

わくわく 夢

ニュース【土地活用】

2024

10月

No.142

四日市市にスタイリッシュな
RCマンションが完成!

5階・総18戸 4階×4戸(1R、37.19㎡) 5階×2戸(2LDK、70.64㎡)

近鉄四日市駅から徒歩約9分の好立地にRCマンションが完成しました。
外観・内観に施されたコンクリート打ちっぱなしのデザインは、アーバンな雰囲気を醸し出しています。
間取りにもバリエーションを持たせ、ファミリー層から单身者層まで住みよい物件となっております。



リベル元町
〒591-8501 三重県四日市市元町11-7

建設資金融資の『ゴールドクラウド』開始

全ての「会長のひとりでと」がWEBで読める!

『くぼかわよしみち.com』

くぼかわよしみち.com

検索



毎月
20日
更新!!

スマイシアHD株式会社 代表取締役会長
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



3年かけて『インターネット上で金融取り引きができるロボットシステム』のソフトを制作しました。かけた費用は3,000万円です。そしてゴールドクラウドの『不動産特定共同事業』のクラウドファンディングを開始して2年の実績もできました。全国のクラウドファンの会社240社の中で人気度ランキング『第二位』にもなりました。だいたい月に一本出すクラウドファンは2億・3億円でも『3分で完売』しています。その理由は『8%以上』の利回りのものがたくさんあるからです。買いたいと思っても抽選倍率2倍以上なのでなかなか買えないファンとなつていきます。

さてこういう方をする、さぞゴールドクラウドさんは儲かっているでしょうねと思われる皆様も多いのではないのでしょうか。しかし実態は全然儲かっていないのです。手数料収入だけですから手間暇かけて5年間やってきましたが設備投資を別にしても年間人件費を払って少しの赤字しかありません。買っていたくお客様には凄く魅力のある商品でも、運営会社の私共には利益が少ないのです。

しかしそれは分かって5年間我慢してやってきました。その理由は①会

員数を一定以上にするため。②基本的なソフトのバグ潰しのため。③運営上のミスや事故をなくすため。④ネット販売の実績をつくって信頼を得るためでした。そしてやっと本格的なゴールドクラウドの販売を始めることになりました。それが『アパート・マンション』高齢者住宅の『サ高住』『障がい者施設』への建設資金の融資を行うクラウドファンディングです。

次にもう一棟建てたいのに銀行からの2億円・3億円の融資が難しい人に代わって、ゴールドクラウドが資金を集めて建設を行います。そして建設したかった会社に運営をしてもらつて、その運営会社はゴールドクラウドに家賃を払います。その家賃でクラウドの配当・利回りを払います。その運営会社は家賃を支払っても手元に運営利益が残りますので、それを5年間くらい積み立てると数千円円の資金が残ります。そしてその資金を自己資金にして有利な銀行融資を実行してもらつて、ゴールドクラウドから建物を再購入するというスキームになります。これは建設資金の不足する運営会社さんにとってはすぐに経営ができる効率の良いクラウドファンディングの新しい形だと思

ます。さて上手くいきますでしょうか。第一号が今計画されています。そうすると、今までと違ってゴールドクラウドは手数料だけでなく、建物を所有しますので負担が大きくなつた分の経費をいただきますし、建物の建設利益や建物の転売の利益が見込めますので、やっと売上や利益が大きくなるクラウドファンディングになるのではないのでしょうか。5年間経過してやっとゴールドクラウドがやりたかった事業の形になってきましたので、私も喜んでるところです。

私の全ての事業経営の基本は、人のやらないことをすること『オンラインワン』と人のできないことをする『ナンバーワン』なのです。この経営戦略を実行することは苦勞の連続なのですが、『マーケティング』や『イノベーション』を繰り返して1つ1つ新しい商品やサービスを創ることは楽しいことです。そしてお客様が喜んでいただければ、それが会社の存在価値にもなるのです。

私達の会社は『生活の未来を創る』が使命として掲げられていますので、これからも1つ1つ顧客のお役に立てる商品を創り続けたいと念願しています。

9月14日(土)に第25回100億円資産形成倶楽部専門レクチャー会が開催され、元財務官僚で東京大学理学部数学科卒の高橋洋先生に講演をいただきました。興味深い内容がありましたので、お伝えしたいと思います。コラムとは「ちょっとした記事」なので、あまり難しくない内容にしたいと思います。

