

わくわく  
夢

# ニュース【土地活用】

2025

1月

No.145

## 名古屋市緑区にRC造の サービス付き高齢者向け住宅が完成!

4階建て 55戸(18.36㎡ ~ 30.60㎡)

名古屋の市街地に大規模なサービス付き高齢者向け住宅が完成しました。  
堅牢なRC造で建築された本物件は、入居者様に確かな安心を提供します。  
建物内部は高級ホテルのデザインをコンセプトとしており、  
非常に高級感のある高齢者向け住宅となっております。



## 第26回『100億円レクチャー会』開催

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



2024年12月7日(土)の13時から20時までの長時間開催されました。160名が参加されましたし、今回の講師は『植草一秀先生』でしたので凄く分かりやすい世界と日本の経済・金融のお話でした。15年以上株価の動向を全て正しく当てているのは先生だけではないでしょうか。素晴らしい見識をお持ちです。

私も150分の時間をいただいて380ページのテキストの解説を行いました。最低5時間以上必要な内容でしたが、なんとか150分に収めてレクチャーを終了しました。タイトルは①『全ての税金をゼロにする方法と1000年税金計算ソフト税金君の完全マスター』②『トランプ大統領のアメリカファーストで変化する不動産投資』。そして③『10.税金をゼロにする方法』には皆さんが大変に興味を持たれていました。今現在日本でこれができるのは私だけだと思います。そのノウハウをお話ししました。

次に私の新しい④『4.償却商品』を発表しましたが大変人気でした。やりたいうという会員さんが多数おみえでしたが、商品の設計は終わっていますがこれから製造しますのでまだ販売には間に合わない状況です。特許技術もあります。

簡単ではありません。少し時間がかかりそうですが完成させたいと思います。あと⑤『アメリカファースト』についても私の見解をお話ししました。金利はやはり上がるでしょう。日本での不動産投資は難しくはなりますが、この不動産投資でないと100億円の資産は作れませんとお話ししました。皆様が十分にご理解されたようです。しかし難しいと言っても日本の不動産投資は今世界一有望視されています。その理由は(1)世界中の金利が5%~10%なのに日本は1%台で最も有利です。(2)日本の建築費が上がったと言っても、世界中がインフレでどの国でも建築費が高騰しています。世界一建築費が高いところはご存知でしょうか。それはハワイです。私も多額の工事費を払わされてびっくりしたこともあります。だから日本は安い方です。特に私の建築費が日本一安いのですから何の問題もありません。

⑥あと私は野球には全く興味がなくて観たことがありません。しかし『大谷翔平さん』の試合をほとんど観てしまいました。それは日本人に夢と希望と期待を与えてくれるからです。優勝した時は感動しました。もう完全に奇跡の世界でした。なぜ奇跡が起きたのか。それは大谷翔平さんが高校

時代から使う『マンガラ手帳』が起きた奇跡でした。私も20年以上使い続けているので奇跡の意味がわかります。レクチャー会でもそのノウハウを公開しました。当社の1,700人の社員さんが使っているマンガラ手帳の完全改訂オリジナル手帳(5K手帳)がありますので、それを全てお見せしました。私にとつて奇跡とは不思議なことではなく、奇跡は日常にいつも起こることなのです。それを論理的に説明しました。

あと何と言っても一番びっくりされたのは⑦『改訂1000年ソフト』で100年後にできる資産の額でした。それはなんと『6兆8,000億円』だったので。これはもう国家予算のレベルです。私も入力させて作ってみて、予想を超えていたのでビックリしました。しかしこれは正しい計算であつて間違つてはいけません。但し計算上は正しくても、現実的にこれを実現することには無理があることも事実でした。しかしここで科学的な計算で証明されたことは借入金レバレッジにして税金ゼロで不動産投資を繰り返すと『6兆8,000億円』になるという計算の事実でした。

あとどこまで現実化するかは、私は分かっていますので第27回レクチャー会で発表したいと思います。ご期待ください。

ふるさと納税は、自分が寄付したい自治体に寄付することが可能なので、返礼品をもらうことができず。さらに税額に対して控除が受けられる人気の仕組みです。そのふるさと納税の仕組みに総務省がポイント付与を禁止することを発表しました。



総務省は、2025年10月1日以降のポイント付与の禁止を発表しましたが、楽天では『ポイント禁止』に反対の署名運動が実施されており、2024年8月2日時点で反対署名が185万を超えたとメディアで伝えられています。

また、総務省がポイント付与を禁止する背景に、原資に寄付金の一部が使われている可能性を指摘しておりましたが、楽天では「ポイントの原資は楽天側が負担している」と同メディアで伝えておりました。

