



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6月1日

【編集】
株式会社エヌアセット
オーナー様相談室

★新サービス★入居者様支援サービス スタート

当社では、管理物件の契約者・入居者向けに、管理会社に対してお気軽にサービスリクエストを発信する事ができる入居者様支援サービスの提供を開始しました。尚、サービス開始にあたり、既存入居者・契約者に対してもダイレクトメールにてIDを送付しています。

このサービスは、新規契約時に契約者(入居者)に対してIDを付与し、入居時の部屋状態の画像登録や入居後のお部屋に関するサービスリクエスト、その他契約内容の変更や退去届など、入居から退去までの間で発生する不動産管理会社とのやり取りをパソコンや携帯端末で行えます。

本サービスの導入後、入居者側からのリクエストは増加しました。しかし、連絡手段を簡略化し、小さな問題点でも入居者から発信しやすい環境を設けた結果、潜在化していた物件に関する問題点や困りごとに対しても管理会社が早期に対応する事ができるようになりました。最終的には入居者満足度と稼働率の向上に繋がりたいと思います。



■ 入居時の現状を登録する 入居時の部屋のキズ・汚れなどをご連絡頂く際に使用します。 登録期限は契約開始日から1ヵ月のみとなります。
■ 修理・対応を依頼する お住まいに関する修理・対応依頼のご連絡頂く際に使用します。 例えばエアコンや給湯器などの設備の故障、鍵の紛失などがあった際にご利用ください。
■ アンケート送付・パスワードを変更する 入居者様支援サービス(本Webサイト)へログインする際に使用するパスワード、およびアンケート送付可否を変更します。
■ 契約内容を確認・変更する 契約内容の確認・変更を行う際に使用します。 ご連絡頂いた情報は担当者による確認・変更作業後、翌日以降に入居者様支援サービス(本Webサイト)に反映されます。
■ 車庫証明の発行を依頼する 車庫証明の発行依頼頂く際に使用します。 駐車場の契約がない場合は使用できません。
■ 部屋・駐車場等の解約・退去を届出する 部屋・駐車場の解約・退去のご連絡頂く際に使用します。
■ お問い合わせを行う 上記以外の問合せを頂く際に使用します。

N-Asset情報局★CPM®/AMO® 認証★

2018年5月24日に当社が加入をしているIREM(全米不動産管理協会)日本支部の年次総会がホテル日航熊本にて開催されました。

総会後の授賞式では、当社賃貸事業部所属の上野謙がIREMの認定資格であるCPM®(公認不動産経営管理士)の認定を受ける事ができました。これでCPM®ホルダーはエヌアセットグループ全体で5名となりました。

また、会社としても「業務能力」「倫理観」「財務的健全」の面で優れた不動産管理会社に贈られる『AMO®(認定管理会社)』の認証を日本で初めて(当社の他2社との同時認証)受ける事ができました。AMO®とは米国では550社程の有力な不動産管理会社が認証を受けている称号です。

これらの認定で一番重視されるのは会社や個人の「倫理観」です。オーナー様の資産をお預かりする業務を行って行く上で、資格に恥じない倫理観のある仕事を心掛けて参りたいと思います。



データでみるN-Asset★最新管理状況(2018年5月実績)★

有料管理・借上戸数 計	管理物件稼働率	滞納回収率
3,622戸 (前年同月比+556戸)	94.3% (前年同月比 -0.1P)	95.5% (未回収額 7,643千円)



【かわさき相続サポートセンター】相談事例④ ～固定資産税の基礎知識～



不動産オーナーの皆様のお手元には4月以降、平成30年度の固定資産税の納付書が届いていらっしゃるかと思います。今年度は3年に1度の評価替えの年になる為、ここ数年の地価上昇が評価額に反映され、軒並み固定資産税が増税となっているようです。今回はそんな固定資産税にまつわる相談例をお伝えします。

突然、固定資産税が6倍になった！これは実際にあった失敗例です。いくら地価が上昇しているとはいえ、考えられない増加です。この不動産オーナーに何が起こったのか解説します。6倍でピンとくる方も多いかもしれませんが、固定資産税には「住宅用地の特例」というものがあり、住宅が建っている土地の場合は1戸につき200㎡までの固定資産税が6分の1に軽減されます。

この特例が使えるかどうかは1月1日時点で土地の上に住宅が建っているかどうかで判定されます。ここがポイントです。建築中の建物は住宅とは認められないため、例えば古い貸家を取り壊して賃貸マンションに建て替える場合などは注意が必要です。建て替えの場合、1月1日時点で建築に着手していることや、建て替えの前後で所有者が同じ（又は元の所有者の親族）であることなど、一定の要件を満たせば、例え1月1日時点で建物が未完成でも住宅用地の特例を適用することができます。

ではなぜ6倍になってしまったのか？実は建て替え前と後で建物の所有者が変わっていたのが原因でした。このオーナーさんは、自己所有のアパートを取り壊し、ご自身が出資して設立した法人名義で賃貸マンションを建設していたのです。たとえ自分の会社であっても、固定資産税の課税上は所有者が変わったと判断されるので、残念ながら住宅用地の特例は適用されず、結果、固定資産税が6倍になってしまったのです。

不動産オーナーが会社を作って建物を所有すること自体は多くの場合、節税メリットが期待できます。今回のケースは建物の取り壊しのタイミングなどちょっとした事を工夫すれば避けられる失敗でした。その後賃貸マンションが完成すれば、また特例が使えて固定資産税は6分の1に戻りますが、1年分だけでも勿体ないですね。法人成りの計画にはこのような思わぬ落とし穴もあるので、専門家に相談し、じっくり検討する必要があります。

最後に、平成30年度の評価替えで固定資産が増税になり、評価額について不服がある場合には、審査の申出をすることができます。申出期間は通常4月から6月までの間です。経験上、審査申出をしても、固定資産税が下がることは稀ですが、ご自分の所有する不動産が固定資産税の課税上どのように評価されているのを知ることができます。詳しくは各市町村のホームページなどでご確認ください、当センターまでご相談下さい。

【相談会 開催予定】

6月7日(木)
第30回 相続・不動産
無料相談会

6月9日(土)
第31回 相続・不動産
無料相談会

6月16日(土)
第32回 相続・不動産
無料相談会

7月14日(土)
第33回 相続・不動産
無料相談会

7月21日(土)
第34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。

【第10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7月1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10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。ナスやトマト、トウモロコシなどの新鮮な夏野菜をはじめ、プッチーニカボチャやモロコいんげんなど、スーパーでは中々手に入らない物など約30種類・700品超の野菜や果物等が出品予定です。是非、お越しくださいませ！



★第10回 エヌアセット野菜市★

日時:7月1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



【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