



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

1月-2月号

発行日
2024年1月



＼ 繁忙期前の今がチャンス！セルフチェックができる設備点検 ＼

この時期に大家さんができること

今年の繁忙期を前に、空室のお部屋をしっかりとチェックしておきましょう。ご自身で点検できることもたくさんあるのです。不具合が見つかったも、すばやくに補修が完了していれば安心して、繁忙期を迎えることができ、すぐに入居させることができるので家賃収入が入る時期も早まります。今回は、大家さん、投資物件オーナーさんでも簡単に確認しやすい設備点検のポイントを写真付きでご紹介します。お時間があるタイミングで是非確認されてみてください。

水まわりの設備は実際に流してみましよう

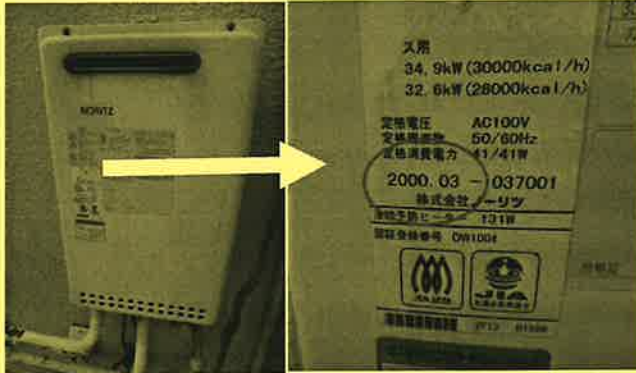
トイレなどは実際に水を流してみると、流れないケースも稀にあります。特に退去後や、数カ月立っていると思わぬ不具合があることも多くあります。ワイヤーが切れて、レバーを回しても水が流れないケースになります。同設備でなくても、水が流れない場合は何かしらの不具合の可能性がありますのでその時は弊社までお気軽にご連絡ください。



そして左の写真は、別の物件では水は流れたのですが、トイレの本体の接続部分に不具合があり、トイレのタンクと本体の間から漏水が確認されたケースもあります。こういった場合もあるため、水が流れても周辺が水漏れがしていないかチェックする必要があります。

外回りの給湯器設備の設置年月日も重要

下の写真のように設置年月日が記載されているところは、自分でもすぐに確認ができます。一般的には設置してから10年が交換の目安といわれています。赤い囲みには2000年とありますので、交換をする時期が到来しています。特にこれからの季節には、お湯の使用率が高いため、賃借人（入居者）から「温度調節ができない」などのクレームにつながらないように、気をつけたいですね。



設備の不具合は、気づかずそのままにしていると、思わぬ出費につながる場合もあります。入退きのタイミングでは、必ず点検するようにしましょう。また最近では、入居中でも設備の定期点検を行っている収益物件もあります。繁忙期を前に、不具合箇所は修繕して、安心して入居者をお迎えしたいですね。

第一印象に響く！排水管の臭い対策

水回りは空室の状態が続くと排水管部分より臭いがこみあげてくる事がかなりあります。排水管内にある水が蒸発して臭いが上がってくるためこのような現象が起こります。

対応策としては「サランラップ」などで蒸発を防ぐために排水口部分に被せて密封するような工夫が必要となります。内覧の際に、臭いの部分はお客さんの中でも「マイナスイメージ」しか残りません。その日の物件が見終わった後でも臭い部屋として印象に残ってしまいます。そのため臭いには関しては、まず初めに対策したい箇所になります。前の入居者の生活臭などある場合は、芳香剤などを置くなどの工夫も大事になってきます。

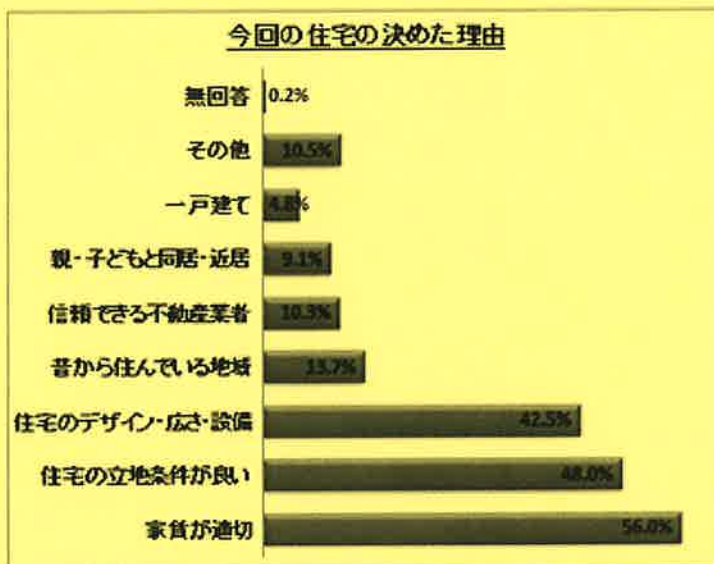


長期空室の部屋では、特有の下水の悪臭がする場合があります。これは、いわゆる排水トラップの水が蒸発している状態です。この「臭い」ひとつで部屋のイメージを悪くしてしまいます。長期空室の部屋は、臭い対策を忘れずに細目に風通しと封水をしてください。また、その際も冒頭でお伝えしてますよう排水口に「サランラップ」で排水口部分に被せて密封するような工夫が必要です。

