

# わくわく 夢ニュース【土地活用】

スタイルリッシュなファミリー向け  
デザイナーズマンション

4戸×3階 12世帯 65m<sup>2</sup> 2LDK

大きいシュースクローケで玄関スッキリ!  
日当たり良好で明るいリビング!

2022

5月  
No.113



Tエミネンスときわ

ナビ住所:三重県四日市市ときわ5丁目5-41-1



## 常識を疑う『③日本とアメリカの大ウソ』

全ての「会長のひとりごと」がWEBで読める!  
『くぼかわよしみち.com』毎月20日更新!!

くぼかわよしみち.com

検索



● asahiglobal.co.jp  
● super-chintai.com  
▶ goldtrust.co.jp  
● otona-souzoku.com  
● goldage.co.jp  
● kubokawayoshimichi.com

スマシアHD株式会社 取締役会長  
アサヒグローバルホーム(株) 取締役会長  
ゴールドトラスト株式会社 取締役会長  
ゴールドエイジ株式会社 取締役会長  
文/久保川議道  
text:Yoshimichi Kubokawa

まず、日本の大ウソですが、①国民年金はもうすでに破綻しています。破綻しているのにそれを言わないのは、日本の政府の大ウソですね。②次に日本政府はもうすでに破産しています。GDP比で日本の借金は240%を超えましたから、もう元に戻れません。完全に破産しています。③だから財務省のマル秘プロジェクトは、ハイペインフレによる『リデノミネーション』を計画しています。1万円を1,000円にする通貨切り下げしか方法はありませんね。④日本の借金残高1,200兆円を120兆円にする方法はこれしかありません。1万円札を1,000円にすればいいのですから、凄く簡単なことです。⑤しかし海外の為替はそう簡単には騙せませんし、ドル崩壊もありますから1ドル100円が10円とか1円になるのでしょうかね。⑥円とドルとユーロの世界だけなら簡単なのですが、そこに東側諸国の中元やロシアルーブルやデジタル人民元が入ると、もう為替はグチャグチャで簡単ではありません。いったいどの通貨が一番強くなるのかが勝負の分かれ道となります。⑦例えば私のやり方は、日本円と米ドルを捨てて、中国・元とロシアルーブルに運命を賭けたい

と考えています。要するにアメリカドルが負けて、中国元やロシアルーブルが勝つというシナリオを選択しています。⑧当然、ゴールドは最高の通貨となることは疑いませんし、確信しています。しかしゴールドを日本国内で買うことはしません。日本で買って売る時に日本円でもらっても、日本円が暴落していれば大損です。⑨しかし香港であれば売った金は、一番強い通貨に替えられますが、そこから損はありません。損がないどころか強い通貨で売って、弱い日本円に円転すれば価値が上がります。だから私はそうしたいと計画しています。年金のウソ、国の借金のウソ、通貨切り下げのウソでした。

あと日本の大ウソをもう1つ上げなさいと言われば⑩『日本の教育のウソ』です。私は日本の政治家や財務省やマスコミの言っていることは全て信用していませんが、やはり一番の大問題は『日本の教育』の間違いです。一言で言えば、日本は第一代の神武天皇から百二十六代続く歴史を否定して神話だとしています。日本の教育では第二から第九代の『欠史八代』の天皇が存在しないなどとして、初代の神武天皇も存

在しなかつたと教えられています。これでは世界最古の王朝、君主國の日本でありますことを学校では教えてはいけないのです。大変に残念なことです。  
さてアメリカの大ウソはたくさんあります。過去で、ここでは書きません。①2020年の大統領選挙の大ウソ。バイデン大統領は不正をして大統領になりました。今裁判で1つ1つそれが証明されています。②もうドルは駄目ですね。もうすぐ暴落するか、新しいデジタルドルが発行されてドル紙幣は無くなります。ドルを印刷し過ぎて価値がありませんし、国の借金ももう返せません。③ウクライナ戦争で儲けているのがアメリカです。数千億の破壊兵器を支援していくは戦争は終わりませんね。そして石油や天然ガスを困っているヨーロッパに輸出して大儲けしています。④ウクライナ戦争を計画していたのはアメリカでしょう。私はそう確信しています。⑤ロシアへの経済制裁で一番困るのはアメリカです。ロシアは自給自足の国ですから何も困りません。西側諸国だけが超インフレになつて経済も金融も崩壊してしまいます。そしてドルの世界通貨は無くなり、ルーブルと元の新しい世界通貨の時代が始まります。酷いことをたくさん書いてしまいましたが、これはあくまで私の私感と妄想です。気にせずにお忘れください。

