

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2019

5月

No.077

新商品!共働き家族専用マンションが
ついに四日市市に完成!

2戸×4階 8世帯 64㎡ 2LDK
安心してご夫婦で働くことができる環境が整った新しい賃貸マンションです。
専用庭やベントハウス付きでお子様も楽しく過ごせます。



ラヴォーレトラスト

ナビ住所:三重県四日市市ときわ5丁目4-23付近



3代先の家族の幸せを実現する 幸せ信託

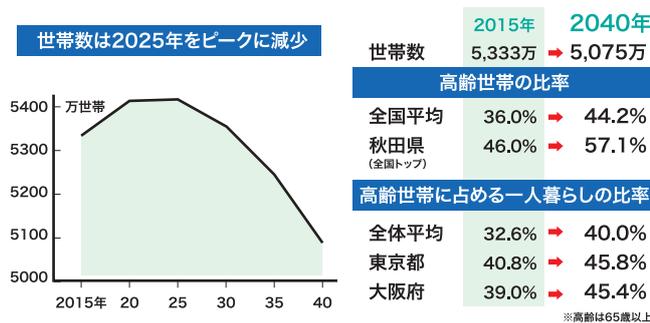
「人生100年時代」2040年には75歳以上世帯が1/4!!」

国立社会保障・人口問題研究所が2019年4月に発表した「2040年までの世帯数の将来推計」によると、全体の世帯数は2015年に5,333万世帯、その後2040年には5,075万世帯にまで減少する見通しです。都道府県別では秋田県の減少が22.6%減と最も多く、増加する県は5都県となっており、大半は減少が進みます。2040年には、世帯主が75歳以上の世帯が1217万と、全体の4分の1(24%)を占めます。また、2015年に1,841万だった一人暮らし世帯数は、2040年に1,994万世帯まで増え、全体の39.3%になる見込みです。75歳以上の高齢者の一人暮らしも2040年には512万人と75歳以上の世帯数の42.1%を占め、夫婦のみ世帯(29.9%)、夫婦と子供が一緒に暮らす世帯(10.7%)を大幅に上回ります。

「人生100年時代」に突入し、それを見据えた働き方や社会保障制度の見直しが必要になります。また、寿命が延びてきますと、介護が必要になる人や認知症になる方が増えてきます。実際に、相続財産についての対策をされてい

る方は少なく、認知症を発症した瞬間に家族間で問題が発生したり、全ての財産が後見人の管理下に置かれ、自由に活用できない事例が増えてきています。

2040年の日本の姿

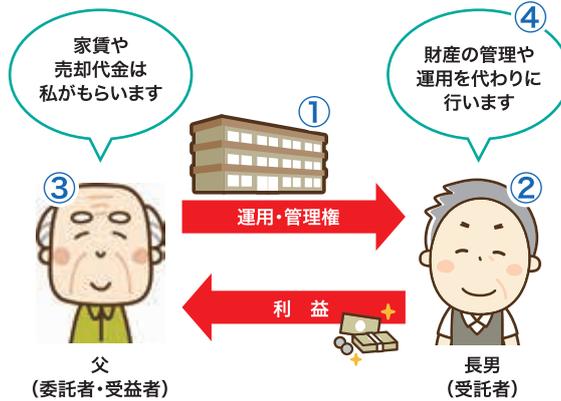


賢い認知症対策「幸せ信託(民事信託)」を始めてみませんか?

認知症になり意思能力がないと判断されると「預貯金の引出・解約」や「不動産の建築・売買・賃貸借契約」などが出来なくなるため、相続対策が困難になります。認知症の発症前に「幸せ信託(民事信託)」を結んでおけ

ば、資産の管理を親族に託すことが出来ます。

「幸せ信託(民事信託)」とは、①自身(委託者)の財産を、②信頼できる人(受託者)に託し、③家賃などの利益を得る人(受益者)のために、④特定の目的に従って、管理・処分してもらう財産管理の手法です。



まさに、信託は「信じて託す」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

四日市市ときわにファミリー向けデザイナーズマンションが完成しました!



Tエミネンスときわ

住所: 四日市市ときわ五丁目5-40

ファミリー層に人気のときわエリアに新しくデザイナーズマンションが完成しました。南側に遮る建物が無い為、リビングや洋室の日当りは最高です。また、シューズクロークやパントリーといった主婦には嬉しい収納も沢山あります。



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。

T様マンション
三重県四日市市赤堀2丁目1-31付近



O様マンション
岐阜県岐阜市則武中2丁目20番



A様マンション
岐阜県岐阜市
元住町31付近





M様サ高住
愛知県江南市
江森町上44番



A様サ高住
三重県四日市市
松寺二丁目
18-15付近



様サ高住
愛知県一宮市
木曾川町玉ノ井
野方浦177付近



不動産コラム 「外国人」増加中・・・「土地取引」「賃貸需要」「雇用」時代

国内の不動産市場においては、2020年に予定されている東京オリンピック開催に伴う都心部の地価上昇の期待を背景に、海外個人投資家の不動産取引も増加しています。国土交通省が発表した「海外投資家アンケート調査」によると、回答者の投資実態として、投資対象は「実物不動産」が62.7%と最も高く、ついで「私募ファンドへの投資」が27.5%、「不動産を裏付けとする債権」が23.5%、「J-REIT」が17.6%となっています。

