



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

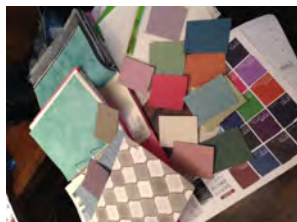
## ★社員教育★外部セミナーでスキルUP!

当社では、社員の実務面でのスキルUPやビジネスマンとしての人間力を向上させる為に、定期的に外部セミナーの受講を実施しています。今回は受講した社員からも評価の高かった2つのセミナーをご紹介します。

### 【7つの習慣セミナー】

全世界40ヶ国語以上で翻訳され、累計2000万部を売り上げていると言われているベストセラービジネス書の『7つの習慣』(スティーブン・R・コヴィー著)。当社代表の宮川も20代にこの本に出会い大きく影響を受けた(本人談)という事で、当社では社員の階層(職責)毎にチームを分けて本書を題材とした外部研修に参加しています。

当社もグループ会社を含めて60名近い規模となり、各々の役割を果たす事も変わりますが、組織マネジメントにおいては仕事や人に対する姿勢について会社で共有できる軸をつくり、会社組織として更なるサービスの発展が行える事を目指しています。



### 【夏水組 内装の学校】

業界でも人気の高い内装デザイン会社の株式会社夏水組(東京都杉並区)が主催する『内装の学校』にも弊社スタッフが受講中です。賃貸物件の空室対策の一つとして『リノベーション』は有効な手段ですが、こちらの研修では、実際のプランニングから施工までの流れや、使用する建材や設備の特徴やコーディネートの方法等について座学と実技の両面で学ぶ事ができます。



当社でも先月よりサービスを開始したカスタマイズ賃貸『つくルーム』への技術的なサポートやその他オーナー様へのリノベーション提案に対して、費用対効果が高いだけでなく、センスが良く商品性の高いご提案出来る様、こちらの研修で学んだことを還元して行きたいと思っております。

## N-Asset情報局 ★第30回N-Assetな人★



名前 西口 有美子(にしぐち・ゆみこ)  
所属 オーナー様相談室  
出身 宮崎県



昨年10月よりオーナー様相談室で賃貸物件の募集依頼をオーナー様から頂くお仕事を行っています。不動産業は初めてなので日々、悪戦苦闘していますが何事も新鮮で楽しんで勉強させて頂いています。週末は息子のサッカーの応援でエキサイトしています!お仕事では地道にコツコツと少しでも皆様のお役に立てますよう頑張っと思っていますのでどうぞ宜しくお願いいたします!

## データでみるN-Asset★最新管理状況(2016年2月実績)★

有料管理・借上戸数 計	管理物件稼働率	滞納回収率
2,698戸 (前年同月比+222戸)	92.3% (前年同月比 +1.4 P)	95.2% (未回収額 7,815千円)

【発行日】

2016年3月1日

【編集】

株式会社エヌアセット  
オーナー様相談室

## 賃貸経営センスアップ講座 Vol.33 (不動産経営編) ～公正証書遺言は完璧か?そもそも論での注意点～



【講師】

株式会社エヌアセットBerry  
代表取締役 芳村 崇志

【保有資格】

CPM®  
(米国不動産経営管理士)  
CCIM®  
(米国不動産投資協会会員)  
不動産コンサルティングマスター  
上級相続支援コンサルタント  
ファイナンシャル・プランナー  
(AFP)  
競売不動産取扱主任者  
宅地建物取引士

公正証書遺言を作成するためには「公証役場」に行く必要があります。公証役場は「お役所」ですので、直接行けばいろいろなアドバイスが受けられ、完璧な遺言書が作れると思われるかもしれませんが、しかし、あくまで公証役場は遺言書を「作成する」場所なので、遺言書の形式として間違いの無いものができるが、もしも様々な問題点がある遺言書だったとしても、公証役場の窓口や公証人から必ずしもアドバイスがあるとは限りません。遺言書を書く方が「そうしたい」と言えば、そのとおりに書面に書き起こし、作成するのが基本だからです。

