



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  
【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



【発行日】

2018年5月1日

【編集】

株式会社エヌアセット  
オーナー様相談室

## ★ご報告★新入社員が入社しました。

当社では、4月1日に5名の新卒社員が入社致しました。4名は当社の不動産部門での採用で、もう1名は今年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。

今回の5名を含めると当社の新卒採用社員の実績累計は22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。



写真左から

賃貸事業部 賃貸仲介チーム(溝口店) 高橋 一貴 (たかはし かずき)

賃貸事業部 賃貸仲介チーム(溝口店) 江原 史乃 (えはら ふみの)

賃貸事業部 賃貸仲介チーム(溝口店) 佐藤 優理 (さとう ゆうり)

賃貸事業部 賃貸仲介チーム(高津店) 熊添 亜美 (くまぞえ あみ)

保育事業部 (こころワクワク保育園) 岩崎 さゆみ (いわさき さゆみ)

## N-Asset情報局①★相続サポートセンター活動報告★

4月7日(土)よりかわさき相続サポートセンター主催の第14期相続対策セミナー(全4回)を開催致しました。今回も定員超えの申込を頂き、相続の基礎知識から遺言書・生前贈与などの方法を解説致しました。

ご参加頂きましたオーナー様にはこの場をお借りして御礼申し上げます。



かわさき相続  
サポートセンターエヌアセット

## N-Asset情報局②★弊社登場記事のご紹介★

業界紙、全国賃貸住宅新聞(4月16日号)の『亀岡太郎のトップ対談』コーナーに弊社代表の宮川が登場致しました。街の価値を上げる為に不動産管理会社が行っている取り組みについてお話させて頂きました。

<http://www.zenchin.com/wit/post-301.php> (会員ログインが必要)



## データでみるN-Asset★最新管理状況(2018年4月実績)★

有料管理・借上戸数 計	管理物件稼働率	滞納回収率
3,626戸 (前年同月比+538戸)	93.5% (前年同月比 -0.5P)	96.5% (未回収額 6,048千円)

## 【相談会 開催予定】

5月12日(土)  
第28回 相続・不動産  
無料相談会

5月19日(土)  
第29回 相続・不動産  
無料相談会

6月7日(木)  
第30回 相続・不動産  
無料相談会

6月9日(土)  
第31回 相続・不動産  
無料相談会

6月16日(土)  
第32回 相続・不動産  
無料相談会

☆お問い合わせは  
0120-007-413  
(オーナー良い相続)

## 【かわさき相続サポートセンター】相談事例③ ～相続開始から遺産分割成立までに発生する賃料について～

相続財産の中に賃貸不動産がある場合、被相続人の死亡後も当然に賃料収入が発生することになります。そういった場合、遺産分割が成立するまでの間に発生する賃料は誰が受け取るべきなのかという問題が生じます。被相続人の死亡後に発生する賃料をどのように分けるかについては、遺言書があるかどうかによって判断されます。

### A 遺言書がある場合

例えば、有効な遺言書に「賃貸不動産Aは長男に相続させる。」と記載されていた場合、被相続人の死亡時に直ちに長男が賃貸不動産Aを取得することになります。そうすると、被相続人の死亡時から長男が賃貸不動産Aの賃貸人になり、被相続人の死亡後に発生する賃料は長男のものになります。

### B 遺言書がない場合

遺言書がないときは、相続人全員の遺産分割協議により賃貸不動産の取得者が決定するので、遺産分割以降は不動産の取得者が賃料を取得します。ここで問題となるのは、被相続人の死亡後から遺産分割成立までの間の賃料です。平成17年9月8日の最高裁判決によると、相続開始から遺産分割成立までの間の賃料は、共同相続人が法定相続分の割合で取得するとされています。

① 例えば、相続人が母、長男、次男の3名で、相続した賃貸不動産が賃料月額12万円の場合、母は毎月6万円(相続分2分の1)を、長男と次男はそれぞれ毎月3万円ずつ(相続分4分の1)を取得することになります。

② 被相続人が亡くなって6ヶ月後に遺産分割をし、母が賃貸不動産を取得したとしても、相続開始から遺産分割成立までの間に発生した賃料72万円(賃料月額12万円×6ヶ月)は、溯って全額母のものになるのではなく、母がそのうち36万円(相続分2分の1)を取得し、長男と次男はそれぞれ18万円ずつ(相続分4分の1)取得することになります。ただし、②の場合、遺産分割成立以降に発生する賃料は、毎月12万円全額が母のものとなります。

ここで注意が必要なのは、遺産である賃貸不動産について、遺言書がない場合で、相続開始から遺産分割成立までの間に発生した賃料を相続人の一人が全て受け取ったままというケースの場合です。遺産分割協議の段階で相続人間で賃料の分け方について確認ができていない場合には、相続人間できちんと精算すれば良いのですが、問題となるのは、遺産分割が成立した後に賃料があることが発覚した際に取り返す方法があるかどうかです。

この場合、他の相続人が賃料を独り占めした相続人に対して、賃料の支払いを求めても返還してもらえなければ、他の相続人は、賃料を独り占めした相続人に対して、自己の法定相続分の賃料を不当利得返還請求あるいは損害賠償請求といった民事訴訟を起こすことで、解決を図ることになります。

## ★地域イベント紹介&活動報告★

このコーナーでは、エヌアセットが主催・共催している様々なイベントの様子をご紹介します。

### 【宮前区平で家族で楽しめるイベント「花の停留祭」が開催です！】

5月20日(日曜日)、エヌアセットも「花ノクチ」などでご協力頂いている、宮前区平の花苗の生産・販売所「花の停留所」のお庭で、地域の魅力を楽しめる手作りのイベント「花の停留祭」が開催されます。

今回も、地域の36つのお店や団体などが参加。地元の野菜の直売や、手作り雑貨の販売、地元の飲食店や焼き菓子店など出店の他、平中学校のプラスバンドのライブなど楽しめる内容です。是非ご家族など皆さんでご参加くださいませ。

#### ◆開催概要

日時:5月20日(日) 10:00- 14:00

場所:花の停留所(神奈川県川崎市宮前区平3丁目10-13)

H P: <http://yamadakaen.blogspot.jp/>



【問合せ先】

株式会社エヌアセット

ワクワク広報室

松田 志暢

TEL 044-870-2356