空室になりにくいということで、「探しているが見つからない。」という状況も生まれているようです。

ほかにもありますが、書ききれませんのでこのあたりまでとさせていただきます。まとめると、①良好立地（職場が近い、買い物便利など）②設備充実



土地活用事業部 営業 西尾

生命保険の3つの活用方法

生命保険には3つの活用方法があるのをご存じでしょう。被保険者（保険金が掛っている人）が亡くなるとお金が貰えるというだけでは無いのです。生命保険には様々な切り口がありますが生命保険の特徴を知る時、活用の方法が見えてきます。

① 生命保険は被保険者が亡くなるとお金が貰える。【現金が早く貰える】

当たり前の事ですが、生命保険とは被保険者が亡くなればそれまで月々掛けていた保険料を受け取る事ができるという事です。毎月1万円、15年間払い込んで180万円。亡くなつた時には300万円受け取れるとなると約1.7倍になつて受取人に入つてくれる。これでお葬式やしばらくの生活費に充てる事ができます。銀行に預けていてもこれ

だけの利子は付きませんので遺族にとつてはありがたい話です。また、保険金は早くに現金を受け取る事ができますので、すぐに使える現金として非常に助かります。

② 相続税の非課税枠として使える【相続税対策になる】

生命保険の保険金は相続税財産に含めません。例えば、配偶者を含む3人の法定相続人がいたとします。非課税枠は一人500万円×3人＝1,500万円までは相続税に含まれないという事です。もし現金で1,500万円もついたら相続税財産に含まれてしまいます。

3人の相続税基礎控除額が3,000万円+600万円×3人＝4,800万円。これに1,500万円プラスして合計6,300万円までは非課税で、相続税がゼロ円とい

う事になります。
③ 好きな人に財産をあげる事ができる【遺留分から守る】



幸せ相続(株)代表取締役
宮内

長男に保険金を全て渡す事で代償分割の費用に充てる事もできます。

法人が契約者になり、生命保険を社員に掛けた場合その費用を経費で処理する事

ができます。例えば賃貸経営や会社経営で社長に毎年100万円の生命保険をかけたとすると、その100万円は会社の経費です。所得税対策で経費が必要な時は保険を活用する事ができます。決算期の2カ月前に入つても一括又は50%経費処理でありますので法人の所得税対策にも有効です。

保険も特徴を知ると面白いです。保険の見直しや、非課税枠まで加入しようと思われる方は是非幸せ相続までお問合せください。一緒にシミュレーションをお考え致します。



イベントレポート

2017年5月19日(金)、20日(土)

不動産投資ぶっちゃけセミナー開催!



来場者の方
のアンケートに
思いました。



土地活用事業部
荒引

5月19日(金)四日市会場、5月
20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、弊社代表久保川が『初

級・中級地主の「成功の五原則』を
講演致しました。講演は、土地活用
歴30年で培ったノウハウを包み隠さ
ずお話しし、これを実行すれば、初
級でも勝てる賃貸経営』をスタート
できる!!といった内容がメインでし
た。終盤には海外不動産の大きなメ
リットの話があり、具体的な数値で
の説明だったため、参加いただいた皆

様は真剣に聞き入っていた印象を受
けました。

第2部は、米国会社リーバンズ様
にて、演目「今だからこそ選ばれるア
メリカ不動産投資!」を、19日四日
市セミナーは、会長三ツ木・市丸氏にて
20日名古屋セミナーは、牧野みどり
氏にてご講演いただきました。

講演内容は、ムービーを見る場面
が何度もあり、音楽もアメリカのテ
キサスをイメージするようなものだつ
たため、非常に明るい雰囲気のセミ
ナーだったようを感じました。なぜ今
選ばれるのかを、講師の実体験を交
えて具体的に説明していただけたの
で、アメリカの現状や魅力がとても分
かり易く伝わ
っているように感
じました。参加
者の皆様は最
後まで楽しく、
しっかりと聞い
ていただけたと
思います。

は、「海外不動産に興味が出てきた」
や、「非常にわかり易かつた」などコメ
ントを多くいただき、今回も開催
できてよかったです。

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。



残り5年…2022年生産緑地解除で 不動産市場は激変をむかえる!!