入居者が物件をきめる理由とは

賃貸住宅市場は、根強い人気がありますが、入居世帯における住宅の選択理由は「家賃が適切だから」という項目が半数以上を占めます。賃貸物件の選択肢を考えると、何よりも毎月支払わなければならない家賃が気になりますよね。賃貸経営をする方にとっても家賃設定は借り手がつく重要ポイントで、地域の相場を調べて適切な金額にするようです。

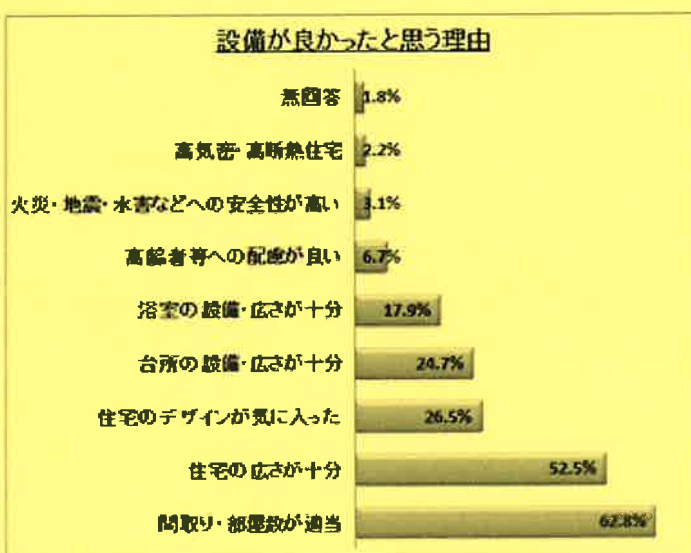
今回、賃貸の選択した理由や設備等に関する選択理由をみた選び方を紹介したいと思います。



賃貸を選んだ理由は、5年以上「家賃が適切だから」ということが半数以上を占めています。家賃については、生涯払っていかなくてはならないので、賃貸を決める最優先になっていることのようなのです。ここ数年で上昇している理由もあります。

- 住宅の立地環境が良かったから
 - 住宅のデザイン・広さ、設備が良い
- この2つの理由が、賃貸物件の選び方に重要視されてきてます。

昔のような四畳半一間の住まいが賃貸というイメージではなく、デザイナーズ賃貸やテラスハウスなども増えており、住宅のデザインについては、平成22年度の34.0%から平成26年度42.5%と10%近く伸びています。



最近間取り、部屋数が選んだ理由として一番人気で選ばれています。賃貸でありながら、「台所の設備・広さ」や「浴室の設備・広さ」も選択肢の一つになっているようで、水回りを更新する賃貸物件も増えています。そして、最近では災害意識の高まりから「火災・地震・水害からの安全性」もポイントを伸ばしています。立地や家賃と並んで賃貸住宅の選ぶポイントとして上がっているデザインです。

家賃、立地の条件に加え、デザインも重点的していきたいですが、全て完璧を求めるには限界があります。大家さんも入居者も妥協できる部分は妥協して長く愛される物件にしていきたいですね。

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と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アマギフト
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



新年第1回目のよもやま情報です。今年もよろしく
 お願いします。去年の年末からM江さんが欧州1人旅
 をしており、1月2日の夕方に羽田空港着、その後飛
 行機乗り換えで、夜に広島空港到着の予定でした。広
 島空港に迎えに行くにはまだ早い時間だったので、な
 んとなくテレビを見てみると、ちょうどM江さんが到
 着する時間にJAL機と海保機の衝突事故！JAL
 機が燃えていくのがテレビでライブ中継されており、
 乗客の安否も不明とのこと。確かM江さんはANA機
 だったと思うのですが、あまりにも同じ時間でのJA
 L機到着だったので、急いでM江さんの便を確認！や
 はりANA機でした。その後、JAL機の乗客も全員
 無事との事でひと安心です。しかし、誰も想像してい
 なかった、着陸時の滑走路での他の飛行機との衝突事
 故！今後、同じことが起こらないよう、検証作業が必
 要です。M江さんは無事に羽田空港には着いてしまし
 たが、この事故により、広島空港行の便は欠航となり、
 一晩空港で過ごしました。そして、翌日、振替予約し
 ていた朝の便がまたまた欠航、私も朝の便で帰ると思
 い広島空港へ朝9時に迎えに行っておりましたが、一
 旦帰宅。結局、この日も欠航続きで帰れず、翌日、新
 幹線で広島へ到着！羽田空港のあまりの混雑で、飛行
 機チケットの払い戻し手続きはできなかったよう
 です。なにはともあれ、無事に帰ってきただけで十分
 です。新年早々いろいろありましたが、皆さまのお役に
 立てるよう精一杯取り組んでまいりますので、今年もよ
 ろしくお願いいたします。

今月の一冊



現在、再ブーム中の小島よしおさん！ 勉強が嫌い、ついウソをついてしまう 小学生からの相談に寄り添って回答★

出版社／朝日新聞出版 価格／1,540円
 著者／小島よしお

子どものお悩み相談連載が待望の書籍化！
 「小島よしおのポクといっしょに考えよう」



「勉強が嫌い」「仲間外れにされて悲しい」
 「ついウソをついてしまう」「塾の費用が…」など、
 小島よしおさんが小学生からの相談に
 優しく寄り添って回答します。
 さらに、さかなクンと子ども時代を語り合う特別対談を収録！

全文ルビつきで、大人も子どもも読めます。

- ・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でのいていただくこと」

〒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
 E-mail homemate@nakano-ff.co.jp
 URL https://www.nakano-ff.co.jp

今年もよろしく願いま
 す。来月も一生懸命作
 ります。来月はプレゼント
 企画も！お楽しみに！

