

# N・ASSET 新聞

7月号

【発行】  
株式会社 N-ASSET  
〒213-0211 東京都川崎市  
高津区久保 1-1-3  
Tel: 044-873-2334  
www.n-asset.co.jp

## エヌアセット高津店 新店長就任のお知らせ



左より  
堀 杏菜  
(ほり あんな)  
竹中 菜那  
(たけなか なな)  
小林 美  
(こばやし み)  
興石 佳絵  
(おおいし かい)

5月1日、店長として新たに 堀 杏菜 (ほり あんな) が就任致しましたので報告致します。

「この度、高津店の店長を務めることとなりました、堀と申します。これまで、営業部に2年、オーナー様相談室で6年間、皆様のお手伝いをさせて頂きました。在籍中お世話になった皆様にはこの場を借りて御礼申し上げます。エヌアセットと言えば、若手スタッフが頑張っている会社です。私自身、この8年間では部署で担当させて頂ける業務以外でも店舗のリニューアルや企業主導型保育園の立ち上げなど、エヌアセットに在籍する中で貴重な経験をさせて頂きました。

今度は若いスタッフが数多く在籍する仲介店舗で、スタッフと共に、オーナー様やお客様と一つでも多くの喜びを共有していきたいという気持ちを強く持っております。

高津店は現状女性スタッフのみの店舗として運営しており、私以外は20代で構成されているため、柔軟さと高い活気があります。これからも、一つ一つの業務と向き合い、チームメンバーと試行錯誤しながら、オーナー様、入居者様をはじめ地域にお住まいになる方のお力になれるよう、努めて参ります。また、様々な機会が皆様にお会いできることを楽しみにしております。どうぞ宜しくお願い致します」

## 「フウガドルすみだ」とオフィシャル・スポンサー契約を結びました。

キャプテン 藤江朝樹選手

弊社は、フットサルの国内最高峰Fリーグに所属する「フウガドルすみだ」と2019-20シーズンのスポンサー契約を締結致しました。フウガドルすみだをスポンサーとして応援し始めて10シーズン目となります。

今シーズンはフウガ初となる、ゴール裏のパナーに弊社ロゴを掲出させて頂くことになりました。エヌアセットグループを挙げて同チームの戦いを応援していくと共に、高津区内にて協働でフットサル企画などの地域活動なども開催予定です。



## ワクワク 広報室!



### 第12回 エヌアセット野菜市 開催告知 ～オーナー様が育てた美味しい農作物を販売～

今年も7月7日(日)に当社店舗前で「エヌアセット野菜市」を開催致します。皆様のおかげで12回目を迎えることができました。今回もオーナー様のご協力のもと、高津区、宮前区の旬で新鮮な美味しい野菜を販売いたします。白菜、大根、キャベツなどの新鮮な冬野菜やスーパーでは中々手に入らない物など約40種類・700品超の野菜や果物等を出品予定です。是非、お越しくださいませ!

日時：7月7日(日) 13:00～16:00  
(天候不良の場合、中止)  
会場：エヌアセット駐車場  
住所：川崎市高津区久保 1-1-3

## イベント情報

エヌアセットで開催するイベント情報です。  
ぜひお問い合わせの上、お越しください!



### 7月

7月6日(土) グリーンバード清の口 定例清掃  
7月7日(日) 第12回 エヌアセット野菜市  
7月13日(土) 第55回 相続・不動産説明相談会  
7月20日(土) 第56回 相続・不動産説明相談会  
7月27日(土) 住むのが楽しい「シェアハウス」の作り方セミナー

### 8月

8月3日(土) グリーンバード清の口 定例清掃  
8月3日(土) 第57回 相続・不動産説明相談会  
8月10日(月)～8月15日(土) 夏季休業

### 9月

9月7日(土) グリーンバード清の口 定例清掃  
9月28日(土)、29日(日) 星空ビアラッス

## N-ASSET

### 社員紹介



松井 良樹 (まつい よしき)  
2017年入社  
営業部・ライブコンサルティングチーム

新卒入社時は営業業務から始まりましたが、昨年9月より賃貸営業チームにチャレンジしております。「今日1日を大切に」をモットーに今後も成長して参りたいと思っております。



林 同財 (りん どうざい)  
2017年入社  
営業部・法人営業チーム

日本にお住まいの外国の方にもっと色んなサービスを提供を作り、日本人とお互いに理解を深めて、地域の活性化と多様化を促しております!



岡室 雄汰 (おかむろ しょうた)  
2017年入社  
管理部・賃貸経営サポートチーム

不動産業を通じて地域の活性化を目指して働きかけていくと共に、関わる皆様のご期待に応えていくような不動産のプロフェッショナルとなるべく日々勉強しております。

## オーナー様から選ばれる「街の不動産」 N・ASSET

高津区内

仲介件数No.11  
※2018年度実績(2019年1月20日まで)

管理戸数3,700戸

管理駐車場1,800台  
※2019年7月現在

オーナー様  
相談専用窓口 044-873-9433

お気軽にご連絡ください!

check it!  
ホームページ  
リニューアルしました!



