

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

シンプルでデザインの中にも個性のある
スタイリッシュモダンデザインマンション
2戸×3階、6世帯、70㎡、3LDK
オール電化を採用し、入居者の家計にも優しいエコマンション。
可動間仕切りにより、2LDKと3LDKを使い分けることができ、
入居者のニーズに広く対応できます

2017

9月

No.057



三重県津市一志町に新しく サービス付き高齢者向け住宅が 完成しました！



8月に完成お引き渡しさせていただいた、津市一志町のサービス付き高齢者向け住宅は、33室の居室数と30人が利用可能なデイサービスが併設されている建物です。敷地内のガーデンスペースは、共同のリビングダイニングやデイサービスから直接出ることができ、お庭でゆっくりくつろぎながらお茶を飲んだり、お庭でのレクリエーションも楽しめます。

10月1日(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す。オープン前には見学会も予定しておりますので、是非一度ご覧ください。



土地活用事業部
山田



最新賃貸事情

気になる記事が…。少し前になりますが、ある週刊誌に不動産投資の甘い罠という記事で、大手アパートメーカーへの強い不信任感が露骨に書かれていました。関東近郊の都市に、D社のアパート村なる場所があります。ここは1区画の中に200戸近くのアパートが建築されています。同じ建築会社のアパートが何棟も隣り合っ建てていたら、家賃は上がりますか？下がりますか？すぐに、お分かりだと思いますが、下がります。このアパート村に物件を持つているオーナーは、管理会社から家賃を下げてくださいますと、日参されて困っているとの事でした。

そもそも始まりは、相続税対策をする為、借入を行い、返済は入居者さんがしてくれまう。というよくあるお話だったそうです。相続税対策の為、借入をできたのであれば、現状は確かに相続税対策となつています。しかし、家賃をどんどん下げてしまつては、生前に返済に窮してしまうかも知れません。万が一、窮して手放してしまうような事になれば、全く無意味な事になつてしまいます。相続税の増税が引き金になつてアパート建築が過熱しており、金融機関も貸付をしてくれるので建築が進みました。さらに、年金不安が拍車をかけて2015年辺りからアパート建築が右肩上がりになつており、その殆どは大手アパートメーカー4社だそうなんです。金融機関も、このような時代背景を受けて預金量が増



えてしまつてゐるのに、安心して回収できる貸付先が少なく、不動産建築への貸付を行つてきたようです。そして出来上がったのが、アパート村のような団地ですね。しかも、人口減少時代に突入している我が国ニッポンは、空室率が急上昇しています。つまり、空室率を全国的に上昇させている元は、もしかしたら大手アパートメーカーによるものかもしれませんね。

おかげさまで、弊社の管理や保証をさせていただいている物件に関しては、空室率は低く5パーセント程度です。もちろん、オーナー様のご協力や賃貸管理部の努力の賜物ですが、大手アパートメーカーとは違い、鉄筋コンクリート造のマンションですので、この点だけでもアドバンテージはあると自負しています。当社で販売している「トチプラス」という商品は、まず土地から探してご提案を行いますので、場所による入居率の低下が極力少なくなるように市場調査を行い選びます。そして建物は規格物ではなく、鉄筋コンクリート造で土地に合わせて無駄なく建築をするように心掛け、入居者さんが喜んで住んでいただけるものをご用意し、土地と建物をセットにして販売しております。ご興味のある方は、弊社セミナーへのご参加をおすすめいたします。



土地活用事業部 営業 西尾



多くの人が相続は他人事
だと思っています！また、相
続対策でも間違った認識の
方も多いのが実態です！！

- 借金すれば相続税が減る…？
- 相続問題は即、弁護士…？
- 税理士は相続の専門家…？
- 財産がないから自分には
関係ない…？

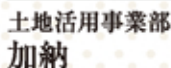
相續入門

配偶者は常に法定相続人となります。

相続順位	法定相続人	法定相続分	
第一順位	配偶者 と 子	配偶者 1/2	子 1/2
第二順位	配偶者 と 直系尊属 (親)	配偶者 2/3	親 1/3
第三順位	配偶者 と 兄弟姉妹	配偶者 3/4	兄弟姉妹 1/4

