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
㈱中野土地建物の
よもやま情報

11月-12月号
発行日
2025年11月

＼冬にしかできない対策をして原因の根本を解決／

冬に気づく、住まいの“ありがち課題”とかんたん対策

寒くなってきてから「ん？なんか変だな」と気づく“住まいのクセ”ってありますよね。
実はこれ、入居者が物件を選ぶときにも敏感になるポイントだったりします。
自宅でも、空室でも、年末のひと手間が住まいの価値を高めるヒントになるかも…？

玄関・廊下の冷え、意外と印象に残ります❄

内見や来客時、「玄関に入った瞬間の印象」は意外と強く記憶に残るものです。冬場は特に、玄関や廊下が冷え込むことで“寒い家”“古い家”という印象を与えてしまうこともあります
玄関や廊下は日当たりも悪く、暖房も届きにくいため、空室ではなおさら冷え込みが激しくなります。こうした環境は入居希望者にとってマイナスに働き、せっかくの内見も成約に結びつかない原因になることも…

印象を変えるためのちょっとした工夫

▶**玄関マットを設置**：温かみを感じる素材のマットで“ぬくもり”を演出
▶**断熱シートの活用**：玄関ドアや窓ガラスに貼ることで冷気をブロック
▶**人感センサー付き照明**：あたたかい色味の照明で入った瞬間の印象が◎
▶**サーキュレーター設置**：暖房の空気を循環させ、冷えを緩和
▶**香りや観葉植物の演出**：視覚・嗅覚で“寒々しさ”を中和

空室でも「冷たさゼロ」の印象づくりを

空室管理中でも、ちょっとした演出や工夫で印象は大きく変わります
特に冬の内見は「寒さ」＝「管理が行き届いていない」という印象につながりやすいため、こうしたポイントを事前にチェック・対応しておくことで、クレーム防止・空室対策としても効果的です

冬の困る〇〇対策は、今のうちに！

冬は“結露とカビ”が育ちやすい時

冬になると、室内外の温度差によって窓や壁に「結露」が発生しやすくなります。この結露が長時間放置されると、壁紙の裏や窓枠、押し入れの中などでカビの温床となるリスクが高まります

とくに空室状態の物件では、

【換気されない】【室温が低く湿気がこもる】【空気の動きがない】

といった状況が重なり、結露→カビ→クロスの劣化・臭いの発生という悪循環につながることも…

放置すると見えない場所まで劣化が

結露から始まるトラブルは、次のようなリスクを引き起こします。

- **サッシや木枠の腐食**
- **壁紙の剥がれ・シミ・黒ずみ**
- **押し入れやクローゼット内のカビ繁殖**
- **カビ臭や湿気による“古い家”の印象**
- **修繕費・クリーニング費の増加**

特に入居前の内見で「カビ臭」があると、それだけで敬遠されるケースもあります

結露＆カビ対策の基本ポイ

☑ **1. 換気扇の活用**

→ 空室でも定期的に換気することで湿気を逃がし、空気を循環させます。

☑ **2. 結露防止シートの活用**

→ 窓ガラスに貼ることで、冷気と湿気の接触を防ぎ、結露を軽減します

☑ **3. 水取りぞうさんなどの除湿剤設置**

→ 押し入れやトイレ、下駄箱など湿気がたまりやすい場所に設置しておくのが◎

☑ **4. ドアを少し開けておく**

→ クローゼットや押し入れは少し隙間を空けておくことで空気が流れやすくなります

☑ **5. 空室期間中も簡易サーキュレーターなどで空気の循環を意識**

→ 1000円台の安価なタイプでも、湿気対策に効果的

入居後のトラブル防止にもつながります

結露やカビは、見た目以上に根深いトラブルの原因になり得ます。

入居者からの「壁にカビが出てきた」「クロスがめくれてきた」という問い合わせは、寒い時期に増える傾向があります。そのため、空室中にできる“先手の対策”が、長期的なメリットにもつながる

「エアコンがある＝安心」ではないのが冬場の現実。

暖房の“使い勝手”が意外な決め手に

実は内見時や入居直後に「暖房がうまく使えない…」という印象を持たれると、物件の印象全体にマイナスの影響が出ることもあります。入居者目線で“暖房の使い勝手”を点検・改善しておくことは、寒い時期の空室対策にも繋がります❄

☑ よくある不満と、オーナーとしてできること

「寒い・温まりにくい」

→ エアコンの風向き・設置位置、室内の断熱性（窓や玄関ドアの隙間）に原因があることも。断熱シートやカーテンでの簡易対策、エアコンの掃除などで、体感温度がグッと改善されます。

