

Nakayama Letter

中山不動産
社外報
VOL.2
2023.9.17

STAFF

中山不動産で働く社員を
紹介します



たていし あつし
立石 篤志
収益不動産事業部
区分収益課 課長

20年の経験を活かし、 区分収益課を立ち上げました

20年ほど賃貸の経験を積んだうえで中山不動産に入社しました。それまでの経験を踏まえた収益不動産事業に取り組みたいと社長に相談したところ、賛同いただき、様々なバックアップを得ながら現在の区分収益課を立ち上げました。これまでの経験や土地勘を活かして仕事ができていることに喜びを感じています。

お客様へメッセージ

これからも「まじめ」をモットーに、誠意あるご対応をいたします。一度お売りしたら終わりということではなく、その後も収益面で繰り返し頼っていただければと思います。お会いしたからには絶対に損をさせません！

さらなる成長を目指し 中山不動産へ

若い頃は、賃貸や管理の仕事でとにかく毎日動き回っていました。歳を重ねるにつれ、体力面での懸念や新しい経験を積みたいとの思いから、売買のできる不動産会社に移りました。中山社長との出会いはそのときのご縁ですが、私の強みを的確に見出し後押ししていただいたので、恩返しの意味も含め、これからも頑張っていきたいと思っています。



なかがわ きょうじ
中川 恭伺
売買不動産事業部
買取課 次長

こんな仕事をしています

入社して11年。入社前は仲介の仕事をしていましたが、新しいことに意欲的に取り組む社長の人柄に惹かれ当社に転職。現在は土地、戸建て、収益物件の買い取りを行っています。買い取りした物件は、リノベーションの企画～再販まで担当しています。

お客様へメッセージ

他では扱えないような物件であっても、知識と経験値を活かし、ご相談にのります。まずはご連絡くださいませ。

感謝の気持ちを 常に持ち続けています

業界に長く居れば知識も身につけ、難しい物件の取り扱いもできるようになります。革新的に挑戦していく社長のもと、上場を始めとする様々な経験も積ませてもらいました。とはいえ、停滞する時期も。そのようなときに救いの手を差し伸べてくれたのが取り引き先の方々でした。誰かが支えてくれているからこそ、自分もこの仕事をする事ができるとそのときに気付かされました。それからというもの、どのようなときも感謝の気持ちを持って接し、行動することを心がけています。

こんな仕事をしています

2021年8月に入社して、現在は中古の戸建てやマンション、戸建て用地といった自社物件の販売を担当。不動産各社への訪問活動ではほぼ1日外回りを行っています。

お客様へメッセージ

幅広い物件を取り扱っておりますので、頼りにしていただければと思います。フットワーク軽く、皆様のご要望にお応えしたいと思っています！

建築構造について、 分かりやすくご説明できます

10年間の注文住宅営業の経験で、お客様の住まいに対するニーズを汲み取る力を養ってきました。また、建築の構造的な部分を理解し、わかりやすくご説明できる点も強みの1つ。たとえば2階建ての中古住宅で、「1階にある部屋と部屋との間に壁がない場合、2階の加重を支える壁がないために、耐震性が弱くなる」といった説明ができます。モットーは「真面目にコツコツと取り組む」。現在は不動産会社の皆さんに私自身をしっかりと覚えていただけるよう、日々コツコツと各社に通っています。



あおき しゅう
青木 翔
売買不動産事業部
売買仲介課

こんな仕事をしています

主な業務は、自社で建築した賃貸物件の管理です。具体的には、オーナー様の対応や、空室に入居付けしていただくための仲介業者へのリーシング、入居者様のお困りごとへの対応などの業務を行っています。

賃貸仲介の経験を活かし、 さらなるステップアップのために 入社しました

前職では賃貸仲介の会社に勤めておりました。賃貸だけでなく様々な不動産に携わりたいという気持ちと、私自身もステップアップしたいという気持ちから、2022年12月に中山不動産に入社しました。中山不動産は賃貸や売買、さらに自社でアパートの建築も行う総合不動産であるため、入社1年足らずですが、やりがいを感じています。

絶対にあきらめません

入居者様と仲介業者、どちらの気持ちも良く理解していることが私の最大の強みだと思っています。モットーは「絶対にあきらめないこと」です。空室の入居付けができないことや、営業先で良い反応を得られないこともあります。それが結果的にオーナー様の安心に繋がります。また、自社物件の場合、建設する担当部署にしっかり意見を言っているため、物件に自信を持つことができますし、誰に対しても「うちの物件が良いと思います」と心の底からアピールできます。私がそのような強さを兼ね備えることが、オーナー様、入居者様を含めたすべての人にとって良い結果を導くことになると信じています！