さらなる外国人取引の増加が見込まれる中、国土交通省は、不動産の外国人取引に関連するトラブルや課題の実態等を把握することを目的に、「不動産売買・賃貸業務における外国人対応に関する調査」を実施しました。実際に外国人の売買、賃貸といった不動産取引の状況はどうか。アンケート結果によると、外国人客が取引に占める割合は、売買、賃貸ともに「0～5%未満」が80%以上を占めています。外国人客の取引に占める割合は、年々増加する傾向にあります。取引実績がある国別の内訳は、売買では「中国」が70.6%で最多となっており、次いで「台湾」が53.8%、「香港」が37.8%、「シンガポール」が22.7%、「韓国」が19.3%となっています。賃貸では「中国」が45.4%、「韓国」が27.7%、「台湾」が20.2%となるなど、売買、賃貸共にアジアの各国が上位に並んでおり、同じアジア圏でも中国、台湾、香港、韓国といった東アジアとその他アジア

との間に差が生じています。その一方で、外国人客向けの契約書、マニュアルといった整備状況を見ると、各事業者の対応は全体的に十分とはいえないようです。外国語の契約書については、「作成している」が売買で8.5%、賃貸で10.4%、外国人向けのマニュアルを「整備している」と回答したのは売買で3.8%、賃貸で1.1%にとどまっています。重要事項説明については、「社員が日本語で説明し、通訳を介して説明している」が40.3%、「仲介会社など外部スタッフに任せている」が29.4%の計69.7%が、第三者を介して行っているという状況のようです。さらに、「外国語のホームページを公開している」会社は18.4%、「まだ公開していないが、用意する予定」の企業が10.5%と、約3割の企業が外国語対応をしたホームページを公開もしくは予定しています。しかし、残りの約7割は「公開しておらず、用意する予定はない」という結果となっており、事業者側の体制が未だ整っていない現状が見えてきます。

これから先、人口減が急速に進む日本は外国人の受け入れ、活躍が無しではどの業界も回らないと思います。増える外国人の取引、賃貸、雇用の場を真剣に考えなければならぬ時が来ているのが現状ですね。



土地活用事業部
樋口

名古屋セミナー 4/19・20

今回は、メディアにも多数出演し、姫路のトランプコート、5,000世帯以上の規格外大家、㈱アンジェロ代表取締役大川護郎様にご来場いただきセミナーを行いました。第一部では、弊社会長の久保川より講演させていただきましたが、いつも以上の熱量で、熱い講演となりました。

特に、近年のサラリーマン大家さんの動向については、危惧していることや、大手メーカー不祥事がその会社の建築に対する考え方を浮き彫りにしているという事、また、いかにして他にないことを考え生み出すかが重要であるということ、当社新規案件のシングルマザー限定のシェアハウスなど、差別化をした当社の取り組みを講演しました。

第二部では、大川様の現状のお話をいただきました。スケールの大きいお話があり、借入金477億円超5,000世帯超という規模での交渉を日々行う中で、大家という人たちがいかに関係の委託先に搾取されて

いる立場であるかを、つまびらかにしていただきました。管理会社に対する考え方は裏話の内容で、大川様規模であるとわかり得る話という事があり驚きました。大川様に言わせると、大家が苦勞して所有している建物を使って利益を上げている周辺の企業は、簡単に言えば「人の禪」で仕事をしているという事を大家自身が気付いて、搾取されないように正しく情報を持つようにとの指導でした。

そして、大川様が立ち上げた「一般社団法人日本大家協会」のご説明をいただき、日本の300万大家さんが集まって大きな規模となり、各方面との交渉を行うことで、生き抜ける時代へ変わっていくるので、一緒になって大家さんとして世の中に役立つ存在となりましょうとのお話でした。



土地活用事業部
西尾

大阪セミナー 4/6

2月9日(土)に初めて開催した大阪会場の『不動産投資ぶっちゃけセミナー』も早いもので4月6日(土)の開催で3回目を終えました。毎回多くのご新規様が弊社セミナーへお越しになられ、沢山の質問や物件資料をお持ち帰りになり、検討していただいております。大変ありがとうございます。今回の大阪セミナーでは、15名の方にご参加いただきました。

第一部では、弊社会長久保川により『融資』『賃貸』『税金』『複利』の4つのレバレッジを駆使した資産形成術『誰でも簡単に100億円の資産を作る方法』について講演致しました。中でも支援機構の融資について知っておられたのは、15名の参加者の内お一人だけでした。そのため、支援機構の『融資』については、休憩時間を含め皆様から質問をたくさん頂戴し、ほとんどの方が興味を持たれている様子でした。

