

Nakayama Letter

VOL.9
2024.4.17

新卒1期生が 入社しました!

これまでには経験者採用のみ行ってきた当社ですが、新卒採用もスタートし、この春に1期生が入社しました。
フレッシュなメンバーを迎え、社員一同でより良いサービス提供に努めてまいります。



新卒1期生3名のご紹介

意気込み



はやかわ りょう
早川 綾

失敗を恐れず挑戦していきます!また、先輩方に教わる営業のやり方を身につけつつ、独自の営業方法も見つけていきたいと思います!

意気込み



つちえ ゆうき
土江 祐生

研修で得られるものをたくさん吸収し、同期の2人に負けないように常に一番を目指して頑張ります!

意気込み



ゲデスヴェレスデオリベイラ レビ

一日でも早く新社会人という枠を越えられるよう、日々精進していきます。新しいことをどんどん学んで、少しでも早く成長します!

お客様の運用事例紹介

～新築RCの物件～

今回は中山不動産で新築RCを扱った運用事例をご紹介します。土地購入から入居付けに至るまでの動きをご紹介します。

私が紹介します

収益不動産事業部

はっ とり たく や
服部 拓也

今回のお客様

・40～50代の男性 ・会社経営者

土地購入から物件完成までの経緯

建物プラン付きで提案し、価格交渉はなし

お引き渡し日:2022年7月
新築RC完成日:2024年1月末

お客様とのファーストコンタクトは2022年5月でした。数件紹介するのではなく、こちらで10階建て27戸のプランを作って、ポイントを絞った上でご提案しました。価格についてもご納得いただき、建物に関する打ち合わせは2か月で5～6回。最初は図面から進めて、内装の仕様、設備の仕様、外観などを決め、最終的には当社が提案していた白ベースのデザインからガラリと変わり、黒ベースのシックな雰囲気になりました。また、室内の設備も当社が提案したものからグレードアップすることになりました。



全室満室にするためのサポート内容

リーシング活動で300店訪問

お客様には入居者も含め、建物の管理業務を当社に一任していただいています。責任を持って入居付けすることが前提のご提案であるため、インターネットやポータルサイトへの掲載を実施。また、仲介店に飛び込み営業でチラシを持ち込み、営業担当者に物件の認知をってもらうリーシング活動も行いました。リーシング活動は人手が必要になるため、ほとんどの会社は行いません。しかし、当社は内定が決まっている大学生にアルバイトとして働いてもらい、すでに300店に訪問しています。

最初の契約が完成直後の1月に決まり、その後順調に22室まで埋まりました。そして残り5室となり、おそらく3月末までにすべて決まる計画で動いています。

土地購入や運用で迷われている方へ

実績多数の当社に一任ください！



当社では、土地購入から建物の完成、入居付け、管理業務までワンストップサービスを提供しています。幅広いサポート体制が整っており、実績も多数あるため、収益不動産についてはぜひ当社にお任せください。オーナー様に寄り添った提案を得意としているため、お気軽にご相談いただければと思います。



中山不動産

コラム



column

徹底解説！住み替えローンのすべて



住宅ローンの返済が残っているけど、子どもが大きくなったので、もう少し広い家に住みたい……。ライフスタイルの変化に伴い、そんなお悩みをお持ちの方も多いのではないでしょうか。その際に、大きな力になるのが住み替えローン！買い替えを実現する方法を解説します。



住み替えローンとは

住宅の買い換えの際に活用できる住宅ローンです。現在住んでいる家を売却してもローンを完済できない場合、残債と新たな住宅を購入する費用を合算して組むことができます。



住み替えローンのメリット

物件価格を超えてローンを組める

近年、不動産の価値が大きく上がることがないので、売却価格が残債を下回る「オーバーローン」は、決して珍しいことではありません。そうした状況にあっても、住み替えが実現できる住み替えローンは、とても心強い存在と言えるでしょう。

節税効果

住宅ローン控除によって、毎年大幅な控除を受けることができます。住み替えローンにおいても同様に、住宅ローン控除の適用を受けることができます。



利用を検討するポイント

1 売却価格の確認

住宅ローンを一括返済するには、いくら資金が必要なのかを確認することです。いくらで売れるのかは、国土交通省のサイトで不動産取引情報価格検索をしたり、不動産広告で類似した物件がいくらで売り出されているのを読み解いたりすることでわかります。

2 ローンの返済額の把握

返済計画書やスマホアプリのローンシミュレーターを活用すれば、一括返済の額を把握することが可能です。



住み替えローンのデメリット

ローン残高が増える

前の住宅ローン残債分も合わせて融資をもらっているため、当然のことながらローンの残高が大きくなります。このあたりの選択をどうするかが大きなポイント。本当に無理のない返済ができるのか、慎重な検討が必要です。



まとめ

住み替えローンは、住んでいる家の売却価格が残債を下回っていても、家の買い替えを実現できるローンです。ご興味をお持ちの方はぜひ一度、中山不動産へお問い合わせください！

