

Yama LAB.

||||| produced by やまもと住研 |||||

2025
秋
vol.1

House Report

海が見える物件購入&リノベーション 江田島市 N 様邸

Question & Answer

賃貸住宅がゴミ屋敷になってしまったら？

お家のMaintenance

大雨で排水溝がオーバーフローしたら？

呉市 H 様邸 LDK 完成写真



タブチキヨシ × タカショー × YYHOUSE コラボ商品

『Luxury Place』

広がる海と空、風と波の音。

都会では体験できない、シンプルなながらも贅沢な暮らしをご提案する、やまもと住研オリジナル商品です。

お問い合わせ・カタログのご請求は
ホームページもしくは ☎0120-24-5727まで



- Question and Answer -

賃貸住宅のオーナー様の心得・こんな時はどうする？

Q. 賃貸マンションに鳩が飛んできます。鳩の駆除は貸主・借主、どちらの負担になるのでしょうか

A. 賃貸住宅に鳩が飛来すると次のような被害を受けます。
 ① 巣をつくる・・・草木が生え、虫たちが豊富となる3月～5月にかけて巣作りを始めます
 ② 羽や糞による衛生面・・・羽にはアレルギー疾患の原因になるノミやダニ、糞にはウィルス・寄生虫等付着しており、吸い込んでしまうと喘息などの健康被害を引き起こす恐れがあります。
 ③ 洗濯物に糞が付着する
 ④ 騒音・・・バルコニー部分は居住後の鳩駆除の責任は借主ですが、廊下等共用部は貸主の責任となります。
 鳩の被害を放置しておくともクレームになるだけでなく将来的に入居率が下がることがありますので対策をしておくことが重要です。

- ① ネットを張って侵入防止
- ② 手すりにスライク設置
- ③ 定期的の手すりに忌避剤を塗る
- ④ 専門業者に依頼



①～③はホームセンターで購入できます。
 安定した入居率を維持するためにも早めに対策することをおすすめします。

- User Voice -

2025年8月マンション売却のM様より



成約者様アンケート

ご質問にお答えして、満足度の高いお取引を目指します。
 アンケートにお答えいただくことにより、今後のサービス向上に努めます。

- ① 当社にお声掛け頂いたお声かけを教えてください
- 前から知っていた
 - 連絡が早い
 - 最新のホームページを見た (レシート、スマホ)
 - 他のサイトを見た (スマホ)
 - ナラシ(新聞記事・投函)を見た
 - 親戚の情報を聞いた
 - 紹介 (紹介者様との関係)
 - その他

② 売値をお考えになった時から、何社にお声お掛けになりましたか？

- 1社 2社 3社 4社以上

③ 物件のご実見・お見せに満足した理由を教えてください

以前お知り合いの方を担当されて、話を聞いて。

④ 売りに出された際、ご自身の印象を教えてください

⑤ 売値についてのご感想を教えてください

丁寧なスピーチに対しては、納得、大変良かったです。
 話し方も優しく、安心して小西さんにお任せしました。

⑥ 売値についてお聞きした方が多いと思われるお取引の点を教えてください

あつぱくございました。

- Maintenance -

あなたのお家をレスキューします！

引き戸の戸車交換



K様よりリビングの引き戸が上手く動かなくなったので、見に来てほしいと連絡がありました。



レスキュー隊が駆けつけたところ、引き戸の戸車がすり減って動きが悪くなっていました。こちらのドアに合う戸車を取り寄せて、戸車の交換をしました。レールにも少しロウを塗って滑りやすくしておきました。毎日使うドアの開け閉めが難しくなるとストレスになるので、メンテナンスはしておきたいですね。何か不具合があったらご連絡ください。



無料査定

売却物件募集中！

空き家や土地をお持ちの方、住み替えしたい方、実家を相続した方無料査定いたします。



弊社の建築部のインスタグラムのご紹介です！ただいまフォロー急増中。リフォームのビフォーアフターや、住宅設備の施工例など、ぜひご覧ください。お待ちしております。不動産部のインスタグラムも近々公開予定です。お楽しみに〜(ハマハ)



やまもと住研
@yyhouse_official



- Question and Answer -

賃貸住宅のオーナー様の心得・こんな時はどうする？

Q. 貸しているアパートの一室がゴミ屋敷となっています。毎月の家賃はもらっていますが、退去させることは可能でしょうか？
(～家主様からのご質問～)



A. ゴミ屋敷というだけで貸主から一方的に契約を解除する事はできません。

- ① 口頭や文書で注意
- ② 内容証明郵便を送付
 - ①で改善が見られない場合には「期日を定めてゴミを処分」「処分できない場合は一定期間内に退去」などの通達を出す
- ③ 賃貸借契約解除を申し出る
- ④ 明け渡し訴訟

改善が見られないからといって勝手にゴミを処分する行為(窃盗罪)や、ドアに貼紙をはる行為(名誉棄損)は違法行為となり、入居者から損害賠償請求されるおそれがあります。根気よく慎重に進めることが大切です。



