



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4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★スタッフレスショップ オープン！

この度、当社はマルイファミリー溝口の建物内に『エヌアセット・スタッフレスショップ』を開業致しました。

スタッフレスショップとは、商業施設のデッドスペースを有効利用した不動産会社の無人店舗です。「スタッフレスボックス」というタッチパネルモニターとプリンターを内蔵した本体と椅子がセットになった一体型ユニットを設置し、気軽にお部屋さがしができるスポットとして、溝の口エリアのランドマークでもあるマルイファミリー溝口(5階・レディースフロア)に設置させて頂く事になりました。



当社は先月から東急田園都市線高津駅前に「エヌアセット高津店」をオープンさせて頂きましたが、そちらに続いて賃貸募集の営業・情報発信の拠点を日頃多くの買い物客で賑わう商業施設内に設置する事により、これまで以上にお部屋紹介の機会を創出し、取扱物件の空室解消に繋げて参りたいと思います。

設置してある端末上で取り扱う物件数は店舗と同じ件数で、豊富な物件数から探すことができます。大きな画面のタッチパネルは誰でも簡単に操作可能で、有人店舗と違いスタッフの目を気にせず自分たちのペースでお部屋探しができる事が利点です。また、気になる物件が見つかったら、その場で素早くプリントアウトしてご自宅に帰ってからゆっくりご覧になる事も可能ですし、直接当社まで内見などの問い合わせを行う事も可能です。

オーナーの皆様もマルイファミリー溝口へお越しの際は是非一度スタッフレスショップをご覧下さい。



【スタッフレスショップ 設置箇所】

川崎市高津区溝口1-4-1
マルイファミリー溝口 5階

丸井グループの商業施設への出店は当社が初めてになります。

N-Asset情報局 ★N+seminar 生産緑地セミナー★

3月24日(土)に当社主催の『生産緑地2022年問題が与える大きな影響』セミナーを当社グループが運営するシェアスペース『nokutica』にて開催致しました。多くの生産緑地が指定解除となる2022年以降に起こる不動産市況の変化や、それに備える為の対策について一般社団法人相続アドバイザー協議会理事長の平井先生より詳しくご解説を頂きました。

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。



データでみるN-Asset★最新管理状況(2018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
3,412戸 (前年同月比+328戸)	92.9% (前年同月比 -0.5P)	97.2% (未回収額 4,809千円)

【かわさき相続サポートセンター】相談事例② ～おしどり贈与の注意点～



親族間であっても不動産等の財産を贈与した場合には、もらった側に贈与税が発生します。これは、原則として夫婦間でも同じことです。しかし、20年以上連れ添った夫婦だけが使うことのできる贈与税の非課税特例があります。これを「夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除」といいます。(世の中では「おしどり贈与」とも呼ばれています)婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、基礎控除110万円のほかに最高2,000万円まで控除(配偶者控除)できるという特例です。通常2,000万円を贈与すると、受け取った側に695万円も贈与税が発生する事になります。しかしこの特例を使うと贈与税がかからず済みますので非常にお得な制度に見えます。しかし、本当にそうなのでしょうか？

配偶者に自宅不動産を渡す方法は、贈与のほかに相続という方法もあります。相続による財産の移転の場合は、相続税の対象となります。しかしながら、配偶者が相続により財産を取得した場合は、原則1億6,000万円までの相続財産については相続税は課税されません。また、自宅の敷地については「小規模宅地の特例」と言って、相続税の計算上、評価額を80%減額して計算することができます。つまり、配偶者が取得する自宅不動産については、相続により取得しても相続税負担が高額になることは殆どありません。相続税・贈与税の観点からみると、相続・贈与どちらのやり方でも税負担に大きな違いはないケースが大半なのです。しかし、その他の税金については、贈与の方が税金が高くなります。例えば不動産を贈与により取得すると固定資産税評価額に対して「不動産取得税3%」と「登録免許税2%」という税金が別途発生します。しかし不動産を相続により取得した場合は「不動産取得税」は免除され「登録免許税」も0.4%で済みます。仮に2,000万円相当の自宅不動産を贈与すると、「不動産取得税」「登録免許税」合わせて約50～100万円程度(財産の内容により異なります)の税金が発生しますが、相続の場合では税率が低く抑えられる為、最高でも8万円程度に抑えられます。このように、相続税対策のつもりで「配偶者の2,000万円控除の特例」を使うと、実は支払う税金が多くなったというケースもあるので注意が必要です。

以上、単純な相続税の節税対策としては、「配偶者の2,000万円控除の特例」は適しているとは言い難いです。しかし、夫婦間の所有財産額に偏りがある場合などは節税対策として有効なケースもあります。夫婦間の所有財産額に大きな差がある場合、相続税は相続が起こる順番によって、税負担が大きく異なる事があるので、そのリスクをなくすためには、ある程度夫婦の所有財産額を平準化していくことも重要でしょう。こちらの判断は個性が高い為、もしこのような制度の有利判断を行う場合は、お気軽に当センターまでご相談下さい。

【相談会 開催予定】

4月14日(土)
第26回 相続・不動産
無料相談会

4月21日(土)
第27回 相続・不動産
無料相談会

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

☆お問い合わせは
0120-007-413
(オーナー良い相続)

★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。

【梶ヶ谷で開催、地元の有志による『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、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。

各会場ではアクセサリ作りなどのワークショップ、雑貨の販売などが行われます。焼きそばや綿あめの屋台、こだわりの食事やコーヒー、地元のクラフトビールなども登場。そのほかイラストレーターによるライブペインティング、コンサートやシネマなど盛りだくさんな一日となります。是非足を運んで運んでみて下さい。

日時:2018年4月8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

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。



【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