相続とは、死亡によって故人（被相続人）の遺産（財産や借金）を一定の血縁関係にある者（相続人）が、何らの要件や届出もせず、自動的に引き継ぐことをいいます。

相続は期限があることもありますが事前に話し合うことでトラブルを避けることができます。家族で話し合うことは容易なことではありませんが、子供たちに親御さんから話をするこ

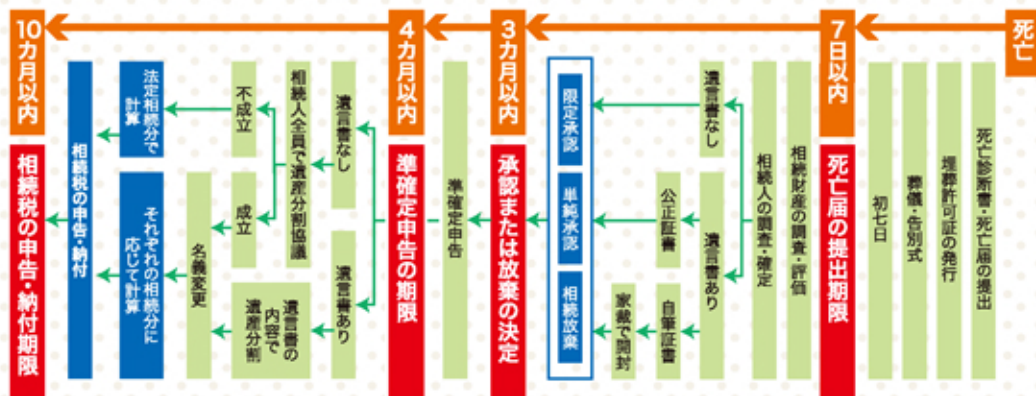


とで幸せな相続をされた事例を私は知っています。

今後不動産相続の相談窓口を開設いたします。皆様の相続の相談ができることを楽しみにしております。

各種手續き

解約・返納手続き	申請手続き	変更手続き
クレジットカード	生命・入院保険金	自動車保険(自賠責・任意)
携帯電話	団体弔慰金	火災保険の名称変更
会員証	簡易保険金	公共料金・NHK受信料
身分証明書	死亡退職金	銀行引き落とし口座
運転免許証	医療費控除の還付	借地・借家・賃貸住宅
貸金庫	高額療養費	各種免許・届出
パスポート	遺族共済年金	貸付金・保証金
キャッシュカード	葬祭料・埋葬料	株券・債権
リース・レンタル契約	生命保険貸付住宅ローン	電話、自動車
借金	クレジットカード(生保の範囲)	ゴルフ会員権



2017年8月18日(金)、19日(土)

不動産投資ぶっちゃけセミナー開催!



8月18日(金)四日市会場、8月19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『不動産投資の全てがわかる』を講演致しました。久保川が35年間の経験から得たノウハウ「成功の五原則」(初級・中級・上級)や、多くの失敗した経験から学んだ「失敗する10ヶ条」などを説明致しました。全て久保川の経験からの話なので、非常に分かりやすく皆様最後まで真剣にお聞きいただけたと思います。

第2部講演は、弊社が感謝状を頂きました住宅金融支援機構東海支店様にご講演いただきました。18日(金)四日市会場は、まちづくり業務グループグループ長今田桂氏に講演いただき、19日(土)名古屋会場は副支店長山崎徳仁氏にそれぞれご講演いただきました。今までの久保川の講演で『住宅金融支援機構の融資制度のメリット』を何度もお話ししてきました。それらの講演に参加されていたお客様も多く、今回のセミナーは特に関心が高いように感じていました。保証人なし!別担保なし!固定金利!のお話の部分は聞きながら聞いていただいた方もいたのが印象的でした。

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頂き、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超えるお客様のお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頂きます様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

18日(金)四日市会場



19日(土)名古屋会場



今、注目!!【オーナーにぜひ取得して欲しい資格】 賃貸不動産経営管理士とは?



