

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2017

8月

No.056

女性からの人気が高い
南欧風デザインマンション

3戸×3階、9世帯、65㎡、2LDK

奥行きのある広々としたインナータイプのバルコニーで、お洗濯物を干すのに便利です。
当社独自の南欧風デザインは友達に自慢したくなるオシャレな外観です。



愛知県海部郡蟹江町に新しく サービス付き高齢者向け住宅 『サントピアかにえ』が完成しました!

7月に完成お引き渡しさせていただいた、海部郡蟹江町のサービス付き高齢者向け住宅『サントピアかにえ』は、57室の居室数と20人が利用可能なデイサービスが併設されている施設です。建物の形を回廊型にし、1階の中心に約60帖の中庭があり、ゆったりとくつろぎながら青空を見上げることができます。また、デザインや仕様にもこだわり、高齢者施設とは思えないほど、高級感のある仕上がりとなっております。

8月3日からサービス付き高齢者向け住宅としてオープンとなりました。ご入居をお考えの方は、下記のお問い合わせ先までご連絡ください。詳細のご説明をさせていただきます。

入居お問い合わせ先「サントピアかにえ」

電話番号:0567-69-5727

〒497-0031 愛知県海部郡蟹江町大字須成字西市之坪1605-1



※パースはイメージです。



土地活用事業部
山田

サントピアかにえ様から 感謝状を頂きました。



先日、私の担当物件をお引渡しさせていただきました。蟹江町に完成いたしましたサーピス付き高齢者向け住宅「サントピアかにえ」です。

施主様であり、運営会社でもある株式会社介護センターはなたば様よりご用命をいただきました物件です。土地の紹介から始まり、先月号で弊社を表彰いただいた住宅金融支援機構からの融資を受け、市街化調整区域での建築を行いました。足掛け2年、ようやくお引渡しをすることができました。

弊社の建築物件の中でも、指折りの大型物件となり、広々とした中庭を有した他にはない物件となっております。近隣以外の方でも、ご入居の希望があれば、お問合せをお願い致します。

私も入社17年目を迎え、扱わせていただく物件も大規模になりました。以前は三重県内が中心、現在は遠方のお客様への対応もさせていただいて

おりますが、初めてお客様から感謝状をいただきました。もちろん、私がいいただいたものではなく、弊社営業設計工事だけでなく、現場に入っていたいただきました業者さんを含め、携わった皆に向けての感謝状であると思います。

オープニングパーティーの時に、介護センターはなたばの伊藤社長様から、「今まで自社物件を持つておりませんでした、この度、初めて自社の物件を所有し運営を行うことになり、今までもこだわりのある物件で介護の運営を行ってきましたが、今回はより一層よい物件が完成できたとうれしく思います。」とお言葉を頂戴しました。いただきました感謝状を皆様にもご紹介させていただきます。ありがとうございます。



土地活用事業部 営業
西尾

相続相談の実態は①認知症相続と ②税理士さんの紹介相談でした

相続の相談を受けて見えてきた2つの大きな問題点は①認知症による資産の凍結②知識の無い税理士の間違った相続対策の2つです。

1つ目の①認知症による資産の凍結問題とは、認知症になった後、相続財産の売却や、生前贈与、活用をしたいと相談に來られる事です。認知症になると、資産を動かせない＝『凍結』されてしまうという事が、そうなることから初めて分かるようになります。

当社グループ会社の高齢者住宅入居者様からの相続相談が最近増えました。割合でいくと高齢者住宅にお住まいの10%の方が実際相談にお越しになっている事になります。そのうちの約60%が認知症による相続の相談です。

この問題を解決できるのは民事信託(家族信託)だけです。事前に家族間で交わす契約により成立する事で、認知症になっても、該当する物件を売却したり担保に入れて借入をする事ができます。例えば自宅を売却したいと思った時に事前に民事信託契約を成立させておけば、認知症になった親の所有する不動産を、子供の判断で売却する事や賃貸する事が可能です。売却したお金を施設費用や老後の資金に充てる事ができますので子供としても安心です。しかしこれも認知症になつてからでは信託契約はできませんので、できるだけ準備しておく事ができるのが分かれ道です。