- Maintenance -

あなたのお家をレスキューします！



江田島市のK借家で、大雨が降った直後、排水樹がオーバーフローしてしまいました。排水樹は雨水と生活用水と一緒に合流して流れてくる樹で、長年の土埃が樋の中に蓄積されて溜まってしまったようです。樹の出口の排水管(50ミリ)に、その土埃が沈殿した汚泥が詰まって流れなくなっていました。原因がわかったので、あとは汚泥を取り除くだけ。スコップがなかったので、ペットボトルをカットしたもので雨水樹の中の汚泥を取り除きました。排水管は棒つつきながら、ホースの水を高压で流し続け、やっとの事で汚泥を流しきることができました。これで大雨がきても雨水樹がオーバーフローすることは当然ありません。ご家庭でも大雨が降る前に、見える範囲の汚泥を取り除いておくことをおすすめいたします。難しい時は弊社のレスキュー隊にご相談下さいね。

- User Voice -

2025年3月マンション売却の5様より

成約者様アンケート

ご回答にご感謝申し上げます。販売が終了いたしました。翌月以降ご返信もございません。

- ① 弊社にお声掛け頂いたきっかけを教えてください

<input type="checkbox"/> 紹介があった	<input type="checkbox"/> 通りがかり
<input type="checkbox"/> 会社のホームページを見た(レボコン・スマス)	<input type="checkbox"/> 他のサイトで見た(サウナ)
<input type="checkbox"/> サラリーマン新聞(株込み)を見た	<input type="checkbox"/> 関係者の紹介を見た
<input type="checkbox"/> 紹介(紹介者様との関係)	<input type="checkbox"/> その他(コメント欄の性別を記載してください)
- ② 売却をお決りになった理由、弊所に売却を決めた理由はありますか？

<input type="checkbox"/> 価格	<input type="checkbox"/> 設備	<input type="checkbox"/> 立地	<input type="checkbox"/> 周辺環境
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------
- ③ 物件のご売却理由(売却に決めた理由)をお聞かせください

今の住むマンションが気に入らなくて売却したため。

1人暮らしを止めたため、売却の準備が整ったので売却した。
- ④ 弊社にご売却頂いた際の印象をお聞かせください

対応が丁寧で、

売却の準備が整ったので、売却の準備が整ったので売却した。
- ⑤ 弊社についてのご感想をお聞かせください

説明が丁寧で、安心して売却ができた。

売却の準備が整ったので、売却の準備が整ったので売却した。

無
査
料
定

売却物件募集中！

空き家や土地をお持ちの方、住み替えしたい方、実家を相続した方無料査定いたします。

Infomation

10/8 (※) 相續・統括対策セミナー 10:00～
広まちづくりセンターにて (完全予約制)
詳細はお問合せ下さい

10/11 (土) 10/25 (日)
お家の相談会・・・10:00～16:00

11/8 (土) 11/22 (日)
お家の相談会・・・10:00～16:00

定休日:水曜日、第2日曜日



Crean up! ✨

現場近隣清掃



8/8 近隣清掃に行ってきました。毎月一回現場周辺の掃除を社員一同で、それぞれの場所で行っています。猛暑でしたが、みんなで汗を流してスッキリした気持ちで業務を行っています。今年は10月まで暑いという予報も。みなさんも気を抜かず、熱中症にはくれぐれもお気を付けください。

CORAL CAFE 310

コーラル カフェ スリーワンオー



呉市川尻町小仁方 1-6-15 TEL080-7810-7797
営業時間 11:30～15:00 (LO14:30)
17:30～21:00 (LO20:30)

定休木曜日 / 駐車場 3台 (無料)
HP https://www.instagram.com/coralcafe_310/

ヨガスタジオを併設したカフェです。エアリアルヨガの体験もできますよ! (要予約)

海を眺めるロケーションが最高なので、そこでいただくステーキランチは格別です! テラス席もあり、砂浜で遊んで、砂が付いたままでもテラス席でランチが食べられます。人気のステーキの他にもハンバーガーランチやチキンもあります。予約をとってこ来店ください。



Editor's note

初めまして、Yama LAB. です。『やまらぼ』と読みます。やまもと住研からお客様へのニュースレターとして、施工事例や不動産情報など季節ごとにお届けしていきます。どうぞよろしくお願ひいたします。さて、暦の上では秋ですが、まだまだ暑い日本。地球温暖化で夏の期間が長くなったという説も!? 海に囲まれた日本の、海に近い街に住んでいる私たち。もっと海を利用して涼しんだり、癒されたりできたらいいですね。

呉市、江田島市で海の見える住まいをお探しの方や、暑さ対策でエアコン効率が良いかなる新熱リフォームについてのご相談は、弊社にお任せください!



株やまらぼ住研

呉市海岸1丁目4-3 代表 ☎ 0823-24-5727
アバマン ☎ 0823-24-5988
売 展 ☎ 0823-24-5982

お住まいに関するお問い合わせはフリーダイヤルまでお気軽に

0120-24-5727

ホームページアドレス <http://www.yamamoto-jkn.co.jp/>

総 合



インスタ



不動産



アバマン

ACCESS



お車の方は弊社建物の右側にお客様駐車場がございます。呉駅までお迎えに行くこともできますのでご相談ください。



大和ミュージアム