

わくわく 夢ニュース【土地活用】

ホワイトタイルを基調とした
シンプルモダンデザインマンション!

2戸×3階×2棟 12世帯 65m² 2LDK
全室角部屋で隣の物音を気にせず生活できます。
廊下が少なく、部屋もゆったりと広く、収納も沢山あります。

2019

2月
No.074



アレグリアS

ナビ住所:三重県四日市市石塚町2番10号

3代先の家族の幸せを実現する 幸せ信託

商標登録(家族・親子テーマ)
「婿養子財産信託」で想いを実現!!

を受け継ぐべき人は、次女の子供(Aさんの孫)Fさんのみとなってしまいました。

今回のテーマは、「家族・親子」です。先祖代々引き継がれてきた田んぼや畠、何代にもわたって住んできた我が家(実家)などの不動産(家督財産)を、お墓や仏壇と共に守ってきた跡取りとして、直系血族に継承させたい!という想いがある方は、意外に多いと思います。ですが、お子様に男性がない、お孫様がない、お子様が結婚されているなど、家族・親子のカタチが変わっています。

先祖代々の家督財産を、確実に渡したい相続人に渡り、他の相続人(配偶者側・親族など)には財産が渡らない構造を作り出すことが出来るのが、民事信託商標登録「婿養子財産信託」です。

今回は、賃貸マンションを複数棟所有するオーナーであるAさんの相談です。Aさんは、配偶者であるBさんと共に自宅不動産で悠々自適な暮らしをしています。お子さんは長女のCさん及び次女のDさんの二人で、次女のDさんは結婚しており、嫁いだ先夫と子供Fさんと共に持ち家で暮らしています。

長女Cさんには、婿養子Eさんを迎えていました。ところが、長女Cさん夫妻には子供が恵まれず、A家の家督を託したいと考えていました。ところが、長女C

の財産管理のために新たに設立した一般社団法人Xを受託者とした受益者連続型信託を契約します。当初受益者はAとの配偶者Bの2名とし、Bの受益権(割合)をAが負担するBに対する扶助義務の範囲内とします。

当初受益者Aが死亡した場合、婿養子Eの旁に報いるため、その受益権は第二共同受益者として長女C及び次女D、婿養子Eが3分の1ずつ取得としました。当初受益者Bが死亡した場合は、その受益権は第二共同受益者として長女C及び次女Dが2分の1ずつ取得としました。長女C及び次女D、婿養子Eが各々死亡した場合は、その受益権は第三受益者としてF(Aの孫)が順次取得する事としました。委託者A、配偶者B、長女C、次女D、婿養子Eの全てが死亡した時には、信託契約は終了し、家督財産は全てAの孫であるFに帰属します。

この様に長期にわたる想いを実現する事や受益者を連続で指名する事、まだ生まれないお孫さんを条件付きで指名することも実現可能なのが、「幸せ信託」なのです。遺言は「代限りの効力しかありません」まさに信託は、「信じて託すこと」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。

Aさんの想いを実現させるために、Aさん



幸せ相続事業部
白井

おすすめ
新築物件のご紹介

愛知県稻沢市奥田白山町にサービス付き高齢者向け住宅が完成しました!



ゴールドエイジ奥田

住所: 愛知県稻沢市奥田白山町115番地 付近

愛知県稻沢市奥田白山町にサービス付き高齢者向け住宅が完成しました!こちらの物件は、32室の居室と27人が利用可能なデイサービスが併用されたサ高住です。入居者様にも介護スタッフにも利用しやすい動線が良く考えられて設計された建物です。



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いたします。お近くへ行かれる際に是非足をお運びください。

L様サ高住
愛知県稻沢市奥田白山町112付近



S様サ高住
三重県津市高茶屋小森町1862付近



M様サ高住
愛知県江南市江森町上44番



K様サ高住
愛知県一宮市
佐千原天神20-2





O様マンション
岐阜県岐阜市
則武中
2丁目20番



T様マンション
三重県四日市市
赤堀2丁目
1-31付近



K様マンション
K様シェアハウス
三重県四日市市
ときわ5丁目4付近



不動産コラム プロでも騙される不動産詐欺の手口!

