

【売物件】 宮前平駅ペット可マンション



価格：2,580万円
間取：3LDK+WIC
エリア：川崎市宮前区南平台
築年月：1999年2月
路線：東急田園都市線「宮前平」駅 バス9分
構造：鉄筋コンクリート造 8階建 4階部分
専有面積：77.02㎡

- ◆ 高台立地につき眺望・通風良好
- ◆ 犬猫合計3匹まで飼育可能

「賃貸経営の基礎」セミナー (個別相談会あり)

開催日 **11/27** [土]
開催時間 13:30-15:00 ※開場 13:00
個別相談会 15:15-
会場 one カンファレンススペース
高津区溝口 1-14-8 石原ビル 2階
定員 10名程度 参加費 無料



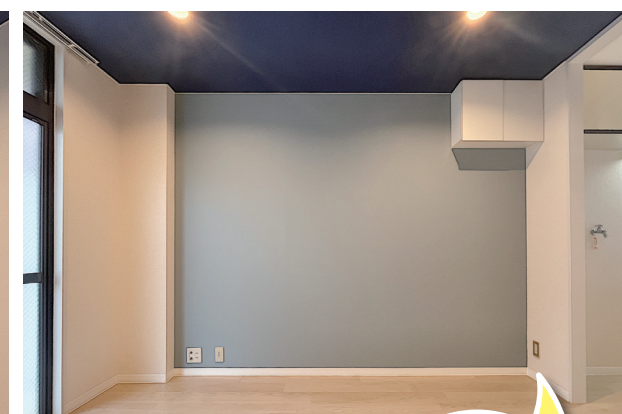
N・ASSET 新聞 11月号

【発行】
株式会社 N-ASSET
〒213-0001
神奈川県川崎市溝口1-14-8
石原ビル 2階

NEW

スタイリッシュな住空間づくりを、低コストかつスピーディに実現

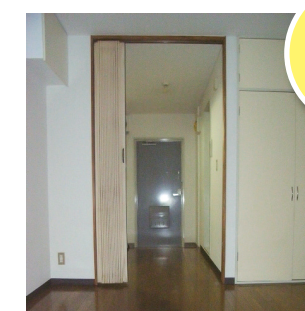
賃貸リノベーションフランチャイズ Renotta - リノッタ - に加盟 2021年サービス開始しました！



賃貸リノベーションフランチャイズ Renotta (リノッタ) とは

賃貸管理・コンサルティングを手掛ける株式会社クラスコが2012年に開始した賃貸物件専門の全国リノベーションブランド「Renotta」。最大の特徴は、プロのデザイナーが監修したデザイン仕様・コンセプトを活用することにより、高品質の内装デザインでありながら、低コストかつスピーディーにリノベーションを実現できることです。周辺物件との差別化による賃料アップ、中長期的に賃料が下がりにくい住戸を作り、不動産オーナー様の賃貸経営の高収益化をサポートします。

具体的には壁紙の色や床の素材、照明タイプを組み合わせた内装パターンの中から、性別・年齢・属性など入居者ターゲットや物件の間取りに相応しいデザイン・コンセプトを瞬時にセレ

入居ターゲット層の
目にとまるお部屋へ

◀ 施工前

クトできます。また、デザイン決定後は、コンセプトムービーやキャッチコピー、専用サイトの活用や、室内写真にフォトステージングを施すことで、プロモーションを差別化し、入居者の早期確保を実現します。



詳細については、
裏面の電話番号・メールアドレスまで
お問い合わせください。

N-ASSET

社員紹介



堀 杏菜 (ほり あんな)
オーナー様相談室 室長
2011年入社

こんにちは。こちらのオーナー通信の制作担当、堀と申します。溝の口は地元でもあり、幼少期は自然豊かな宮前区初山で育ちました。(昔は何でも触れたのに、現在は虫が一切ダメです...) オーナー様の賃貸経営をサポートさせて頂きつつ、新規でお問い合わせを頂くオーナー様のご相談窓口を担当しています。日々お客様と関わらせて頂けること、お仕事をしているからこそお会いできる方がいること、感謝しかありません。お酒と音楽が自由に楽しめる世の中を待ちわびつつ、今より何か一つでも皆さまのお力になれるよう日々精進して参ります！

賃貸募集 管理 売買 有効活用 リフォーム ご依頼をお待ちしております！

高津区内
仲介件数 **No.1!**
※全国賃貸住宅新聞 2017年1月2日号より

管理戸数 **3,904戸** 管理駐車場 **1,800台**

N・ASSET

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！





いざという時が来る前に！ 知っておくべき

スムーズに賃貸経営を 引き継ぐためのノウハウ

次世代への引き継ぎ準備を怠っていると、不測の事態が訪れた際に事業が滞るおそれがあります。今回は、スムーズに賃貸経営をお子様にバトンタッチするために覚えておきたい流れをお教えます。

