

Nakayama Letter

中山不動産
社外報
VOL.1
2023.8.17

STAFF

中山不動産で働く社員を
紹介します



よしだ こうじろう 収益不動産事業部
1棟収益課

こんな仕事をしています

1棟収益課では、投資家様向けにアパートの販売を行っています。最終的にはアパートという形でお引渡しするのですが、アパートを建てるための土地を仕入れるのが私の仕事です。また、「どのようなアパートに仕上げるか？」を考案する企画にも携わっています。

入居者様の生活を考慮した アパートづくりを大切にしています

例えば、「男性入居者様ならどのような空間が良いのか?」「女性が暮らすための最適な間取りは?」といった要素を検討し、無理のない家賃設定で仕上げるようにしています。
また、近隣の環境確認も欠かしません。必ず土地から駅まで歩き、街灯の有無やコンビニエンスストアの所在地、坂の勾配などをチェックしています。つい最近の話ですが、アパートの近くにカラオケの声音が漏れる施設を発見。影響が考えられる時間帯は、やはり夜間です。夜 23 時ごろに現地を確認するた

め、OKかNGかの判断をしに行きました。入居者様の視点に立ち、快適な生活を送るための整備も重要視しています。

お客様へメッセージ

1棟収益課は、日々試行錯誤しながら、「今日より良いものを」という姿勢で仕事に臨んでいます。部署としてのクオリティも、日を追うごとにどんどん良くなっているのを感じているところです。皆様により良いものを届けられるよう、これまで以上に努力を重ねてまいります!



のだ なおき 求職者支援訓練事業部
野田 直希 部長

こんな仕事をしています

失業者の方々を対象として、求職支援訓練を行っています。パソコンスキルやヒューマンスキルを訓練し、再就職に活かしていただくのが目的です。当事業部が立ち上がったのは、今から2~3年前。それまではずっと営業として活動していましたが、「社会貢献したい!」という思いが強くなり、「やらせてください!」と手を挙げた次第です。社長とも相談を重ね、責任者として部署を立ち上げることになりました。

訓練生に働く意味や価値を 見つけてもらいたい

仕事はお金を稼ぐことだけが目的ではない、というのが私の持論。会社のため、自分のために、という思いも素晴らしいと思いますが、「やりがい」や「生きがい」も併せ持たなければ続かないでしょう。たくさんの訓練生が再び社会に羽ばたき、企業も本人も幸せになる。それが私の喜びであり、大切にしていることでもあります。

強みは「人を見る力」です

「人を見る目」には自信を持っています。スタッフの能力を把握できているため、適材適所な人員配置を実現。また、良好な人間関係も構築しているので、当部署の離職率が低いのはそういった背景があるからだと思っています。

お客様へメッセージ

「不動産会社が職業訓練?」と驚く方も少ないでしょう。それもそのはず。当社では、シンプルに社会貢献事業としてこの活動を行っています。すでに一定の成果が出ており、人手不足の企業から、「もし良い方がいれば」とご連絡をいただけることも。日頃からさまざまな相談にも乗っているため、お困り事があればお気軽にご連絡ください!

こんな仕事をしています

ワンルーム区分マンションの買い取り・再販を行っており、そのなかで私は買い取りを担当しています。入居者付けを行うため、利回りが良い状態で販売できるところが区分収益課の強みです。

スピードを意識しています

区分収益課の商流上、仲介業者様を通しての購入が多くなります。そこでネックになるのが情報伝達のスピード。当社の回答が遅くなれば、全体的な案件進捗速度も落ちてしまうでしょう。したがって、常に迅速なレスポンスが行えるよう心がけています。その結果として、各業者様に「取り引きして良かった!」と思っていただければベストです!

強みは効率化へのこだわりです

特段、社内で競っているわけではありませんが、教えられたことを自分で効率化して、どんどん前に進めていくことができます。現在は買い取りをメインに担当しているため、買い取りのご契約を多くいただき、より多くのお客様にお引渡しできるよう、努めていきたいと思っています。

お客様へメッセージ

妥結金額のスピーディーな決定が可能です。早急に売却をお考えの方や、交渉時のやり取りを減らしたい方などには大きな利点があると考えておりますので、どのようなご相談でもお気軽にご連絡ください!



にいみ さあや 収益不動産事業部
新美 紗彩 区分収益課



不動産業界に イノベーションを

不動産業界は「ただ建物を建てればいい、優れたリフォームさえすればいい」

「これまでどおりの営業やサービスを続けていけばいい」という時代から

「多様化する暮らしをお客様のニーズに合わせて提案する」ことが求められる時代にシフトしました。

日々変化する時代のなかで「世の中をもっと良くしたい」という情熱を持ち、

多様化するお客様のニーズに敏感に反応し、お応えいたします。

中山不動産株式会社は、人やコミュニティと繋がり、不動産で地域を活性化させる役目を果たしていきます。

事業案内

収益不動産事業

■ アパートの企画・販売

細部までこだわり、外観も他のアパートとは違い、洗練されたアパートを企画販売しています。オーナー様に誇りを持っていただけるアパートを世に送り出します。

売買不動産事業

■ 不動産の売買・再生販売

物件を仕入れ（不動産の買い取り）、商品化して販売（再生販売）しています。市場のニーズを反映した価格で再販売できるよう、買い取り物件にリフォームを施し、一軒一軒大切に販売しています。経験豊富なスタッフが、地域の相場を意識した適正な価格設定で、上質な住まいをご提供します。