時に自民党総裁選の立候補者は9名になり、その総裁は基本的に日本の首相になる流れですが、誰が首相になったら経済はどうなるのでしょうか、という事を高橋先生は決定的ではなく、やっぱりとお話しされました。

まず、9名の候補者の内、小泉進次郎さん、石破茂さん、高市早苗さんの競り合いになりそう、一番手が小泉さん、二番手は石破さん、三番手が高市さんという感じだそうです。「右かな?左かな?」という観点で言うと、右だと経済成長を促進する方向。左だと経済成長は促進しない方向だ、という事になるそうです。先生曰く左は小泉さんと石破さんで右が高市さんになり、小泉さんと石破さんは金融引き締め方向で、高市さんは金融緩和方向になる可能性が

高いと言われました。先生はあくまで予想は難しく一番小泉さん、二番高市さんで決選投票ではないかな?という話ぶりでした。皆さんはいかがお考えでしょうか。



また、今回のお話の中で「円安円高」の話題になり、高橋先生はあまり振り回されないようにした方が良いでしょう、との事で、会員様からの質問で「今後の為替動向はどうなりますか。」という内容がありましたが、先生は前述の考え方で、日銀マネタリーベースなどで計算すれば、1ドル110円から120円程度が本来の姿であり、概ね1ドル120円くらいが妥当だ、そうなんです。数学科の高橋先生の場合、計算するとわかるようになってるので良く考えてください、と仰っていました。

経済といえば、中部エリアの関心事ではリアモーターカー

の動向でしょうか。静岡県で、ようやくボーリング調査できることになったそうです。動き出せば関東と東海が大きな経済圏になり、様々な恩恵を受ける事ができるようになると言われています。一説に完成するのは2034年以降になるといいうような報道があります。しかし、静岡県以外でも地下水問題が発生しているので前途洋々とは言えない感じですよ。

それでも東海地区の土地価格が上昇を続けています。土地価格が上がって、建築費が上がって、借入金利が上がっても、その分家賃がアップできれば利回りが出ます。経済成長が進んで給料が増えると日本も元気になるので、元気な成長をする日本になつていきたいですね。

資産形成事業部
シニアコンサルタント
西尾

それが、東海地区の土地価格が上昇を続けています。土地価格が上がって、建築費が上がって、借入金利が上がっても、その分家賃がアップできれば利回りが出ます。経済成長が進んで給料が増えると日本も元気になるので、元気な成長をする日本になつていきたいですね。



資産形成事業部
シニアコンサルタント
西尾



それが、東海地区の土地価格が上昇を続けています。土地価格が上がって、建築費が上がって、借入金利が上がっても、その分家賃がアップできれば利回りが出ます。経済成長が進んで給料が増えると日本も元気になるので、元気な成長をする日本になつていきたいですね。

おすすめ

物件のご紹介



高級感あふれるデザインマンション

リベル元町

三重県四日市市元町11-7

間取り1R・2LDK、専有面積37.19~70.64㎡。5階建RC造18戸。打ち放しの壁面に落ち着いた色味で洗練されたシックな室内。1階から4階は1R約37㎡と1Rを感じさせない広々空間。5階は14帖のゆったりリビングと家族全員で集まってくつろげる場に。モダンなデザインに高級感あふれる外観は住み手の暮らしを豊かにします。

ゴールドトラスト 建築現場一覧

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様日中支援型グループホーム
岐阜県岐阜市西河渡三丁目付近



S様有料老人ホーム
三重県四日市市
下さざらい町11-8



分譲マンション
愛知県名古屋市
西区則武新町
三丁目8-8



K様サ高住
岐阜県羽島市正木町曲利8-1付近



S様日中支援型グループホーム
三重県桑名市額田106付近





T様日中支援型グループホーム
三重県津市藤方1961-1



A様サ高住
岐阜県羽島郡笠松町長池584付近



不動産コラム

瑕疵担保責任

もう少し簡単に説明すると、取引された土地建物に隠れた欠陥や目に見えない傷（これを瑕疵と言います）があった場合にだれが責任を取るか、というお話です。

宅地建物取引士の勉強を始めたとき、全く初めて聞く用語で、イメージが付きませんでした。瑕疵という漢字すら読めませんでした。お恥ずかしいです。でも、この言葉がとても重要になった出来事があったのでご紹介します。