今月号から新たに「土地活用コラム」と題しまして、「土地活用」「賃貸経営」「資産形成」をキーワードに様々なコラムを資産形成コンサルタントがお届けします。

今月のテーマは、「狭まる富裕層への包囲網」です。

2014年「国外財産調査制度」(5000万以上)の国外財産の提出)に始まり、出国税や財産債務調査の提出、CRS(自動的情報交換制度)による海外監視・課税強化の流れが国税庁によって開始されました。また、2015年7月から「超富裕層監視プロジェクト」により調査の必要性に応じてA～Cに富裕層を区分して監視を強化しています。記憶に新しいところで、は、2021年度より、「個人の海外不動産による早期償却」や「居住用賃貸住宅による消費税還付」ができなくなりました。

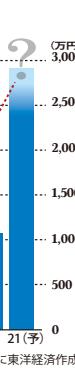
申告漏れ件数と申告漏れ所得金額が過去最高になると予想される2022年ですが、今後も建設足場レ

活用コラム」と題しまして、「土地活用」「賃貸経営」「資産形成」をキーワードに様々なコラムを資産形成コンサルタントがお届けします。

今月のテーマは、「狭まる富裕層への包囲網」です。

2014年「国外財産調査制度」(5000万以上)の国外財産の提出)に始まり、出国税や財産債務調査の提出、CRS(自動的情報交換制度)による海外監視・課税強化の流れが国税

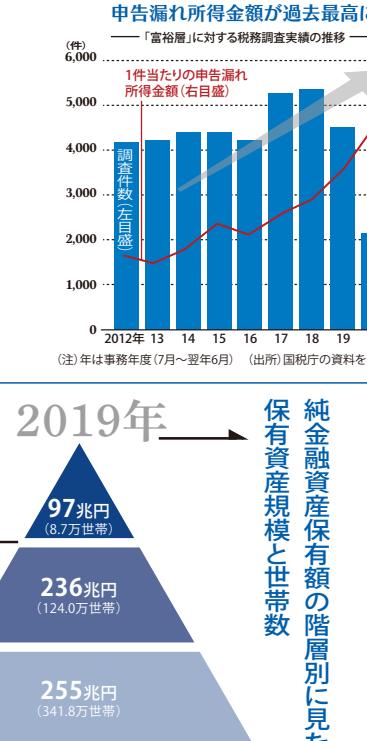
ンタルや節税保険など、次々に節税スキームは潰され、富裕層の節税スキームに国税のメスがはいり国税包囲網は狭まるばかりです。



行うと発表しました。申告情報や資料情報がデジタル化されて内部情報が統合されると、情報や資料情報がデジタル化されるのに加え、国税調査官が全ての情報に随时アクセスできるようになってしまっています。

野村総合研究所によると、日本の富裕層(純金融資産保有額1億円以上)は133万世帯、総額3兆3兆円規模と推計されています。また、2021年度には、申告漏れ件数と1件当たりの申告漏れ所得金額は過去最高になると言われています。

ますます強化される国税庁の富裕層包囲網ですが、2026年度を目途に税務行政のDX(デジタルransformation)化を



### おすすめ 物件のご紹介

津市に素敵なテラスハウス(3戸)が誕生しました!