## 掲載スタイルで差をつける 【グッドルーム】について



賃貸経営サポートチーム  
田原 未来 (たばた みらい)  
空室に関するご質問、お困りごとなどございましたら、お気軽にご相談ください。



今回は弊社で行っている取り組みとして、グッドルームという物件の掲載サイトについてご紹介いたします。グッドルームとは、リノベーション、デザイナーズなどのこだわり賃貸物件を紹介しているポータルサイトです。掲載する物件について取材を行いその部屋に合わせたキャッチコピーをつけて紹介されること、室内の写真もただ広角で撮影するのではなく、入居者の目線に合わせた構図の写真を数多く掲載していることが特徴的です。弊社管理物件でも毎月掲載依頼をしており、掲載された物件はお客様からの反響が増加するなど訴求効果が高いことがわかります。掲載する物件は、チーム会議で相談して決めておりますので、ご自身の物件が掲載されているかぜひ弊社担当者にお問い合わせください。昨今、IT化が進み不動産仲介業も人を介さず、インターネット上だけで内見や申込ができるようになり始めています。不動産管理・賃貸業として、私たちにしかできないことを見つけて皆様へご提供できるよう今後も努力してまいります。

## 火災保険料が4年ぶりに値上がりへ

オーナー様が一の損害に備えて加入する損害保険。近年、大雪や台風等の自然災害、水漏れ損害の増加に伴い、各損害保険各社の支払額も増加傾向にあります。

この影響を受け、損保保険料率算出機構が昨年、保険料の目安となる「参考純率」の改定の届出を行いました。それにより、多くの都道府県で火災保険料の値上げが実施される見込みです。

「参考純率」は住宅向けの場合、全国平均で5.5%程度引き上げられる見込みで、当該数値を基に2019年10月より火災保険の料率改定が行われる予定です。

火災保険を契約されている方は、まず現在の契約内容を確認してみてください。新規加入される方も、1年更新など短期間で契約されている方も、値上がり前に最長契約期間（火災保険の場合10年）で契約することで保険料の負担を抑えられるかもしれません。

オーナー様相談室  
松本 希世子 (まつもと きよこ)  
損害保険の見直しはまだお済みでない方は是非お問い合わせください。



## N-ASSET Berry のご紹介



投資・相続・資産の活用をトータルにサポートする、私たちエヌアセット Berry のホームページが大幅リニューアル!投資家のみなさまが「見たい」と思う情報に、すぐにアクセスできるようになりました。

トップページを開いてスクロールをすると、まず「コンサルタント紹介」から始まり、当社ならではの東京・神奈川エリアのクローズな「物件情報」や当社がこれまで関わった取引の CapRate (還元率) が地図上で分かる「CapRate Map」ページが表示されます。CapRate とは単年度の NOI (当社査定値) を取引価格で割ったもので、近隣物件の購入時・売却時の周辺相場の目安となります。ぜひ、ご覧ください!

N-ASSET Berry  
お役立ちコンテンツが充実した  
ホームページはこちら 投資家対応  
お問い合わせ: 044-382-0200



相談事例

13

## 消費税増税が賃貸経営に 与える影響 その2

今回は前回に引き続き、消費税増税が賃貸経営に与える影響について解説を行います。

今回の増税に伴い、「飲食料品」といった一部の物品については8%の「軽減税率」が適用されることとなります。「飲食料品」といっても、食品全てというわけではなく、外食や酒類には適用されません。つまり同じ食品でも、スーパーで食品を購入すると消費8%ですが、外食については消費税10%となります。この軽減税率の運用を適正に行う為に、政府は2023年10月を目途に「適格請求書等保存方式（インボイス制度）」の導入を予定しています。

現在はレシートや領収書の消費税の表示方法は総額表示等の一応のルールはあるものの、基本的に事業者に一任されています。「インボイス制度」が導入されると、このレシートの消費税表示を政府が厳格に管理する事となります。具体的には、課税事業者はレシートに消費税部分の請求記載する旨の届出を税務署に提出し、これに違反した場合には罰則もあるというものです。8%と10%の税率が混在する事の混乱を避けるための「インボイス制度」の導入ですが、賃貸事業の消費税免税事業者への

### 相談・不動産無料相談会 開催予定

- ・7月13日(土) 第55回 相談会
- ・7月20日(土) 第56回 相談会
- ・8月03日(土) 第57回 相談会



影響も懸念されています。

事業者は確定申告の際に、原則として消費税を申告納付します。しかし、前々年度1年間の課税売上が1千万円未満の事業者については、消費税は「免税事業者」という扱いになり消費税の申告納付義務が免除されます。不動産オーナーの場合は、駐車場や店舗事務所等の課税収入等が年間で1千万円未満の場合が「免税事業者」に該当する事となり、消費税の申告納付が免除されることとなっています。

免税事業者の方は消費税が免除されるわけですから、消費者に対して消費税分の請求やインボイスの発行も必要はないというのが原則的な考え方です。しかしながら現状において、免税事業者でも消費税相当額と思われる金額を賃料に上乗せ表示して請求しているケースの場合には、「インボイス制度」導入後は、賃借人からインボイスの発行を求められる可能性があります。免税事業者がインボイスを発行できるようになるためには、課税事業者となるしか方法はなく、当然の話ですが、課税事業者となれば消費税の納税義務が発生します。さらに、支払い側が事業者の場合は、レシートの消費税負担記載の有無により、自身が税務署に申告する消費税額に影響が出る事となります。つまり免税事業者が、消費税相当額と思われる金額を上乗せ請求する事は、事実上不可能という事になります。



【住所】  
川崎市高津区溝口2-3-10  
内田ビル2F

【お問い合わせ】  
0120-007-413  
(オーナー・良い相談)

## 最新管理状況 (2019年6月実績)

有料管理・借上戸数 計	入居率	滞納回収率
3,746戸 (前年同月比 +172戸)	95.6% (前年同月比 ±0.7P)	97.8% (前月比 242千円悪化)