では、遺言書を作成するにあたり特に注意が必要なポイントを3つ挙げてみたいと思います。

【注意点①:不動産の共有】一つ目は、「不動産の共有」。安易な共有は注意が必要です。

不動産運営の経験が少ない方は、「不動産の共有」のデメリットを小さく見積もりがちです。ただ「平等にしたい」とか「持ち合っていれば仲たがいができないだろう」等の理由で、安易に共有にしてしまうと、後に相続人間でトラブルの種になるケースがあります。代表的な例を挙げると、仮に共有持分で相続した不動産を売却する場合、共有者全員が希望する売却価格や売却時期は必ずしも同じではなく、処分性が非常に悪い資産となってしまう。更に共有者の中で更に相続が発生すると、その相続で更に共有持分が細分化される事態も想定されます。

【注意点②:相続税が払えない】二つ目は、相続税の支払いまで考慮されているかをご確認して下さい。

相続税の計算方法はまずは課税遺産総額から相続税の総額を出して、そこから各人の実際の相続財産に応じてそれぞれの相続税額を算出します。相続財産が現金や換金性の高い金融資産であれば良いですが、日本の場合、相続財産の50%近くは不動産と言われており、遺産分割の結果、不動産を多く相続した相続人に十分な納税資金が確保できていないケースが多く見られます。遺言書を作成する際は、相続税の考慮は必須です。事前に専門家に試算を依頼しましょう。

【注意点③:遺留分】三つ目は、遺留分が考慮されているかどうかをご確認下さい。

相続人の誰かの遺留分を侵害しているからといって、遺言書がただちに無効になると言うことはありません。しかし、遺留分は遺言書よりも強い権利です。せっかく遺言者が「揉め事が起きないように」と書き残した遺言であるにもかかわらず、遺留分を侵害した内容が原因で「争族」が勃発してしまうこともありえます。遺留分権利者をきちんと把握して、遺留分対策が十分になされた遺言を残すことも大切なポイントです。

これらのポイントの具体的な対策方法については『かわさき相続サポートセンターNA』が行っている相続対策セミナーで詳しく解説しております。是非ご参加頂ければと思います。



【問合せ】

かわさき相続サポートセンター  
相談員  
松本 慎二  
(兼 オーナー様相談室)  
TEL 0120-007-413

### ★かわさき相続サポートセンターNA活動報告★

昨年10月に開設をした『かわさき相続サポートセンターNA』では、全6回シリーズの相続対策セミナー(定員各6名の少人数制・内容は以下をご参照下さい。)を定期開催しています。この3月までで第3期コースまでスタートしており、累計15名の方に受講して頂いています。相続の基礎知識から現場の裏側まで幅広い情報をお届けしておりますので、ご興味のあるオーナー様のご参加をスタッフ一同お待ちしております。(受講料無料・要事前予約)

～各セミナー詳細～

<p><b>1</b> ～相続と遺言の基礎知識～ 相続対策の基礎知識と遺言について、初めての方にもわかりやすく説明いたします。まずは全体像を把握することから始めましょう!</p>	<p><b>2</b> ～財産把握とその評価～ 相続対策を始める基礎となる『財産把握と評価の仕方』について、民法・税法の基礎を踏まえながら、ご説明いたします。</p>
<p><b>3</b> ～賢い生前贈与のススメ～ 相続発生後に想定されるトラブル対策も含め、賢い生前贈与のやり方について解説いたします。</p>	<p><b>4</b> ～生命保険を100%活用する方法～ 「生命保険を活用した相続対策」の全てを出る限り分かりやすく解説いたします。</p>
<p><b>5</b> ～公正証書遺言の作り方～ 遺言書の中でも最も優れている『公正証書遺言』の具体的な作成手順と、遺言内容を確実に実行するための方法を解説いたします。</p>	<p><b>6</b> ～相続発生後に出来る対策～ 相続発生後からでもできる賢い相続対策のうち、特に重要な点について解説いたします。</p>



**かわさき相続**  
サポートセンターNA