

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2018

7月

No.067

様々なニーズに対応できるよう
ハイグレードなデザイナーズマンション

3戸×3階、9世帯、63~77㎡、2LDK
エントランス自動ドアや人感センサーの照明、IHのオープンキッチンなど
細部にまでオーナー様のこだわりがたくさん詰まっています。
こんなハイグレードマンションに住める入居者が羨ましいですね。



フルメリア

〒517-0831 三重県鈴鹿市中旭が丘三丁目11-7

3代先の家族の幸せを実現する 幸せ信託



三大都市圏の空き家比率



65歳以上の高齢者だけが住む戸建てとマンションの持ち家が、東京、大阪、名古屋の三大都市圏に合計336万戸あり、同圏内の持ち家全体の2割強に達すると総務省の住宅・土地統計調査で明らかになりました。全国の持ち家3,179万戸に対し、空き家予備軍は22%に当たる705万戸、三大都市圏はこの48%を占めています。現在の空き家比率は7%、家主の死後も相続人が入居しないことが多く、古い家は買い手が付きにくい現状で、今後も問題は深刻化すると予想されます。

全国の「空き家予備軍」705万戸!! 大都市の「空き家予備軍」336万戸!!

空き家・実家対策の「空き家売却保証信託」「実家売却保証信託」とは?!

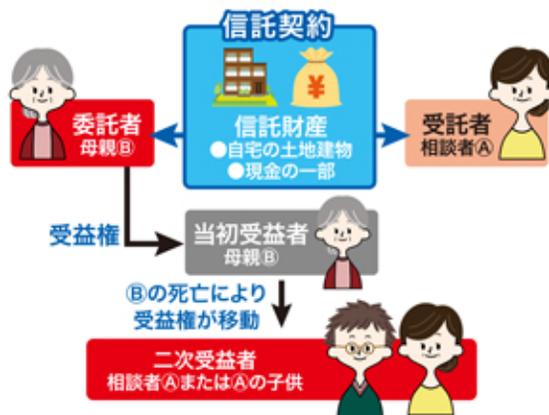
弊社で商標登録しました「空き家売却保証信託」「実家売却保証信託」とは、実家で一人暮らしをしている高齢の親の判断能力低下が想定される場合に、自分達の近くに親を呼び寄せたり、親を介護施設に移した後に、実家を売却して諸費用に充てたりと、親が認知症になってしまうとスムーズな売却が困難になる前に、しっかりとした対策が行える信託契約です。

例えばこのようなケースに当てはまります。相談者Aさん(47才)は名古屋市内在住、Aさんの母Bさん(80才)は、長野県の実家で一人暮らし。Aさんはお母さんをそろそろ介護施設に転居させて、実家の売却で入居費やその後の介護費用に充てたい。しかし、場所的に実家売却の保証がなく、お母さんの認知症発症も心配。

このような場合の対策として有効なのが、「空き家売却保証信託」「実家売却保証信託」です。信託後は相談者Aさんが、信託

託財産を管理・運用及び売却でき、お母さんの為に必要な財産の給付や安定した生活をサポートすることが出来ます。民事信託は、その人の実情に応じてオーダーメイドで契約を作れるのが最大のメリットであり、今までの不安を解消して安心した生活が送れます。

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

鈴鹿市中旭が丘にハイグレードデザイナーズマンションが完成しました!



ブルメリア

ファミリー層に人気の高い旭が丘エリアに2LDKのマンションが完成しました。オープンキッチンやオートロック、シューズクロークなどファミリーには嬉しい設備が盛りだくさんです。



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。



S様サ高住
三重県津市垂水1021



S様サ高住
三重県津市
高茶屋小森町1862付近



L様サ高住
愛知県稲沢市
奥田白山町
112付近





M様マンション
三重県桑名市
蓮見町19



F様マンション
三重県四日市市
伊倉2丁目5付近



T様マンション
三重県四日市市ときわ
5丁目5-40付近



不動産コラム 「坪」ってどんな基準？

土地の面積を表す言葉として、「坪」を使う人も多いのではないのでしょうか。この「坪」という単位は日本独特のものであり、その由来は奈良時代にさかのぼるそうです。

いったいどのようにして決められたものなのでしょうか？実は奈良時代の養老令（行政に関する規定）の中に、「長さ30歩、幅12歩の広さを1段とする」といった記述があります。この1段は360歩を意味し、1歩四方は約1.8m四方をさしています。ここから「1歩⇨ヒトツホ⇨ヒトツポ」と読まれるようになり、「二坪」へと言葉が変わっていったと推測されています。