賃貸不動産事業

■ 賃貸仲介

「Home Tech（ホームテック）」というブランド名で賃貸事業を展開しています。賃貸マンション・アパート・戸建てからレオパレス・UR賃貸住宅・名古屋市住宅供給公社の物件まで、取り扱い物件は幅広く豊富です。個人のお客様の住み替えはもちろん、法人の社宅代行契約にも対応しています。

その他

■ デジタルマーケティング

お客様のニーズに合った上質な情報提供とご提案のため、業務のDX化やお客様への情報発信を通して、デジタルマーケティングでも名古屋の不動産業界でイチバンを目指します。中山不動産を身近に感じていただきたく、不動産情報の発信メディアとしてオウンドメディアの運営、管理も行っています。

問い合わせ先 お問い合わせ・資料請求は、お電話、またはお問い合わせフォームよりご連絡ください。



0800-200-5102

【営業時間】 9:30～19:00（定休日／水曜日・日曜日）

TEL（本部）：052-212-6072 TEL（営業部）：052-252-5336
Webで問い合わせ <https://www.nakayamafudousan.co.jp/contact/>



中山不動産

コラム



column

賃貸の備え付けエアコンが故障！ 連絡先はどこ？誰が費用負担するの？

この時期に必要な不可欠なエアコン。
賃貸の場合は、故障したときの対処が難しいと
感じる人も多いのではないのでしょうか。
皆さんの抱えるモヤモヤにお答えします！



01 賃貸のエアコンが故障したら？

■ 本当に故障なのかを確認

いつも通りにエアコンが動かなくなってしまったからと言って、**すぐに業者を呼ばない**ようにしましょう。確認せずに業者を呼んでしまうと、故障ではない場合でも出張費用がかかります。また、備え付けのエアコンは貸主のものでもあるため、自己判断は禁物です。**トラブルを避けるため、事前の確認をしっかりと行いましょう。**

■ 管理会社か大家さんに連絡

「エアコンが故障したかも……。」というときは、管理会社が大家さんに連絡を。その際に以下のことを伝えましょう。

- ☒ 住んでいる物件の名称、部屋番号
- ☒ 氏名
- ☒ エアコンの故障具合

エアコンの症状はできるだけ具体的に伝えることが大切です。連絡をするときは、エアコンのメーカーや型番を控えておく、修理依頼がスムーズに進みます。

03 修理費用は誰が負担する？

原則として修理費用は大家さんが負担することになっています。しかし、ケースによっては入居者の負担になる場合も少なくありません。例えばフィルターの掃除を怠ったり、室外機の周りに物を置いたりすることで故障に繋がった場合は、入居者の負担になる可能性が高くなります。特に喫煙者は、たばこのヤニが原因で目詰まりが起こりやすくなるので注意が必要です。また、前の住居者が置いていった「残置物」である場合も、修理費用が発生する可能性があります。契約書を確認してみましょう。



02 故障？と思ったらまず確認

■ リモコンの故障や電池切れ

エアコンがリモコンに反応しない場合、**リモコンの電池が切れている、もしくは故障している可能性**があります。意外と見落としがちなので、きちんと確認しましょう。リモコンを操作しているときに、赤外線が出ていなければ、故障している可能性が。**スマートフォンのカメラ越しにリモコンの先端を見る**ことで、赤外線が出ているか確認することができます。

■ フィルターの詰まり

フィルターに**ホコリやヤニなどの汚れ**が詰まっていると、正常に動かないことがあります。フィルター掃除は入居者の義務です。頻繁に稼働させる季節は、2週間に1度フィルターを洗いましょう。**エアコン掃除業者に頼む**のもおすすめです。

■ 室外機の周りに物を置いていないか

室外機の周りに物があると、熱い空気が排出されず、冷たい風が発生しない場合があります。室外機が**直射日光にさらされている場合も同じ症状になる**ことがあり、光を遮断すれば改善されます。

よくある疑問

Q 賃貸住宅のエアコンの交換時期は？

A エアコンの交換は10年が目安です。

Q 賃貸住宅のエアコンは自分で交換しても大丈夫？

A 賃貸住宅のエアコンは大家さんの所有物であるため、勝手に交換することはできません。修理するか新しく買い替えるかは大家さんが管理会社が判断するため、まずは相談しましょう。

Q エアコンの交換にかかる日数は？

A 交換にかかるのは1日です。取り外しから設置までが約2時間と言われており、その他の作業にだいたい1時間30分ほどかかります。エアコンの交換には立ち合いが必要です。