

わくわく

# 夢



## ニュース【土地活用】

長く愛される落ち着きのある  
クラシカルデザインマンション

3戸×3階、9世帯、65m<sup>2</sup>、2LDK  
大型のウォークインクローゼットで1年中の洋服が収納できます。  
キッチン横に収納があるので、買い好めしたときに便利です。

2017

10月  
No.058



# 愛知県一宮市三条に 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、一宮市三条のサービス付き高齢者向け住宅は、33室の居室数と29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。共同のリビングダイニングとデイサービスの窓一面が約80帖のガーデンスペースとなっており、緑に囲まれた空間で生活していただけます。また、そのままお庭に出ることもできますので、天気の良い日には、お庭でゆっくりくつろぐこともできます。

こちらは9月11日からサービス付き高齢者向け住宅としてオープンしておりますので、見学をご希望される方は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

# イベントレポート

2017年9月15日(金)、9月16日(土)

## 不動産投資ぶっちゃけセミナー開催!



「100億円(10億円)の財産をつくる方法!!」を講演致しました。誰でも簡単に100億円(10億円)というとなかなか身近に感じにくい桁数の話でしたが、具体的な計算を交えて理屈をご説明いたしました。

理屈はわかつても、実行するには豊富な知識・長年の経験・建築のスキルなどが必要!でもそれは難しい!!だから全ての失敗を経験した久保川が

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「土地活用と8%複利で誰でも簡単に:

提案する「トチプラス(土地付き新築マンション)」は勝つための賃貸経営をフルサポートしているという話をしました。セミナー後の休憩時間には、セミナー参加者限定【先行公開トチプラス情報】を真剣に見ている方が多く、久保川の話に共感いただけたと感じました。

第2部は長岐隆弘氏にて「元メガバンク銀行員が本音で教える!今後の賃貸市場で確実に「勝ち抜く」方法!!」を講演頂きました。元メガバンク銀行員で自身も成功されており、

さらに不動産投資家育成協会を運営しております、成功者を輩出しているとお話しでした。今後の賃貸市場を勝ち抜くためにはお客様の需要を満たし満室経営に繋げることが大切である。そのノウハウは非常にわかりやすく、参加者様は頷きながら聞いていたのが印象的でした。

来場者の方のアンケートには、「非常にわかり易かつた」「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。10月21日(土)名古屋セミナーはすでに【満員御礼】申込多数により受付を終了いたしました。たくさんのお申し込みありがとうございます。同内容のセミナーを10月20日(金)四日市会場にて開催いたします。ご興味のある方は四日市会場へお申し込みください。

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。ご興味のあるセミナーがございましたらお早めにお申し込みください。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

## 不動産賃貸借と個人保証は 民法改正で変わる!!



不動産賃貸借の連帯保証人は不動産賃貸借についての一切の債務を保証しますとなつており、賃料未払い・更新料未払い・退去時の原状回復費用・退去引渡し遅れでの損害賠償と多岐に渡ります。

銀行借入の保証人というのは金額青天井の根保証が当然でした。頼まれてハンコを押してしまって多額の借金を被つてしまい破綻や自殺という悲劇は沢山起きました。

平成17年民法改正により銀行取引のような資金等債務で保証上限額を定めない契約は無効であると改正されました。個人保証で青天井はあまりにも惨い話

です。しかし、不動産の賃貸借は皆さんあまり知りませんが、青天井のままでした。

不動産賃貸は家賃滞納等でだいたい上限金額がみえるから大丈夫と思っている方もあるかもしれません、事故や自殺による損害補填や原状回復も保証対象になりますので、想定外の巨額な費用になるため、注意が必要です。実際にそのようなトラブルが多かつたために今回の民法改正で不動産賃貸も上限額の設定の無いものは無効となりました。ただし、法人は青天井可です。

新聞報道があり「個人保証全面禁止」となりましたが、例外があります。事業のための借入金への個人保証に限り制限を設けています。しかし、事業の為の借入金等債務（金銭貸付や手形割引）を主債務とする個人保証は原則禁止です。個人が保証人欄にハンコを押しても無効です。

しかし、子が借りるアパートは

親が保証人になります。なお保証上限記載は必要になります。事業資金を主としているものであれば今までどおり保証人になります。

大家さんは保証人からの質問へ

の回答義務が発生しておりますので、入居者が家賃を払っているのかとか、返済しているかを聞かれた際は答えなければいけません。

時代に合わない法律は改正されますので、つねに新しい情報を知ることが大切です。



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  
工務  
**杉野**

●誕生日：5月生まれ  
●星座：ふたご座  
●出身地：愛知県

常に「自分の建物」と思って現場管理しています。

土地活用事業部 工事担当の杉野です。建築業界に入り、今年で40年になってしまいました。現場管理・設計・積算といろいろ携わってまいりましたが、やはり、現場管理が自分の天職ではないかと思っています。そんな私のモットーは、「自分の建物」であると思い施工管理をする事です。自分の物であると思えば

間違った判断や妥協が無くなり、お客様に絶対満足していただけると考えて毎日現場管理しております。

## 【今後の展望】

お客様に満足していただき、無事故・無災害でお引渡しをして、完成後も長くお付き合いいただける建物を造っていきます。



## 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)



「日本人はお金持ちになれないのか?」「幸せなお金持ちとは?」  
不動産投資歴30年で到達した  
「最新久保川式メソッド」を大公開いたします

講師/  
入居率99.6%の600戸オーナー  
久保川 譲道氏

◆ 11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)



不動産投資専門税理士が語る!  
金持ち大家さんの共通点からわかる  
確実に儲かる投資手法を大公開!

講師/稲垣浩之税理士事務所  
所長  
稲垣 浩之氏

◆ 11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

◆ 12月15日(金) 四日市会場 ◆ 12月16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。

