Nakayama Letter

VOL.3
2023.10.17

お客様のリアルな声をご紹介します！

中山不動産がご提供するN51シリーズに入居されているお客様に、
住み心地や改善点について伺いました。

30代　女性

初めて物件を見たときは、デザイナーズマンションのようで、木造アパートだとは思いませんでした。周辺環境で気になるところは特にありません！

30代　男性

部屋数が少なく、住み心地はとても良いと思います。オートロックのため、両手が塞がっているときでも扱いやすいように、ドアストッパーがあると助かります。

20代　男性

住み心地は良いと感じています。外観も木造アパートらしくない、とてもおしゃれな印象があって素敵だと思います！

20代　男性

エントランスや廊下などの共用部分や、近隣の環境について気になった点はなく、快適だと感じています。

20代　女性

初めて見たときは木造アパートだとは思いませんでした。共用スペースに、ごみの捨て方について掲示をしてくださっていますが、とても良いと思います。

60代　男性

周辺の環境について気になるところはありませんが、宅配 BOXが一回り大きいとより良かったかなと思います。

N51シリーズの特設サイトは
こちらからご覧いただけます！

清須市エリアの不動産事情！

気になるエリアの不動産事情をお伝えします。
今回は名古屋からのアクセスも抜群の清須市エリアをご紹介いたします。

清須市エリアの特徴

**名古屋まで15分以内で行ける
アクセスの良さが人気**

国道22号と302号が通っているため、名古屋までは車で10～15分。JRを使えばわずか5～10分で名古屋に行けるという、非常にアクセスの良いエリアです。若いファミリー層の方が比較的多くお住まいになっており、名古屋市内よりは価格的に手が届きやすいという理由で、清須市に家を建てられる方が増えています。人気スポットは、やはり『清洲会議』で有名になった清洲城でしょうか。そのほかには、「カレーハウスCoCo壱番屋」の第1号店も有名です。

私が紹介します！

売買不動産事業部　買取課
河野 朱子

清須市エリアの不動産売買の動き

私は前職でも清須市の不動産屋に勤務していました。そのときは売却の専門担当ではありませんでしたが、お店で抱えきれないお客様を私が担当するほど人気のエリアでした。清須市エリアは不動産売買の動きが盛んで、お預かりした物件はすべて売却できています。

エリアで人気の構造と平均相場

庭付きのファミリータイプが特に人気

ファミリータイプの3LDK以上が特に人気です。そのほか、名古屋からいらっしゃる方は3階建てを好まれる傾向が強いかと思います。逆に清須市にお住まいの方は、2階建を選択される方がほとんどです。ほかにも庭ありの物件も多いのですが、手入れの問題で人工芝にしてしまうという方も増えているように思います。平均相場は、新築ですと2000万円後半から3500万円。2000万円台は昔に比べて少なくなってきました。

売却・購入理由の傾向

**相続した土地を
なるべく高いうちに売却**

売却利用は、相続がほとんどです。土地の相場が下がってきていますので、相続した土地を価値が高いうちに売るという方が多くいらっしゃいます。物価が上がり収入はなかなか増えないという状況ですので、土地の価格も上がりにくい傾向にあるかと思います。また、今は様々な問題で農家を廃業されるという方も増えてきていますが、土地と家をご希望されている若い世代もたくさんいらっしゃいます。もし使い道のない農地をお持ちの方がいらっしゃいましたら、ぜひ次の世代のためにご売却をご検討いただけますと幸いです。

土地の購入は企業利用がメイン

購入については、今は個人のお客様はほとんど扱いがなく、事務所や倉庫を建てたいといった企業用のご要望が多い状況です。今は銀行も事業用の融資に力を入れていますので、企業側も今のうちに融資を受けて寮を作ったり、倉庫を拡大したりといった土地利用をお考えなのだと思います。

中山不動産の 求職者支援事業

中山不動産は不動産会社でありながら、求職者支援活動として「Nパソコンスクール」を運営しています。
事業部立ち上げの経緯や活動内容についてご紹介します。

\私が紹介します/

求職支援訓練事業部
部長
野田（のだ） 直希（なおき）

求職者支援訓練とは

訓練校を運営して 失業者の就職を支援

失業中の方や、雇用保険に入っていないアルバイト中の方を対象に、就職のためのスキルを身につけていただく訓練です。中山不動産では「Nパソコンスクール」という訓練校を運営しており、社内スタッフは私を含め3名。あとは外部のスタッフが10数名おります。生徒さんの年齢層は20代から70代まで様々。現在の就職率は80%以上で、事務系のお仕事を希望されている方が多い印象があります。

求職支援訓練事業部 立ち上げの経緯

社会貢献の一環として 失業者支援をスタート

活動が始まったのは2020年。社内で、何か社会貢献につながる活動もしていきたいという話が出たことがきっかけです。コロナ禍が始まり、これから失業者も増えていくかもしれないという時期でしたので、活動内容を求職者支援に決定しました。私が担当として、1年ほど同じような活動をしている別の企業で研修をさせていただきました。その際、就職が決まった方々からお礼のメールや連絡をたくさんいただき、いかに影響力が大きな仕事であるかを実感しました。名古屋に戻りNパソコンスクールを立ち上げてからは、私は訓練校の業務を専任で行っています。