ふるさと納税のポイント付与が禁止となるか、総務省が見直しをするのかは分かりませんが、2025年9月30日までにふるさと納税を終わらせることをお勧めいたします。

会社員などで給与収入以外の所得がない方は、確定申告をする必要もなくワンストップ特例制度を利用できます。ふるさと納税をした後に確定申告をしなくても寄付金控除が受けられる便利な仕組みです。「寄附金税額控除に係る申告特例申請書」に必要事項を記入して、寄付した自治体に送るだけです。煩わしい手続きの手間もなくなり、寄付金上限額を越えない範囲で寄付した金額のうち2,000円を差し引いた金額が住民税から全額控除してもらえます。



資産形成事業部  
コンサルタント  
瀬戸



ふるさと納税は、平成20年度税制改正により導入された制度ですが、約10人に1人が利用している制度となっており、まだまだ利用している方が少なく、利用されない理由も「手続きが面倒」、「収入が少なからず」、「制度がよくわからない」、「収入が少なく理由がある」と思いますが、ワンストップ制度が充実しておりますので、これまでふるさと納税をやられていなかった方は、今年こそ是非チャレンジしてみてください。

### おすすめ 物件のご紹介

#### サンハート岐阜

岐阜県岐阜市西問屋町19

### 岐阜駅から徒歩6分! 安心・安全な設備のRCマンション

間取り1R、専有面積28.81㎡、8階建、計23戸のRCマンション。白基調の壁紙と木目のアクセントクロスでおしゃれな空間を作ることができます。東海道本線「岐阜駅」まで徒歩約6分と好立地で、防犯カメラやオートロックなど防犯面も完備しているため、入居者様へ安心いただける暮らしを提供いたします。



# 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。



分譲マンション  
愛知県名古屋市中区則武新町三丁目8-8



S様日中支援型グループホーム  
三重県津市白塚町2638-1



K様サ高住  
岐阜県羽島市正木町曲利8-1付近



K様サ高住  
三重県三重郡菟野町菟野2713-1付近





B様日中支援型  
グループホーム  
三重県津市  
木戸町東出  
7130付近



A様日中支援型  
グループホーム  
岐阜県岐阜市  
茜部野瀬1丁目52



W様サ高住  
岐阜県可児市  
瀬田竹腰465



## 不動産コラム

## 近鉄四日市駅の概要と住環境

### 近鉄四日市駅周辺の環境

四日市市長選挙が終わり現職の森智広さんが当選されました。現在近鉄四日市駅周辺では再開発工事が進められています。今回は、近鉄四日市駅の概要と、住環境について紹介していきます。

近鉄四日市駅は四日市市の中心駅として近鉄名古屋線から直通で約40分で移動できます。大阪難波駅までも近鉄特急を使用すれば約2時間で移動可能であり、非常にアクセスしやすい駅となっております。

駅直結の「近鉄百貨店」は11階建てで、一般的なショッピングモールにある飲食店や家庭用品だけではなく、ハイブランド品や美容外科が入っており、世代や性別問わず利用者がいるのが魅力です。

近鉄四日市駅東口からすぐの場所には「一番商店街のアーケード」が広がっており、普段の買い物はもちろん、飲食店や美容室などが豊富で昼夜問わずにぎわっています。毎月「4」の付く日に開催される「ふれあい四の市」では、地元の農家さんによる野菜やお茶、苗や和菓子などが販売され四日市の素晴らしさを実感できます。

近鉄四日市駅は、近鉄湯の山線とあすなろ線が直結しています。湯の山線は終着駅「湯の山温泉駅」まで約30分で移動でき、温泉だけでなく登山を目的に御在所岳へ向かう利用者も多

いです。ロープウェイもあり、1月から2月にかけては山上公園内帯で樹水が見られる機会が多くなります。



路線の途中には公立高校と私立高校があり観光客と学生の利用者も多いです。あすなろ線は市内の南部を走っており、狭いレール幅のナローゲージが特徴です。ナローゲージは全国でも3路線しかない珍しい路線で、貴重な路線を体験しに県外の利用客からも人気のある鉄道です。

近鉄四日市駅は日3万8,628人が利用する、県庁のある津駅を抜いて県内1位の利用者数です。駅周辺には分譲マンションが増え県外へのベッドタウンとしても評価されています。



### 土地の売買相場

近鉄四日市駅周辺の土地の売買相場は1坪37万円前後と、2013年から上昇が続いております。四日市市全体では25万円前後で、2015年から上昇が続いています。今後も土地価格は値上りする事が予想されますので、資産性が優れていると言えるでしょう。