次に②知識の無い税理士による間違つた相続対策の

相談ですが、資産をお持ちの方や相続税がかかる方にはだいたい顧問税理士がいます。しかしこの顧問税理士は曲者という事が多いと最近よくわかりました。顧問税理士がいる方は、一度『セカンドオピニオン』制度を利用してください。この1年以内でも多額の相続税のかかる方で5人ほどの顧問税理士の問題を発見しました。内1人は数千万円の相続税還付を申請中です。税理士だからと言って正しい申告と正しい対策をしてく

れているとは限りません。顧問税理士にまかせっきりではいけません。たまには、違う税理士に監査してもらう必要があります。顧問税理士さんとは長いお付き合いでしょうからなかなか言いにくいと思いますが、自分

の資産を守る為です。そのうも言つていられません。あなたの勇氣ある一言が自分の億単位の資産を守る事になります。たまには外部の税理士さんに相談して客観的に今の対策を見直してみるのも必要です。

相続相談の第二位は認知症相続ですので、そうなる前に一度ご相談ください。また、不動産相続に強い税理士さんをご紹介致します。相続税のかかる方は勇氣あるセカンドオピニオン制度をご利用ください。自分の資産は自分で守るしか方法はありません。



幸せ相続(株)代表取締役
宮内

2017年7月21日(金)、22日(土)

不動産投資ぶっちゃけセミナー開催!



7月21日(金)四日市会場、7月22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①「100億円の財産をつくる方法!!」の証明。②「日本人は絶対にお金持ちになれない!!」の証明。を講演しました。講演内容は、日本の税制では何もしないこと!! 財産を失うことになること。しかし、日本の税制でも唯一財産を増やす「日本独自の財産形成」があることをお話ししました。実際に計算して30年後・50年後、

100年後にどうなっていくのかを説明した時には、皆様領きながらしつかりとお聞きいただけたと感じました。

第2部は、菅井幸彦税理士事務所 税理士 菅井幸彦氏にて、「元国税調査官がぶっちゃけここ数年の税制トレンド」をご講演いただきました。講演内容は、税制改訂の内容を詳しく説明いただき、財産は守らないといけないこと。そのためには、知識と事前準備は必要なことを教えていただきました。参加者の皆様は知らなくて損をするような内容ばかりのお話しだったので、最後まで真剣に聞いていただけたと感じました。

来場者の方のアンケートには、「非常にわかり易かった」や「お話が面白かった」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。特に不動産投資ぶっちゃけ



セミナーは皆様の反響が大きく、前回から引き続き両会場ともに定員を越えたお客様の申し込みがございました。セミナーは参加人数に定員がございますので、ご興味ございましたらなるべくお早めにお申し込みいただきますようお願い申し上げます。セミナー情報は、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。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

東海地方は注目の都市に!!

国税庁は7月3日に2017年の路線価(1月1日現在)を発表しました。全国約32万5千地点の標準宅地は前年比で0.4%のプラスとなり、2年連続で上昇!!

32年連続で日本一となった東京都中央区銀座5の「鳩居堂」前は1平方メートルあたりの価格が4,032万円。過去最高だったパブル直後(1992年)の3,650万円を上回りました。三重県では土地と建物まで入れても4,000万円はいかないので、日本は広いなと感じます。

銀座の地価上昇は、松坂屋銀座店跡を再開発した商業施設「GINZA SIX」や東急プラザ銀座再開発、外国人客増加によるホテル需要向上などがあるとみられます。

「三越銀座店」前や昨年9月に開業した「GINZA PLACE(銀座プレイス)」前も鳩居堂前と同額でした。東京や主要都市は確実に土地の評価は上がり、土地の購入は熾烈になっていくかもしれません。

都道府県庁所在地の最高路線価ランキング

(1平方メートル当たり、単位千円、カッコ内は変動率、▲はマイナス)