売買契約や請負契約の履行において、引き渡された目的物が種類または品質に関して契約の内容に適合しない場合に、売主・請負人が買主・注文者に対して負うこととなる責任。

不動産に異動して3年が経ちました。最初はわからないことだらけで、不安のほうが大きかったです。が、同僚の皆さまのご指導のおかげで、いろんな業務の経験をさせていただき、最近は落ち着いて業務を行えるようになりました。本当に感謝しかありません。ありがとうございます。

さて、不動産業者訪問、介護会社訪問を行う中で、独特な用語に出会うことがあります。その一例が「瑕疵（かし）担保責任」という言葉です。調べてみると、こう書いてあります。



資産形成事業部
不動産
山本

ある土地が売りに出て、オーナー様にアパート建築用として購入いただく運びとなりました。売買契約を締結し、重要事項説明を行い、土地決済を行い、無事完了しました。

ところが、2日後、造成工事をするため、アスファルトをめくり、土を掘り起こしたら、なんと中からコンクリートの塊がゴロゴロといくつも出てきたのです。売主は駐車場として利用していたので、おそらくその前の所有者が撤去に困りそのまま埋めて放置していったようです。

撤去費用も運搬費用も処分費用もかかります。見積りで約200万円。再度売主側の不動産業者と交渉しました。

結果、契約書に「瑕疵担保責任は売主にある」と明記されていなかったので、売主側に費用を負担いただくことで無事解決しました。

契約書に明記されていなかったらと考えるとぞっとしますが、やはりこういうことが起こるかわからないのであらゆることを想定して対応することの重要性を痛感しました。

これからも日々勉強と思つて業務にあたっていきます。

9月7日(土)体感ツアー

9月7日(土)、体感ツアーを開催いたしました。今回は11組、12名様に参加いただきました。移動中、昼食を含め弊社のこと、今後の資産形成について深いところまでお話をすることができました。

体感ツアーは、弊社の会社説明や実際に会員様が始めた実例物件の見学、100億円資産形成倶楽部の内容等を見て、実際に肌で感じていただくツアーとなっており、参加された7組の方は100億円資産形成倶楽部へご入会いただく体感ツアーとなりました。



直近の体感ツアーは個別案内も含め多くの方に「参加をいただいております。遠いところだと博多からお越しいただいた方もいらつしやいました。今回の体感ツアーでは、RCの賃貸マンション2件、木造の賃貸住宅1件、サービス付き高齢者向け住宅1

件をご見学いただきました。弊

社の特徴は住宅支援機構融資の条件である専有面積50㎡以上(現在は40㎡まで緩和)で建築をしているため広々とした部屋になります。1Rや1Kですと四日

市市でも供給過多になっているため中々入居には苦戦します。利回りを良くするには1Rや

1Kで戸数を増やせば良くはなりますが入居が付かなければ収入もありません。「見学いただいた物件は約50㎡の1LDKと約80㎡の2LDKの物件でどちらもすでに満室です。利回りを重視することは大切ですが、しっかりと競合にも勝てる物件を作るということも重要なポイントになりますので是非ともご興味がある方は弊社の物件を一度ご覧ください。

体感ツアーは月1回の開催予定ですが、ご都合が合わないお客様は個別案内等も実施しておりますので、お気軽にお問い合わせください。たくさんのご参加お待ちしております。

体感ツアーは月1回の開催予定ですが、ご都合が合わないお客様は個別案内等も実施しておりますので、お気軽にお問い合わせください。たくさんのご参加お待ちしております。



資産形成事業部
コンサルタント
坂田

9月28日(土)・29日(日)税金ゼロ合宿

9月28日(土)・29日(日)に、第三回税金ゼロ合宿を開催いたしました。本合宿は今年の5月から定期開催をさせていただき、今回で3回目の開催を迎えることができました。

