Nakayama Letter

VOL.13
2024.8.17

新オフィスのこだわりポイント

収益不動産事業部　部長
服部（はっとり） 拓也（たくや）

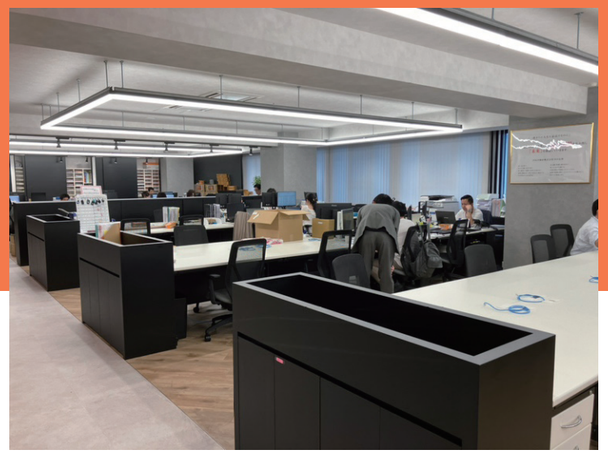
名古屋オフィスのリニューアル工事が進んでいます！
お客様がご来社される際のスペースもガラッと変わりますので、
各スペースのこだわりポイントをご紹介します！

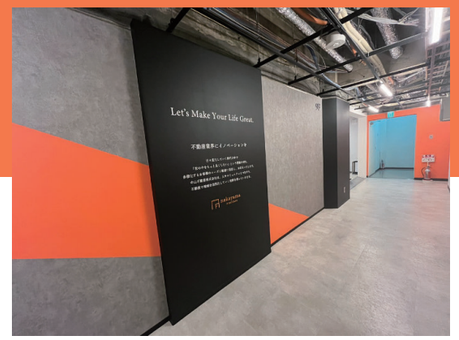
よモ社
社員が会社に来るのが楽しみになり、
モチベーション高く仕事に向き合える
よう意識してリニューアルしました！

こだわりのポイント01

社長室

お客様に「すごい」と思われるような、特別感のある部屋を目指しました。約40㎡と広めにスペースを取り、家具は一つひとつこだわりを持って選定・配置しています。7人掛けのテーブルや85インチのモニターを配置しており、幹部ミーティングやお客様との打ち合わせも可能。営業部とはドア1枚で直結しており、連携も取りやすくしています。応接スペースのソファは社長のこだわり。背筋が伸ばしやすく、お客様が疲れないような高反発の硬いものを採用しました。





こだわりのポイント02

事務所スペース

明るさ、収納力、作業効率の3点にこだわっています。まず明るさは、内勤の社員も明るく仕事ができるように、白を基調にしています。壁面はすべて収納スペースにすることで、収納力が大幅にUP。書類の収納に困らず、かつ席から近い場所で片付けられるようになりました。デスクを約1.5倍に広げることで、書類、パソコンなどを置いても広々と使えるようになり、作業効率も上がると思います。

こだわりのポイント03

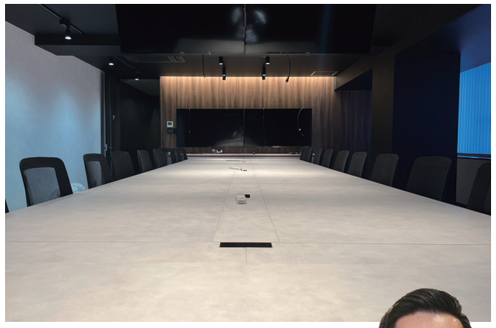
ご来客用スペース

高級感の漂う空間にしています。不動産は人生がかかったお買い物になることも多いと思います。そこで、一つひとつの商談室を広くして照明は暗めにし、お客様が「特別な買い物をしている」と実感できる空間にしました。
また、社員も使いやすいよう機能性にもこだわっています。廊下の共有部分にプリンターと作業台を設置し、事務所に戻らずとも書類を出力できるようにしました。また、32〜40インチのモニターを各部屋につけ、画面越しの商談も可能に。各所に移動時間を極力減らすための工夫を施しました。