資産形成事業部  
不動産  
伊藤

## 11月30日(土)体感ツアー

時間	内容	場所
10:30	ご挨拶	ゴールドトラスト株式会社
10:40	デザイントラスト見学	グランデ南町
	四日市市へ移動	
11:50	昼食	木曽宿
12:50	アサヒグローバルホーム本店	ゴールドトラスト㈱四日市事務所
13:45	デザイントラスト見学 中津川駅 四日市市 在来	ブチメゾンSUMIYOSHI
14:00	デザイントラスト見学 ACマンスション 四日市市中央通り	MK Primor
14:10	ゴールドエイジ見学	ゴールドエイジ川原
15:00	100億円倶楽部説明・ご挨拶	ゴールドトラスト株式会社

11月30日(土)、体感ツアーを開催いたしました。今回は3組4名様にご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ます。参加された2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。

体感ツアーは、次のスケジュールで行います。



資産形成事業部  
コンサルタント  
坂田

名古屋の物件を見学、四日市へ移動し昼食、アサヒグローバルホームの本社見学、四日市の賃貸マンション、木造の賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅を1日かけて回ります。物件の見学はもちろんですが移動中に四日市市の街並みを体験していただくことも目的としています。現在、近鉄四日市駅ではバスタプロジェクトの工事を行っております。バスタプロジェクトは近鉄四日市駅とJR四日市駅を無人運転でのバスが走るなど近未来な街並みになるかと思えます。体感ツアーにお越しいただいたお客様にバスタプロジェクトのお話をすると完成した際にまた四日市市見に行きたいと興味を示していただきました。私も今後の四日市市がどうなっていくのか非常に楽しみです。

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。

## 12月21日(土)東京セミナー



12月21日(土)に東京にて不動産投資・資産運用のセミナーを開催させていただきました。年内最後となるセミナー当日は、関東の方を中心にご参加いただきました。

第一部では、久保川会長より、昨年12月7日(土)の会員様向けセミナー「レクチャー会」で使用したテキストの一部をもとに、不動産投資において重要なポイントをご説明させていただきました。ここ数カ月の久保川会長が実践されたトピックスや「日本の資産づくり」についてのノウハウは、会員様以外ではここだけでしか聞けないマル秘情報満載でした！100億円資産形成の実物モデルが、普段からどのように行動しているのか、これから不動産投資を始めるたいとお考えの皆様にとっては、今後をイメージするに当たってとても為になるお話だったのではないでしょうか？



100億円資産形成倶楽部  
桐山

第二部は100億円資産形成倶楽部営業コンサルタントより、当倶楽部のご説明と入会条件や次のステップである「体感ツアー」のご案内をさせていただきました。既に3名の方にお申込みいただいております！

この「体感ツアー」は、会員様が建てられた物件などを実際に目で見て実感していただける場となっております。セミナー参加者様には名古屋までの往復新幹線チケットをプレゼントしておりますので、この貴重なチャンスをぜひご活用ください！

今年も100億円資産形成倶楽部では、会員様しか聞けないイベントも実施しておりますので、ご興味をお持ちの方は、当倶楽部専用HPまたは事務局までお問い合わせください。



2024年  
12月7日(土)

# 100億円資産形成倶楽部 第26回 レクチャー会開催

2024年12月7日(土) J.R.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26回レクチャー会』を開  
催いたしました。

当日は、143名の会員様にご参加い  
ただきました！

今回のレクチャー会第一部では、経済評  
論家・経済学者の植草一秀様をお招き  
して、『反グローバルイズム旋風で世界はこう  
なる』『千載一遇の金融大反乱』についてレ  
クチャーいただきました。アメリカ大統領  
選挙やウクライナ戦争・インフレと金融  
政策、そして今後の日本経済がどうなっ  
ていくのかについてお話いただきました。  
またその後、植草一秀様と久保川会長と  
の対談のお時間では、「今後の為替の動  
向」や、「2025年の経済市況」、また  
「国内不動産相場動向」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、久保川会長より、『全ての  
税金をゼロにする方法と1000年税金ソ  
フトの完全マスター』『トランプ大統領のア  
メリカファーストで変化する不動産投資』  
と題して、レクチャーいただきました。誰  
でも簡単にできる『100億円資産形  
成』久保川会長の実践とノウハウでは、  
『12コの常識』を捨てた資産形成について、  
1000年税金ソフト完全マスターでは、5  
種類の物件をもとに実際どのようなようにして  
不動産投資を行っていくのかを分かりや  
すく解説いただきました。

レクチャー会後のアンケートでは「とて  
も勉強になり、且つやる気になります」  
「丁寧で、わかりやすく勉強になります」  
「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K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ご発表いただきました

た。これから物件購入をされる会員様に  
とつても身近な実体験をお聞きできる良  
い機会になったのではないのでしょうか。

最後に、営業コンサルタントの西尾よ  
り、11月に訪問した『海外視察』について  
ご報告いたしました。

そして懇親会では、会員K様による乾  
杯の挨拶に始まり、会員A様の締めめの挨拶  
など、倶楽部会員の皆様にもお言葉を  
頂戴いたしました。更に、余興では津軽三  
味線の演奏やものまねタレント様による  
歌唱ステージと大いに盛り上がり、会場で  
のお食事はもちろん、会員様同士の会話  
や交流を楽しんでいただき、大変有意義  
な時間を過ごすことができました。