シャンブルレウスイット 三重県津市垂水33-2

JR紀勢本線「阿漕駅」から徒歩約17分。間取りは2SLDK～3LDK、専有面積は73m<sup>2</sup>。入居者が戸建て感覚を味わえる賃貸として、人気の高いテラスハウス型のトチプラスです。ゆとりあるリビングに、他にはない収納力、最新の住まい設備が充実したファミリー物件は、このエリアでは希少です。



# 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。



I様マンション  
岐阜県岐阜市  
西問屋町19番



N様サ高住  
三重県三重郡  
川越町高松138付近



F様マンション  
三重県桑名市  
江場915-2付近



E様サ高住  
岐阜県岐阜市  
岩田東1丁目22付近



S様マンション  
三重県四日市市  
白須賀1丁目6付近



K様サ高住  
三重県津市一身田中野271-2付近



O様マンション  
愛知県名古屋市中区橘1丁目411-1付近



## 不動産コラム 再開発で注目される名古屋エリア！2022年以降の不動産状況

### 栄エリア



名古屋市「(仮称)錦三丁目25番街区計画の都市計画提案の提出について」  
「中日ビル」の建替え(2023年竣工予定)  
「錦三丁目25番街区市有地等活用事業」(2026年竣工予定)  
「オリエンタルビル建替え・再開発計画」(再検討中)  
「アーバンネット名古屋ネクスタビル」計画(2022年竣工予定)

### 名古屋駅前エリア



計画変更となった「名鉄名古屋駅地区再開発」  
「名古屋三井ビルディング北館」など竣工  
「名鉄名古屋駅地区再開発」大規模ビルの計画変更  
「さしま地下道路整備計画」(2027年完成予定)  
「オンワードビル」再開発計画 他(2021年解体開始)

### 経済動向(名古屋市)



再開発で注目される名古屋エリア  
アの状況を紹介いたします。

### 名古屋市の再開発



<内閣府「都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の一覧」>

か。  
不動産の所有をお考えでしたら、  
名古屋が狙い目ではないでしょ  
う。



不動産事業部 次長  
資産形成シニアコンサルタント  
加納

### 最後に 名古屋の狙い目ポイント

#### 名古屋市内の地価上昇率傾向

住宅地・商業地 両方とも上昇傾向

#### リニア・名古屋市再開発の影響は日本随一

2027年予定 リニア開通

名古屋エリア・栄エリア・新交通機関 SRT

#### 賃貸動向

賃料も上昇傾向・人気エリアを選ぶ

### 新交通機関

#### SRT (Smart Roadway Transit)

2020年10月11日にテスト走行も実施  
将来的に名古屋都心部を結ぶ

<名古屋市「新たな路面公共交通システムの実現を目指して(SRT構想)」>



#### 名古屋市の再開発(新駅)

- 「さしまライブ」駅が検討中
- 名古屋市営地下鉄東山線「柳橋」駅新設計画(名古屋～伏見間)
- 高速道路
- 「栄出入口」及び  
『丸町JCT 西渡り線・南渡り線』

## 4月 WEBセミナー



長引くコロナ禍で「資産運用」に関心を持たれる方も増えてきているのではないでしょうか？また、ご自宅のパソコンやスマートフォンでご視聴いただけるので気楽にご参加いただけるといった点でもオンラインセミナーの需要が高くなっているように感じます。また、「日本でわたしだけのノウハウ12個」、「みなさんが知らないこと30項目」もご紹介させていただき、今回新たに学ばれたことも多かったのではないか？

WEBセミナーを開催させていただきました。2020年4月から始まつた弊社のWEBセミナーも、4月30日であつという間に50回目を迎え、毎回多くのお客様にご参加いただいております。今月は合わせて50名を超えるお客様にご参加をいただきました。



100億円資産形成俱楽部  
長屋

新規でWEBセミナー会員に  
ご登録いただいた方には書籍  
**「超」資産形成メソッド**

**プレゼント！**



WEBセミナー  
会員登録はコチラ



## 4月2日(土) 体感ツアーレポート



今回の体感ツアーは、東海地区の方もご参加されておりましたが、弊社創業の地でもござります四日市を中心に、サービス付き高齢者向け住宅、デザイントラストのRCマンションと、

また、過去体感ツアーと、今回の体感ツアーにご参加いただいたお客様が4月16日(土)に行われた名古屋セミナーへご出席された名前が見受けられ、勉強熱心なお客様が増えてきているようになります。



100億円資産形成俱楽部の会員様がご建築中の物件をご案内させていただきました。



土地活用事業部  
コンサル担当  
瀬戸

名古屋の不動産投資にご興味があるお客様は多いと思います。是非名古屋の市場、四日市の市場、岐阜の市場の話を聞きにお越しいただけると幸いです。毎月開催しておりますが、平日に個別案内する事も可能ですのでお気軽にお問合せください。皆様からのお問合せをお待ちしております。

## 4月16日(土) 名古屋セミナー

4月16日(土)に名古屋での会場セミナーを開催し、17名のお客様にご来場いただきました。

第一部は、久保川会長より「誰でもカンタンにノーリスクで”100億円の資産”をつくる方法」と題して、今回は特別に会員様にしかお話ししない秘情報についてもお話しさせていただきました。100億円資産形成俱楽部の雰囲気や熱量が参加された方も伝わったのではないですか?