三大都市圏の市街化区域農地での生産緑地指定は1992年からで、指定後30年経過すると自治体が優先買取しない限り指定解除ができ宅地化がOKになります。東海地区では愛知・三重が中心です。

三大都市圏特定市で生産緑地

指定を受けた割合は全国平均32%・愛知県19%・三重県25%で、これらの農地が平成34年に一斉に宅地化される可能性がでてきました。幹線道路沿いはテナントや商業ビルになり、道路一本入つている土地は、賃貸マンションや分譲地として活用もしくは売却されていきます。それを心待ちにしている地主さんも多いかもしれません。多くの売却案件が発生すれば人口減・住宅着工件数も減る日本においては不動産の価格が下がるのは必然的です。

生産緑地でない土地をお持ちの方や立地の悪い不動産・収益性の改善ができない不動産においては早期に売却することがもつとも高い価格で売り抜ける策かもし

れません。

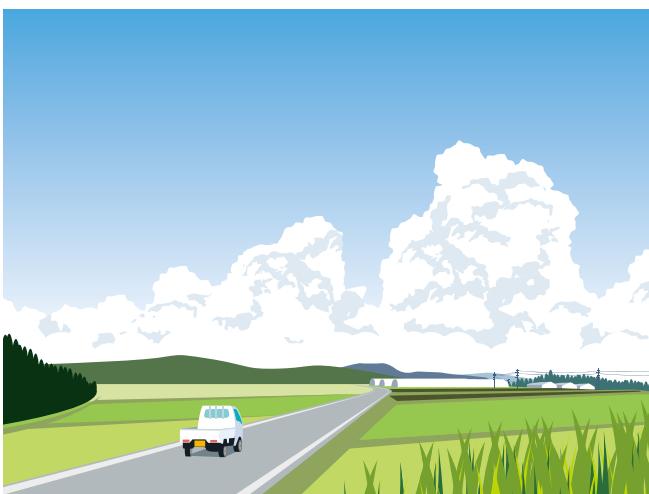
名古屋市中村区に関しては公示価格も過去最高を記録しておりますので、短期的・中期的にみても「売り時」であることはご理解いただけますかと思います。売るなら今がチャンス!ということがいえます。

売却後の現金に関しては、年齢や家族構成によって考え方は変わってきますが、相続が近いのであれば現金で持つのではなく、収益性の高い不動産物件の購入や都心の収益物件を購入して資産の組換えを検討すべきです。

相続税対策が関係ないのであれば2020年にむけて不動産価格下落のタイミングで投資を検討していくべきかと思います。不動産はただ所有するのではなく、組み替えて財産が子供たちに残る形で変化させていくことが重要になってしまいます。相続税以外にも所得税・固定資産税・その他税金も視野にいれながら、次世代により多くの資産を残していくいただきたいものです。

私たちゴールドトラストは国内不動産購入はもちろん、海外不動産購入、売買、収益物件提案などセミナー・個別相談を通じて多くの皆様のお力になりたいと考えております。

ぜひお気軽にご相談ください。



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
斎木

●誕生月：1月生まれ
●星 座：みずがめ座
●出身地：三重県

正確な仕事の把握と人間同士の調整能力

土地活用事業部、工事の斎木です。サ高住・マンション・戸建て賃貸の現場監督に携わっております。

一般に現場の仕事というのは、施工管理者、又は現場監督の指示に従つて行いますが、基本となるのは現場に基づいた設計です。現場監督の一番大事なことは基本設計に基づいて仕事をすすめることです。そのために作業の進捗状況の把握や作業人員の

やりくり、更には現場の他の業種との調整や話し合い、時にはお客様との折衝なども行っております。

正確な仕事の把握と人間同士の調整能力が非常に重要なポストであると心掛け、質の高い建物を残していくことを使命として頑張っております。

【今後の展望】

建設として質の高いものを日々研鑽していきたいです。



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)



35歳～55歳、
土地なしサラリーマンが
不動産投資で
資産を残す方法
講師/
入居率99.6%の600戸オーナー
久保川 譲道氏

◆ 7月21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)



元国税調査官が
ぶっちゃけ!
ここ数年の税制トレンド!!
講師/
菅井幸彦税理士事務所
税理士
菅井 幸彦氏

◆ 7月22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

◆ 8月18日(金) 四日市会場

◆ 8月19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」も随时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。

