

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2018

4月

No.064

長く愛される
ナチュラルデザインマンション

3戸×3階、9世帯、65㎡、3LDK

玄関の鍵不要! EDロックを採用!
稼働間仕切りで2LDKと3LDKを自在に変更可能!



アネシス

ナビ住所: 四日市市八田三丁目6-25



3代先の家族の幸せを実現する 幸せ信託

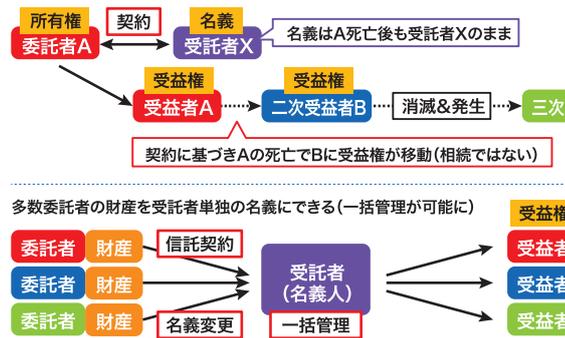
注目される民事信託の
新たな仕組み、機能とは!?

平成19年の信託法改正に伴い、従来の商事信託では必要とされなかったような、新たな仕組みが認められ、いくつかの新たな機能の概念が生まれました。

民事信託の第一人者である「河合保弘氏」は、『信託で活用できる5大機能』を次のように解説しています。

- ① **代行機能**（認知症対策、資産有効活用など）
↓最も基本的な信託の活用方法で、後見制度の問題点や代理制度の限界を解消し、**財産所有者の自己決定権を最も尊重した財産管理**が可能となる。
- ② **承継機能**（脱相続対策、遺留分対策など）
↓「民法と信託法とは異なる制度」という前提において、受益権連続、受益者指定権、変更権等、民法上の相続とは**全く異なる概念で資産の承継ルート**を作り上げることが可能となる。
- ③ **制限機能**（障がい者対策、消費者対策など）

家族信託の5大機能



↓民法の世界では絶対にならない可能な所有権に対する制限を、受益権に対しては信託行為によつて自由に定めを作ることが出来るので、**各種の権利制限を付加**することが可能になる。

④ **集約機能**（共有物対策、権利分散防止対策など）
↓信託特有の機能である「名

義と権利の分離」により、売買、贈与、相続以外の理由でもつて、**財産権自体の移転なくして名義のみの変更**による集約が可能となる。

⑤ **流動化機能**（共有化回避、資金調達など）
↓資産の所有権を移転することなく、信託契約または信託宣言によつて、**信託受益権に変換した上で権利移動**を行うことにより、**有効な資産活用**が可能になる。

以上の機能は改正信託法自体に書いているものではありません。それぞれの研究者、行政書士、司法書士、税理士が説明の手段として解説しており、今も5大機能以外の新たな機能が生まれています。

信託は「信じて託す」こと、それぞれの家族や自分の思いの分だけ信託契約には可能性が広がっています。



幸せ相続事業部
白井

おすすめ
新築物件のご紹介

海部郡蟹江町に新しくサービス付き高齢者向け住宅が完成致しました!



今回のサービス付き高齢者向け住宅は、33室のお部屋と27人が利用できるデイサービスの付いた建物です。また、デザインもサ高住では初めての南欧風デザインで外観・内観共にオシャレに仕上がりました。