「ツクとは?」と題し、令和4年税制改正で注目されているポイントや、7-Factor Ruleから見る節税理論・法人税・相続税・所得税の3つの税金を踏まえた対策についてお話をいただきました。ご参加者様からも、「大変勉強になった」など、多くのお声を頂きました。



「富裕層が実践している資産形成 税金対策 税理士業務25年以上的資産税の専門家が語る資産運用テクニ



100億円資産形成俱楽部  
上村



新型コロナウイルス感染拡大も少し落ち着いてきましたので徐々に会場セミナー参加者様も増えて参りました。弊社では新型コロナウイルス感染防止対策を万全にしてセミナーを開催しておりますので、ぜひ皆さま積極的にご参加ください。

## 4月23日(土) 東京セミナー

4月23日(土)東京にて、不動産投資ぶっちやけセミナーを開催させていただきました。3ヶ月ぶりの東京での開催となりましたが、当日は14名の方にご参加いただきました。

久保川会長より、「安全な不動産投資」をするために安全な融資をご紹介させていただき、その安全な融資を受けるにはどのような条件が必要か、また100億円資産を形成する簡単な方法などを講演していただき、盛況に第一部が終了いたしました。



第二部は100億円資産形成俱楽部事務局長の臼井より、会員様の成功事例を発表し、今後開催する体感ツアーのご紹介をさせていただきました。



土地活用事業部  
コンサル担当  
宮田

体感ツアーは、実際の賃貸マンション、サ高住を見学し好評を得ているツアーです。こちらのツアーの参加申込も多数いただきまして、成功事例を見て聞いて、知つていただき、100億円資産形成をスタートしていただきたいと思います。

地方都市でも勝てる賃貸経営を実践して幸せなお金持ちが増える事を薦めています。

100億ヶ月円資産形成にご興味がある方は、まずはセミナーのご参加を宜しくお願い致します。

## 土地活用事業部セミナー・イベント情報

# 誰でも、カンタンに、“100億円の資産”をつくる方法 ノーリスクで

名古屋

6月 18日(土)

参加費3,000円(税込) 初回無料

コロナ対策実施中のため  
先着20名様限定!

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)



日本の税制では  
資産を増やす方法と  
なくす方法は同じ!?

講師/個人資産130億円  
所有物件1,200戸  
入居率99%  
家賃収入8億の資産形成のカリスマ

久保川 議道氏

第2部 15:10～16:20 (70分)

～融資最新情報をお伝えします～

アフターコロナで確実に  
融資を受けて物件を  
購入する方法

講師/ 株式会社 タカプランニング  
ジャパン代表取締役  
宅地建物取引士・  
ファイナンシャルプランナー

アユカワタカヲ氏



久保川議道氏 WEBセミナー

誰でも、カンタンに、ノーリスクで『100億円の資産』をつくる方法

第53回 6月25日(土) 10:00～12:00(120分) 参加無料

セミナーのお申込みはお電話・インターネットから可能です。

セミナー専用ダイヤル 080-3666-7340

ゴールドトラスト株式会社  
土地活用事業部  
【受付担当】

※会場や日時や内容などが変更になる場合がございます。詳細はホームページよりご確認ください。

セミナー予約はコチラから



上記以外の  
セミナースケジュールも  
随時更新中!!