順位(前年)	最高路線価の所在地		最高路線価
1(1)	東京	中央区銀座5丁目銀座中央通り	40320(26.0)
2(2)	大阪	北区角田町御堂筋	11760(15.7)
3(4)	横浜	西区南幸1丁目横浜駅西口バスターミナル前通り	9040(15.7)
4(3)	名古屋	中村区名駅1丁目名駅通り	8800(4.8)
5(5)	福岡	中央区天神2丁目渡辺通り	6300(12.5)
6(6)	京都	下京区四条通寺町東入2丁目御旅町四条通	3920(20.6)
7(7)	札幌	中央区北5条西3丁目札幌停車場線通り	3680(17.9)
8(8)	神戸	中央区三宮町1丁目三宮センター街	3200(14.3)
9(9)	さいたま	大宮区桜木町2丁目大宮駅西口駅前ロータリー	2990(8.3)
10(10)	広島	中区胡町相生通り	2560(11.3)
11(11)	仙台	青葉区中央1丁目青葉通り	2260(14.1)

愛知県に目をうつしますと、名古屋市内の9地点がいずれも上昇。名古屋駅前だけでなく、隣接エリアでも上昇傾向が目立ちます。名古屋近郊の駅前が伸びた一方で、東三河や知多地域では横ばいや下落が続きます、都市部と地方の格差が顕著になりました。

比較した20地点で最も高かったのは、名駅通り(名古屋市中村区名駅二)で、1平方メートル当たり880万

円(前年比4.8%増)。13年連続で県内最高値となりました。

ただ、前年まで二桁成長が続いた上昇率は鈍化。県内上昇率トップは、名駅に近い広井町線通り(名古屋市西区牛島町)で23.4%。場所は、名古屋ルーセントタワーの南東側、割安感のある周辺エリアに投資家の目が向いており、金山総合駅に近い新尾頭金山線通り(熱田区金山町二)が20.6%増と続きました。

名古屋市外では、一宮市の尾張一宮駅や春日井市の勝川駅など、JRの快速列車が停車する近郊の駅周辺で上昇が顕著でした。名古屋へのアクセスの良さなどが注目されたとみられます。

一方で、津波への警戒感が拭えない知多地域や、過疎化に悩む奥三河では下落傾向が続いています。

名古屋へのアクセスがいいエリアは今後も注目です。



土地活用事業部
加納

土地活用事業部スタッフ紹介



土地活用事業部
設計
笠井

- 誕生日: 12月生まれ
- 星座: やぎ座
- 出身地: 三重県

「集中とバランス」がポイントです。

三重県に戻って土地活の建物設計に携わり、早いもので10年を超えました。今までたくさんのマンションやサービス付き高齢者向け住宅の設計をさせていただいてきた中で、大事にしてきた事は「集中とバランス」です。他と同じではなく差別化するには、何かに集中する事が大事です。ですが強みと弱みは表裏一体でもありますし、1点に集中しても他がおろそかになれば結局良くない結果をまねいてしまう場合も多々

あります。支出と収入のバランスや、デザインや構造のバランスなどひとつの建物を創る中にもいろいろなバランスがあります。お客様にご満足いただける様に、バランスの良い建物の設計を心掛けてまいります。

【今後の展望】

安全安心な建物であるのはもちろん、お施主様や入居者様、運営者様などたくさんの方々にとってすばらしい建物となるように努力してまいります。

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

◆ 9月15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

◆ 9月16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1部 13:30~14:40 (70分)

第2部 14:50~16:10 (80分)

第3部 16:10~



退職間際では遅い! 55歳までに始める「勝ち組の不動産投資」。孫の代までしっかり残す3代先100年の土地活用

講師/
入居率99.6%の600戸オーナー
久保川 謙道氏



元メガバンク銀行員が本音で教える! 今後の貸貸市場で確実に「勝ち抜く」方法!!

講師/不動産投資家育成協会
代表理事
長岐 隆弘氏

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応えます。(要予約、先着3組)

次回セミナー情報

◆ 10月20日(金) 四日市会場

◆ 10月21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。

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

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。