具体的なプログラム内容

PCの基本操作から専門ソフトの使用方法まで

NパソコンスクールではPCの基本操作、Microsoft Office、CAD、簿記などが学べるカリキュラムを用意しています。その他に履歴書や職務経歴書の書き方、面接対策といった就職支援も行っています。最初は1教室だけだったのが、今は6教室にまで増えました。生徒のみなさんがFacebookやInstagramで広めてくださったり、ご友人や知り合いを紹介してくださったりしたおかげです。最初の1年くらいはなかなか生徒さんが集まらなかったのですが、コロナ禍が落ち着いてきた頃から少しずつ増えてきました。

他の訓練学校とは一味違う校風

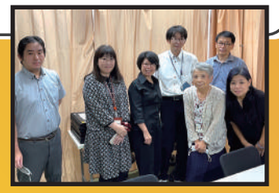
パソコンスキル習得よりも大切なこと

当スクールは他の訓練学校とは少し毛色が違うかもしれません。アットホームな雰囲気が強く、パソコンスキル以外のコミュニケーション能力や人との接し方といった「人間性の教育」の部分も教えています。スキルを身につけることはもちろん大切ですが、成熟した大人になっていただきたいという思いが強くあるのです。たとえば、パソコンのスキルを身につけたとしても、就職先の会社でわからないことがあったとき、うまく聞けないという方もいらっしゃいます。パソコンスキル以上に、実はこういった能力の方が大事だと考えているため、今後も力を入れていきたいと思っています。

今後の取り組み

入り口から出口、さらにその先まで！

今は就職するための訓練だけを行っていますが、その先にある「企業への紹介」までできるようになりたいと考えています。入口から出口、さらにその先までサポートするようなイメージです。スクール卒業後に入社した会社が肌に合わず辞めてしまうというケースを少しでも減らすべく、私たちと入社先の企業との間につながりをつくって、マッチングの精度をより高くしていきたいと思っています。すぐには難しいですが、少しずつ進めていきたいと考えています。



詳しくはこちら

中山不動産 コラム

column REIT（不動産投資信託）とは？

不動産投資を少額から始められる「REIT（不動産投資信託）」をご存知ですか? REITとは「Real Estate Investment Trust」の略称で、「不動産投資信託」と言われています。運用のプロに投資資金を委託し、複数の不動産に分散投資しやすいのが特徴の投資商品です。資産運用を少額から始めたいと考えている方におすすめです！

01 REIT（リート）の仕組み

投資家から集めた資金で不動産を購入・運営し、その賃貸収入や売買益を投資家に分配

REITはアメリカで生まれた投資商品で、日本では東京証券取引所に上場しているため、いつでも売買可能です。銘柄は「J-REIT」、非上場REITは「私募リート」と呼ばれます。**J-REITの特徴は、利回りが比較的高いこと**です。**収益の90%超を分配するなどの条件を満たすことにより、法人税が実質かからない仕組み**になっています。

02 REITで投資対象となる物件の種類

投資対象の物件ごとに商品が存在 大きく分けると2種類

ひとつは**「オフィスビル運用型」や「住宅運用型」などの単一の物件**、もうひとつが**複数の物件に投資できる複合型の商品**です。REITの投資先は多岐にわたります。以下が対象となる不動産の例です。

物件の種類：例

オフィスビル	オフィスビル
商業施設	商業店舗ビルショッピングセンター
住宅	マンション
ホテル	リゾートホテルビジネスホテル
物流施設	物流センター

03 REITの買い方

複数の購入方法が存在

個別銘柄

株式と同様に、**J-REIT上場の投資法人のなかから個別に選んで投資する方法**。REITは証券会社を通じて一口単位から購入可能です。銘柄の半数以上は20万円以下で購入でき、株式投資に比べると手軽に投資できます。

投資信託（J-REIT ファンド）

運用のプロである**ファンドマネジャーが投資・運用する方法**。運用のプロに任せられるため初心者でも始めることができ、分散投資によってリスクを軽減できることが大きな特徴です。

ＥＴＦ（上場投資信託）

購入すると**複数のREITに投資可能で、分散投資できる投資信託**。証券会社でのみ取り扱われており、証券会社を通じて売買の注文を出します。株式同様に市場にてリアルタイムで値動きしているため、取引時間内であればいつでも売買可能です。

04 REITのメリットとデメリット

REIT のメリット

- **不動産の証券化により少額から取引可能**
  数十万円程度の小口資金で投資が可能です。
- **売却の手間・時間がかからない**
  投資家は銘柄を選んで購入するだけで、不動産売買はプロが行ってくれます。
- **複数の不動産に分散投資しやすい**
  銘柄によっては複数の不動産に投資できるため、分散投資が可能です。
- **不動産のプロが運用・管理してくれる**
  プロが不動産の運用や管理を行ってくれるので、物件維持などの業務がありません。

REIT のデメリット・リスク

- **現物不動産を所有できない**
- **投資法人が倒産・上場廃止する場合がある**
- **レバレッジを効かせた投資は難しい**
- **配当控除が適用されない**

05 まとめ

REIT（不動産投資信託）は少額から始められ、プロに運用をおまかせできる初心者でも安心して始められる資産運用の方法です。不動産が対象ですが「投資信託」であり、運用をする必要がありません。不動産投資に興味はあるけど、少額から投資リスクや手間を少なく始めたい、という方におすすめです。まずはプロに相談してみませんか?

中山不動産では毎週土曜日に名古屋の不動産経営＆投資セミナーを開催しています。

詳しくはこちらをご覧ください。