



**株真永通商 2019**  
**7月**  
**Vol.25**  
**No.123**

発行責任者 千葉専司  
 編集委員 樋口恵子  
 URL: http://www.shineigr.co.jp  
 E-mail: sumaikun@shineigr.co.jp

【本社】〒460-0008 名古屋市中区栄3丁目33-2 真永栄ビル TEL (052)264-4867 FAX (052)261-3558

この度、ERAセールスコンテストにて賞を頂き、誠にありがとうございます。昨年度は、建築工事の受注に於いて成績を残す事が出来ました。今年も昨年度以上に成績が残せる様、頑張りたいと思います。

この度は、ERAセールスコンテストにおいて基準達成賞にて表彰を頂き誠にありがとうございます。今月、九日・十日のERA九州全国大会に出席し、営業手法をしっかりと学んできました。

この度は、春のセールスコンテストで賞を頂き、お客様に感謝申し上げます。今後も、お客様のお手伝いができますように日々、精進して参ります。

今年も表彰して頂く事が出来ました。賃貸情報館では法人のお客様が多く、毎年ピークは三月。トラブルもなく対応が出来た事が嬉しく思います。期間中に出会えたすべてのお客様に感謝致します。今後もお客様に感謝し、また安心してお任せ頂けるシヨップを目指し、精進して参ります。



建築工務課 担当主任 **伊藤 豪倫**



売買流通課 担当主任 **金田 賢道**



賃貸管理課 営業 **早川 祥司**



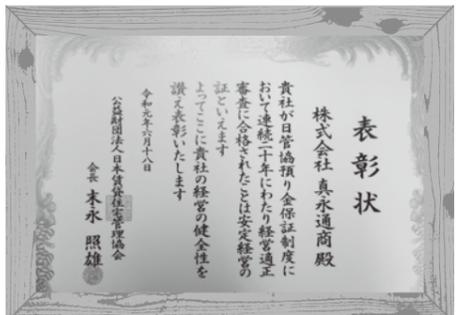
賃貸幹旋課 担当主任 **長嶺 紀英**

二〇一九年度東海地区 春のセールスコンテスト

**第一事業部 第41期 Progress (躍進)の年**



**暑中お見舞い申し上げます**  
 株式会社真永通商は、現代社会が直面する少子高齢化、人口減少に対応した「暮らしサービス」を築き、その提供を通じてより豊かな暮らしと地域社会に貢献できる事業を実現し、ご縁を頂いた「人」と「街」と「地域」に「笑顔」と「元気」を提供できる企業を目指しています。



賃貸管理課



賃貸幹旋課



建築工務課



売買流通課



高齢者住宅課



経営管理課

『資産承継に「民事信託（家族信託）」の活用を検討しませんか』

司法書士 浅井健司

ご自身の大切な財産、特に不動産を今後どう管理すべきか、また将来的に誰にどうやって引継いでいけばいいのか、何か良い手段はないかという相談は年々増加しているように感じます。

まず、当職が提案させていただく方法としては、「生前贈与」、「遺言書作成」、「任意後見」等があげられます。また、昨今、TVや新聞等でも話題となりつつある「民事信託（家族信託）」については、日に日に問い合わせや相談が増え、利用を希望される方が増えている状況です。当職としては、非常に今後の社会のニーズに合った制度であるし、その制度設計的にも、税務面でも方向性と安定が見え始め、成熟した制度になりつつあると考えています。

「民事信託」といわれても聞きなれない方は多いかと思いますが。家族が取り扱う民事信託をとりわけ「家族信託」と呼ぶこともあり、新たな財産管理の手法の一つである注目されています。いわゆる信託銀行等で取り扱われる「投資信託（商事信託）」とは全く別物であり、金融商品等ではありません。信託できる家族が本人に代わって指定された財産を管理・運用・処分して、本人等のために利用していく方法自体のことであり、家族親族間で大切な財産を安定的に管理した後、次世代へ引き継ぐことを可能にしています。

次世代への財産承継として、遺言が有名ですが、遺言の効果は当然、遺言を書いた方が亡くなった後にしか発生しないのに対し、民事信託はご本人様の健在の状態で（信託契約をした後は、例えばご本人様が認知症等で判断能力を失った後でも引き続き）利用可能であり、「相続」や「贈与」、「成年後見制度」とも異なる財産管理、財産承継の効果を及ぼすことができます。

