

ワクワク 広報室！



各社員のインタビュー記事を発信しています。

エヌアセットでは、「PR TABLE」というウェブサイトを通じて、社員一人一人のインタビュー記事を掲載しております。こちらは、日常業務ではあまり語られることのない社員1人1人の想いを、社内外へご紹介したいという声から取り組みが始まりました。是非、ご一読頂ければと存じます。

ぜひこちらのQRコードから覗いてみてください！



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！



4月

4月4日(土) グリーンバード溝の口 定例清掃
4月11日(土) 第71回 相続・不動産無料相談会
4月18日(土) 第72回 相続・不動産無料相談会

5月

5月2日(土) グリーンバード溝の口 定例清掃
5月11日(月) 12日(火) 1000BERO&1000BURA
@ 溝の口南口笑点街
5月23日(土) 第73回 相続・不動産無料相談会

6月

6月6日(土) グリーンバード溝の口 定例清掃
6月13日(土) 第74回 相続・不動産無料相談会
6月20日(土) 第75回 相続・不動産無料相談会
6月6日(土)～27日(土) 第18回相続対策セミナー(全4回)

7月

7月4日(土) グリーンバード溝の口 定例清掃
7月4日(土) N+seminar「高齢者を賃貸住宅に入居させるためには」～「施設」から「住まい」へ～
7月5日(日) エヌアセットの野菜市

N-ASSET

社員紹介



興石 佳絵
(こしいし かえ)

2016年入社
出身：川崎市
営業部・ライフコンサルティングチーム
(高津店)



今村 優志
(いまむら ゆうし)

2016年入社
出身：藤沢市
管理部・テナントサービスチーム



竹中 菜那
(たけなか なな)

2018年入社
出身：川崎市
営業部・ライフコンサルティングチーム
(高津店)

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!
※全国賃貸住宅新聞 2017年12月号より

管理戸数 3,700戸

管理駐車場 1,800台

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！



N-ASSET 新聞 4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 新卒社員が入社しました

4月1日に4名の新卒社員が入社致しました。
これから様々な場所でオーナー様にお会いさせて頂く機会もございますので、今回の紙面をお借りしてご紹介申し上げます。今回の4名を含めると当社の新卒採用社員の実績累計は30名となりました。

中長期的な会社の成長やサービスの向上を支えるメンバーになれる様、本人達の努力はもちろんの事、先輩社員一同もしっかりとサポートをして参る所存です。オーナー様におかれましては、暖かくも厳しいご指導・ご鞭撻の程、宜しくお願い申し上げます。

VR や web を活用した遠隔からのお部屋探し
～リモートレントのご紹介～

この度、当社はVRやwebサービスを活用した部屋探しサービスの提供を始めました。
川崎市は各地方や世界中様々な地域から転入される方が多く、お部屋探しの過程においても、たくさんの時間と費用がかかってしまいます。
また、昨今のコロナウィルスの影響もあり、遠隔からもお部屋探しのサポートができるサービス環境が必要とされておりました。



営業部・本店 賃貸仲介
佐藤 頼人(さとう らいと)
VR内覧は皆様も気軽にご覧頂けるようになっております。ご興味のある方は気軽にスタッフまでお問い合わせください。

そこで、各部署横断で勉強会を行いながら、以下のサービスを開始しております。

◆主なサービス内容

- ・VR(360度画像)を活用した新しい内覧
- ・テレビ通話を活用した重要事項の説明
- ・webサイトを活用した申込受付、審査

もちろん、実際に見たり直接対面し接客することの重要性は変わりませんが、上記の新サービスも活用しながら、遠隔からも安心してお部屋探しができるサービスを整備し続けたいと思います。

社員寮のリノベーション企画・運営事例のご紹介



この度当社は、田園都市線にある企業の社員寮を企画・運営させて頂くことになりましたのでご報告いたします。物件は川崎市高津区内の築26年の元社員寮を大幅にリノベーション。61の個室のほか、ラウンジスペース、ランドリーカフェ、研修などにも利用できるサロンスペースなどを設置。頻度の多い出張者への対応や新入社員が安心して過ごせる住環境を提供致します。また各共用スペースには「偶発的なコミュニケーションの創出」を意識した仕掛けを意識し、設計いたしました。

今後も、元社員寮物件や物件の有効活用案件に関しても積極的に取り組んでまいりますので気軽に相談いただけましたら幸いです。

オーナー様相談室は オーナー様の賃貸経営に関する あらゆるご相談に対応しております。

最近のご相談事例では、他社に空室の募集委託されているオーナー様より、現在の委託先から募集活動の報告や、空室を埋めるために必要な対策の提案が無い事が不安で、本当は管理会社を変えたいのだが、その不動産会社とは先代からの付き合いで、中々物件全体での管理会社の切り替えに踏み切れないというご相談がありました。