こだわりのポイント04

会議室

会議室の広さはもちろん、機能性も追求しています。20人が座れる大会議室には、65インチのモニターを2台、43インチのモニター2台の計4台配置。壁面だけでなく中央の天井にも設置することで、どこに座っても画面が見えるようにしました。休憩室は約25人が座ることができ、冷蔵庫・電子レンジに加え、置き型社食のOFFICE DE YASAIも導入。社員は格安でお弁当を食べられます。また、休憩室の先には約40㎡の倉庫があります。保存書類の整理がしやすくなるよう、収納力にはこだわっています。



皆様のモチベーションと作業効率向上を第一に考え、限られたスペースの中で最善を尽くせたと思います。
8月には8階が完成し、9階の共有廊下もリニューアルします。楽しみにしていてください！

▶▶中山不動産に入社して驚いたベスト3!

当たり前だと感じてしまっていることが、実は会社独自の魅力であることも！中途入社をした社員に、入社して感じているポイントを聞きました。

売買不動産事業部
越智（おち） 紘希（ひろき）さん

1位 部署間の垣根がないこと！

前職は営業会社でしたが、部署間の連携が非常に取りづらかった印象がありました。しかし、当社の場合は「会社全体で仕事に取り組む」という雰囲気が強く、他部署に案件の相談がしやすいように感じます！

2位 毎朝、勉強会があること！

私が所属する売買不動産事業部は、収益不動産の買い取り再販を行っていて、毎朝30分程度の勉強会があります。案件の相談や、進捗報告が主ですが、この機会が大変学びにつながり、不動産に関する考え方の視野が広がります！

3位 社員の仲がいいこと！

中山不動産の社員はとにかく仲がいいと思います。営業を行う仕事でもあるので、入社前はギスギスした雰囲気があるのではないかと思っていましたが、そんなことはなく、非常に仕事に取り組みやすい環境です！

中山不動産コラム

column 店舗付き物件の売却法 ～成功するステップと注意点～

一見難しいと思われがちな店舗付き物件の売却。しかし、適切な知識とステップを踏めば、競合が少ないことから高い売却可能性を見込めます。今回は、店舗付き物件の売却に必要な情報を、わかりやすく解説します！

はじめに 店舗付き物件の売却にかかる費用とは？

仲介手数料、登記費用、測量費用、リフォーム費用などの費用が発生します。仲介手数料は売却価格の3%+6万円が一般的です。登記費用は所有権移転登記や抵当権抹消登記のための費用で、測量費用は土地の境界を確認するための費用。また、リフォーム費用は、必要に応じて原状回復や軽微な修繕にかかる費用です。

税金 譲渡所得税について

店舗付き物件の売却には、譲渡所得税がかかります。譲渡所得の計算方法は、譲渡所得＝売却価格－（取得費＋譲渡費用）です。取得費は購入価格と購入時の諸費用を含み、譲渡費用は売却に直接かかった費用（仲介手数料、登記費用など）です。税率は所有期間によって異なり、5年以下の場合は短期譲渡所得、5年超の場合は長期譲渡所得として課税されます。長期譲渡所得のほうが税率は低く設定されています。

売却を決める際のポイント

市場価格、資金計画、売却時期などを考慮することが重要です。周辺の類似物件の価格を調査し、自分の物件の相場を把握。売却後の資金の使途や次の住宅購入の計画を立て、不動産市場の動向を見極めて売却に適したタイミングを選ぶことが大切です。

知っておきたい！節税対策

店舗付き物件の売却には特定の節税方法があります。住居用財産を売却する場合、3000万円の特別控除が受けられます。また、所有期間を延ばすことで、長期譲渡所得の適用を受けることができ、税率を低く抑えることができます。

税務上の注意点としては、店舗部分の売却には事業所得としての課税も考慮する必要があります。また、住居部分と店舗部分の区別が明確でない場合、税務上のトラブルになることがあります。事前に税務署や税理士に相談し、適切な処理を行うことが重要です。

店舗付き物件の売却には費用や税金、注意点を理解し、適切な手順を踏むことが重要です。信頼できる不動産会社と連携し、スムーズな取引を目指しましょう。