



大家さんや地主さんに捧げるミニ情報誌

ホームメイト広島安芸店 (株)中野土地建物の よもやま情報

2月-3月号

発行日
2026年2月



魚がいなければ釣れない。餌もないのに釣れないのは当たり前！

空室が続くなら、“入居条件”の見直しを

★ この時期にこそ考えたい「制限緩和」の必要性

2～3月は本来、“繁忙期”として反響・申込がもっとも多くなるタイミング。

しかし近年は物価高・引っ越し費用の増加・現状維持志向などにより、物件探しそのものを控える人が増えています。そのため空室が動かない理由は、「悪条件だから」ではなく「条件のハードルが高すぎて検討すらされていない」可能性が高まっています。



今こそ見直したい3つの視点

☑ 1. 「条件」でふるい落としていないか？

ペットNG、短期不可、外国籍NG、高齢者NG、家賃・敷礼金一切交渉不可...

→ これらは「最初から除外」されてしまい、申込すら届かない原因に。

☑ 2. 「制限緩和」は“入居申込後”に判断できる

まずは「申込が来る状態」を作ることが先決。

申込内容を見てから「受け入れorお断り」を決めても遅くはない

→ 釣りであれば「エサをつけて釣ってみてからリリースするか決める」のと同じ。

“入居申込が来る状態”をつくるのが最優先。

☑ 3. 「取り合い」の時代に突入している

物件はあっても“引っ越したい人”が少ない。

「どこに管理を頼むか」よりも「どんな条件で募集しているか」が問われる

→ 他物件より一歩先に“検討対象”に入れるだけの柔軟さが必要！



🎣 「エサなしの釣り竿では魚は釣れません。」

申込書が届く前に「条件でふるい落とす」のは、そもそも魚のいない海に竿を投げているようなもの。

この時期だからこそ、“制限”を減らし、“可能性”を広げてみませんか？

＼ 入居審査、厳しすぎてませんか？ ／

今、求められているのは“柔軟さ”

入居者の動きが鈍くなるこの時期、空室が目立ってきた物件では「広告の見直し」や「設備の改善」だけでなく、「入居審査のハードル」自体を見直すことが有効です。

「しっかりとした審査＝安心」ではありますが、審査が厳しすぎることで“入居機会”を自ら減らしてしまっているケースも少なくありません。

「審査でふるい落としすぎていませんか？」

入居申込があったにもかかわらず、

「少しでも不安がある属性は即NG」、「外国籍＝コミュニケーションが不安」、「狭い家に複数で住むなんて即NG」、「高齢者だから即NG」など「理由をつけて断る」審査体制になっていませんか？

🔍 いまは“属性よりも実態”が大事な時



安定企業の正社員でも滞納がゼロとは限りません。



一方で、フリーランスでも収入が多く、誠実に暮らす方も多数います。



外国籍の方でも日本語が堪能で生活マナーも良い入居者は年々増加しています。



高齢者も一括りにリスクと捉えるのではなく、年金や貯蓄で安定した収入があり、健康管理もしっかり行っている“自立型シニア”**であれば、若年層よりも安心できるケースもあります。



つまり、「属性」だけではなく、「どういった目的で住みたいか」「どんな生活を送りたいのか」という視点で柔軟に見ることが、これからの入居審査には求められます。

🎯 審査は「通してから断る」こともできる

「一度可決すると撤回できない」と思っていませんか？

実際には…契約締結前であれば“断る自由”は管理会社・オーナー側にもあります。

つまり、★ 申込を“受け付けない”より、“受けた後に判断する”方がチャンスは広がるのです。

🐟 「魚がかかってから、持ち帰るかを決める。」

入居申込が来る前にハードルを高くするのは、餌をつけずに釣りをしているのと同じです。少しでも多くの候補者に“検討してもらう”ため、条件の柔軟化、ぜひ今一度ご検討ください。

今だからこそ、再チェックしておきたい視点を

少子化×高齢化時代、“選ばれる家賃”を見極める

★ 入居が決まらないのは“条件”が原因かも？

空室が長期化している場合、間取りや立地ではなく「家賃設定」がネックになっているケースも多く見受けられます。物件が「悪い」のではなく、「その条件で探している人がいない」だけかも。特に近年は、

- ✓ 少子化による若年層の人口減少
 - ✓ 物価高騰による“現状維持志向”の高まり
 - ✓ 引っ越しコスト（初期費用・物価・手間）の上昇
- などが影響し、物件探し自体を控える人が増えています。

つまり、「今ある入居希望者」をどう確実にキャッチするかが勝負の分かれ目になっています。

■ 相場より高くなっていませんか？

定期的に「周辺の相場」と自物件の設定を比較していますか？

少し古い基準で家賃を設定し続けていると、周囲が値下がりしていた場合、見向きもされなくなります。特に、同じエリア・間取り・築年数の物件が【3,000円】安いだけでも、検索対象から外れる可能性は十分にあります。

