



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



【発行日】

2015年12月1日

【編集】

株式会社エヌアセット
オーナー様相談室

★管理物件年末清掃★一年間の感謝を込めて

12月は大掃除のシーズン。当社では毎年恒例となった管理物件の年末清掃を行います。

一棟管理契約をお任せ頂いている物件(約230棟)の共用部の拭き掃き清掃及びゴミ拾いを、1チーム3～4名、合計8チームの編成で巡回して行います。日常業務と並行しての取組の為、チーム毎のスケジュール調整に苦労しましたが、何とか年末休業までに対象全物件の清掃を完了させる予定です。

チーム編成は賃貸管理部門だけではなく、賃貸営業部門や売買営業部門、総務・経理部門の当社社員が全員参加で行っており、業務上普段は管理物件を見る機会が中々ない社員にとっても良い機会です。更にはオーナー様からお預かりしている大切な資産を守るという管理会社としての「原点」に立ち返ると共に、物件の美化を維持する「日常清掃」の重要性を改めて認識することができました。

日常清掃は物件規模にもよりますが、2階建の木造アパートの場合、1回あたり30分～1時間程度の作業となります。運営費削減の為、つい頻度を減らしてしまいがちな作業ですが、適正頻度の日常清掃は、築年数に関係なく物件の美観を維持し、人の手で定期的にメンテナンスされている物件は入居者や近隣にお住まいの方にも清掃スタッフの雰囲気や伝わる事で、物件のスラム化を防いだり、更には防犯対策にも非常に効果があります。オーナー様におかれましては、満室の状態でもできる「空室対策」・「テナント維持対策」として定期的な日常清掃を是非運営計画に加えて頂ければと思います。



N-Asset情報局 ★冬季休業のお知らせ★

当社は下記期間の間、冬季休業とさせていただきます。

2015年12月29日(火) ～ 2016年1月4日(月)

休暇期間中の当社へのお問合せにはコールセンター(24時間対応)をご案内しております。

1月5日(火)は平常通り 10:00から営業開始致します。



データでみるN-Asset★最新管理状況(2015年11月実績)★

有料管理・借上戸数 計	管理物件稼働率	滞納回収率
2,649戸 (前年同月比+229戸)	93.3% (前年同月比 +2.3%)	95.5% (未回収額 7,249千円)

賃貸経営センスアップ講座 Vol.30 (資産運用編) ～リバースモーゲージの普及が加速～



【講師】

株式会社FPリサーチパートナーズ

代表取締役 三島 英雄

(満の口夜大学 学長)

<http://mizo-univ.org/>

TEL 044-814-3553

【保有資格】

ファイナンシャルプランナー
CFP®

1級DCプランナー

証券アナリスト基礎講座修了

高齢化と人口減少が進む日本。私たちの住まいに対する様々な制度は変化しています。賃貸物件も以前と比較すれば高齢者でも入居しやすい物件なども増え、住まい方は色々な選択がとれる昨今です。住宅を購入した人の将来的な資産活用として「リバースモーゲージ」という制度があります。日本では1981年に武蔵野市が初めて試みた制度で、当初は普及が進みませんでした。最近では多くの銀行が参入し取扱が増加しています。

【制度概要】

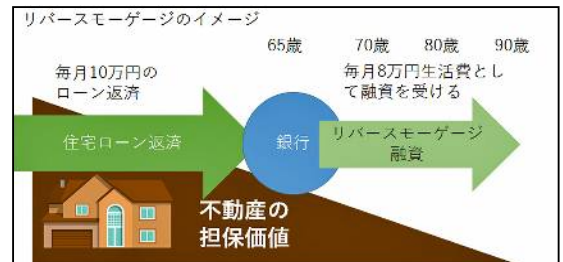
リバースモーゲージとは、自分が住んでいる家を担保として銀行からお金を借りる事を言います。多くの方は購入する不動産を担保に住宅ローンで返済していきますが、老後に住宅ローンとは逆の融資形態になるので「リバースモーゲージ」と言います。

●住宅ローン ～お金を借りて自分の財産に～

→購入した不動産を担保にお金を借り返済していく

●リバースモーゲージ ～自分の財産でお金を借りる～

→所有している不動産を担保にお金を借りる



リバースモーゲージで借りたお金は最終的に担保提供した不動産で精算されるため、相続人全員の承認が必要になります。仮に2,000万円の不動産を担保に2,000万円を借りた場合相続人に不動産は残りません。普及が進まなかった背景として日本では財産を子へ引き継がせる概念が非常に強いことが大きな影響です。子供としてみれば相続財産が無くなってしまいうため賛同を得られるかどうかはご家庭によりますが、昨今では子供がいない世帯も多くなっており老後資金を有効に準備する手段の1つであると言えます。

【借り入れできる金額】

借入できる金額は銀行等が査定する不動産評価により決定されます。実勢価格が3,000万であっても実際の融資は2,000万円程度が上限となってきます。仮にイメージ図の通り月に8万円の融資を受ける場合は2,000万円÷8万円=250ヶ月となりますが、250ヶ月以上長生きしてしまうと原則的に担保を補填する必要が出てきます。このような長生きに対するリスクが今現在ではハードルとして残っています。

【賃貸と貸家】

賃貸と持家という住まい方の選択は「老後を考えて」決める方が多く、持家の方には今後リバースモーゲージの更なる制度普及が期待されますし、賃貸住宅においても老後に今以上に借りやすくなる事が期待されています。

★大好評★エヌアセット野菜市を開催しました。

11月29日に第5回エヌアセット野菜市を開催致しました。

今回も当社店舗前の駐車場を利用し、過去最多の37種類・700品の野菜や果物をご用意する事ができました。また、SNSや近隣管理物件の入居者へチラシやサービス券を送るなどして事前の告知活動もしっかりと行えた事もあり、客足も途絶える事無く、沢山の方にご来場頂き、無事に完売する事ができました。

今回は第5回目という事もあり、前回からリピート頂いている方や、ご参加者様からの紹介で来場されたという方もおり、継続することで少しずつ地域の皆様の認知度もあがって来ている事を実感できました。次回も是非企画したいと思えます。最後になりますが、ご協力を頂きました8名の生産者(オーナー様)の方々にはこの場をお借りして厚く御礼を申し上げます。



【問合せ】

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