



## N-Assetのホームページが3月に生まれ変わります！

現在、リニューアル作業を進めている当社のホームページが2015年3月にオープンとなりました。

当社では、管理物件の稼働率を高める為には、更なる新規入居者の獲得ルートの構築と、既にご入居頂いている方々に対する生活満足度を高める事が重要であると考え、その施策の一環として、昨年5月から会社の顔でもあるホームページのリニューアル計画を進めてきました。

制作にあたっては、制作会社5社を対象にした企画コンペやデザイナーとの度重なる打ち合わせを経て、「お部屋を探している方に相談したいと思ってもらう事」と「ご入居後のお客様でも見たいと思ってもらう事」の両面を実現できる魅力的なホームページ作りを目指した結果、当社サービスや物件情報のみならず、当社の事業エリアである川崎市高津区を中心とした地域の魅力や情報を発信できる個性的なホームページとなりました。

今回、特に力を入れたポイントは以下の2点です。

### 1) 『住もうよ！溝の口！』ページの設置

利用者が自由に地域情報を投稿できるSNS機能を設け、溝の口を中心とした地域情報を発信できるようにしました。

### 2) オンラインストア・チャットサービス型の問合せ窓口の設置

お部屋探しのお問合せを対象に、メッセージアプリのようなチャット式のやり取りを可能にすることで、より気軽に物件の問合せや内見のアポイントが取れる形を作りました。

溝の口周辺でお部屋を探される方、お住まいの方にとって当社がより身近で頼れる存在になれるようなホームページ作りを心掛けて行きたいと思っております。是非オープンを楽しみにして頂ければと思います。



写真上) 公式サイトでは、会社だけではなく地域の魅力も沢山PRします。

写真右) スマートフォン用サイトも開発し、スムーズなお部屋探しが可能に。



株式会社エヌアセットグループ 問合せ先	
賃貸管理・一括借上 【管理部】	044-870-2355
建物管理・清掃・工事 【BM・工事部】	044-870-2355
賃貸経営全般のご相談 【オーナー様相談室】	044-873-9433
賃貸募集・更新・保険 【賃貸仲介チーム】	044-877-2634
住宅の購入・売却 【売買仲介センター】	044-873-9282
広報・地域イベント企画 【ワクワク広報室】	044-870-2356
資産活用・不動産投資 【エヌアセットBerry】	044-382-0200
東京都内の賃貸管理 【エヌアセットTOKYO】	03-6419-4118
改修工事・建築企画設計 【フロムワン】	044-870-2355



【発行日】  
2015年3月1日

【編集】  
株式会社エヌアセット  
オーナー様相談室

## N-Asset情報局★N+seminar開催報告★



2015年2月21日(土)高津市民館において、【N+seminar】「トラブル回避！原状回復と敷金返還のキホン」セミナーを開催致しました。弊社顧問弁護士の田畑先生を講師に招き、原状回復工事と敷金返還に関するオーナー様にとって必要な法律知識を実例・判例を交えながら解説して頂きました。ご参加頂きましたオーナー様にはこの場をお借りして改めて御礼を申し上げます。



## データでみるN-Asset ★最新管理状況(2015年2月実績)★

有料管理・借上戸数 計	管理物件稼働率	滞納回収率
2,476戸 (前年同月比+299戸)	90.9% (前年同月比 -0.9%)	92.9% (未回収額 5,736千円)

## 賃貸経営センスアップ講座 Vol.21 (賃貸経営編) ～相続における生命保険の基本的な特長～



【講師】

株式会社エヌアセットBerry

代表取締役 芳村 崇志

【保有資格】

CPM®

(米国不動産経営管理士)

CCIM®

(米国不動産投資協会会員)

不動産コンサルティングマスター

相続支援コンサルタント

ファイナンシャル・プランナー  
(AFP)

競売不動産取扱主任者

宅地建物取引主任者

<http://n-asset-berry.com/>

平成25年度税制改正によって、2015年1月以降に発生する相続から適用される相続税制が変わり、資産家に対する増税となりました。相続対策には生命保険の活用が効果的と言われていますが、今回はその基本的な特長について再確認したいと思います。

