

1棟まるごとリノベーションを行いましたので実例をご紹介します

～魅力ある物件への再生、新たなスタート～

オーナー様からJAにこんなご相談がありました。

『会社の社宅契約満了に伴い全戸が一斉に空室となった。どうすればいいだろうか?…』



【物件概要】

所在:西尾市
平成2年竣工(築20年)
PC造3階建1棟12戸
間取り全て3DK



現在の建物を活かし、満室経営をするためには、どのような方策があるのかをJAグループで調査・検討を行いました。

現状調査

1 物件調査

- 現況の物件内観・外観の把握、竣工図面を参照

2 地域の特徴

〔交通、企業、公園、河川、ショッピングセンター、将来計画など把握〕

- 学校への通学には距離があるが、駅からは徒歩圏内
- スーパー等の店も多く单身や新婚には人気のエリア

3 周辺の入居状況調査

- 入居希望者は新婚が大半で、ファミリーと新婚の割合が全体の7割を占める
- 单身は社宅(寮)希望が多いが、年齢や結婚制限により30代の单身や結婚予定者は一般賃貸を探す
- 技術者が多くバイクや車の部品を保管できる屋根付きガレージを探す方も多い
- ありふれた間取りや物件は家賃が相当安い等の魅力が無ければ決まりづらい
- 高級賃貸への関心が高い方で目新しい物へ飛びつく方もいる

4 相場家賃・現状家賃から目標家賃を設定

- 新築の2LDKの相場は65,000円だが、立地の悪い物件や設備が充実していないと50,000円代後半
- 内外装ともリノベーションをしても築年数は変えられないため63,000円を目標設定(家賃のみ)

工事前の物件概況



Before

キッチン



リビング



(単位:円)

想定されるキャッシュフロー	現状維持
賃料等(共・P込)査定 月額収入/戸	43,000
賃料等(共・P込)査定 月額収入/棟	516,000
工事費(内装)/戸	400,000
工事費(内装)/棟	4,800,000
ローン返済/月	24,282
運営費(事務・管理・保証費)	24,600
入居率	80%
キャッシュフロー累計(15年間累計)	52,966,142
キャッシュフロー累計(1年あたり平均)	3,533,076

調査結果



入居需要は圧倒的に新婚層が多く新しい設備のある物件が好まれるため、**現状維持により最低限の内装工事と家賃値下げで入居者を確保することは非常に困難**であることが予想されます。

また、入居者を確保できたとしても、賃料収入の減少・入居者の質の低下・以後の維持費の増大・競合物件の追随による更なる家賃値下げなど、デメリットが多く考えられます。

そこで、**リノベーションにより物件を再生し収益改善を図ることが最善**と判断し、ここから入居者ターゲットを絞って全体計画を提案していきました。



入居者ターゲットの設定

(性別、年齢層、家族構成、職業、ライフスタイルなど)

- 自動車関係の大手企業や工場に勤める、30代前半の単身
- 20～30代半ばの新婚世帯、余暇は趣味や娯楽中心
- 収入は約400～500万円、自動車は2台保有

全体計画



- 鳥かご(住戸全体の位置を断面で示し、間取りや募集家賃などランク分けを記載した図)を作成し、ターゲットを意識して建物全体の家賃や工事費のバランスをみる。
- 間取りは3タイプに分け、モニターとして1・2号室系統の6戸のみ施工を先行し経過を把握。その後、残る3・5号室系統に修正点を活かす。

301号室 2LDK -PlanB 64,000円	302号室 2LDK -PlanA 64,000円	303号室 2LDK -PlanA 64,000円	305号室 2LDK -PlanB 64,000円
201号室 2LDK -PlanB 64,000円	202号室 2LDK -PlanA 63,000円	203号室 2LDK -PlanA 63,000円	205号室 2LDK -PlanB 64,000円
101号室 2LDK -PlanC 62,000円	102号室 2LDK -PlanA 62,000円	103号室 2LDK -PlanC 62,000円	105号室 2LDK -PlanC 62,000円

先行工事により市場の確認

1・2号室系統の修正点を活かし着工する

工事後の物件概況

After



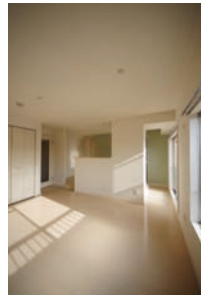
外観

パステルカラーを使用し、全体の印象をソフトに仕上げました。



室内

キッチン



リビング

想定されるキャッシュフロー

(単位:円)

	リノベーション
賃料等(共・P込)査定 月額収入/戸	69,000
賃料等(共・P込)査定 月額収入/棟	828,000
工事費(内装、設備、外装、外構)/戸	5,350,000
工事費(内装、設備、外装、外構)/棟	64,200,000
ローン返済/月	324,777
運営費(事務・管理・保証費)	77,249
入居率	98%
キャッシュフロー累計(15年間累計)	71,154,378
キャッシュフロー累計(1年あたり平均)	4,743,625

ポイント総評



建物を改修しようとする際には施工費用・内容に注目が集まりがちですが、**満室経営を目指し収支改善を図る事が目的**ですから、まずは**広い視野で物件を捉え客観的に考察していく事**が最も大切です。リノベーションでは入念な市場調査・全体計画に基づいた査定により家賃を上げることで借入金の返済をしながら、物件の稼働率と利回りを引き上げる事が可能です。例え空室が発生したとしてもリノベーション保証制度を利用すれば安定した収益を確保することができます。

「住まい手目線」の分譲住宅が完成しました!

J A あいち経済連では、組合員様の土地資産を購入させていただき、販売まで行う分譲住宅「J-Place (ジェイ・プレイス)」事業を展開しており、賃貸住宅事業とともに、住まい手の声を分譲住宅にも反映させる取り組みを始めました。

地元の主婦約200人のアンケートや選抜した7人によるグループインタビューの実施結果をもとにつくった「J-Place東海市尾張横須賀」が1月に竣工し、現地での販売会を行いました。

見学者からは「どんな住み方ができるか想像しやすい」などのお言葉を頂戴しました。「細かい配慮がすみずみに行き届いている」

今後も住まい手の声をカタチにした分譲住宅事業を展開してまいります。



ハートホーム空室率

ふるるちゃんのワンポイント データBOX

春の入居シーズン到来です。若干の条件交渉なら「損して得とる」で満室を目指しましょう!



	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H23.1.5 (1ヶ月前との比較)	H22.1.5	H22.1.1~H22.12.31	H21.1.1~H21.12.31
名古屋市	7.9% (0.3%悪化)	8.0%	7.74%	7.79%
尾張	11.0% (0.3%悪化)	9.6%	9.89%	8.34%
西三河	10.1% (0.3%悪化)	9.2%	10.41%	7.33%
東三河	12.2% (0.1%悪化)	11.2%	11.62%	10.09%
合計	10.2% (0.3%悪化)	9.3%	9.76%	8.21%

(管理戸数 27,781戸) H23.1.5現在

お問い合わせフリーダイヤル 受付時間(月曜～金曜)9:00～17:00

0120-363-370

ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます



ハートホーム

検索

発行元

愛知県下 J A JA あいち 経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1(西三河センター内) TEL (0566)-96-0025