『不動産相続セミナー』相続勉強会

昨年十一月から開催しました相続勉強会も、おかげさまで第二十回を迎えることができました。今回はこれまでに参加されたお客様の状況をご報告いたします。

男女別	
男性	33%
女性	67%
年齢別	
30歳代	2%
40歳代	2%
50歳代	8%
60歳代	39%
70歳代	26%
80歳代	23%
相談したい項目 (複数回答あり)	
遺言書	10%
不動産	18%
贈与	21%
相続税	23%
遺産分割	10%
家族信託	5%

実際に相談を受けた内容としては不動産の売却五件、遺言書二件、遺産分割二件、相続税一件、土地利用一件です。まとめますと参加者の三分の二が女性で約半数が七十歳以上です。ご自身が被相続人になるため、残された家族がもめないようにと悩まれていらっしゃる方が多いです。皆様口々にこの機会に相続のことをきちんと考えたいとおっしゃっています。

一番多い年代が六十歳代で相続人の立場でもあり、被相続人としても考えていかなければいけないということになります。そして七十七%の方が複数回（前編・後編・応用編）ご参加されています。また、専門家へ相談するには敷居が高いという声が多い反面「専門家以外に相談するところはあるのか?」「どこに相談していいかわからない」と思っている方も多いため、私たちが真永通商は相続勉強会を通して相続問題に取り組み姿勢や、不動産のことはもちろんですが、あらゆる相続問題に幅広く対応していることをご理解いただけてから相談を受けております。相続のことでしたらどのようなことでも遠慮なくご相談下さい。

- 今後の相続勉強会の日程のご案内
- 第二十一回 相続勉強会入門編前編(相続の基礎を学ぶ)  
 千種生涯学習センター・二〇一九年七月六日(土) 十三時~十五時
  - 第二十二回 相続勉強会入門編後編(遺産の分け方、遺言書を学ぶ)  
 千種生涯学習センター・二〇一九年七月二十七日(土) 十三時~十五時
  - 第二十三回 相続勉強会応用編前編(相続税と不動産の評価を学ぶ)  
 千種生涯学習センター・二〇一九年八月二十日(火)  
 九時~四時十五分~十一時四十五分
  - 第二十四回 相続勉強会応用編後編(節税と制度を生かした応用事例を学ぶ)  
 千種生涯学習センター・二〇一九年八月三十一日(火)  
 九時~四時十五分~十一時四十五分

不動産相続の相談窓口 相続診断士 武村 真一

『新入社員紹介』



売買流通課 営業アシスタント **松田 妙子**



高齢者住宅課 営業 **河原 克己**



新入社員研修 令和元年 6月13日

【資格】 宅地建物取引士、ファイナルシヤルプランナー2級  
 【特技】 バトミントン  
 【趣味】 映画鑑賞  
 出会いを大切に！誠意を持って仕事に取り組みます。



賃貸幹旋課 営業 **洲鎌 隆**

【資格】 宅地建物取引士  
 【特技】 沖縄の焼酎、泡盛の利酒  
 【趣味】 ゴルフ  
 お客様の立場で考え行動します。

**売買流通課からの発信**

ファイナンシャルプランナー  
担当主任 金田 賢道

**◆見直されるファミリーマンション投資◆**  
(某会社のビジネスモデル)

マンションの区分所有投資は価額の安価性と投資利回りの高さから新築より中古、中古のなかでもファミリータイプよりワンルームタイプが投資家に選好されます。しかし、ワンルームタイプはすでにファンドなどにより過剰に供給され、需給が大幅に悪化し、空室率が高くなっています。その結果、深刻な賃料下落を起しており需給調整に今後、相当の時間がかかりそうな状況です。このような中、これまでは不動産投資のなかで低利回りを理由に敬遠されてきたファミリータイプの中古マンション投資が見直されています。

今回のコラムでは、中古マンション市場におけるリーディングカンパニーとして、中古区分所有を常時約一〇〇〇室保有し、年間に約一〇〇〇室の売買取引実績を有する某不動産会社の担当者より、生の声を伺いましたので、その商売のやり方(ビジネスモデル)をご紹介します。

同社は、首都圏を中心にファミリータイプの中古マンションに絞って、賃貸中のオーナーチェンジ物件(入居中の為、価格を安く設定しています)を、一室単位で買い取り、賃料収入を得て入居者の退去後は、一室毎に最適なリノベーションを行い、エンドユーザーに売却して売却益を稼ぐというビジネスモデルです。新興の不動産投資会社がリーマンショック後の信用収縮、不動産バブル崩壊でその大半が破綻し焦土化したなかで堅調な実績をなぜ維持できたか、同社のビジネスモデルを研究することは多くの個人投資家にとって有益と思われる。ビジネスモデル自体は、出口を前提に物件を取得、インカムリターンとキャピタルゲインを総合した投資指標IRR(内部収益率)を上昇させて投資成果を図る通常の不動産投資です。銀行預金より、ファミリー向けマンション投資をしてはいかがでしょうか。  
(注:不特定多数かつ多数人数に対して、反復継続して取引を行う行為は業免要)