「乾燥して喉が痛い」

→ 冬のエアコン暖房は空気が乾きやすく、加湿器がない場合は特に不快に感じられます。

「加湿器の貸出あります」「濡れタオルでの加湿術」など、ちょっとした案内があるだけで印象アップに繋がります✨

「スイッチの位置が分かりづらい／リモコンの電池が切れている」

→ 意外と多いのがこの声。

リモコンホルダー設置や、電池交換済みの状態での設置、説明ラベルの貼り付けなどで好印象

ワンポイントメンテナンスで、印象アップ！

フィルター清掃＆吹き出し口チェック

ホコリがたまると効率が落ちるだけでなく、臭いや故障の原因にも。定期的な清掃で安心を提供できます。

サーキュレーター・パネルヒーターの設置検討も◎

間取りによってはエアコン1台では暖まりづらい場合も。

小型の暖房器具を補助的に設置することで部屋全体が暖かく

「冬支度済み」アピールも忘れずに！

「冬に向けて点検済み」「暖房効率アップ対策済み」など、内見時に一言添えるだけでも印象は大きく変わります。

まとめ

冬の暖房ストレスは、住み心地の大きな評価ポイント。

事前のチェックとほんのひと工夫で、入居率アップに繋がる“見えない価値”を提供できます✨

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。

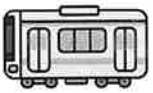
ご紹介いただいた方にギフト券プレゼント

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
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



今月の十一月一日より、弊社のグループ会社として、広島駅近くに美容サロン「PURASIA・(プラシア)」をオープンしました。広島駅すぐの好立地でフェイシャル、脱毛、まつげ、眉毛、ネイルまで、女性はもちろん、メンズOK、年齢、性別を問わず通いやすい「自分磨きの新定番サロン」です。地域最安値×高技術で在籍スタッフは他店で人気を集めた実力派のみです。「ホットペッパービューティー」の検索サイトで広島駅周辺で検索するとトップに出てきますので、ぜひご覧ください。ところで、このテナントに決めるまで、いろいろなテナント物件を探し、物件を見て回りましたが、テナントを扱う業者さんの中にはびっくりするぐらい横柄な方もいます。ある業者さんは、老舗だったので、安心して問い合わせしたところ、とても面倒くさそうに「借りたいんだったらどうぞ」「美容サロン？いいんじゃないんですかね？」という感じです。広島駅周辺は「ミナモア」効果でたくさんのテナントができ、動きも活発で、また、新設法人が多いので、居住用物件と違い、いろいろなクセのある業界の方々を相手にしないといけませんので、そういう対応になるのかもしれませんが・・・。結局、初めに候補に挙げていた物件は、対応をのらりくらりとされ、オープンに間に合わないので断念！ここは他の店舗には居酒屋や焼き鳥屋が入っていたので、ちょっとどうかな？と思いながらも駅近と家賃が魅力でした・そして、次、見つかりました。現在営業している店舗です。オーナーさんも美容業界に関わっている方で、安心できますし、ビルも他の店舗が歯医者さんや美容院なので、とてもきれいです。ビルも真っ白で美容エステにピッタリです。オープンからたくさんご予約いただいてます。ぜひご来店ください。お分かりだとは思いますが、私がお客様としてここに来店することはもちろんありません。息子は行っているようですが・・・

今月の一冊

山本周五郎賞受賞作！
馬主一家の波瀾に満ちた20年間を描く作品。

出版社　／ 新潮社
著者　　／ 早見知真　　価格／ 990円

お前に一つだけ伝えておく。絶対に俺を裏切るなーー。

父を亡くし、空虚な心を持て余した税理士の栗須栄治は
ビギナーズラックで当てた馬券を縁に、
人材派遣会社「ロイヤルヒューマン」の
ワンマン社長・山王耕造の秘書として働くことに。
競馬に熱中し、〈ロイヤル〉の名を冠した
馬の勝利を求める山王と共に有馬記念を目指し……。

競馬の世界を舞台に、ひたすら夢を追い続けた熱き大人たちが、
家族や仲間たちとの絆で奇跡を起こしていく、
人間と競走馬の20年にわたる壮大な物語だ。

・会社名　ホームメイト広島安芸店　株式会社中野土地建物
・提供できるもの　不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
・モットー　「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いていただくこと」

・会社の場所

〒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-tt.co.jp
https://www.nakano-tt.co.j

まちの不動産やさん
中野土地建物
NAKANOTOCHITATEMONO