この日本ならではの単位である「坪」ですが、実は不動産の広告や登記では使ってはならないことになっているのをご存知でしょうか。不動産の表示に関する公正競争規約というルールがあり、現在では広告や不動産登記においては、面積は平方メートルを単位として表示することになっています。

それでは二坪は一体何平方メートル（㎡）なのでしょう。よく「二坪といわれると畳二枚分といえますよね。また二坪⇨3.3㎡と覚えておられる方も多いことでしょう。

しかし、正確に言えば、二坪は3,305.7851……㎡と永遠に続く数字なのです。そのため、不動産の面積の表示においては、小数点以下2桁までで表示することになっています。例えば、100坪であれば3305.78㎡といった具合に記載します。実際には私たちがよく覚えている二坪⇨3.3㎡で計算した330㎡という値よりも多くなるのです。

ちなみに、畳二枚分のことを「二帖」と表しますよね。通常は二帖は1.65㎡で計算されますが、マンションの場合においては1.62㎡として計算されることがあります。なぜならば、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会による不動産広告ルールでは、1帖あたりの面積を1.62㎡以上と定めているからです。

つまり、リビング15帖などと記載されている場合、私たちが考える畳1枚の広さよりも部屋の面積は狭い場合があるといえます。このあたりの広さも、不動産を見る時にチェックしておきたいですね。



土地活用事業部
樋口

6月22日・23日名古屋セミナーを開催



今回は、名古屋で2日連続セミナーを実施しました。第一部では、弊社社長の久保川にて講演し、「一般の人が考える非常識を行わないと、日本で資産を作ることはできない」とお話し致しました。

その後第二部では海外不動産のご紹介を行うセミナーでしたが、米国法人のリーバンスコーポレーションからCEOニック市丸会長とCEOジャック引馬様に講演頂きました。はじめに驚いたことは、米国では子供のスポーツ大会のような小さな町の大会でも、アメリカンフットボールの大きな大会でも国歌を流すそうです。アメリカ国民の愛国心の強さは幼少期からの教育であることがよくわかりました。よって、今回のセミナーでも起立しアメリカ国歌を聞きました。

アメリカの不動産は年4%上昇は当たり前で、リーマンショック後もすぐに復帰し、現在もアメリカ国内では平均で上昇が続いているとの事です。しかし、今回紹介を受けた物件は、なんと9%以上の価格上昇をしているエリアの物件を紹介しております。



した。また、アメリカ人の投資に関する考え方が、日本人のそれとは全く違い、非常識といえるほどの勢いで物件購入をするそうです。第二部で久保川の話と同じように「非常識」に行動をしないと資産は作れない。というお話をジャック引馬様に頂きました。

物事は常識だけで判断をしていては資産を作ることができないという基本を分かりやすく教えていただきました。



土地活用事業部
西尾

土地活用事業部スタッフ紹介

「人とのつながり」を大切にできる設計士になりたいです!

今年の4月より入社致しました、土地活用事業部 設計の桑原です。

前職では住宅リフォームの営業として勤務しておりました。以前から、お客様に「ありがとうございます」と言ってもらえるような仕事をすることを何よりも大切にしています。ものづくりの仕事は、人と人とのつながりが不可欠でお客様を含め、職人さんや社内での

人間関係も大きく関わってくると感じています。より良い建物を造るには、人の力が必要です。建物という無機質なものを扱ってはいますが、人間関係を大切にすることを忘れずに仕事に励んでいきたいです。

【今後の展望】

いつか私が死んでも後世に残る、多くの人に愛される建築物を設計します。



土地活用事業部 設計
桑原

- 誕生日: 8月生まれ
- 星座: しし座
- 出身地: 岐阜県

イベントレポート②

6月27日(水) 東京セミナー開催!