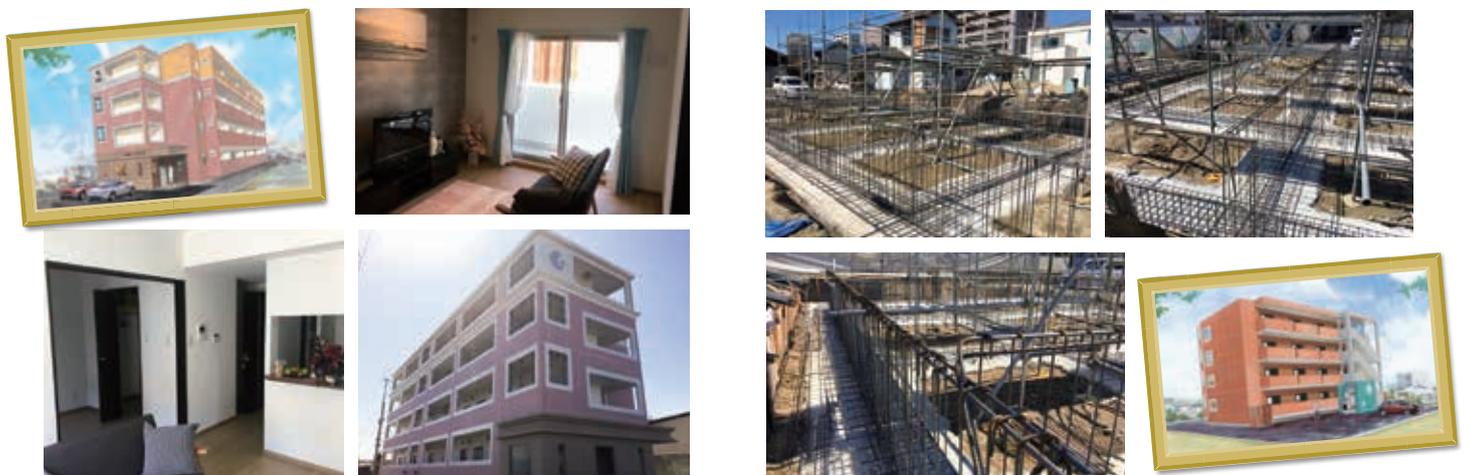
土地活用事業部
山田

ゴールドトラスト 建築現場一覧

弊社ゴールドトラスト土地活用事業部では、『すべては幸せな住まいから』をコンセプトにマンション・サ高住を土地探しから、デザイン・施工～アフターフォローまで行っております。入居者様の満足を基準にこだわりご成約頂いた物件の中で、現在建築中の建物をご紹介します。お近くへ行かれる際には是非足をお運びください。



F様マンション
三重県四日市市
三ツ谷東1-18



R様マンション 三重県三重郡川越町高松字天神34番1

M様マンション 三重県桑名市蓮見町19



T様マンション
三重県鈴鹿市
中旭が丘3丁目14



S様サ高住
三重県津市垂水1021



L様サ高住
愛知県稲沢市
奥田白山町112付近



Y様サ高住
愛知県岩倉市
野寄町一町田7



不動産コラム 「現金の振込規制」にご用心

不動産取引をしていると現金の振り込みが多々発生します。一般生活をしていても現金10万円を超える振込程度なら、先ず先ず経験されることだと思えます。先日、10万円ちよつとの振込みがあったときのことです。代理人に頼んで先方指定の郵便局払込用紙を使うて窓口から現金支払しようとしたところ、私と代理人の身分証明がないと振り込めない、と言われてしまいました。

これは、平成19年1月1日から「本人確認法施行令」「本人確認法施行規則」が改正され、10万円を超える現金送金などを行う際には、金融機関は送金人の本人確認等を義務付けられるようになったからです。国際的な問題となつているマネーロンダリング（資金洗浄）やテロ資金への対策として施行されました。これにより、銀行や信用金庫、郵便局などで10万円以上の現金を振り込む場合の取り扱いが規制されています。（窓口では本人確認書面の提示が必要）（ATMでは10万円以上の現金振込はできません）（キャッシュカードでは従来通り振り込めます）（ただし、キャッシュカードの本人確認を

受けておく必要があります）（インターネットバンクでは従来通り振り込めます。ちなみに、本人確認書面は個人と法人で異なります。）（個人の場合は、運転免許証、パスポート、年金手帳、保険証、外国人登録証明書、印鑑登録証明書などです。）（法人の場合は、登記事項証明書、印鑑登録証明書、官公庁発行の住所入り書類など）※発行後6ヶ月以内のものが必要で、職員や法人の社員が窓口で振込を行う場合は、振込み名義人（個人、法人）と代理人の両方の本人確認書面が必要ですが、ただし、税金の支払いの場合は本人確認が不要になります。）

この規制内容を事前に知っておかないと、振込ができず出直すことになったり、急いでいるときに限って時間切れで当日振込ができなかつたり、頭を抱える事態になるかも知れません。振込があるときほど、呼吸おいて全て確認して必要書類を揃えてから対処しましょう。



土地活用事業部
樋口

不動産投資ぶっちゃけセミナー開催!



3月16日(土)四日市・17日(日)名古屋の2日間「不動産ぶっちゃけセミナー」を開催いたしました。四日市のお客様には、20年以上セミナーに参加していただいている常連さんものらつしゃいます。第1部では弊社会長久保川にて100億円作る方法と築年数別賃貸経営の講義内容を、20年以上参加している方も、初めて参加の方にも満足してもらええる新しい切り口でお話ししました。何度参加していただいても新たな発見がありますね。

第2部は青山司法書士から民事信託の必要性和実用性の高さを教えていただきました。長生きが当たり前の日本にお



いて認知症のリスクはどなたにも関係することです。何もしないのは相続が起きるまで何もできない真つ暗なトンネルに入っていくようなものです。しかし、民事信託することですほとんどの問題は解決できるわけです。ですから、やらない手はないかと思えます。



土地活用事業部
加納

もし、100億円資産形成・民事信託にご興味がございますしたら、お気軽にご相談ください!!