**建築工務課 / 進捗状況**

鷗沼サービス付き高齢者向け住宅新築工事の開発造成工事が七割がた完了しました。現在、建築確認申請も受理され、六月二十九日の地鎮祭に向けて宅内の整地を行なっています。



〜進捗状況〜

**2019年 7月 9日・10日**  
**ERA九州全国大会**  
Be a Leader of New ERA!!  
地域No.1のリーダーになろう

今年の大会スローガンは「Be a Leader of New ERA!! ~地域No.1のリーダーになろう~」です。「New ERA」は、時代を意味する英単語「ERA(エラ)」と、私たちERAをかけています。今年元号改正、来年は東京オリンピック開催と、日本全体が新たな未来に向かって盛り上がっています。この勢いを大切に、我々1人1人がERAのリーダーになり、そして、ERAが一丸となって新たな時代も、不動産業界をけん引するリーダーになろう、という熱い想いを込めたスローガンのもと、今年も全国大会に賃貸課 長嶺と売買流通課 金田の2名が参加させていただきます。更なる輝きをもって帰社することを期待したいと思います

**特選物件**

◆モレラ岐阜駅からはフラットな道を歩いて5分!  
◆充実の商業施設(モレラ岐阜)はすぐ横で、買物も遊びも満喫!

**売土地**  
価格 **1,600万円**  
**MA Lera**  
すぐ隣 生活便利!

**モレラ岐阜駅徒歩約5分**  
引渡し方法相談賜ります。

**物件**  
約228.22坪 (754.46㎡)  
引渡し応談

【物件概要】  
●所在地/岐阜県本巣市早野864番7  
●交通/東海鉄道「モレラ岐阜」駅より徒歩約5分  
●土地権利/所有地 ●地目/宅地  
●所在区域/市街地  
●用途地域/近隣商業 ●地-51-準/80% ●容積率200%  
●敷地面積/754.46㎡(228.22坪)、(3室)  
●道路/西側幅員約3.5m公道に約10m接道  
●近隣/上水道・ガス・電気・浄水場  
●学区/土岐野小学校・赤貫中学校  
●土地/3室  
●その他/古家有り、地役権有(高圧電線)、法22条、市景観計画  
●取引形態/専任媒介  
●広告有効期限/新築日より1ヶ月  
※表記の徒歩所要時間は、道路距離90mを1分として試算しています。

【現地イメージ図】  
※状況と図説が相違する場合は現況を優先とします。

【現地案内図】  
カーナビで検索 岐阜県本巣市早野864番7

【月々のお支払い額(例)】  
月々 **68,984円** (ボーナス連払込込)



令和元年五月十五日・十六日  
**若宮八幡社「若宮まつり」**

弊社の近くに若宮八幡社があります。名古屋の中心部にある「若宮八幡社」は、約三百五十年の歴史と伝統を誇る例祭「若宮まつり」が今年も開催され、一日目の試乗祭では、山車のからくり人形の実演が行われ、二日目の本祭では、神輿渡御・山車奉曳があり、那古野神社まで本町通りを往復します。古式ゆかしき時代の背景が垣間見える趣をしばし感じながら、地域の皆様と共に、楽しいひとときを毎年過ごさせて頂いております。



**全市一斉**

**クリーンキャンペーン・なごや2019**

名古屋市が市民と共に清潔で住みよい町づくりを進めるため、「町を美しくする運動」が今年も開催されました。市民・企業・行政の協働により、百名近い人が集まりました。昨年同様、パークにコンビニで買った食べ物の残骸やタバコのポイ捨ての多いことには悲しい気持ちになりましたが清掃活動をするにあたり、町美意識の高揚が図られ、暑い中ですが、終わったあとの少しは綺麗になった町に達成感を感じました。



**親睦夏祭りのご案内**

真永グループ  
【日時】令和元年七月二十日(土) PM三時  
【場所】ゆづり倶楽部柳ヶ瀬 (岐阜県柳ヶ瀬通一三三二)  
【電話】〇五八(二二四)六二二二



昨年はゆづり倶楽部岩倉で開催しました