



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】

2016年4月1日

【編集】

株式会社エヌアセット  
オーナー様相談室

## ★エヌアセット×地域イベントのご紹介★

【第8回 ○○×ノクチ企画 ～粉もの×ノクチ～】

弊社では、2か月に1度、○○×ノクチというイベントを開催しています。○○ノクチは溝の口に新しく住まれる方に少しでも、溝の口の魅力を知ってもらい、楽しく暮らし、街を好きになってもらいたいという想いからスタートしました。

毎回、○○にキーワードをいれ、そのキーワードに因んだ、溝の口を愉しんで貰うための企画を行っております。これまで、地元のクラフトビール工場のビールを体験する「麦×ノクチ」や多肉植物の寄せ植えワークショップ「花×ノクチ」などが行われ、延べ196名の方にご参加頂きました。

今回の粉もの×ノクチは、昨年溝の口駅付近にオープンした鉄板焼き「まっちゃゃん」の全面協力の元、食べながら、飲みながら、溝の口名物もんじゃをみんなで開発しよう！を合言葉にイベントがスタート。当日は定員の16名が参加し、和気藹々とわが街溝の口の良さ、食べたいお好み焼き、もんじゃ焼きを語って頂きました。中には外国人の入居者もおり、今回のイベントで初めてもんじゃ焼きを体験し「楽しく日本を感じることができ、また日本が好きになった」という感想も出ていました。



【梶が谷さくらまつり】

梶が谷駅地域の有志の皆様と一緒に、梶が谷駅周辺地域を盛り上げようと3月27日、「梶が谷さくらまつり」を駅周辺5会場で開催致しました。弊社は東急電鉄(株)様と一緒に協賛させて頂くとともに、企画当初から話し合いを繰り返し、運営をサポートさせて頂きました。

当日は、今年2月に開業した「スタイリオ梶が谷」の屋上や、飲食店バル・カリオンを中心に様々な催しを開催。まだ桜は六分咲きではありましたが、天候にも恵まれ、約700人程度の方にご来場頂きました。

これからも、皆様と一緒にこの地域が楽しく、盛り上げるような活動を行ってまいります。



## N-Asset情報局 ★第31回N-Assetな人★



名前 山田 正次(やまだ・まさつぐ)  
所属 株式会社エヌアセットTOKYO  
出身 東京都杉並区  
資格 宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士  
英検3級・ボディランゲージ準一級(自称)



2012年10月に入社した山田と申します。現在は表参道にございますグループ会社の「エヌアセットTOKYO」へ出向しております。世相を反映し、台湾/中国/東南アジア(華僑)の方々オーナーである物件管理をメインに担当しております。

国際(異文化)交流を楽しみつつ、日本の不動産イメージ向上に一役買えるよう、日々頑張っております。

## データでみるN-Asset★最新管理状況(2016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
2,726戸 (前年同月比+243戸)	92.6% (前年同月比 +2.2 P)	95.5% (未回収額 7,291千円)

## 貸貸経営センスアップ講座 Vol.32 (資産運用編) ～まだ少ないマイナス金利の好影響～

マイナス金利政策になり、私達の生活にも徐々に影響が出始めています。私達にとって良い影響もあれば悪い影響もありますので今回は現時点でのマイナス金利政策の影響を説明したいと思います。

### 【良い影響】住宅ローンなどの借入金利の低下(特に長期金利)

#### ■まだ少ない良い影響

日本銀行は既にマイナス金利の好影響が出始めていると言っていますが、直接的に良い影響が出ているのは住宅ローン等の借入金利が若干下がったことです。しかし低金利時代も長く続いており、引き下がったとは言え、僅かな金利低下に留まっています。右のグラフは長期固定金利の指標として使われることが多い「10年国債」と変動金利のベースとして使われることの多い「短期プライムレート」の金利推移です。オレンジ線の10年国債は右肩下がりで、固定金利がどんどん低下しています。一方で青線の短期プライムレートは変動がなく、変動金利の金利低下へ結びついていません。マイナス金利政策が本当に効果を出すには短期プライムレートの低下が必要不可欠になっています。



### 【悪い影響】1)預金金利の低下 2)銀行の預金妨害 3)終身保険などの保険料アップ

#### ■銀行の預金妨害

マイナス金利導入後、銀行は預金をされても儲けがなく、むしろ赤字になってしまいます。銀行窓口では預金者に対し「投資信託」・「終身保険」など銀行に手数料が入る商品の営業が非常に過激になっている印象を受けます。確かに預金金利は無いに等しいので投資すること自体は間違っていないと思いますが、銀行で購入できる投資信託・保険商品は商品数が少なかったり、販売する担当者のリスク説明が不足していたりするのが実情ですので理解出来ない商品購入は見送るべきでしょう。

#### ■保険料の値上げ

終身保険などの「解約時戻戻金」がある保険商品は各社値上げや販売停止の処置などを行っています。多くの保険会社は長期国債で運用しており、金利低下により利ザヤが稼げなくなっている為です。保険料値上げをしていない会社もまだありますが、今後保険料は若干値上げ傾向になる見通しです。

#### ■ローンの借り換え

現在借りているローンの借り換えには良い時期になっていますが、ローンの借り換えにもコストが掛かる為、何度も行えるものではありません。景気回復・消費税増税が先送りになりそうな今、もう一段のマイナス金利幅引き下げが個人的にはあると思っています。今後ローン金利が下がっても僅かかも知れませんが4月下旬、6月中旬の日銀会合までは借換えは待つて良いかと思っています。まだ始まったばかりのマイナス金利ですので少し様子を見る期間が必要かも知れませぬ。

## ★溝の口をより美しい街に★グリーンバード溝の口チーム発足

先月3月5日、高津区の溝の口駅界隈で、「街のそうじ」ゴミ拾い活動『グリーンバード溝の口チーム』がスタートしました。グリーンバードとは、「きれいな街は、人の心もきれいにする」をコンセプトに原宿・表参道から始まったプロジェクトで、現在は日本と海外合わせて73チームが活動しています。どなたでも楽しく参加できる活動です。是非お気軽にご参加ください。

尚、今後のグリーンバード溝の口チームの活動は、毎月第1土曜日に開催し、集合場所は弊社駐車場(高津区久本1-1-3)を予定しております。詳しくは弊社ワクワク広報室にお問い合わせ頂るか、下記フェイスブックページをご参照下さい。 <https://www.facebook.com/greenbird.mizonokuchi/>



#### 【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

(溝の口夜大学 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



#### 【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