

今年も感謝の年末清掃を実施しました

昨年末、弊社では恒例の年末清掃を実施しました。本年は管理部、営業部、国際事業部の所属社員36名で9チームに分かれ、オーナー様、入居者様への1年間の感謝を込めて共用部清掃を行いました。エリアごとに担当物件をチームへ割り振り、チーム毎に物件の回

り方などスケジュールを組んだ上で、それぞれ2~3日間清掃作業を行いました。実施日には、拭き掃除、掃き掃除等の他、建物の状況を確認し、弊社が設置させて頂いている看板で色褪せてしまったものがあれば交換を行っていました。所属部署によっては直接管理物件

へ足を運ぶ機会が少ないスタッフもいる中で、ご委託頂いている管理物件を知る貴重な機会にもなっています。

改めまして、昨年中は大変お世話になりました！本年もまたどうぞ宜しくお願いします。



N-ASSET

社員紹介



中郷 瑛
(なかごう てる)

営業部 賃貸仲介チーム
2024年入社

2024年に新卒入社し、現在賃貸仲介チームに所属しております。

お部屋探しは人生の大きな節目で不安や期待が入り混じる、重要な瞬間であると思います。お客様一人ひとりのご希望やライフスタイルに寄り添い最適な住まいをご提案し、新生活の第一歩を笑顔で迎えていただけるよう全力を尽くしております。

誠実さと情熱を胸に、信頼される存在としてお客様のお役に立てるよう努めてまいります。よろしくお祈りいたします。

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 2024年1月号より

管理戸数 4,210戸 管理駐車場 2,293台

株式会社
エヌアセット

お気軽にご相談ください！
オーナー様
相談専用窓口 044-873-9433



N-ASSET 新聞

1月号

【発行】
株式会社エヌアセット
〒213-0001
神奈川県川崎市高津区溝口1-14-8
石原ビル2F

TOPICS

謹賀新年



旧年中は格別のご愛顧を賜り、誠にありがとうございました。皆様のご支援のもと、私たち株式会社エヌアセットは2024年も多くの挑戦と成果を積み重ね、2025年という新たな年を迎えることができました。この場を借りて、心より御礼申し上げます。当社のコーポレートスローガンである「ひとと街にワクワクを」は、私たちの事業を通じて、人々や地域社会に喜びや期待感を届けたいという想いを込めた言葉です。不動産管理という仕事はオーナー様の大切な資産を守り、そこに住む方々の生活基盤を支える極めて重要な役割を担っています。この責任を果たすことで、街を活性化し、地域全体に「ワクワク」を広げていくことが私たちの使命です。当社は創業以来、このスローガンを大切にしながら着実な不動産管理サービスを提供してまいりました。しかし、社会や市場環境は常に変化を続けており、従来の方法だけでは多様化する顧客や社会のニーズに追いつけないと危機

感を感じていることも事実です。それでも当社はこれからも変化を恐れず、新しいことに挑戦する姿勢を大切にしていまいります。そしてこの挑戦は、家主様の大切な資産を未来につなぎ、その価値を最大限に高めるために不可欠だと考えております。2025年は、「ひとと街にワクワクを」というスローガンを再び強く意識をし、不動産管理業務の効率化や品質向上に向け、最新のテクノロジーを積極的に取り入れ、オーナー様が安心して物件を保有することができる体制を一層強化すると同時に、一人でも多くの方がこの街での生活を楽しんで頂けるように、地域社会と協働するプロジェクトにもどんどん取り組んでまいります。私たちが挑戦を続ける中でも、オーナー様との信頼関係は何よりも大切です。皆様のお声に真摯に耳を傾け、一つひとつの課題に誠実に向き合う姿勢をこれからも貫いてまいります。そして、どのような時代の変化があろうとも、家主様が「エヌアセットに任せて

良かった」と安心し、信頼していただける存在であり続けることをお約束いたします。最後になりますが、本年が皆様にとって健康で実り多い一年となりますよう、心よりお祈り申し上げます。2025年も、変わらぬご支援とご指導を賜りますようお願い申し上げます。

令和7年 元旦
株式会社エヌアセット
代表取締役社長 芳村 崇志



認知症だった父の遺言は無効？

相続時の「遺言」で 起こりうるトラブル

相続において、「遺言」は重要な役割を持っています。
トラブルになりかねないケースについて事前に知識を得て、円滑な相続が行われるように
しっかり準備しておきましょう。