最近テレビのニュースなどで「地面師」と言われている不動産詐欺の事件を耳にしたことは多いと思います。そうです超大手の不動産会社の積水ハウスから63億円を騙し取ったあのニースで「地面師」という言葉を初めて知った方も多いと思います。不動産業界では昔からある詐欺のひとつですが、躍2018年は流行語大賞まで話題になりました。

「話が大きすぎて私は関係ない」と思っているとやられますよ。身近にも起るのです。簡単な詐欺手口などを紹介すると、まず、権利証や保証書等を偽造して所有権移転登記をしましたうえで第三者に売却します。つまり、正常な売買を装って権利証を偽造したり、保証書を使って登記所をだまして、自分のものとして登記をしてしまってから、他人に売るという方法です。「所有権移転手付の新しいものは気をつけろ」という言葉がありますが、この方法の場合、登記簿に移転の記載があるので、所有権移転をしてから日がたつほど、本当の持主に発覚する確率が高くなる為、急いで売却しなければなりません。普通、不動産業者でもない限り、買った不動産をすぐ売りに出すと言うのはあまりないので、所有権移転の日付が新しいものには一応気をつけたほうがよいですね。

荒っぽいのでは、登記簿原本の改ざんがあります。登記所で登記簿原本を抜き取って持ち帰り、必要事項をタブレットで入力して偽登記印を押して、また元に戻していくというものです。登記所では、それでも謄本の閲覧ができるを利用したもので、勝手に机に座って閲覧できるのですが、監視がついているわけではないので、人目を盗んで、抜き取つ

たり、綴じこむなどといったことは、大きな登記所なら、それほど目立たないので、測量図も一緒に申請すると、同じようなバイオニアに綴じられていて、しかも用紙をはずして「コピーするようになつて」いるので、バイオニアをはずす行為が、異様には映らないのです。

謄本を改ざんの場合は、登記申請や法務局への問い合わせで、改ざんは露見してしまって、登記申請の前にお金を騙し取らなければなりません。もつと大胆なのは、裁判所を利用する手口もあります。そのうちのひとつには、不動産所有者との間に内容虚偽の即決和解の申し立てをする手口です。即決和解とは、起訴前の和解とも言われ、当事者の申し立てにより、簡易裁判所で行われる和解のことで、当事者双方が裁判所に出頭し、同時に和解がなされますが、このとき本当の所有者の替え玉を用意するのです。即決和解の結果は、和解調書に記載され、和解調書は確定判決と同じ効力を有します。その和解調書によって所有権移転をしてしまおうという手口です。

もうひとつは不動産の所有権確認訴訟の訴訟を起こし、訴状が所有者の手に渡らないようにして、弁論期日に欠席させて、欠席の勝訴判決を得て、これによって、所有権移転登記をする手口です。このようにして、本当の所有者の知らぬ間に、登記簿原本は他人名義になつているといふことがあります。対処しようがないのですが、このような手口を知つていると、「ん何かおかしい」と気付けます。用心を!!



土地活用事業部
樋口

名古屋セミナーレポート 1/19

通常は、2日間行うセミナーですが、1月は名古屋開催1日だけでしたので、いつもに増して、満席御礼状態でした。第一部は弊社久保川の100億円の資産を誰でも簡単につくる方法のセミナーを実施、そこで、資産づくりの4つのレバレッジを効かせる方法を講演致しました。第二部は、オーナーズスタイル統括編集長で代表取締役の上田英貴様に、2021年までの賃貸市場動向とこれからの中室対策と題して、ご講演頂きました。その中で、不動産業に関する金融機関への貸付残高はバブル期を超えてきている現状と、特に2016年以降個人投資家の貸出残高が急増している事が、スルガ銀行他の不正問題で潤っていた不動産業の状況が、スルガ銀行他の不正問題で激減しピーク時の半分にもなってしまっており、緩やかなバブル崩壊を迎えている状況であることを知り、業界として今後、個人投資家の新規融資額は激減しひどい事と理解することになりました。スルガ銀行シヨツクの為、積極的に融資を出すという金融機関はゼロと行なったままです。この状況の中で、今後のやり方を考えないといけないと感じま



