N-ASSET 情報局

こころワクワク保育園「カリヨンメソッド親子交流会」開催しました！

詳細ページ

12/8（土）、弊社が運営する保育園「こころワクワク保育園」にて表題のイベントを開催致しました。

当園の子どもたちは毎週木曜日、梶が谷の「音楽教室カリヨン」講師によるカリキュラムに参加する中で音楽と触れ合いながら、表現することの楽しさを体験しています。イベントの中では、そういった日頃の様子や、子どもたちの成長を保護者様にも直接感じて頂くことができました。

当園はたくさんの方のお力添えを頂きながら、今月で開園 10 ヵ月目となります。未だ試行錯誤を重ねている部分もありますが、今後も地域の子どもたち、保護者様をはじめとした皆様の日々の支えとなれるよう精進して参ります。

ワクワク広報室！

エヌアセット 10 周年記念誌の作成

エヌアセットの創業 10 周年を記念した記念誌「N・10（えぬてん）」を作成致しました。創業前より支えて頂いたオーナー様、地域の方、そして社員のインタビューなどを掲載しております。ご協力いただきました皆様、心より御礼申し上げます。是非ご笑覧ください。

N-ASSET 社員紹介

佐藤 優理（さとう ゆうり）
2018 年入社
管理部・賃貸経営サポートチーム

9月より賃貸経営サポートチームへ配属されました。まだまだ新人ですが、今後はオーナー様に頼って頂けるような幅広い知識をもった担当へなれるよう頑張ります。

江原 史乃（えはら ふみの）
2018 年入社
営業部・ライフコンサルティングチーム

9月より営業部に配属され、お部屋探しのサポートを行なっています。川崎の魅力をお客様に伝えられるよう、日々学びながら頑張ります！

熊添 亜美（くまぞえ あみ）
2018 年入社
営業部・ライフコンサルティングチーム

9月より営業部に配属されました。
お客様のご希望にあったお部屋を紹介できるように頑張ります！

問い合わせ一覧

賃貸管理・一括借上 【賃貸経営サポートチーム】 044 - 870 - 2355	建物管理・清掃・工事 【テナントサービスチーム】 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 【エヌアセット溝の口店】 044 - 877 - 2634
賃貸募集 【エヌアセット高津店】 044 - 789 - 5146	住宅の購入・売却 【ライフコンサルティングチーム】 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 新聞 1月号

【発行】
株式会社 N-ASSET
〒213-0011 神奈川県川崎市高津区久本 1-1-3
tel：044-877-2634
www.n-asset.com/

2019 新年挨拶

新年あけまして
おめでとうございます
本年もどうぞよろしく
お願いいたします

旧年中は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。お陰様をもちましてエヌアセットグループは、第 11 期（10 周年）を迎えることが出来ました。この 10 年継続できたのは、皆様に支えられたからこそだと思っております。本当に有難うございます。引き続き、ご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い致します。

さて今年・昨年を中心に我々の業界は大きく動き始めています。昨年 6 月には住宅の空いている部分若しくは全部を宿泊用に貸すことを法整備した「民泊新法」施行、日本政府の働き方改革推進によるフリーランスの増加、今年の 4 月には外国人の在留資格を拡大する「入管法改正」施行予定、そしてかぼちゃの馬車のトラブルで大きく動き出したサブリース業者や賃貸管理業者の国土交通省への登録義務化への動きなどもそのひとつです。

その中でも注目しなければならないのは、今まで住宅を借りることが難しかった住宅確保要配慮者、その中でも特に外国人、フリーランス、高齢者が今後も増え続けるということです。我々の業界としても、もはや無視できない状況になりつつあります。むしろどのようにして外国人等を賃貸住宅に受入れるのかを積極的に動かなければ、これから住宅が余る時代の競争に勝てないと言っても過言ではないと思います。

エヌアセットグループとしては、そのような入居者の皆様もそうですがオーナーの皆様にも安心してお貸し頂けるよう、このような変化に対応したサービス開発に力を入れたいと思っております。

エヌアセットグループはこれからの 10 年も、賃貸管理を中心とした「不動産ソリューション事業」、住みたい街、住み続けたい街にするための「街の価値向上事業」、海外に行く方・海外から来られた方をサポートする「グローバル事業」を行うことで、皆様方の所有資産の価値向上に努めたいと考えております。

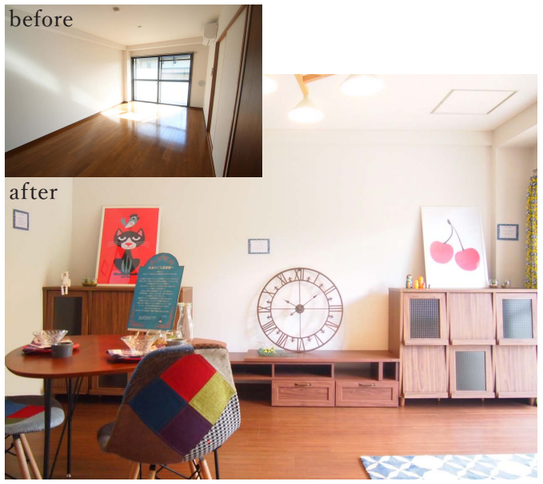
本年もエヌアセットグループスタッフ一同、皆様にご満足頂けるサービス、また満足を越えた感動していただけるサービスを目指し、精進してまいりますので、変わらぬご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

皆様のご健勝と益々のご発展を心よりお祈り致します。本年も、どうぞ宜しくお願い申し上げます。

株式会社エヌアセット
代表取締役
宮川 恒雄

賃貸経営サポートチーム

空室のステージングで早期成約「MIL-SUM の紹介」



今回は弊社が空室対策の一環として取り組んでいる空室のモデルルーム化についてご紹介致します。弊社では空間 DECO 様と協同し、家具設置代行・レンタルサービス「MIL-SUM」を利用しながら空室のモデルルーム化をしております。