### 1) 相続発生後、すぐに現金化できる事

相続が発生すると、葬儀代を始めとした諸費用が数十万円から数百万円単位で必要となります。相続人手持ち資金が無い場合は、被相続人の預金口座から引き出したい所ですが、通常、金融機関が被相続人の死亡の事実を確認すると直ちに被相続人名義の口座は「凍結」されてしまい、遺産分割協議が整うまで解除できなくなります。一方、被相続人が契約者・被保険者となっている生命保険は、受取人が書類を整えて保険会社に不備なく提出できれば、大体1週間程度で保険金が支払われますので、急な資金需要にも対応が可能です。

### 2) 相続を放棄しても生命保険金は受け取れる事

生命保険金は、民法上の相続財産ではなく、相続人が相続放棄をした場合でも生命保険金の受取人になっていれば、保険金を受け取ることができます。相続の放棄は、マイナスの財産だけではなくプラスの財産もすべて放棄することになりますが、生命保険金は相続財産ではなく、受取人固有の財産である為、相続放棄をした場合でも生命保険金は受け取ることができるのです。資産よりも負債が多い家庭で相続が発生した場合、生命保険と相続放棄を上手く活用すれば、残された家族にも一定の生活資金を確保する事ができます。

### 3) 納税・分割 それぞれの資金を捻出できる事

相続税の納税資金や遺産分割資金を、相続財産の外から新たに生命保険金という「現金」で準備できる点も生命保険活用のメリットです。相続財産の大部分が不動産や自社株などの分割・処分が難しい財産だった場合、申告期限までにそれらの財産を処分し納税資金を確保する事や、相続人全員が納得する遺産分割(遺留分侵害にならない)を行う事は困難となるケースが多いです。しかし生命保険を活用すれば、既存の相続財産とは別の財産(しかも現金)を用意できますので、納税資金としてや、遺産分割資金として利用することができます。

### 4) 生命保険金は遺産分割の対象外

民法上、生命保険金は相続財産ではなく、受取人固有の財産であるという事は前段でも説明しました。(但し、税法上では生命保険金は「みなし相続財産」として相続税を課税しています。)従って、生命保険金は本来の相続財産では無い為、遺産分割の対象とはなりません。この特長を利用すれば、例えば被相続人の意思で、自分の老後の面倒を見てくれた特定の相続人を保険金の受取人にして、相続財産+@の資産を譲る形でこれまでの恩に報いる事もできるようになります。

流動性・分割性の高い現金を相続発生後すぐに手に入れる事ができる生命保険は、相続対策との親和性も高く、効果的な手段です。ご検討されたい方は、エヌアセットグループでも豊富な経験を基にしたアドバイスができますので、是非お気軽にご相談頂ければと思います。

## ★新サービス★高齢者安心住宅サービスの取扱いを始めます

当社では高津区・宮前区にて住まいを探している高齢入居者の方に向けて、一般の賃貸住宅にも安心してご入居頂ける為のサービスを開始しました。

提供する主なサービスは、1)24時間365日の専属オペレータ対応 2)離れて暮らすご家族への安否・健康状態メール自動配信 3)GPS搭載端末を利用した防犯ブザー 4)日常生活範囲内のお困りごとのお手伝い(1回30分程度・月3回まで無償) 等となり、入居された高齢者は、複数のサービスの中から自分の必要に応じたサービスを選択することができ、費用面でも負担の少ない形をご用意致しました。

高齢者世帯でも安心して生活できる地域の住環境作りの為、またオーナー様からお預かりしている物件の稼働を高める為、当社は地域密着の不動産管理会社としてより良いサービスの提供に努力して参ります。

### 賃貸物件の空室を利用し、不動産と介護が連携することで安心の高齢者住宅をサポート。

私たちが提案する「高齢者安心住宅サポート」は医療関連企業・高齢者介護サービス企業と連携し、これからの高齢者社会を見据え安心でやさしい暮らしをご提供する新しい賃貸経営のカタチの住宅です。



サービス利用料 初回登録料: 10,000円+消費税  
月額利用料: 5,000円+消費税

サービスの詳細は、当社までお気軽にお問合せください。



【問合せ先】

株式会社エヌアセット

管理部

部長代行 山下 直毅

TEL 044-870-2355