

平成31年度税制改正大綱が発表されています！

平成31年度税制改正大綱が平成30年12月21日閣議決定されました。その中でも、組合員のみなさまに関連する項目についてご案内します。

今回の改正で、適用期間が2年延長された措置があります。教育資金の一括贈与非課税措置と結婚・子育て資金の一括贈与非課税措置です。

さらに民法改正(2022年4月1日)に伴う措置として、相続税の未成年者控除の対象が18歳未満に引き下げられ、相続時精算課税制度・直系尊属から贈与を受けた場合の贈与税率の特例などの、規定の受贈者の年齢要件が18歳以上に引き下げられます。

正式な税制改正は平成31年春頃に決定する予定ですが、みなさまにとって、今回の改正は大きなものではありません。

新元号を迎えるあたり、平成の30年間余を振り返っていただき、資産の継承などにお役立てください。

税理士法人スマッシュ経営 税理士 中垣泉

春の県下入居促進キャンペーンの実施

JAでお部屋を決めてJAの産直へ行こう！キャンペーン

平成31年2月・3月の2か月間、春の繁忙期に多くの入居を獲得することと、JAの産直等で農畜産物を買っていただき、農業応援につなげることを目的としたキャンペーンを実施いたします。オーナー様には繁忙期に入居を決めきるための入居対策の更なるご検討をお願いいたします。



お年玉プレゼント

答え合わせ

間違い探しゲーム (Vol.104 掲載)

答え
A-4、B-3、C-3、
D-4、E-5
(赤い丸で囲った部分)

厳正なる抽選の上、当選者を決定いたします。なお、当選者の発表は賞品の発送をもって代えさせていただきます。



ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

郊外エリアの物件は今は勝負の時。都心に勝る魅力はありますか？

(H31.2.1現在)

管理戸数27,184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
名古屋市	4.0% (0.1%改善) ➡	5.1%	5.1%	5.8%
尾張	7.3% (0.2%改善) ➡	7.4%	7.9%	7.8%
西三河	3.7% (0.1%改善) ➡	5.0%	4.4%	5.0%
東三河	8.8% (0.1%改善) ➡	11.3%	9.5%	11.8%
合計	5.7% (0.2%改善) ➡	6.7%	6.5%	7.1%
ジェイ・リプラン (リノベーション)	0.6% (0.1%悪化) ▼	0.8%	2.3%	2.3%

JA賃貸空室率

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。

190225

お問い合わせ

受付時間(月～金) 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JA・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) 0566-96-0025



ジェイ・リプラン(リノベーション)の保証加入物件がもうすぐ1,000戸*を越える勢いで愛知県下に広がっています。そのきっかけの多くはJAグループの訪問提案活動ですが、ご家族で経営方針を決める際に、実例見学が近道になっています。

ジェイ・リプラン (リノベーション) 実例見学のすゝめ

今回は、あるオーナー様の経営方針決定までのプロセス紹介と県下見学会の報告、今後予定する取り組みを紹介します。最寄りのJAに「見学したいんだけど・・・」とお声かけいただけるきっかけになるよう、「特大号」として皆さまにお届けいたします。

*平成31年1月現在903戸、リノベーション保証加入物件

事業決断の経緯

平成25年、築年数が経過した物件の今後について、退去時の空室不安や家賃等の条件改定とそれに伴う入居者の質の低下を懸念されたオーナー様よりご相談をいただきました。JAグループから市場環境の調査や事業収支の比較をご提示し、ご自身の環境を考えた結果、今後も賃貸住宅経営を継続することと長期安定経営に必要な物件への投資を決断されました。

新たな借入から資金繰りを行うこととしたため、当初は不安もあったと思いますが、平成25年～平成31年までの間7戸のリノベーションを実施し、現在、満室稼働。家賃も原状回復相場から12,000円以上アップしたにもかかわらず早期に入居が決定するなど好循環の経営をされています。

