

ワクワク広報室!

イベント情報



地域の有志による『梶ヶ谷さくらまつり』

梶ヶ谷駅前エリアの桜の咲く小さな公園を中心に、賃貸マンション・スタジオ梶ヶ谷の屋上やカフェ、学生寮・お野菜レストランなどを会場にした、街の有志で手づくりするお祭り『梶ヶ谷さくらまつり』が今年も開催します。

是非足を運んで運んでみて下さい。

日時：2019年4月7日(日) 11:00~17:00

会場：梶ヶ谷駅前：スタジオ梶ヶ谷 / 桜の下公園 ほかに

主催：梶ヶ谷ワクワクプロジェクト

※一部事前予約が必要なプログラムがございます。

※屋外で行われるプログラムは雨天中止です。

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



4月

- 4月6日(土) グリーンバード溝の口 定例清掃
- 4月7日(日) 梶ヶ谷さくらまつり
- 4月13日(土) 第50回 相続・不動産無料相談会
- 4月20日(土) 第51回 相続・不動産無料相談会

5月

- 5月4日(土) グリーンバード溝の口 定例清掃
- 5月25日(土) 第52回 相続・不動産無料相談会
- 5月20日(月)~5月21日(木) 1000BERO&1000BURA@溝の口南口笑点街

6月

- 6月1日(土) グリーンバード溝の口 定例清掃
- 6月8日(土) 第53回 相続・不動産無料相談会
- 6月15日(土) 第54回 相続・不動産無料相談会

※ 7月7日(日) エヌアセットの野菜市もお楽しみに!

N-ASSET 新聞

4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 新入社員が入社しました



小林 奏
(こばやし かなで)

佐藤 頼人
(さとう らいと)

山下 祐介
(やました ゆうすけ)

佐藤 遥香
(さとう はるか)

4月1日に4名の新卒社員が入社致しました。

3名は当社の不動産部門での採用で、もう1名は昨年4月に開園した「こころワクワク保育園」の保育士としての採用となります。これから様々な場所でオーナー様にお会いさせて頂く機会もございますので、今回の紙面をお借りしてご紹介申し上げます。

当社の新卒採用は、今年度入社で10期目となります。今回の3名を含めると新卒採用社員の入社は、計26名となりました。中長期的な会社の成長やサービスの向上を支えるメンバーになれる様、本人達の努力はもちろんの事、先輩社員一同もしっかりとサポートをして参る所存です。

オーナー様におかれましては、暖かくも厳しいご指導・ご鞭撻の程、宜しくお願い申し上げます。

N-ASSET

社員紹介



高橋 一貴 (たかはし かずき)
2018年入社
管理部・テナントサービスチーム

管理部テナントサービスチームの高橋一貴です! お客様の住むお部屋が快適に住めるよう、入居前や入居中の対応をできるより頑張りますので、宜しくお願い致します。



遠藤 光 (えんどう ひかり)
2017年入社
営業部・賃貸仲介チーム 高津店

高津店の遠藤です! お部屋探しを楽しいと思って頂けるように、エヌアセットに来てよかったと言って頂けるように、お客様のお手伝いをしていきます。



田畑 未来 (たばた みらい)
2017年入社
管理部・賃貸経営サポートチーム

オーナー担当チームの田畑未来です。かわかるすべての人が、ハッピーになれるように、自分のできることをできる限り全力で行っていきます。

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	

法人営業部発足。
高津区宮前区を中心に、
登録企業 50社突破。



弊社は2018年10月より新たに法人営業チームを発足致しました。こちらは地元企業の皆様に、社員やスタッフの皆様様の転居・新生活の支援の福利厚生として活用して頂くことを目的としております。

登録企業への提供サービスは以下の2つです。

- ・契約時の手数料割引(賃貸及び売買)
- ・企業主導型保育園への優先入園
(0~2歳児※4月の時点で生後6か月以上)

上記の他、外国人仲介スタッフの配置や外国人専門の保証会社との連携により、外国人の受け入れへの対応も進めており、発足から約半年で50社の企業にご登録頂き、50件を超えるご紹介を頂きました。これからは地域の皆様のお役に立てるように精進して参ります。

2DK ⇒1LDK への リノベーション事例紹介



近年、単身者世帯、が増加しており、今後も増加していくとされています。高津区も同様で、実際に単身者の方のお部屋探しは年々多くなっています。中でも、20代後半から30代の単身の方になってくるとお部屋にゆとりを持ちたい方が増え、1LDKを選ぶ方も多くなります。結果、溝の口では同棲でも利用でき、単身者にも利用できる1LDKが多様性があり今後の賃貸経営の観点からもお勧めできる間取りです。弊社では2DKのお部屋を広めの1LDKにするリノベーション工事もお客さまへご提案させて頂き、いくつか2DKから1LDKへのリノベーション工事を行っております。賃貸物件が増加していき競合している中で、間取りの変更は今後の一つの空室対策の一つとして視野に入れるべき項目だと思います。