家具設置代行・レンタルサービスとは、空室のお部屋を家具や小物でインテリアコーディネートをして頂くサービスになります。これまでは弊社で家具を購入・設置をしておりましたが、各物件の属性やニーズに合わせる事ができず、ただ家具の配置をお客様にイメージしてもらうだけでした。

しかし、各物件の入居者様のニーズ・流行に合うように、専門の方にお部屋をコーディネートして頂き、さらに室内にお部屋の特徴を室内案内チラシを作成いただくことで、お客様の内見時の印象がよくなり、早期成約にもつながりました。

オーナー様相談室

管理受託事例紹介：上新城 1 丁目新築

今回は「旭光通信システム株式会社」様の新築賃貸マンション計画へのサポート事例をご紹介致します。

このたび大変有難いご縁を頂き、本年 8 月より 2019 年の竣工に向け、上記建築計画のサポートに入らせて頂いております。

弊社では、長期に渡る賃貸経営の中で稼働率を維持するため、日々弊社営業部が接するお客様のデータを元に、内外装のデザイン選定や、間取りや設備の配置導入等のアドバイスを行います。
竣工後の収入最大化を目指す為、建築会社である株式会社興建様とご協力させて頂きながら計画を進めております。

当計画のオーナーである「旭光通信システム株式会社」様は溝の口に本社を置かれ、通信システム機器の開発～工事を行われている当地域の素敵な企業様です。

賃貸管理はもちろんですが、今後は同じ地域で活動する企業として、街の取り組み等でもご一緒出来ればと考えております。

N-ASSET Berry

グループ企業紹介

エヌアセット Berry は、不動産投資を軸とした資産運用や相続対策をトータルにサポートする資産コンサルティング企業です。社名の“Berry”には「お客さまの果実（資産）が実るように全力を尽くす」という私たちの思いが込められています。

よりよい資産を形成するために必要なもの。それは「高い専門性と知識があるパートナー」です。私たちはベストパートナーとなるべく“お客さまに寄り添う視点と姿勢”で、最善策をご提案いたします。
資産運用や相続対策でお悩みの方はぜひ一度、お問い合わせください。

◆主なサービス内容：
投資用不動産の売買仲介／保有資産の有効活用コンサルティング／ファイナンシャルコンサルティング／不動産に関する権利調整コンサルティング／金融商品仲介業／生命保険代理店業

詳細ページ

不動産投資や相続の最新情報を発信中！
スタッフブログ『不動産投資は1日にして成らず』は
毎週水曜更新

発行：2019 年 1 月 1 日

相続サポートセンター N-ASSET

相談事例 11 ～平成３０年相続法改正 預貯金の仮払い制度の創設～

平成30年7月6日、民法の相続に関する規定（いわゆる相続法）を改正する法律が成立しました（同月13日公布）。今回は、改正に伴って新たにできた「預貯金の仮払い制度」について説明します。

複数の相続人が共同相続した預貯金の取扱いについて、直近の判例では遺産分割の対象とする判断をしており、遺産分割前の個々の相続人への払戻しは、相続人全員の同意がない限り認めらず、払戻し請求を受ける金融機関側にとっては取扱いが明確になるメリットがある一方で、相続人から見ると葬儀費用や医療費の支払い、借入金返済や生活費の支払い等の緊急の資金需要への対応が難しくなる課題がありました。今回の改正では、相続発生後に生じる相続人の資金不足に対応する為に、遺産分割協議を行う前でも、金融機関から預貯金を引き出せる 2つの「仮払い制度」が改正・創設されました。

1つ目は相続人が直接金融機関で払い戻しを求める方法です。各相続人が単独で、金融機関へ下記の（ア）の金額を払戻し請求ができる方法です。ただし、（イ）の金額を上限とします。

（ア）相続開始時の預貯金の額 ×1/3× 仮払いを求める相続人の法定相続分
（イ）法務省令で定められる金額（各金融機関毎に設定 上限は 150 万円になる見込み）

こちらは金融機関に対して直接手続きが出来るので非常に簡便である一方、払戻しができる額に上限がある為、上記の基準を超える高額な費用の支払いまでは資金充当できない点がデメリットです。

2つ目は家庭裁判所の手続きを利用する方法です。家庭裁判所に遺産分割の審判または調停を申し立てたうえで、預貯金の仮払いを申し立てると、家庭裁判所の判断により他の共同相続人の利益を害さない範囲内で仮払いが認められる方法です。こちらは相続人が仮払いの必要がある事への証明ができて裁判所が必要と判断すれば、上限なく払戻しができる事が利点ですが、家庭裁判所への申立て手続きとなる為、時間と費用がかかってしまう点がデメリットとなります。

尚、どちらの方法でも、仮払いされた預貯金は、その相続人が遺産分割（一部分割）により取得したものとみなされます。そのため、後日、遺産分割のときに実際の相続財産から控除されることになります。

本制度は2019年7月1日以後の払戻しからスタートします。その日以前に発生した相続でも制度の利用は可能となります。

かわさき相続
サポートセンターエヌアセット

【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
（オーナー良い相続）

相続・不動産無料相談会 開催予定

- 1月19日（土）第４４回　相談会
- 1月26日（土）第４５回　相談会
- 2月9日（土）第４６回　相談会
- 2月16日（土）第４７回　相談会

詳細ページ

データで見る N-ASSET

最新管理状況（2018 年 12 月実績）

有料管理・借上戸数　計	管理物件稼働率	滞納回収率
3,666 戸 （前年同月比　+485 戸）	92.6% （前年同月比　−0.9P）	97.0% （未回収額　5,203 千円）