今回は9名様の会員様に参加をいただき、2日間を通して大変盛り上がった合宿となりました。

税金ゼロ合宿では、賃貸経営の50年シミュレーションソフト「エステイト」と100年シミュレーションソフト「税金くん」を活用し、シミュレーションの見方や入力実践、様々なパターンのシミュレーション分析についての説明を行っております。

「シミュレーションをどのように活用するか」「現在又は将来かかる税金を如何にゼロに近づけるか」に焦点を当て、今後購入する物件の種類や購入するタイミングを見極めていただくことが本合宿の目的となります。

会員様お二人一人にコンサルタントが付き、マンツーマンでしっかりとご対応をさせていただいたため、会員様のご参加数を合宿1回につき10人までと限定し、開催しております。

実際に「ご参加いただいた会員様からは、勘や雰囲気ではなく、計算に基づいた賃貸経営ができることが

素晴らしい」「よりリアルに資産形成をしていける実感が持てた」「次回の合宿も参加したい」など、今回もとても多くの嬉しいお声をいただくことができました。

また、1日目の合宿終了後には会員様とコンサルタントでの懇親会も開催させていただいております。コンサルタントと会員様はもちろん、会員様同士の交流も深まり、とても和気藹々とした雰囲気の日間となりました。



税金ゼロ合宿は100億円資産形成倶楽部会員様の限定イベントとなっております。

ご興味をいただきましたら、弊社HPより是非お問い合わせください。



資産形成事業部
コンサルタント
原田

2024年
9月14日(土)

100億円資産形成倶楽部 第25回 レクチャー会開催



9月14日(土) JRゲートタワーカンファレンスにて、『100億円資産形成倶楽部 第25回レクチャー会』を開催いたしました。

当日は、154名の会員様にご参加いただき過去最多の参加人数となりました！

今回のレクチャー会第一部では、元財務官僚で経済学者の高橋洋一様をお招きして、『日本経済の変動で不動産投資家の注意すべきこと』をレクチャーいただきました。レクチャー会でしか聞けない金利・円・ドル・米連邦政府崩壊・日本の官僚システムについてお話しいただきました。またその後、高橋洋一様への質疑応答のお時間では、「米国大統領選挙」や、「今後日本国民のあるべき姿」、また「日米欧のマネタリーベース比の解説」など丁寧に詳しくお答えいただきました。

100億円資産形成倶楽部の会員様だからこそ知れる特別な情報が満載で、皆様にとっても大変満足度の高い内容だったのではないのでしょうか？

第二部では、はじめにステムリンク株式会社会長松尾孝之様より、『再生医療』についてのご講演をいただき、細胞を活用したエクソソームについてレクチャーしていただきました。

その後、久保川会長より、『健康資産のマル秘の8つのノウハウ大公開』と『実物資産の初級(10億)中級(30億)上級(50億)特級(100億)』と題して、レクチャーいただきました。健康資産づくりの8つのノウハウでは、約400冊の書籍をもとに「医療大崩壊」や「ガンを治す波動医学」など世には明かされていない問題についてお話しいただきました。そして実物資産のポイント解説では資産階級それぞれのノウハウについてお話しいただきました。

レクチャー会後のアンケートでは「今回の本の紹介はとても良かった。色々読んでみたい」「量子力学の治療の動画は衝撃的でした」などご満足いただけた意見が多く、会員の皆様にとってより良い情報収集の場となったことが感じられました。

次に、会員様による実例紹介では、100億円資産形成倶楽部のT様より、入会に至った経緯、実際に購入して感じたお気持ちを皆様に発表いただきました。これから物件購入をされる会員様にとっても身近な実体験を聞ける良い機会になったのではないのでしょうか。

その後、林社長より、『新商品の現状報告』として障がい者施設のゴールドテラス

についてご報告いたしました。

最後に、営業コンサルタントの西尾より、今期の『海外視察ツアー』についてご案内いたしました。今期は「フィリピン・マニラ」へ視察予定ですので、ご参加される会員様は当日を楽しみにお待ちください！



そして懇親会では、会員のA様による乾杯の挨拶に始まり、会員のM様からの締めめの挨拶など、倶楽部会員の皆様にもお言葉を頂戴しました。更に、余興ではバーテンダーのパフォーマンスによるフレアショーと大いに盛り上がり、レストランでのお食事ももちろん、会員様同士の会話や交流を楽しんでいただきました。皆様大変有意義な時間を過ごすことができたのではないのでしょうか。