賃貸不動産経営管理士とは、2007年に一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会が創設した資格です。

受験者数は一昨年の4,908名、昨年は1万3,149名と約2.7倍に飛躍的にアップしました。

受験者のうちオーナーの占める割合は11.1%(1,456名)で、この数字も対前年比で約2倍になっています。

受験者の増加は昨年9月に行われた賃貸住宅管理業者登録制度の改正が大きく、この制度は賃貸住宅管理業の健全な発展を図り、貸主・借主などの利益保護に役立つように、国土交通省が平成23年からスタートさせました。

認知度や役割の重要性も増してくると民間資格から国家資格化へと移行していく可能性もありますので、この時期に資格者を増やそうとする管理会社も多いようです。

賃貸住宅管理業者登録制度改正ポイント

- 賃貸不動産経営管理士等の資格者の設置
- 賃貸業者は事業所ごとに、1名以上の賃貸不動産管理士等の一定の資格者を配置することが義務化された
- 貸主に対する賃貸住宅管理に係る重要事項説明等を賃貸不動産管理士等が行う
- 貸主に対する重要事項説明及び書面への記名押印を賃貸不動産管理士等が行うことが義務化された
- サブリースの借り上げ家賃《将来の家賃変動等》を含む貸主に対する重要事項説明の徹底
- サブリース方式の場合、原賃貸借契約を締結する際の重要事

項説明書・契約成立時の交付すべき書面に「借賃及び将来の借賃の変動にかかる条件に関する事項」も記載しなければなら

ない

● サブリース事業者から一括して管理を受託し、または転借して再転貸する登録事業者は、オーナーに対し、重要事項説明等をするとともに、定期的に管理事務の報告をしなければならない

年々法令も変わってきており、すし、民泊や住宅セーフティーネットなどの新たな環境の中でこれまでなかったトラブルが出てくる可能性もあります。大切な資産を守るためにも、しっかりした知識を身につけることができるこの資格を取得する意味は大きいと思います。



土地活用事業部
加納

(参考文献) OWNER'S STYLE 2017秋号

土地活用事業部スタッフ紹介



土地活用事業部
設計
道家

- 誕生月: 8月生まれ
- 星座: しし座
- 出身地: 岐阜県

求められる高齢者の住まいをご提供します。

今年の6月にアサヒグローバルからゴールドトラストに転籍となりました入社13年目の道家です。サ高住の設計担当者として図面やお打合せなどトータルで業務を行わせて頂いております。私が携わっているサ高住は複数のお客様がいらっしゃいます(土地活用のお客様・介護運営会社様・入居者様など)。お客様皆様の笑顔のために

安心で安全・住み良い・使いやすい住まいを提供できる様に常により良く改善して建物を造って参ります。

【今後の展望】

サ高住の事ならゴールドトラストですね。と日本中・世界中から注目頂けるように日々努力してまいります。まだまだ知らない事もありますので、ご意見を頂き建物の参考にさせて頂きたいと思います。

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

◆ 10月20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

◆ 10月21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)



家賃収入5億円のカリスマ
オーナーがぶっちゃける
「日本独自の資産形成術」
講師/
入居率99.6%の600戸オーナー
久保川 謙道氏

第2部 14:50~16:10 (80分)



賢い大家さんの
賢い確定申告対策を
ぶっちゃけます。
講師/稲垣友一税理士事務所
所長・税理士
稲垣 友一氏

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
専門家が応えます。
(要予約、先着3組)

次回セミナー情報

◆ 11月17日(金) 四日市会場

◆ 11月18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
☎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。