土地活用事業部
西尾

経営は厳しくなる想定となります。また、人口減時代ですが単独世帯数が増える傾向になるので、ここもビジネスチャンスが期待できます。単独世帯増加の要因は、離婚と、単身高齢者の増加が大きく、建築を考える場合大切なポイントを外さないよう検討しないといけないと思います。

海地区では、愛知県名古屋市
中心地区、岐阜県は岐阜市エリ
ア、三重県は四日市エリアです。
ここを外しての単純なアパート
経営は厳しくなる想定となり
ます。

金融について以外では、田舎での大規模なアパートの将来性は見込めない時代になり、駅近くで購入する事が大切で、質より量から量より質の時代へ転換してゆく必要があると教えて頂きました。人口減少は絶賛進行中ですが、2050年に向

した。

資産運用EXPO追っかけセミナー 1/27・1/30



(土)までの3日間、東京ビッグサイトにて第2回資産運用エキスポに出展させて頂きました。1月24日(木)と1月25日(金)は、「弊社会長久保川の「資産運用セミナー」を開催させて頂き、2回のセミナーとも定員100名のところを170名の申込を頂き、立ち見が出るほどの盛況ぶりでした。その後も、出展ブースへ戻り第2部第3部ブースセミナーと開催させて頂き、こちらも大盛況で終わることが出来ました。



土地活用事業部
宮田



1月27日については5名、1月30日については7名の方が参加され、その内100億円資産形成俱楽部の準会員のお申込みが1名、2月23日100億円資産形成俱楽部の実際の建築現場等を見学して頂く体感ツアーオ申込みが2名、同じく3月2日の体感ツアーオ申込みが3名と非常に積極的に今後のイベントについてもお申込みを頂きました。皆さまの、100億円資産形成俱楽部への興味の高さが伺えました。

100億円資産形成俱楽部も順調に会員が伸びてあります。会員の条件はあります。会員がご興味がある方は是非一度ご連絡をください。

第4回不動産相続勉強＆民事信託セミナー 1/11・1/17

1月11・17日はゴールドトラスト三重営業所と、名古屋本社にて、第4回不動産相続勉強会と民事信託セミナーを開催致しました。

全5回のシリーズで、相続に関する基本知識と節税・納税方法を学んでいく勉強会です。相続勉強会におきましては、今回がSTEP④ということで、不動産相続をテーマとした相続の応用編を行いました。

講師は弊社の『幸せ相続アドバイザー』加納が務めさせて頂き、前回のSTEP③で勉強した、不良不動産と言われる土地に関することを復習し、新しい講義内容としては、相続税がかかる場合の生命保険の仕組みを利用した納税資金の準備方法、養子縁組・生前贈与不動産活用による節税方法等を学びました。また、講義の後半はパート・マンション建築による相続税の節税の仕組みや、実際の賃貸経営の収支には、「現金上の収支」と「税法上の収支」の2つがあることを、モデルケースを例とし勉強しま



した。

講義を通じて参加者全員が、相続に対する一般的な知識や様々な対策について理解を深め、また人口減少時代を迎える今、賃貸経営が相続税の節税になるからといって、賃貸物件なら何でも建てれば良いというものではないということを、共通の認識にできたのではないかと思います。