お客様へメッセージ

物件への入居付けやメンテナンスなど、オーナー様を一生懸命サポートいたしますので、どうかご安心ください！



しょうない りな
城内 利菜
収益不動産事業部
賃貸管理課

N51 APARTMENT LE COCON

中山不動産のメインシリーズ
「LE COCON(ルココン)」。

徹底した防音対策や、
都度設計から見直すこだわりについて、
ご紹介いたします。



CONCEPT

土地の形やエリアによってコンセプトを決定

当社のアパートは規格というものがなく、その土地の形や大きさ・エリアによってデザインや間取りを都度変えています。言うなれば、コンセプトを毎回変えていくという点がコンセプト。例えば、該当エリアが周辺の暗さなどから女性が懸念するであろうと予想される場合は、男性向けの外観・内装をデザインします。決定された規格にはめ込んでいく会社もあるなか、当社は該当エリアの調査から行い、ターゲットとなりそうな入居者様を考えながら都度設計を行っています。

オーナー様向け情報

劣化対策等級3を取得している物件のメリットは？

- ・金融機関から最長35年間の借入れが可能
- ・ローン返済中の大規模な修繕工事が不要
- ・事業計画が立てやすく、キャッシュフローが大きくなる
- ・建物の資産価値を長く維持できる
- ・売却の際に、買主側の融資期間も長く設定される

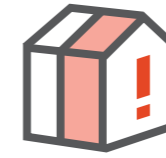
POINT

徹底した防音対策

当社アパートの共通のこだわりは防音です。設計面では、隣の部屋との壁沿いにクローゼットや水回りを配置し、隔たりが壁1枚にならないよう工夫します。上下階の防音対策については、天井を直張りではなく吊り天井にしています。音は振動のため、天井裏にスペースを作ることで、音の逃げ道ができるからです。その他、遮音マットを床に組み込むなど、常に入居者様の目線に立ちながらベストな方法を模索しています。また、劣化対策等級の最高等級を必ず取得している点もこだわりの一つ。賃貸としてだけでなく、投資として購入されることも多い当社の物件。最高等級を取得していることで、融資面でのメリットが大きく、売却の際にも有利に働きます。

MESSAGE

当社では、常に入居者様の目線に立ってこだわりを持ったアパートづくりをしています。小さなことでも構いませんので、当社の物件で気になることがありましたら、いつでもご連絡くださいませ。



中山不動産

コラム



column

台風強い家を建てたい！ 自宅の被害を防ぐために重視したい条件とは？



近年、地球温暖化の影響で台風が大型化する傾向にあり、台風による住宅被害が多発しています。大型台風が発生すると、床上浸水や外装のはがれなど、深刻な被害をもたらすことも……。今回は、台風に負けない家づくりについてご紹介します。



01 台風強い家を建てると 5つの条件

①鉄筋コンクリート造（RC造）

建物の重さや硬さによる高い強度があります。台風強いとされており、沖縄では住宅の約90%が鉄筋コンクリート造です。

- ・木造に比べ耐用年数が長い
- ・木造や軽量鉄骨造の約2.5倍の重量があるため強い抵抗力がある
- ・基礎梁(家の土台部分)の幅が鉄筋住宅の約1.3倍(220mm)

②想定される水位より高いかさ上げ、高床式

浸水を防ぐ方法として代表的なのは「かさ上げ」「高床式」です。どちらの方法も「絶対高さの制限」があるため、注意が必要です。

③強い屋根材を選ぶ

屋根は台風の風雨を直接受けるため、**屋根の素材は大切な要素の一つ**です。台風強いと言われている代表的な屋根材は3つです。強度や費用など、特徴を理解して自分にあった屋根材を選びましょう。

●防災瓦

上下の瓦をロックするため、耐風性が高く、防水性も高い。

●スレート屋根

風に強く塗膜の防水性能が高い。10年を目安にメンテナンスが必要。

●アスファルトシングル

施工しやすく費用が安い、防音性、防風性が高い。

④外壁の防水性を高める

外壁は**外壁塗装によって防水性を高める**のが一般的です。防水性能は**築10年を目安に塗装の劣化がないか確認**しましょう。

⑤風の力を受けにくい「平屋」

台風強い家の造りは「平屋」と言われています。**建物の低さから風圧を受ける面積が小さく、重量が屋根のみで軽いため、下からの風の影響も少ない**造りです。

02 水害に強い立地

そもそも**災害が起きづらい立地に家を建てることも重要**です。

立地によって「浸水」「土砂災害」といった水害リスクを減らすことができます。水害に強い立地とは、**標高の高さや周囲に崩れるような斜面、擁壁がない環境**と言えます。



03 ハザードマップの活用



ハザードマップとは、各市町村が作成する**被災想定区域や避難場所、避難経路などを表示した地図**です。ハザードマップを事前に確認し、水害が起きそうな立地を避けたり、危険性があるときには水害に強い家を建てたり、といった対策が可能です。

知っておきたい 火災保険について

火災保険には「風災補償」「火災補償」「落雷補償」があります。

風災補償

風速20m/時以上の台風や旋風、竜巻、暴風などにより損害を受けたときの補償。被害箇所の写真を撮影しておきましょう。

水災補償

台風や暴風雨などによる洪水、土砂崩れや落石被害に適用されます。補償の条件は「床上浸水または地盤面から45cm以上の浸水、また損害割合が30%以上の場合」。車の水没は対象外なので、自動車保険でカバーしましょう。

落雷補償

落雷により家電製品が故障した場合や、建物に損害があった場合の補償です。本体の修理費用は保証対象ですが、保存されているデータやソフトは対象外なので注意が必要です。