弊社では1部屋からの空室募集や管理受託も承っておりますので、空室のお部屋を成約させたタイミングなど、1部屋ずつ管理を切り替えるご相談も可能です。また、空室募集だけではなく、工事・建物メンテナンス・売買・相続対策等々、オーナー様のお悩みに合わせて、エヌアセットグループ内の各専門部署にてサポートも可能ですので、些細な事でも是非お気軽にご相談頂ければと思います。

オーナー様相談室
遠藤 光（えんどう ひかり）
保険代理店に加盟しておりますので、保険の見直しやご相談なども承っております。



N-ASSET Berry のご紹介



新型コロナウイルスの影響で株式相場が大きく変動する中、積立型投資信託の取扱件数が増えています。積立投資は小額から始められる、手間がかからない、というメリットの他に、毎月一定額を購入するため株価が高い時は少なく、安い時には多くの口数を買うことができ、平均すると購入コストを下げることができます。株式市場の先行きが読めない今、毎月コツコツと時間を味方につけた投資を始めてみるのはいかがでしょうか。つみたて NISA や、お子様やお孫様のためにジュニア NISA を活用し、節税しながらお金を積み立てるのも良いと思います。

当社は投資用不動産の売買だけでなく、金融商品仲介業にも力を入れています。制度の説明や銘柄の選定など、お客様の目的に沿ったお手伝いを心がけておりますので、お気軽にご相談ください。

N-ASSET Berry
お役立ちコンテンツが充実した
ホームページはこちら ※スマホ対応
お問合せ：044-382-0200

詳細ページ



相談事例

16

アパート・マンションの贈与時の注意点

相続時精算課税制度の活用と注意点

不動産オーナーの相続対策の一環として、子などの相続人に対して生前に賃貸不動産の建物を、「**相続時精算課税制度**」を使って贈与する場合があります。**贈与後の不動産収入を子供に帰属させる事で贈与者の相続財産の増加を抑える事や、贈与を受けた相続人はその不動産収入によって将来の納税資金を蓄える事ができる効果が期待できるので一見、有効な手段に見えますがいくつか注意点もあります。**

負担付贈与における贈与財産の評価額

賃貸建物を贈与する際、建設にかかる借入金の残債などがある場合、その債務も同時に負担させる「**負担付贈与**」となり、贈与財産の価額から借入金などの負担額を引いた金額に対して贈与税が課税されます。ここで注意が必要なのは、「**負担付贈与**」における贈与財産の評価額は、**アパートなど賃貸建物を生前贈与した場合、その建物評価は通常相続税評価額（固定資産税評価額）となります。しかし、借入金も一緒に「負担付贈与」された場合、贈与財産の評価額は相続税評価額ではなく、通常の取引価額（時価）で評価されます。通常、時**

価は相続税評価額より高いので、多額の贈与税が発生してしまう恐れがあります。

敷金の評価について

「負担付贈与」の判定は、金融機関からの借入金以外にも、入居者がいる賃貸建物の場合、**入居者から敷金を預かっているケース**も考えられます。敷金は将来入居者に返還義務がある債務なので、入居者がいるアパートを贈与する場合、その敷金なども一緒に贈与されることになり、「**負担付贈与**」とみなされ**時価評価となってしまいます**。この場合は、返還義務のある金額だけ（例えば敷金分だけ）現金と一緒に贈与することで負担付贈与とみなされなくなります。

不動産オーナーの方はローンを組まれている方及び敷金を預かっている方が大多数かと思うますので相続対策の一環として建物だけを贈与する際には思わぬ税負担が生じかねませんので十分にご注意下さい。

相続・不動産無料相談会 開催予定

- ・4月11日（土）第71回 相談会
- ・4月18日（土）第72回 相談会
- ・5月23日（土）第73回 相談会
- ・6月13日（土）第74回 相談会
- ・6月20日（土）第75回 相談会

詳細ページ



第18回 相続対策セミナー（全4回）開催予定

- ・6月6日（土）相続と遺言の基礎知識
- ・6月13日（土）財産把握とその評価
- ・6月20日（土）生前贈与と生命保険の活用
- ・6月27日（土）相続発生後にできる対策

最新管理状況（2020年3月実績）

有料管理・借上戸数 計	入居率	滞納回収率
3,537 戸 (前年同月比 -168 戸)	97.2% (前年同月比 +2.5P)	98.5% (前月比 +0.2P)