6月27日(水)暑い暑い東京で月1回の《不動産投資ぶっちゃけセミナー》を開催いたしました。今回は、100億円シミュレーションを使って実際に誰でも簡単に100億円をつくれることを理屈と根拠に基づいて説明している、最後に講師の久保川が「今日私の話を聞いて参加者の皆さんは4つに分かれます。①まゆつばな話信用できない②信用できるが私には合わない③理解はするが行動ができない④理解をして行動に移す人です。」とまとめました。

実際にサラリーマンである弊社の役員がサ高住を建てて賃貸オーナーになつていくわけですからだれでもできる可能性があるはずです！なぜ行動しないのか！日本で財産を形成するにはレバレッジ《てこの原理》で小さな



お金で大きなお金を動かすこと。日本独自の税制メリットをいかした海外《テキサス》不動産投資！賃貸収入の手取りを8%複利運用。これで財産形成は完成。いつ聞いても気持ちのよい説明です。果たして何人の方が実際に行動していただけるのか楽しみです。

第2部は社員講師でゴールドエイジの実績紹介・テキサス不動産の説明をさせていただきました。参加された方に実際に当社がどんなことがお手伝いできるかということを知っていたので、機会があれば今後も続けていきたいですね。

次回はさらに暑い7月の東京で熱気のもったセミナーを開催したいと思いますので、ぜひご参加ください!!



土地活用事業部
加納

イベントレポート③

6月2日(土) バス見学会開催!



6月2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ス付き高齢者向け住宅のバス見学会を9名様のご参加で開催致しました。

今回は岐阜方面へ一宮市をまわる見学会です。初めに今年、岐阜駅徒歩圏内の好立地に新築された2棟のデザインマンションを、「見学頂いたのち、和食麵処「さかみ」にて昼食をとり、参加者の皆様と楽しい時間を過ごしました。午後からは、二宮市三条に昨年建築されたサービス付き高齢者向け

住宅を見学、内部の設備、仕様や、デイサービスの様子をご覧頂きました。その後、市内内に建つ築1年の2LDKマンションのモデルルームをご案内しました。オーナーの物件に対するこだわり、入居者の立場にたった間取りのポイントから、満室経営のご参考になつたのではないかと思います。

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いろいろな質問、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。



土地活用事業部
添田

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

◆ 8月17日(金)・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

参加
無料

事前
予約制

第1部 13:30~15:00 (90分)

誰でも簡単に“100億円の財産”をつくる方法とは!? 超最速! 不動産投資術!! 50年先100億円の資産形成術!?



講師/入居率99.6%の600戸オーナー 久保川 議道

賃貸で苦勞しているオーナーさんに少しでも苦勞や苦しみをなくし、楽しい儲かる賃貸経営になるためのノウハウをセミナー参加者限定で公開します。久保川氏考案日本初「築年数別賃貸経営」で「空室の問題」を解決し、「日本独自の財産づくり」で「節税の問題」をクリアーにして、久保川氏の専売特許である「誰でも簡単に100億円の財産を作る方法」により「3代先100年先の資産形成」が実現できます。それ以外に「経営の極意10ヶ条」「借金が怖くない3つの理由」「6つの勝てる戦略」「人物金・三位一体の土地活用」「成功6つの能力」「プロの10の実力」...など究極賃貸経営術を生解説いたします。

第2部 15:10~16:20 (70分)

住宅金融支援機構担当者が語る! ここでしか聞けないサ高住融資の全てをぶっちゃけます!!



8月17日(金)

講師/
住宅金融支援機構
東海支店
まちづくり業務
グループ長
稲山 裕介氏



8月18日(土)

講師/
住宅金融支援機構
東海支店副支店長
畑中 隆之氏

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

◆ 9月14日(金)・15日(土)
名古屋会場にて2日連続開催

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

◆ 9月29日(土) 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 7階 S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

☎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。