第二部では、弊社次長の加納が講師を務めさせていただきました。『愛知・岐阜・三

重のマーケットについて』『支援機構の融資とは』等、掘り下げながら講演致しました。

6月に開催予定の体感ツアーやセミナーのお申込みをされて会場を後にする方がいらつしたりと、大阪会場も大変盛り上がりつつあります。

不動産投資に少しでもご興味ご関心が有られる方は、是非一度セミナーへお越しください。



土地活用事業部
瀬戸

体感ツアーレポート 4/6

4月6日(土)に、100億円資産形成倶楽部の会員様が、建築された「トチプラス」を見学する、『100億円資産形成倶楽部体感ツアー』を6名様のご参加で開催致しました。今回は弊社A G Gホールディングスの拠点である四日市市をまわりながら、100億円資産形成を体感してもらおうツアーです。

初めにゴールドトラスト四日市事務所とアサヒグローバル本社を見学しました。創業からこれまでの歩みを、年表とともにご説明し、参加者の方には、弊社の「住まい」に対しての考え方を、お伝えすることができたのではないかと思います。

その後昼食をとり、午後からは、四日市市の中心部にて、建築中及び完成したトチプラスと、「育児」「共働き」の家庭をサポートしたいという、現代の社会問題への貢献を考えた、「イクシア」・「ラヴオーレストラスト」という2つの建築中の賃貸物件をご案内致しました。入居



土地活用事業部
添田



シーズンの4月ということ、築浅物件が全て満室の為、内覧できない物件が多かったのですが、図面等を基に、当時の不動産投資の背景、設計のプロが考えぬいたその土地を最大限に生かしたプランニングをご説明致しました。

最後に今年の2月にオープンしたばかりの、サービス付き高齢者向け住宅を見学し、1日かけて様々なタイプの土地活用を体感するツアーは終了となりました。これからも定期的に100億円資産形成倶楽部体感ツアー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。

サ高住内覧会レポート 4/17

4月17日(水)に、福祉、医療関係の法人様向けに、サービス付き高齢者向け住宅内覧会を開催しました。今回は今年2月にオープンしたばかりのゴールドエイジ奥田の見学です。

当日は雨天にもかかわらず、10社の福祉、医療系法人様にご来場されました。サ高住とは、人生100年時代の超高齢化社会を迎える日本において、老後を安心して暮らす



土地活用事業部
田中

ための「終の住処」として大いに期待されている高齢者向け住宅です。

内覧会では、入居者に楽しく利用して頂くためのサービスや、食事や憩いの場となるリビング、浴室やトイレ、厨房、事務所といった共用スペース、入居者の専有部分である居室を見て頂きました。

デザイン性の高い内装と、自社でサ高住を運営している経験値からくる、介護現場で働く人のことを考えた設計力に、どの法人様からも惜しみない称賛を頂きました。

また、今回の内覧会では建物等のハード面以外にも、入居者がデイサービスで楽しむ風景や、ケアを受ける様子等を見て頂くことができました。今後、サ高住内覧会を開催していきますので、投資家の方で内覧会にご興味がある方は、担当のコンサルタントまで、お問合せくださいませ。

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 in四日市 in名古屋

◆ 6月21日(金) 四日市会場にて開催

会場／三重県四日市市ときわ1-2-18 アサヒグローバル本店3階カンファレンスルーム

◆ 6月22日(土) 名古屋会場にて開催

会場／愛知県名古屋市中村区名駅3-11-22 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)

第2部 15:10~16:20 (70分)

第3部 16:20~



誰でも、簡単に、ノーリスクで
『100億円の資産を作る方法』とは?
日本初!!税金対策のタイミングが一目でわかる
『100年計算シミュレーション』を大公開!

講師/入居率99%の900戸オーナー
久保川 議道



~地主さん・
賃貸オーナーさん必見~
『法人経営の虎の巻。』
法人でのメリット・デメリットは?』

講師/税理士法人フューチャーコンサルティング
代表社員税理士
小澄 健士郎氏

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

◆ 6月1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 梅田スクエアビル12階 アットビジネスセンターPREMIUM大阪駅前

第1部 13:30~15:10 (90分)

同日開催 15:10~16:10 (60分)



最強で、唯一の資産形成メソッドは
『コロンブスの卵』だった!?
誰でも、簡単に、ノーリスクで
『100億円の資産をつくる方法』

講師/入居率99%の900戸オーナー
久保川 議道



100億円資産形成倶楽部
事例紹介 & 入会説明会

講師/ゴールドトラスト株式会社
加納 大輔

幻冬舎セミナー 参加者対象 追っかけセミナー in東京

◆ 6月7日(金) 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 KPP八重洲ビル7階 AP東京八重洲通り

次回セミナー情報

◆ 7月3日(水)大阪会場

◆ 7月6日(土)東京会場

◆ 7月19日(金)名古屋会場

◆ 7月20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 【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

☎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。

