

## ワクワク 広報室！



### 第13回 エヌアセット野菜市 開催告知 ～オーナー様が育てた美味しい農作物を販売～

今年も 11月24日(日)に当社店舗前で『エヌアセット野菜市』を開催致します。皆様のおかげで 13回目を迎えることができました。今回もオーナー様のご協力のもと、高津区、宮前区の旬で新鮮な美味しい野菜を販売いたします。白菜、大根、キャベツなどの新鮮な冬野菜やスーパーでは中々手に入らない物など約 40 種類・700 品超の野菜や果物等を出品予定です。是非、お越しくださいませ！

日時：11月24日(日) 13:00～16:00

(天候不良の場合、中止)

会場：エヌアセット駐車場

住所：川崎市高津区久本 1-1-3

## イベント情報

エヌアセットで開催するイベント情報です。  
ぜひお誘い合わせの上、お越しください！



QRコード

## 10月

- 10月5日(土) グリーンバード溝の口 定例清掃
- 10月5日(土) 実例から学ぶ！1棟目に知っておくべき融資戦略 セミナー
- 10月7日(月)～10日(木) 1000ペロ in 溝の口南口

## 11月

- 11月2日(土) グリーンバード溝の口 定例清掃
- 11月2日(土) デザインで変わる！築古物件再生セミナー
- 11月24日(日) 第13回 エヌアセット野菜市

## 12月

- 12月7日(土) グリーンバード溝の口 定例清掃

# N・ASSET 新聞 10月号

【発行】  
株式会社 N-ASSET  
〒213-0011 神奈川県川崎市  
高津区久本 1-1-3  
tel: 044-877-2634  
www.n-asset.com/

## 2020年入社 新入社員内定式



10月1日、弊社溝の口本店にて 2020年4月入社予定社員(新卒)の内定式を行いました。今年も沢山のエントリーの中から選考を重ねて3名の採用が決定しています。来年の入社が今から楽しみです。

左より 黒岩 俊介(くろいわ しゅんすけ) 男性  
安澤 海々(あんざわ のの) 女性  
坂井 俊介(さかい しゅんすけ) 男性

## N-ASSET

## 社員紹介



小林 奏(こばやし かなで)  
2019年入社  
営業部・賃貸仲介チーム 高津店



佐藤 頼人(さとう らいと)  
2019年入社  
営業部・賃貸仲介チーム 本店



山下 裕介(やました ゆうすけ)  
2019年入社  
管理部・テナントサービスチーム

## オーナー様から選ばれる「街の不動産」 N・ASSET

高津区内  
仲介件数 No.1! 管理戸数 3,700戸 管理駐車場 1,800台  
※全国賃貸住宅新聞 2017年1月2日号より

オーナー様  
相談専用窓口 044-873-9433

お気軽にご相談ください！

check it!  
ホームページ  
リニューアルしました！



## ベトナム支社よりご報告 ～10期目を迎えて～



N-ASSET Vietnam 支社  
杉本 朗(すぎもと あきら)  
ベトナム支社の杉本です。2018年6月より駐在を開始し、1年4ヶ月が経ちました。  
ホーチミンにお越しの際はぜひお立ち寄りください。



ベトナム支店は10期目を迎え、現在10名のスタッフで業務に従事しております。今月からオフィス移転も行い、総勢20名の体制構築に向けて日々邁進しております。

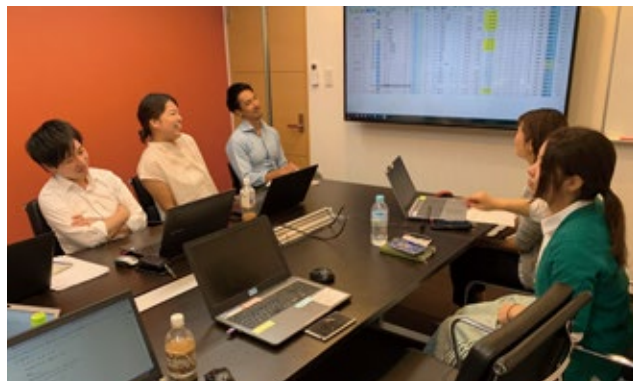
今回は日本の不動産投資家も注目されているベトナムの投資用不動産についてご紹介致します。2015年7月、ベトナムの住宅法・不動産事業法の改正をきっかけにベトナムへの不動産投資は今なお注目されています。当社の投資用・居住用不動産の売買仲介も年々取り扱い件数が増加しており、管理戸数も100戸を超えようとしています。

購入後の募集、管理業務は日本と商習慣が異なることが多々ありますので、日本での管理業務を経験している私や西村が前面に立ち、投資家のサポートを行っております。

ベトナムの不動産投資だけではなく、勿論賃貸仲介も行っており、店舗、オフィス、賃貸住居の手配も行っております。ホーチミンの不動産で何かしらお困りのことがあれば、是非お近くのスタッフまでお気軽にお声がけください。



