

不安を安心に変えるために

## 社宅解約の 事業・価値創りについて

組合員が土地活用として行う賃貸住宅経営には、JA管理の物件だけでなく、企業（法人）が建物を借り受ける、いわゆる「社宅契約」の物件があります。近年、築年数の経過とともに社宅契約満了を迎える物件が増え始め、解約後の経営に不安を感じるオーナー様も少なくないようです。

今回は、JAグループが提案する事業再生に取り組み6年経つ物件のオーナー様に、事業決断当時を振り返っていただき、お話を伺いました。

今回の事例は、ハートホーム通信号外（2016年3月）でもご紹介しました。社宅契約の解約というきっかけを得て、調査分析を行い、事業・価値創りに取り組んだ様子を詳しく掲載しています。バックナンバーはWEBサイトよりご覧ください。



ハートホーム 検索



### 社宅解約当時

突然、借り手である企業から解約通知があった。今まで入居対策、賃貸募集はすべて企業にお任せだったので自分にノウハウがなく、築20年でも解体を検討するしかないかと思っていた。

新たな法人契約を見込み、原状回復工事を行ったものの法人契約先は見つからず、いつのまにか長期空室となってしまった。



### ポイント!

社宅の解約によって全戸空室となった物件は、突然、競争市場に引っ張り出され勝負を強いられることとなります。

対戦相手を知り戦術を練るために、時代や地域性・住まい手ニーズをより深く知ることが欠かせません。

### 事業再生の決断～現在

社宅解約を通知された際、何もしないで一般募集すると苦戦するなどと思ったものの、具体的な対策が浮かばなかったため、専門家の知恵を借りることにした。

JAに相談すると高い工事の見積書が出てくるかと思っていたが、複数の手法や考え方を提案してくれて驚いた。その中で、現状を知り、事業性を比べ、判断する事が大事だということに気づかされた。

何も手を入れず単純な賃料値下げの対応では、入居者の質が低下する不安があったので、賃料の回復が期待できるリノベーション手法を選択した。出来映えもさることながら早期満室という結果は、ありがたかった。

「おかげさまで現在も満室です！」



## 事業判断をするための 全戸空室の“メリット”について

全戸空室になることはデメリットがまず浮かび、不安が膨らむばかりですが、事業を長期的な視点で見つめると右記のようなメリットが見えてきます。工事のタイミングを見極めることで、チャンスに変えることができるかもしれません。

- ① 上下階で同時施工が可能になるため、住戸プランの自由度が増し、さらに魅力を高めやすくなります。
- ② 入居者がいないため、工事による騒音、振動、臭い、埃などの迷惑を掛けません。
- ③ 戸数が多いため、総事業費は高額にはなりますが、戸当たりの工事費は割安になります。

今回のような、社宅解約に備える事業・価値創りに取り組んだ事例(2017年度4棟57戸実施)や事業判断をするためのポイント、オーナー様の声を掲載したパンフレット「ジェイ・リプラン JA賃貸の事業再生」を作成しました。ご覧になりたい方は、ぜひ最寄りのJAへお問合せください。



(ジェイ・リプラン JA賃貸の事業再生) 「全戸空室」の不安を安心して変える“考働” —— 社宅解約に備える事業・価値創り

## まとめ



大きな不安を大きな安心に変えるため、“考働”を続けたことで実績を重ねることができています。今回ご紹介した物件は、解約通知から新たに稼働するまでに約1年という長い時間が費やされており、築年数が経過した物件の事業再生が容易でないことを物語っています。「どういった工事をするか」の前に「十分な調査や分析」が必要で、慎重で丁寧な取り組みこそが満室経営につながります。

社宅契約物件に限らず、複数棟所有で将来に不安を感じていらっしゃるオーナー様も、ぜひJAへご相談いただき、“早めの備え”をされることをお勧めします。

## ジェイ・リプラン (リノベーション) 施工案内

所在地	間取り	工期
①北名古屋市	2DK → 1LDK	9/10 ~ 11/16 (上下2部屋同時施工)
②中川区	3DK → 1LDK	9/29 ~ 11/16
③豊川市	3DK → 1LDK	10/5 ~ 11/20
④稲沢市	3DK → 2LDK	10/12 ~ 11/29
⑤岡崎市	2LDK → 1LDK	10/19 ~ 11/30



### 内覧のご案内

③豊川市の物件は、11/21~1/11までモデルルーム公開予定



## ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

陽が短くなりましたね。夕方以降の案内に備えて照明器具の設置と通電しておくこともこの時期の大事な入居対策ですよ。



(H30.10.1 現在)

JA賃貸空室率	管理戸数27,315戸	今月 (1ヶ月前との比較)	昨年	この1年の平均	2年前の平均
名古屋		4.7% (0.2%悪化) ↓	5.7%	5.5%	6.0%
尾張		7.8% (0.2%悪化) ↓	8.0%	8.0%	8.1%
西三河		3.8% (0.5%改善) ↑	5.1%	4.7%	5.5%
東三河		9.8% (1.9%改善) ↑	11.5%	10.6%	11.9%
合計		6.2% (0.3%改善) ↑	7.1%	6.9%	7.4%
ジェイ・リプラン (リノベーション)		0.5% (0.7%改善) ↑	1.4%	2.5%	2.2%

JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

181025

お問い合わせ 受付時間(月~金) 9:00~17:00



0120-363-370



発行元

愛知県下JA・JAあいち経済連

農業と生活のかけはし



建設部 地域開発課

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

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