本年度も残すところわずかとなりました。100億円資産形成倶楽部では、11月に海外視察、12月7日(土)に今回のレクチャー会を開催いたします。会員様しか参加することのできない貴重な講演やイベントですので、是非、ご入会・ご参加をお願いいたします。

資産形成事業部セミナー・イベント情報

あなたも実現できる 100億円資産形成メソッド

東京

11月2日(土)

受付開始14:30~
15:00~17:00 (120分)

費用
無料

4回目以降は
3000円

定員
20名

事前のお申し込みが
必要です

会場/東京都中央区京橋1-10-7 KPP八重洲ビル 13階 AP東京八重洲 B1ルーム

~日本独自の有利な税金コントロールで幸せなお金持ちになる~

講師/
総資産150億円
(初期取得原価による)・
所有物件1300戸・
入居率99%・家賃収入9億円
資産形成のカリスマ
久保川 議道氏



名古屋

11月16日(土)

受付開始13:00~
13:30~16:20

会場/名古屋市中村区名駅2-41-5 TKP名古屋駅前カンファレンスセンター 6階
カンファレンスルーム6B

費用
無料

4回目以降は
3000円

定員
20名

事前のお申し込みが
必要です

第1部

13:30~15:00 (90分)



~失敗と成功から生まれた、
資産ゼロからの
超大型資産形成とは!?!~

講師/総資産150億円(初期取得原価による)・
所有物件1300戸・入居率99%・家賃収入9億円
資産形成のカリスマ 久保川 議道氏

第2部

15:10~16:20 (70分)

「歴史的円安・とまらないインフレ
世界大転機の資産運用」

講師/株式会社USコンサルタント
代表取締役
税理士 生命保険協会認定FP
稲垣 友一氏



久保川議道氏 WEBセミナー

~第4回 教科書本を詳しく説明するWEBセミナー(全12回)~

第113回

11月21日(木)

14:00~15:30 (90分)

第114回

11月28日(木)

14:00~15:30 (90分)

※同内容のものを2回放送します。

費用
無料

定員
30名

事前のお申し込みが
必要です

※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。

セミナーご予約はコチラから

電話

TEL.080-3666-7340

セミナー専用ダイヤル 資産形成事業部【受付担当】

WEB

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

参加したいセミナーを選択し、フォームに
必要事項を記入してお申し込みください。



LINE



①左のQRコードから、もしくは
LINE ID「@465vcvwn」で検索し友だち追加
②メニューの「不動産投資セミナー」をタップし、
案内にしたがってご予約ください。