## 空室物件の早期成約に向けて 【サクセスミーティング】について



賃貸経営サポートチーム  
岡室 憧汰（おかむろ しょうた）

空室対策に限らず何かお困りごとがございましたら  
是非管理担当者までお気軽にご相談下さいませ。



今回は弊社で行っている「サクセスミーティング」についてご紹介致します。サクセスミーティングは空室物件の早期成約を目的としたチーム会議です。賃貸経営サポートチームのメンバー全員で、より効果的な対策をするべく毎週ミーティングを行っています。

募集賃料を下げることは空室対策のひとつとして挙げられますが、なにもせずに物件の価値を下げるだけで本来あるべき空室対策とは言えません。

チームには入社1年目の新人から経験豊富なベテランスタッフまでおりますので様々なアイデアを出し合い、モデルルームの実施や設備のバリューアップ工事などのご提案を行い、物件の価値を下げるだけでなく物件の価値向上、またそのアピール方法をチーム一丸となって話し合っています。

8月は過去最高の95.1%の入居率となりました。今期からは投資用不動産のご紹介をしていたスタッフや設備面の不具合などの入居者様対応を行っていたスタッフもチームに合流したので、更に高入居率を維持・向上していけるよう努めて参ります。

## 自然災害時の保険金請求の流れ

9月8日（日）から9日（月）にかけて本州に上陸した台風15号による建物被害は、昨年の台風24号を上回るものとなりました。被災された皆様には心よりお見舞い申し上げます。台風等の自然災害で賃貸物件に損壊が出た際に、迅速な事故対応を行う為に、事故発生から保険金請求までの流れをご説明します。

- ①ご加入されている保険契約の補償内容・補償範囲をご確認下さい。
- ②保険会社（代理店）に事故発生を報告し、保険金請求書・損害明細書を取り寄せる。
- ③建物の損壊状況の写真、実施した修繕工事に関する見積書（作業箇所や内容が明瞭なもの）を取得する。
- ④上記②③の資料を記入・添付し、保険会社に提出する。

今回のような台風の場合は、風災だけではなく、台風通過後の降雨による雨漏れで損害が判明するケースもありますので、台風通過後も暫く注意が必要です。損害保険の見直し、ご相談はお気軽に当社までご連絡下さい。

オーナー様相談室  
遠藤 光（えんどう ひかり）

5月から東京海上の保険代理店担当になった遠藤です。  
保険に関するご不明点等ございましたら、お気軽にご相談ください。



## N-ASSET Berry のご紹介



近年、リスク分散や高い収益性を求めて、海外に不動産を持つ方が増えています。一方で国税庁は富裕層の国際的な脱税や租税回避防止のため、経済協力開発機構（OECD）が策定した共通報告基準（CRS）を活用しながら、個人の海外資産把握に力を入れています。せっかく手に入れた海外不動産で、過少申告や二重納税をしったりしないよう、海外資産に関する税制はおさえておきたいところです。

エヌアセット Berry では、不動産投資を中心とした総合的な資産運用のサポートサービスをしています。不動産オーナー様に有益な情報を提供すべく、ホームページでは定期的にブログを更新し、その他、オススメ物件や取引事例の紹介をしておりますのでぜひご覧ください。

N-ASSET Berry  
海外資産の税務処理に関する最新情報を発信中！  
スタッフブログはこちら  
お問合せ：044-382-0200

詳細ページ



相談事例

14

## 被相続人の居住用財産（空き家）に係る 譲渡所得の特別控除の特例

不動産などの資産を売却して利益が出ると、譲渡所得税というものが課税されます。

ただし、収益物件を売却して利益が出た場合と、マイホームを売却して利益が出た場合とで、課税の仕方が同じというのはおかしいので、譲渡所得税には数々の特例があります。

その特例の一つに、「被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例」（以下「空き家控除」といいます。）という制度があります。この制度は、相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができるものです。

特例の対象となる「被相続人居住用家屋」とは、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋で、次の3つの要件全てに当てはまるもの（主として被相続人の居住の用に供されていた一の建築物に限りま。）をいいます。

- イ 昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- ロ 区分所有建物登記がされている建物でないこと。
- ハ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

また、特例の対象となる「被相続人居住用家屋の敷地等」とは、相続の開始の直前（従前居住用家屋の敷地の場合は、被相続人の居住の用に供されなくなる直前）において被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地又はその土地の上に存する権利をいいます。

上記の資産を相続の開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却（売却代金は1億円以下という要件もあります）し、確定申告を行う事で空き家控除を受ける事ができます。

以上が特例の概要になりますが、適用については更に細かい要件がありますので、ご不明な点は税理士に相談して、上手に節税することをお勧めします。

### 相続・不動産無料相談会 開催予定

- ・10月12日（土）第60回 相談会
- ・10月19日（土）第61回 相談会
- ・11月09日（土）第62回 相談会
- ・11月16日（土）第63回 相談会

詳細ページ



## 最新管理状況（2019年9月実績）

| 有料管理・借上戸数 計             | 入居率                    | 滞納回収率                  |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| 3,783戸<br>（前年同月比 +174戸） | 95.1%<br>（前年同月比 ±1.3P） | 97.5%<br>（前月比 237千円悪化） |