



株式会社エヌアセットグループ  
問合せ先 一覧

賃貸管理・一括借上  
【オーナー担当チーム】

044-870-2355

建物管理・清掃・工事  
【建物管理チーム】

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・契約チーム】

044-877-2634

住宅の購入・売却  
【ライフコンサルティング事業部】

044-873-9282

広報・地域イベント企画  
【ワクワク広報室】

044-870-2356

相続・事業承継のご相談  
【かわさき相続サポートセンター】

0120-007-413

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



N-ASSET アクセスマップ

【発行日】  
2016年2月1日

【編集】  
株式会社エヌアセット  
オーナー様相談室

## ★新サービス★カスタマイズ賃貸『つくルーム』

当社では、平成28年2月1日より入居者がカスタマイズできる賃貸物件『つくルーム』サービスを開始致しました。

本サービスは、入居希望者が自分の好みの壁紙や床、照明等を自由に選んで自分だけのお部屋を作る事が出来るサービスになります。オーナー様にとっても入居者が決まるまで原状回復をする必要が無い為、工事費用の回収の心配が無く、かつ入居者が満足する内装に仕上げる事が出来ます。

本サービスを開始する狙いは、大きく分けて二つあります。一つ目は多様化する入居者のニーズに対応する事。二つ目は、入居者の満足度を向上させて長期入居に繋げる事です。実際にある調査会社が入居者に【継続居住傾向/引越意向】についてアンケートを取った結果、住まいに対する満足度が高い層は、そうでない層に比べ継続居住意向が如実に高いという結果が出ました。昨今の厳しい賃貸マーケットの状況下では、賃貸物件の差別化といい入居者に長く住んでもらう事が安定した賃貸経営に繋がります。

本サービスを開始するのにあたって、オーナー様にご協力頂きカスタマイズ賃貸を試験的に導入して頂いた結果、契約が決まったのはもちろんですが、下記のような嬉しいご感想を頂きました。

「立地や広さで物件を検討していたが、自分好みの内装にできるという事でこの部屋に決めました」  
「内装を決める過程では、会社の友人とも相談しながら楽しく決める事が出来ました。」  
「内装などを自分で選んだお部屋なので、愛着を持って暮らしていきたいです。」  
「トイレ、キッチンは私が、和室は彼が担当。二人の新生活のいい思い出になりました。」

尚、本サービスは弊社管理物件限定になりますので、ご興味のあるオーナー様は管理担当若しくは下記連絡先までお気軽にお問い合わせください。

### 【連絡先】

オーナー様相談室 担当:松本・堀  
TEL: 044-873-9433  
MAIL: soudan@n-asset.com  
(右の画像はイメージです。)

つくルーム  
tsukuRoom



## N-Asset情報局 ★第29回 N-Assetな人★



趣味は美味しい店巡りです。  
(写真は台湾での一枚)

名前 中村 吉史(なかむら・よしふみ)  
所属 人事総務部  
出身 埼玉県熊谷市



2016年1月に入社した中村です。人事総務部配属ですが、主に社内で使用する各種システムの開発等を担当します。お客様・オーナー様とお会いする機会は少ないですが、社内システムの整備を通して様々なサービスや情報提供ができるように頑張っていきたいと思っておりますので、宜しくお願い致します。

## データでみるN-Asset★最新管理状況(2016年1月実績)★

有料管理・借上戸数 計	管理物件稼働率	滞納回収率
2,684戸 (前年同月比+238戸)	92.6% (前年同月比 +0.9%)	95.4% (未回収額 7,419千円)

## 賃貸経営センスアップ講座 Vol.32 (税務編) ～ふるさと納税の活用について～



【講師】

創新グループ

税理士法人創新会計

代表 高良 明 先生

【保有資格】

公認会計士・税理士

<http://www.soushin.jp/>

ふるさと納税とは、任意の地方自治体に納税することで一定額を限度として住民税の控除を受けることができる制度です。平成20年度から実施されていますが、これまでは控除を受けるためには確定申告をする必要がありました。しかし、平成27年度税制改正によって、一定の条件を満たす場合には確定申告をしなくても控除が受けられるようになりました。今回はふるさと納税の仕組みと、改正された内容について紹介します。

ふるさと納税は、元々は都道府県や市町村への寄付金税制が拡充したものです。一般的な寄付金は金銭を無償で提供することで完了しますが、ふるさと納税の場合は一定限度はあるものの、寄附をした分だけ住民税の寄附金控除を受けることができる制度ですので、その分だけ税金を安くすることができます。

具体的には、地方自治体に対する寄付金のうち2,000円を超える部分について、個人住民税所得割の一定割合を上限とする金額が、所得税と合わせて控除されます。さらに、納税したお礼にご当地の特産品等を受け取ることができるという特典もあるため、控除を受ける以上のメリットを期待できます。なお、この受け取った特産品等は一時所得の対象ですが、その金額が50万円以下であれば、一時所得の特別控除の範囲内ですので申告は不要になります。もし50万円を超える特産品等を受け取った場合には、一時所得の申告も併せてしなければなりませんので注意する必要があります。

実施から8年目を迎えたふるさと納税ですが、平成27年度の税制改正によって下記の改正がなされました。

### (1)特例控除額の引上げ

特例控除額の控除限度額が、個人住民税所得割額の20% (従来10%) に引き上げられたことにより税額控除額が増加しました。

### (2)申告手続の簡素化(「ふるさと納税ワンストップ特例制度」の創設)

ふるさと納税は寄附金控除の一種ですが、この控除を受けるためには、通常なら年末調整で所得税の計算が完了するはずの給与所得者でさえも、還付手続きのためには確定申告をする必要がありました(給与所得者以外の自営業者や給与収入2,000万円以上の方はもともと年末調整ができませんので、いずれにせよ確定申告しなければなりません)。しかし平成27年の税制改正によって、給与所得者(確定申告が義務付けられている給与所得者を除きます)に関しては「ふるさと納税ワンストップ特例制度」を利用することにより確定申告手続きが不要になりました。これは、寄附を行う際、個人住民税課税市区町村に対する寄附の控除申請を、寄附先の都道府県又は市区町村が寄附者に代わって行うことを要請できる制度です。ただし、1人につき6か所以上の都道府県や市町村にふるさと納税を行ったときは、確定申告が必要となってしまうため注意が必要です。

ふるさと納税のお礼の特産品等は地方色が豊かで、興味深いものも多々あります。専用のサイトもありますので、これまでふるさと納税をしたことがない人も活用されてみてはいかがでしょうか。



【問合せ先】

株式会社エヌアセット

オーナー様相談室

松本 慎二

TEL 044-873-9433

## ★N+seminar・N+culture 開催報告★

当社オーナー様向けセミナー「N+(エヌプラス)」は、オーナー様の賃貸経営・資産運用にとって「+プラス」になるテーマをセミナー形式で学ぶ事のできる場です。

1月22日には「ポーターズペイント」でお馴染みの株式会社NENGO様にご協力頂き、ポーターズペイントで塗装された賃貸物件の見学会と塗装体験を行いました。ビニールクロスとは異なる、風合いのある空間に空室対策のヒントを頂きました。(写真上)

1月30日・31日には当社グループ会社のエヌアセットBerryとエヌアセットベトナムの両社が共催し、「ベトナム不動産投資セミナー」を開催致しました。国内外の最新不動産動向に参加者も興味深々の様子でした。(写真下)

今後も随時各種セミナーを企画して参ります。どうぞお気軽にご参加下さい！