土地活用事業部スタッフ紹介

縁の下の力持ちのような存在を目指しています。

経理総務部 経理の木村です。ゴールドトラスト(株)に関わるお金の流れを、滞りなくスムーズに進めていくよう日々仕事に取り組んでいます。なかなか直接お客様にお会いする機会は少ない職務ではありますが、様々な場面で関わっておりますので、お客様に

認識されることなく、全てが滞りなく流れていくことが一番と考えております。

【今後の展望】

書類を処理するだけでなく、事前に声掛けを行い、社内がよりスムーズに流れていけるような仕組みを私発信でできればと考えています。



経理総務部 経理

木村

- 誕生月: 11月生まれ
- 星座: 射手座
- 出身地: 愛知県

イベントレポート②

3月3日 バス見レポート



3月3日(土)に、弊社で建築をさせて頂いた賃貸マンションとサービ付き高齢者向け住宅のバス見学会を開催致しました。当日は5名様に参加され、楽しい雰囲気の中、宮市と名古屋市の物件を内覧しました。午前中に宮市にあるサービ付き高齢者住宅を見学しました。午後から二宮市で1件、名古屋市で2件のデザインマンションを見てまわり



土地活用事業部
添田

あつという間の1日でしたが、参加者の皆様からも積極的に行っているなご質問ご意見を頂戴いたしました。これからも定期的にバス見学会を開催していきますので、ご興味がある方は是非ご参加ください。お待ちしております。

ました。特に1件目に見学した、昨春秋にオープンした二宮市のサービ付き高齢者向け住宅「ゴールドエイジ三条」は、入居者の方がくつろぐ様子や、施設設備を見ていただきました。高級感と楽しさあふれる内装と、入居者への温かみのあるサービスには、できる限り幸せな老後を過ごしてもらいたいという、当社の願いが込められており、参加者の方も熱心に見ていただきました。



イベントレポート③

3月21日 東京セミナー開催!



3月21日(水)に東京駅近くの会場でセミナーを行いました。桜が少し咲いていましたが、時折強い風が吹き、雪もちらつく荒れた春分の日でした。そんな中、全国から沢山のお客様にご来場いただき、会場はほぼ満席となりました。足もとの悪い中、お集まりいただいた皆様には心よりお礼を申し上げます。セミナーについては、弊社会長でもあります久保川が約3時

間、自身の経験と実績を踏まえ、誰でも簡単に100億円を作る事ができるという内容をお話ししました。来場のお客様からは様々なご感想を頂き、資産形成の考え方に二石を投じることができたと思います。他ではなかなか聞くことができないセミナーとなっております。今後も東京でのセミナーを行ってまいりますので、ご興味ある方はご参加ください。



土地活用事業部
西尾



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

◆ 5月18日(金) 四日市会場

会場/三重県四日市市ときわ1丁目2-18
アサヒグローバル本店3F

◆ 5月19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 13:30~15:00 (90分)



『40%空室時代に勝つ?!』
日本初のノウハウを大公開!!
100億円作りの基本中の基本
『勝てる賃貸経営』とは?
講師/
入居率99.6%の600戸オーナー
久保川 義道

第2部 15:10~16:20 (70分)



成功実績は4,300件以上!
やり方次第で
これだけ差が出る
相続税土地評価
講師/フジ相続税理士法人
税理士
田村 嘉隆氏

第3部 16:20~

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22日(金)・23日(土)
名古屋会場にて2日連続開催

2018年よりセミナー開催方法を変更いたします。
四日市セミナーは基本的に各月開催、
名古屋セミナーは偶数月2回開催となります。

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】

不動産投資ぶっちゃけセミナー in東京

◆ 5月23日(水)

会場/東京都中央区京橋1丁目10番7号 KPP八重洲ビル AP東京八重洲通り 11階 Mルーム



ぶっちゃけセミナー 13:30~16:00(150分)

賃貸経営は宝の山とゴミの山!? 40%空室時代に勝つには?
ノーリスクで100億円を作る日本初のノウハウを大公開!!!

賃貸経営とは365日、24時間休まずに収益を上げてくれる大切な事業。ノーリスクで100億円を作る『日本初のノウハウ』をセミナーで大公開します。

講師/
入居率99.6%の
600戸オーナー
久保川 義道

セミナー終了後 16:10~16:30(20分)

個別相談会

アバマン経営の健康診断や講演内容に関する質問など、不動産投資に関するあらゆる想い、お悩みに専門家に対応します。



アクセス/
JR「東京駅」八重洲中央口より徒歩6分
東京メトロ「日本橋駅」より徒歩約5分
東京メトロ「京橋駅」より徒歩約4分
都営浅草線「宝町駅」より徒歩約4分

次回セミナー情報

◆ 7月18日(水) 東京会場

会場/東京都中央区京橋1丁目10番7号 KPP八重洲ビル
AP東京八重洲通り 11階 Mルーム

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『聞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。