他にも… 資産形成ブログや  
書籍プレゼント情報など

<https://goldtrust.co.jp/>

## 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。



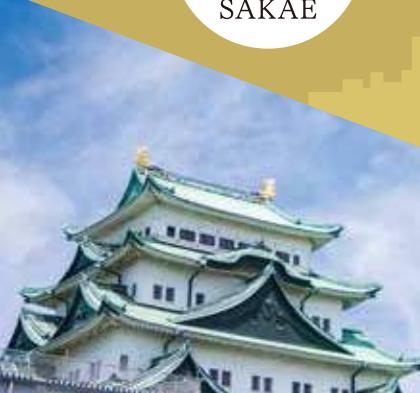
あなただけの巣ごもり都市型リゾートホテル



**GOLD STAY**  
APARTMENT HOTEL



どのお部屋(2~6人部屋)に何人で泊っても  
**一律料金 1室1泊 24,000円**



名古屋城



大須観音

キッチンを備えた広い客室、ご家族・グループで泊まれるアパートメントホテル。



Family&Group Room

ファミリー&グループ  
ルーム

平米数:44m<sup>2</sup>

定員 4名~6名



Ladies Room

レディースルーム

平米数:44m<sup>2</sup>

定員 3名~6名

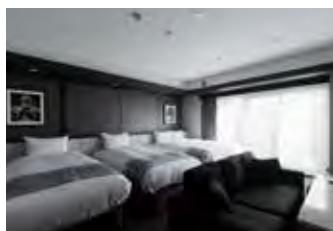


eSports Room

e スポーツルーム

平米数:40m<sup>2</sup>

定員 2名~3名



ReFa Room

ReFaルーム

平米数:40m<sup>2</sup>

定員 3名~4名

## Feature of the Room



全室約45m<sup>2</sup>の広い室内に、  
ゆったりとしたバスルーム、キッチンなど、  
その日から暮らしが始まる家具一式をご用意。

外観から室内に至るまで高いデザイン性を持つゴールドステイは、全室約45m<sup>2</sup>のゆったりと過ごせるキッチン付き客室です。食器類も完備しており(感染症対策時は貸出制)ますので、飲食も気軽に楽しめます。また、ランドリーも完備、一日の疲れを癒すためのお風呂など、1泊から長期滞在まで自在な滞在を叶える高品質アパートメントホテルです。ビジネス・ひとり旅といったお一人でもお仲間やご家族と一緒にでもプライベートな旅を快適に楽しめます。

**GOLD STAY**  
**LINE公式アカウント**  
**はじめました**

LINE友だち限定クーポンや  
お得な情報を配信いたします。



**GOLD STAY**  
APARTMENT HOTEL

**GOLD STAY**  
大須

**GOLD STAY**  
栄

〒460-0016 愛知県名古屋市中区橘一丁目4-35

**TEL 052-331-0010**

〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄四丁目9-22

**TEL 052-261-0010**



# かわいい海の生き物たちと一緒に泊まろう!



赤道ルーム 定員4名



## 名古屋港水族館コラボルーム誕生!

ゴールドステイ大須・栄に、1フロア丸ごと名古屋港水族館コラボルーム「HOTEL AQUARIUM」がオープンしました！今回はゴールドステイ栄の名古屋港水族館コラボルームをご紹介いたします。可愛らしいお魚たちが天井や壁をゆらゆらと漂うお部屋でおくつろぎ下さい。

南極  
ルーム  
定員4名



深海  
ルーム  
定員6名



ゴールドステイ  
特別限定プラン

### 名古屋港水族館チケット付き HOTEL AQUARIUMプラン



名古屋の人気スポット名古屋港水族館と公式コラボルーム「HOTEL AQUARIUM」に名古屋港水族館入場券が特典でもらえるお得なプランです。

特典

宿泊人数分の  
名古屋港水族館入場券付き

※大人／高校生／中学生／幼児4歳以上のうち、最大定員数上限

※ご予約はご宿泊日当日15時までに承ります。

### パスタ de PON! 平日限定プラン



人気の平日限定プランが、リニューアルいたしました。今度は客室のキッチンで「パスタ」がお手軽にお楽しみいただけます。

特典

・パスタセット(乾麺とソース)  
・+αのプチ特典(当日までの楽しみ♪)  
・11時までレイトチェックアウト無料

※ご予約はご宿泊日当日15時までに承ります。

WEB会員登録していただくと全プラン宿泊料金 5%OFF 致します。

大須  
ご予約



栄  
ご予約