賃貸経営サポートチーム
仲佐 優希 (なかさ ゆうき)
繁忙期後の空室対策の相談もお気軽にご相談ください。スタッフ全員で解決いたします。



入居者の「孤独死」への備え

オーナー様が賃貸物件に掛ける損害保険。イメージしやすいのは火災や水災・風災・破損のような建物に対する物理的な損害に対する備えです。でも、昨今はそういったものとは異なる新しいリスク、例えば、賃貸経営を行う中で起こりえる、**入居者の死亡事故を起因とする賃料損失等も保険でカバーできることをご存知でしょうか。**

(「家主費用補償特約」等の名称で保険会社各社から販売されています)

この補償は、賃貸住宅内における孤独死等の特定の事故※の発生による家賃の損失や、原状回復費用、遺品整理等費用を補償するものです。(※自殺、犯罪死または賃貸住宅の物的損害を伴う孤独死を指します。)

家賃の損失については、賃貸借契約終了日から保険契約で定めた期間を限度に補償されます。

単身高齢者世帯の増加が進んでいる社会背景で注目されている、入居者の「孤独死」への備え、ご興味ありましたらお気軽に弊社までご相談下さい。

オーナー様相談室
松本 希世子 (まつき きよこ)

お客様の大切な保険選びを分かりやすくご提案致します。どうぞ、お気軽にお問い合わせください。



N-ASSET Berry のご紹介



エヌアセット Berry は、投資・相続・資産の活用をトータルな視点でサポートする、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。サービス内容は、不動産・株・投資信託の投資アドバイスから、相続対策を想定した生命保険のご紹介まで、多岐にわたり展開しています。必要に応じて、税理士・弁護士などの専門家とタッグを組み、ポートフォリオ全体を鑑みた多様な視点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。

N-ASSET Berry
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 お問い合わせ：044-382-0200



相談事例

12 消費税増税が賃貸経営に与える影響 その1

消費税増税に関しては、2014年4月に税率が5%から8%に増税された時から、10%に増税する事が既定路線でした。当初予定からは経済環境等が整わない事を理由に、何度か延期もありましたが、今年10月の増税はおそらく予定通り実行される見通しです。そこで、今回は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。

◇大規模改修工事発注は、「契約日」と「完成引渡日」に注意◇

賃貸物件の大規模改修工事などを行う場合は、通常、施工会社と工事内容や代金について「契約」を交わした後に工事着手となり、工事完了後に工事代金の支払いを行い、物件の引渡を受けます。消費税が10月で10%になるわけですから、工事を行うなら消費税が8%の内に「契約」をした方が2%分は費用が安くなると思われがちですが、消費税増税前の9月30日までに「契約」を締結すれば消費税は8%で計算されるかというところではありません。実は、**建築工事等の請負契約に関しては契約日と完成引渡日の関係で9月30日以前の契約でも10%の税率が適用されることがあります。**

相続・不動産無料相談会 開催予定

- ・4月13日(土) 第50回 相談会
- ・4月20日(土) 第51回 相談会
- ・5月25日(土) 第52回 相談会
- ・6月8日(土) 第53回 相談会
- ・6月15日(土) 第54回 相談会



その関係は、下記のとおりです。

- 例)
- ・「契約日」3月31日以前
⇒ 一律8% (「完成引渡日」は関係ない)
 - ・「契約日」10月1日以後
⇒ 一律10% (「完成引渡日」は関係ない)
 - ・「契約日」が4月1日以後9月30日以前
⇒ 以下1) か2) で判断
 - 1) 「完成引渡日」が9月30日以前の場合は8%
 - 2) 「完成引渡日」が10月1日以後の場合は10%

このように、建築工事に関する請負契約に関しては経過措置が取られている為、いわゆる期日前の「駆け込み需要」が発生する事も想定されます。その結果、施工会社側の人手・部材不足から平時よりも高い工事代金や施工品質の低下が起こってしまうは、仮に消費税が抑えられたとしても本末転倒です。

現在、金額的に大きな投資になる工事をご検討のオーナー様は、費用面(節税面)だけではなく、施工の品質や納期までのスケジュールも含めた相対的な判断をされる事をお勧めします。



【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
(オーナー良い相続)

最新管理状況 (2019年3月実績)

有料管理・借上戸数 計	管理物件稼働率	滞納回収率
3,718戸 (前年同月比 +306戸)	92.9% (前年同月比 -0P)	97.8% (未回収額 3,835千円)