■ 「一人暮らし限定」の見直しも検討を！

少子化と行動力の低下で、若年層の一人暮らし希望者は減少傾向。

そこで「2人入居OK」「兄弟・友人同士OK」とすることで、单身層だけでなくファミリー・カップル層にもアプローチできるようになります。空室対策として「居住制限の見直し」は、家賃を維持したまま募集対象を広げる有効な一手になります。

🔍 《見直しチェックリスト》

- ☑ 家賃は最新の相場とズレていない？
- ☑ 「一人暮らし専用」に縛られていない？
- ☑ 二人入居・ルームシェアの可否は？
- ☑ 設備や築年数に対して妥当な金額か？
- ☑ 「この家賃なら住みたい！」と思える設定？



🗣️ オーナー様への一言

高齢化で空き物件は増加し続け、少子化で引っ越し希望者は減少中。つまり、今は「顧客を取り合う時代」です。「どこに住むか」より「条件が合うか」が決め手になる今こそ、戦略的な家賃見直しを——。

賃貸物件 売却物件

あなたの大切な不動産を、
本当に必要な人のために。
お気軽にご相談ください。

募集中!!



マンション

一戸建

土地

- ・新聞折り込み
 - ・スーモ
 - ・アットホーム
 - ・ホームメイト
 - ・他不動産を探す全般のサイト
 - ・不動産業者用ポータルサイト
 - ・不動産情報誌
- などに無料で掲載します。

また自社内で管理物件を囲い込むような事はせず他社仲介業者とも連帯を取り入居率をアップさせていきます。

ご紹介いただいた方にギフト券プレゼント

お知り合いの方ををご紹介いただき、当店にて無事ご契約となりましたら御礼に5,000円のギフト券プレゼントいたします。ご紹介可能地域は<広島市・安芸郡・東広島>になります。
※月極駐車場は対象外となっております。

あなたへのプレゼント ♡

QUOカードorアマギフ
5,000円分！

お知り合いへのプレゼント

初期費用の総額料金より
10,000円割引！
※家賃7万円以下は5千円割引

社長の

独り言



先日、お母さんと娘さん2人へ物件ご案内をさせていただきました。娘さんたちは元気でかわいらしく、物件内ではしゃいでおりましたが、突然、5歳の娘さんが、「だっこして！」「いいよ」と両手で抱っこ。すると、「次はお姫様だっこ！」「えっ？お姫様だっこ？こんな感じ？」などと、急な要望にうろたえながらも、とうやら合っているようです。しかし、お姫様だっこ！いい運動です。その状態で、お客様へ説明！寒い時期なので、ダウンを着ていましたが、だんだん熱くなり、それを脱いで再度お姫様抱っこ！そうこうしながら案内を終わり、娘さんたちともお別れ！私の子供たちも、もう30才前後なので、そろそろ孫ができてもおかしくありません。この日は孫ができるかと体力がいることを教えていただきました…。そして、数日後、今度は弊社にて打ち合わせで、お客様の家へ送迎です。店舗内でも娘さん2人は楽しそうに遊び、そして打ち合わせ終了！その日は大雪で、気をつけながらゆっくり運転している車内で、5歳の娘さんが、「ねえねえお兄さん」「えっ？お兄さん？お兄さんでもお兄いさんでもなくて？よく分かっていないのだろうとは思いますが、悪い気はしません。と、思っていると「家に帰ったら、YouTubeのテレビを一緒に見る？それとも、雪合戦する？それとも雪だるま作る？どれか選んで！」「えっ？どれか選んで？強制？などとうろたえていると、いつのまにか家に到着！車から降りると雪がかなり積もっています。どれか選ぶ暇もなく雪だるまづくりです。完成させて娘さんに渡すと、「これ持てかえって飾ろう」といいたく満足そうに帰っていきます。他の2つの要望は忘れたのかな？でも、その後ろ姿かとてもかわいらしく、いい子に育っているなと思いました。孫ができたときの練習をほんの少しさせていただきました…。

今月の一冊

勉強・ダイエット・貯金・目標達成…は習慣化が10割

出版社 / SBクリエイティブ
著者 / 堀田秀吾

価格 / 1,760円



仕事、ダイエット、健康管理、勉強、目標達成…すべて成功のカギは「習慣化」にあります。しかし間違った習慣を身につけてしまったらその代償は大きくなってしまいます。

何をどう習慣化すればいいか、そのために重要になるのが「エビデンス」です。

本書は、ハーバード、スタンフォード、オックスフォード…などの研究機関において証明されたテクニックを100個紹介。見開き図解入りでわかりやすい。気になったテクニックからはじめられ、情報収集のためにも役立ち、また読みものとしても楽しめる一冊。



- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分をいただいただくこと」

〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
homemate@nakano-ty.co.jp
<https://www.nakano-ty.co.jp>



今月も読んでいただきありがとうございました。来月もがんばって作成します。どうぞお楽しみに。