第2部の民事信託セミナーについては、四日市開催では、花宮綜合コンサルティングの花宮先生に、名古屋開催ではローズパートナーの久野先生に、今話題の民事信託をわかりやすく講演をして頂きました。花宮先生は、前半は難解な民事信託をしつかり理解するため、今までの講義の復習を行いました。成年後見人の問題点の再確認を行い、民事信託の必要性、優位性を説明頂きました。後半は、地主さん家主さんの事業承継信託について、民事信託を活用した自社株承継について講演を頂きました。従来方式での対策と民事信託を活用した場合の対策の違いをご説明頂きました。久野先生には、民事信託を実行した場合に起る実務的な問題を中心にご講演頂きました。信託期間中の税金の話を中心に、特に注意が必要な固定資

産税・都市計画税・所得税・相続税等の説明をして頂きました。

また、認知症になった場合に財産処分ができないくなるというケースや、相続財産の共有化という将来への禍根を残す可能性のある

ことを、実例を交えてのお話しで、わかりやすく理解することができました。また居住用財産の売却や贈与、譲渡に関するなどを仔細に説明頂きました。

全5回シリーズでお送りしてきました不動産相続勉強会と民事信託をしつかり理解するため、花宮先生による個別税務相談会を実施、2月にも久野先生による確定申告相談会を実施、2月にも久野先生による確定申告相談会を行っています。知っていると知らないでは、大きな差が出る確定申告対策。事前準備をしつかりすることで、損をしない勝ち組大家さんへの道が開けます！



土地活用事業部
添田



確定申告相談会開催! 2/11・2/16



土地活用事業部
添田

グローバルマンションのオーナー様を対象とした、毎年恒例の確定申告相談会を2月11日（月）と2月16日（土）に開催しました。

弊社では、オーナー様への税務対策サポートと致しまして、3つのイベントを行っています。10月に弊社のビジネスパートナーである稻垣先生による確定申告対策セミナーを開催、11月にローズパートナー株式会社の久野先生による個別税務相談会を実施、2月にも久野先生による確定申告相談会を行っています。知っていると知らないでは、大きな差が出る確定申告対策。事前準備をしつかりすることで、損をしない勝ち組大家さんへの道が開けます！

次回開催時には、皆様是非ご参加の程よろしくお願ひ致します。

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

◆3月15日(金)・16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

第1部 13:30～15:00 (90分)



増やしますか?減りますか?
今から始める
究極不動産投資術!
『誰でも、カンタンに、
100億円の資産を作る方法』
2019バージョン突入!!

講師/
入居率99%の900戸オーナー
久保川 議道

第2部 15:10～16:20 (70分)



メディアから取材多数!
約3,500件の物件売買に関わった
元営業の経営者が語る
『不動産投資専門会社を
2社経営しているから
伝えられる不動産投資方法!!

講師/
株式会社クリスティ・富士企画株式会社
代表取締役 新川 義忠氏

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)

不動産投資ぶっちゃけセミナー in大阪 in東京

◆3月2日(土) 大阪会場にて開催

会場／大阪府大阪市北区梅田1丁目12-17 アットビジネスセンターPREMIUM大阪駅前1207号室

◆3月30日(土) 東京会場にて開催

会場／東京都中央区京橋1丁目10番7号 AP東京八重洲通り 7階 Rルーム

第1部 13:30～15:00 (90分)



常識的に一生懸命では資産を失くす?
資産を残すための12の非常識実行法とは!?
日本人なら誰でもカンタンに
“100億円の資産を作る方法”2019(実践編)

講師/入居率99%の900戸オーナー
久保川 議道

第2部 15:10～16:20 (70分)

日本初!?世界初!?
“久保川メソッド”
追っかけセミナー!!
具体事例を交えて
深堀り解説いたします。

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

◆4月6日(土)大阪会場 ◆4月19日(金)四日市会場 ◆4月20日(土)名古屋会場 ◆4月27日(土)東京会場

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 【受付担当】

※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」も随时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。