突然の引き継ぎ発生に備え 事前に準備をしよう

急に親が亡くなって相続が発生し、何の準備もなく賃貸事業を引き継ぐことになってしまうと、困るのはお子様の世代です。

待たなしで起こるのはお金の問題です。亡くなれば預金口座は封鎖され、親族でも遺産分割が終わらないと預金は引き出せず管理運営に充てる費用、原状回復やリフォーム代など、資金繰りで慌てることになります。また、所有している賃貸物件の入居者の状況が分か

らなければ、滞納を放置したりクレーム対応に戸惑ったり、知らない間に事態の悪化を招いてしまいます。

最近では認知症になって判断力が失われてしまうケースも増えています。そうなると、あらゆる契約行為がストップし、賃貸経営は継続できません。こうした困った事態を防ぐためにも、事前の準備が大切です。

賃貸経営の資源は 「金・人・情報」の準備から

賃貸経営の引き継ぎとは、単に不動産を譲るだけではなく、事業を走らせながら次の世代につなげてい

くことです。そこでバトンタッチする

のは経営資源です。賃貸経営に必要な3大経営資源は「人（人脈）・情報（契約／記録）・金（財産）」です。それぞれの状況を詳細にリスト化しておくことが大切です。

最優先するのは「お金」にかかわることです。左上の表は、すべての資産を棚卸した一覧表で、相続対策に必須な財産目録と同じといえます。また、リスト化と同時に、相続時の預金封鎖に備えて、相続税申告までの10カ月間の賃貸運営に必要な資金を、生前贈与などによってお子様の預金口座に移してお

きましょう。

2番目は「人」のリストです。賃貸経営にかかわる協力会社や税理士などの専門家の連絡先をまとめましょう。また、困った時に頼りになる相談相手がいると安心です。最後は「情報」のリストです。主に賃貸契約の関係書類と、家賃の入金状況など、運営管理にかかわるものになります。

この他に大事なのが図面類。これがないと今後のリフォームや大規模修繕などの際に調査が必要となり、膨大な手間とコストがかかるので、保管場所がわかるようにして

おきましょう。

また、賃貸経営を将来につなげるため、お子様が継ぎたいと思える資産にしておくこと、小さい頃から跡継ぎ候補として意識してもらうことが大切です。

準備↓認識↓参加で スムーズな引き継ぎを

引き継ぎの第一歩はリストの準備から始まります。作成したら、ど

こに保管してあるかをお子様に伝えてください。ただし、状況は変化するので1〜2年に1回の更新が望ましいです。

また、ご家族でよく話し合い、財産分けと併せて適性のあるお子様を跡継ぎとすることを共通認識にしましょう。引き継ぎ全体を通して重要なのが、親子のコミュニケーションです。跡継ぎ候補が決まったら徐々に経営に参加してもらうのが

理想的です。ただ、離れて住んでいるなど、なかなか手伝えない場合は、空室対策や事業改善の意見やアイデアを求めてみるのも一つの手です。不動産市場についての知識などを勉強してもらうだけでも構いません。まずは賃貸経営に興味を持って意識してもらうことが大切です。

何があってもおかしくない昨今、早めの準備でスムーズな引き継ぎを行えるようにしておきましょう。

Check! 賃貸事業を 引き継ぐ手順の例

1 人・情報・お金のリストを作る

定期的に内容を更新し、リストの場所を伝えておきましょう

2 相談相手を見つけておく

お子様をサポートしてくれるような頼れる相談相手を見つけておきましょう

3 お子様とのコミュニケーション

お子様と対話し、賃貸事業の適正を見極めましょう

4 家族会議を行い、引き継ぎ方針を共有

誰にどの財産を譲り、賃貸事業を続けてもらう予定か、ご家族で話し合っ

5 引き継ぎの予行演習を行う

お子様に業務の一端を任せたり、改善のアドバイスを求めたりして、経営の基礎知識を教えましょう

6 事業の管理運営を任せる

後継者を決めて運営を任せ、協力会社などに周知をしてください。生前に引退してノウハウを伝えましょう

7 資産を生前に移転する

家族信託による権限の移転や、法人化、生前贈与なども検討してみてください



表 「資産一覧表(財産目録)」と主な項目

リスト名	主な項目
お金(財産)	
預貯金	金融機関、支店名、預金種類、口座番号
株式・債権・投資信託	証券会社名、営業担当者名、銘柄、取得日、取得価格、現在の価格
生命保険・個人年金	保険会社、保険種類、契約日・満期日、契約者・受取人、給付内容、掛け金
借金・他人の連帯保証人	金融機関、借入時期、借入種類、借入額、返済期間、毎月返済額と最新の借入残高、誰の借金の保証人になっているか
不動産(財産)	
自宅不動産	土地・建物別／面積、購入・新築の日と金額、境界、トラブルなど
自宅以外の不動産	土地・建物別／面積、購入・新築の日と金額、用途、境界、トラブルなど
車・貴金属・骨董品・美術品など	種類、購入時期、購入額、購入元、現在の評価・鑑定額など