上記以外のセミナースケジュールも随時更新中



完全
会員制

100年先の資産形成を見据えた
資産家が集うプライベートサロン

お問い合わせ

TEL.052-588-2020

受付時間 平日10:00-17:30

<https://goldtrust.co.jp/100okuyenclub/>



GOLD STAY APARTMENT HOTEL

街に住まうように泊まる

旅行者に街の資産となるホテルを



名古屋の街に住まうように泊まるアパートメントホテル。
各室キッチン完備で1フロア(3室)利用で最大13名までお泊まりいただけます。



Deluxe Room
デラックスルーム

平米数: 40~44㎡

定員: 3~6名



Culture Room
カルチャールーム

平米数: 40~44㎡

定員: 3~6名



ReFa Room
ReFaルーム

平米数: 43㎡

栄
限定

定員: 4名

Feature of the Room

ゆったりとしたバスルームやキッチンなど、
その日から暮らしが始まる家具一式をご用意



GOLD STAY
大須

〒460-0016 愛知県名古屋市中区橋一丁目4-35

TEL 052-331-0010

GOLD STAY
栄

〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄四丁目9-22

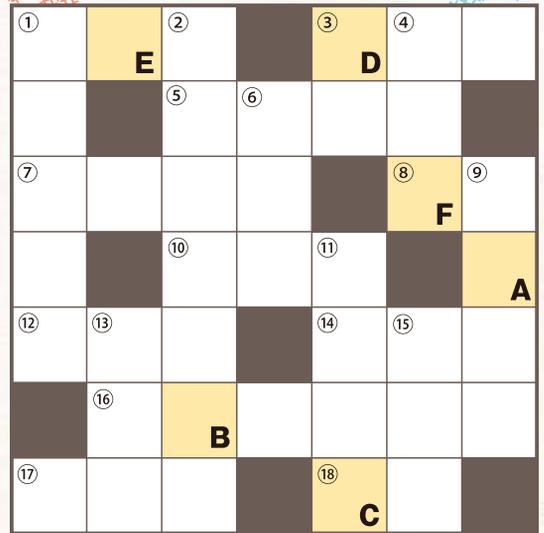
TEL 052-261-0010





クロスワードパズル

★たて・よこのキーワードをもとにマスを埋めて
A~Fに入る言葉をつないでください。



よこのキー

- ① 根源
- ③ 釈迦の言葉「天上天下〇〇〇独尊」
- ⑤ 切れ味の悪い刀
- ⑦ 金塊 金の〇〇〇〇
- ⑧ さむらい
- ⑩ 〇〇〇シャーテリア(犬種)
- ⑫ ビー玉で栓をした昔懐かしい炭酸飲料
- ⑭ 来て慶びを述べること
- ⑯ バーで飲み物をサービスする人
- ⑰ 雑音
- ⑱ 限られた地域 〇〇別対抗試合

たてのキー

- ① 瑠璃色の釉を塗った瓦
- ② おにぎりの具にも
- ③ 〇〇方知れず 〇〇先
- ④ 宮古島から橋を渡って行ける〇〇〇島
- ⑥ 〇〇〇・ド・フランス 女流詩人
- ⑨ 甘くない〇〇〇〇レス
- ⑫ カリツとした歯触り
- ⑬ なかだちのない
- ⑮ 心の中で持つ 胸に〇〇〇(動詞)

①	カ	ン	モ	③	キ	ヨ	ウ
②	イ	ヨ	⑤	セ	ク	ト	
④	チ	ユ	ウ	ソ	ン	ジ	
⑥	ユ	ウ	⑧	デ	⑩	ヨ	⑫
⑭	ウ	チ	コ	⑮	テ	ウ	チ
⑯	ヨ	ウ	⑰	ジ	ン	ゲ	
⑱	オ	ウ	ミ	ハ	チ	マン	

家族みんなでチャレンジ!

9月号の答えは
【ハイセイデン(俳聖殿)】
でした。

ヒント スターも出す

答えが分かったら
ヨチラから
ご応募ください!

抽選で
50名に
当たる!

★答えは11月号で発表いたします!

のりしろ

▼ご意見・ご感想ご自由にご記入ください!

ご意見、ご要望、ご質問などご自由にご記入ください。また、注意点や郵送中止のご連絡などお願い致します。皆さまの貴重なご意見をお待ちしております。(無記名ではなく必ずお名前とご住所をご記入願います。)

クロスワードの答え:

(※必須)

ふりがな

氏名(※)

電話
番号

ご住所(※)

メールアドレス

(ぜひご記入ください)

※ご記入いただいた情報は、サービスの向上、お問い合わせのご回答・弊社からのご案内のみに利用し、その他の目的での利用は一切いたしません。また、お預かりした個人情報の第三者への提供、委託先への提供はいたしません。※同号への返信について、同一住所、同居ご家族など複数ご返信頂いた場合、内1件のみを有効とさせていただきます。

2024.10

QUOカード ゲットのチャンス!!

クロスワードの答えを書いて、
今月号で気になった記事やご感想を
ご記入の上、返信いただきますと、
正解者の中から毎月抽選で50名の方に
QUOカード¥500をプレゼント!
左記「切手不要・応募ハガキ」を
ご利用の上、ご応募ください!
その他、物件に関するご質問や
ご相談などもお待ちしております。

※当選は発送をもって代えさせていただきます。
※クロスワードの答えのみを返信いただいても、
QUOカードのプレゼント対象とはなりませんので
予めご了承ください。
QUOカードの発送は締切日の翌月となります。
★2024年10月号の解答期限は
2024年11月15日(金)当日消印有効となります。

ハガキの 送り方

目隠しが不要の方は
左の折り線で切り取って
通常のハガキサイズで
お送りください。



切手不要!!