文／九帆堂法律事務所
弁護士 久保原 和也さん(写真)
弁護士 伊藤和貴さん

〈久保原弁護士プロフィール〉
2007年、京都大学大学院法学研究科修了。同年、司法試験合格。2008年、九帆堂法律事務所設立。最高裁で勝訴した更新料裁判の大家さん側弁護団の首都圏担当。更新料裁判では、首都圏で唯一の弁護団所属弁護士として様々な情報を発信。



遺言トラブルには「そんなこと父が言うはずがない」という思いが根本にあります。その客観的な根拠として「認知症で意思決定できなかった」という事情が

A 遺言時のお父様の認知症の程度が争点となりますが、長期化する場合があります。

Q 認知症だった父の遺言は無効と主張され、遺産分割がまともありません。

遺言は何度でもやり直せますので、一度遺言内容の説明を受けても、最後の遺言がその通りの内容とは限りません。しかし、理屈はともあれ、説明を受ける

A 遺言は何度でもやり直すことができ、最後の遺言が有効となります。

Q 父は、子供たちに遺言の内容を説明していましたが、実際には異なる内容でした。

と期待をするのは当たり前で、期待に反する遺言はトラブルの種となります。遺言内容がなぜ変更されたのか、最後の遺言が本当にお父様の意思だったのか疑わしい場合、経緯を含めて調査するなど、納得までに相当な労力が必要になります。トラブルを避けるためには、基本的に遺言は公表しない方が良いでしょう。変更については説明をするから大丈夫という方もいますが、不利益変更になる人への説明はとても大変です。

よく焦点となります。公正証書遺言の場合、公証人が直接被相続人と会って意思確認しており、それ自体が遺言の有効性を示す有力な証拠です。それでも遺言無効が争点になると、認知症の度合いを示すテスト結果、カルテ、会話の録音などの証拠が提出され、解決までに長時間かかることもあります。認知症が疑われる状態になる前に、被相続人自らの意思で遺言を作ることが、遺言トラブルを回避する最も基本的な対策です。

元気なうちにきちんとした準備を 認知症になってしまいう前に やっておきたいこと

「認知症に備えて対策を」と聞くと「自分はまだ大丈夫」という人が多いです。
しかし、発症してしまってからでは遅いのです。もしもの時に備え、
次世代に引き継いで行けるよう元気なうちに考えておく必要があります。

「認知症」だとできないこと

- 預金口座の引出し・解約
- 不動産の建築・売却契約
- 賃貸管理委託契約
- 大規模修繕の発注・契約
- 入居者との賃貸借契約
- 家賃滞納の督促
- 生命保険への加入
- 生前贈与
- 遺言書の作成
- 遺産分割協議への参加
- 株主の場合は議決権の行使

認知症患者は2025年には約700万人に達し、65歳以上の高齢者の5人に1人が認知症になるといわれているだけに、どんな方でも他人事ではないでしょう。認知症にならずとも事故や病気がキッカケで判断能力が失われるおそれもあります。そうなる前と預貯金の引き出しや各種契約などの法律行為がで

認知症になってしまいう前に
有効な制度を活用しよう

元気なうちにやるべきこと

- 次世代への事業承継
財産目録・協会のリスト・修繕履歴の作成、賃貸経営ノウハウの伝達など
- 相続対策と節税対策
相続税の試算、法人設立、土地境界線の確定、生前贈与など
- 遺言書の作成
- 認知症になったときの
住まい・医療・財産管理の方針

きません。さらに賃貸経営に支障が出るだけでなく、相続対策や事業承継もスムーズに行えません。たとえご家族であっても、本人の了承なく勝手に代行することは法的に認められないのです。そのため、もしもの事態に備えるには、認知症になる前から対策を始めることが重要になってきます。元気なうちに活用できる制度やサービスには、本人が後見人を契約で指定できる「任意後見制度」、本人(委託者)が信頼できる人(受託者)に財産を預けて管理運用してもらう「信託」があります。

「任意後見制度」であれば、活用の仕方次第で、実に多様な財産保全、資産承継対策が可能になります。また、「信託」には、家族などの個人が受託者になれる「家族信託(民事信託)」と、信託銀行などが業務として受託者になる「商事信託」があります。各制度・サービスには一長一短があります。生活・医療・介護などの身上監護を伴うものは任意後見制度、不動産を中心にした財産を相続予定の子どもに任せたい場合は家族信託、主に金銭の管理運用を託すなら商事信託など、目的や財産内容に合ったものを選び、また組み合わせてみましょう。前提として、ご家族のみならずよく話し合ってお互いの理解を深め、相互に合意した上で利用することが不可欠です。