今回のイベントで、2024年のイベン  
トは最後となりましたが、2025年も  
100億円資産形成倶楽部では、レク  
チャー会を年4回、海外視察を年1回開  
催予定です。会員様しか聞くことのでき  
ない貴重な講演やイベントなので、是非、  
ご入会・ご参加をお願いいたします。

## 土地活用事業部セミナー・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** 2月 8日(土)

15:00~17:00(120分) 受付開始14:30~

会場/東京都中央区京橋1丁目6-8 コルマ京橋ビル 2階 オフィス東京 L2会議室

誰でも簡単にできる『100億円の資産をつくる方法』と

『日本一の資産づくりについて』

~実践しているからこそわかる成功の根拠をお伝えします!~

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

**大阪** 2月22日(土)

15:00~17:00(120分) 受付開始14:30~

会場/大阪府大阪市淀川区宮原4-1-4 KDX新大阪ビル 10階  
TKPガーデンシティ新大阪 カンファレンスルーム10B

日本人がお金持ちになれない理由は日本の税制度にあり!!

~世界一高い日本の税制度を利用して

税金をゼロにできる方法を徹底解説~

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

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

## 久保川議道氏 WEBセミナー

費用  
無料

定員  
30名

事前のお申し込みが  
必要です

第7回 教科書本を詳しく説明するWEBセミナー(全12回)

~日本人だからこそ出来る資産形成とは!誰にでも出来るノウハウを徹底解説!~

第120回

2月 13日(木)

14:00~15:30(90分)

第121回

2月 19日(水)

14:00~15:30(90分)

第122回

2月 27日(木)

18:00~19:30(90分)

※同内容のものを3回放送します。

※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/>







XXX ゴールドステイは新たなステージへ

# 3rd HOME

旅の記憶資産

住まうように泊まり、あなたの地図を描く

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

## GOLD STAY 大須に、& ReFa ウェルネスルームが誕生

世界初マイナスイオン発生技術を活用「ナノミストサウナ」や岩盤浴がある宿泊者専用ルーム



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

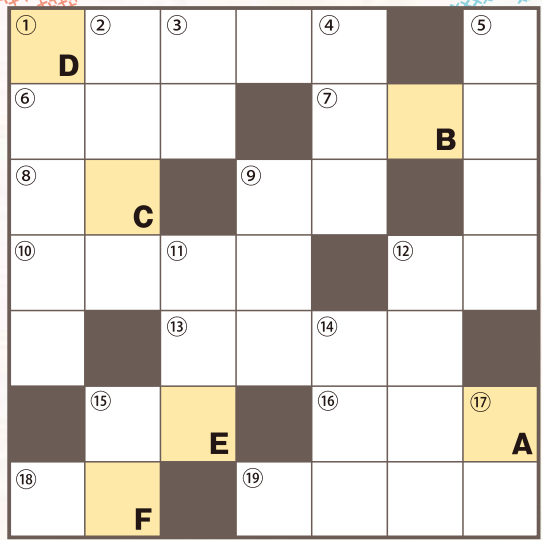
〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄四丁目9-22

TEL 052-261-0010



# わくわく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「○○○○○暮改」朝に決めた事を夕方には撤回する
- ⑥ ↔無事
- ⑦「大学○○○(衍義)」君主の道を説いた書
- ⑧ 考え迷う事、○○左べん
- ⑨「治にいて○○を忘れず」(孫子)
- ⑩ 古代中国、隋の皇帝
- ⑫ ○○方(え)知れず
- ⑬ 遠く離れた地
- ⑮ 鉛筆の修正、○○ゴム
- ⑯ 「潮」と書く
- ⑰ 劉備玄德は「○○国志」に登場
- ⑱ 王朝のシンボル(鳥)

## たてのキー

- ① 小学、○○○○○、大学(儒学)の書
- ② ○○子(す)○○は中国第一の川(長江)
- ③ ○○より育ち
- ④ 胃が痛む
- ⑤ 正反対
- ⑨ 「礼記」と書く(中国古書)
- ⑪ 達磨○○○
- ⑫ 「仁者は憂えず、○○○○は語らず」
- ⑭ ちょっと思い出した
- ⑮ 「花に十日の紅無し、○○は十年久しからず」
- ⑰ 芭蕉の「○○の細道」



家族みんなで"チャレンジ"!

◀12月号の答えは【キングダム】でした。

**ヒント** 古きを訪ねて、新しきを知る

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2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をお願い致します。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。

2025.1

## 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。  
 ★2025年1月号の解答期限は2025年2月15日(土)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。