『クレール本星崎』物件概要

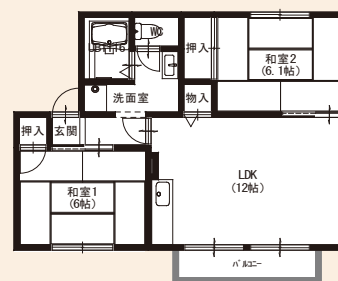
所在地：名古屋市南区
築年数：築27年(平成3年竣工)
構造：軽量鉄骨造2階建
総戸数：10戸(A棟4戸/B棟6戸)
住戸床面積：A棟53.75㎡/B棟51.45㎡

事業を考えるポイント ～ターゲットを的確に絞り込む～

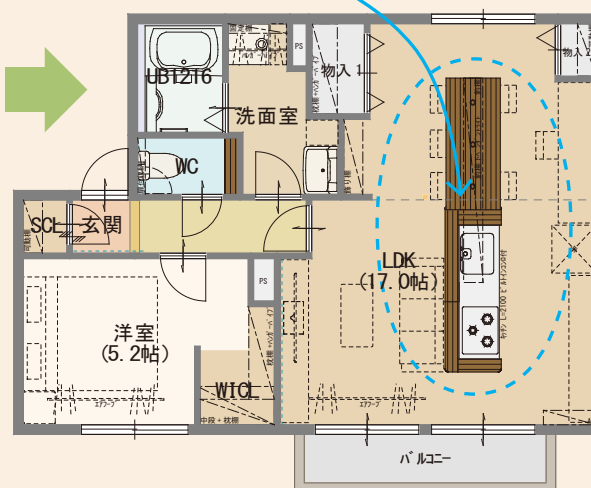
市場を細分化し狙うべきターゲットを絞りこんで、飽和状態の市場で勝ち残るための道を選択しました。

一般的なターゲット設定は、二人暮らしを細分化して「新婚」という分析までですが、今回は『二人暮らし⇒新婚⇒共働き』まで掘り下げました。共働きでどうしてもネックになるのが家事。ライフスタイルの変化をとらえて「家事は二人で一緒にする」。そこで大切にしたいのが「二人の時間」と考え、求められる暮らし方を賃貸でカタチにすべく導き出したのが【宅飲み空間】でした。

BEFORE



AFTER



ここまでターゲットが見える化するので、物件の価値創りに迷いなくなります。



ターゲットプロフィール

実際に作成した具体的なターゲットプロフィールです。先に紹介した間取図や写真を見て、「なるほど、そういうことね」と思ってもらえるかどうかですね。

オーナー様の声



- ・新婚世帯（20代中～30代前）世帯年収【600～650万】
 - ・夫は自転車+電車で市内へ通勤（会社員、社内勤務）
 - ・妻は車で緑区のショッピングモールでアルバイト（アパレル）
 - ・子供が産まれるまでは共働きである為、家事は分担制。
 - ・休日は友人夫婦を招いて4人で食事会（宅飲み）をする為、**対面キッチンでの料理と広めのリビング（13帖）はポイント。**
 - ・予め備え付けてあるテーブルと収納棚がオシャレをさらに演出する。
 - ・収納はリビング、寝室にそれぞれあるため、子供が産まれてからの必要な物の収納も想定できる。
 - ・将来は地元の東海市で建売を購入予定。今の内に仕事（貯金）を頑張りたい。
- <入居想定4年～6年>
子供が生まれ、小学校入学前or2人目が3歳まで。

JAグループから市場環境の調査結果を聞いた時に、このまま同じ様に物件を供給していたら、価値が下がってってしまうという不安を抱きました。話を聞いていくうちに「器は2度使う」「事業を再生する」という提案と、長期経営をしていきたいという思いが合致して進めることにしました。最初は不安でしたが、どの部屋も高賃料で早期入居をしている結果を目の当たりにして安心出来ています。

ジェイ・リプランの完成見学会を各地で実施

上記でご紹介した物件のほかにも、岡崎市と豊川市でリノベーション物件の完成見学会を開催しました。ご見学いただいた組合員・オーナーの皆様には、物件の魅力を体感いただきながら、同時にご自身の所有する賃貸物件の将来的な経営について、改めて考えていただく機会になったと思います。



岡崎市



豊川市

完成見学会は、物件所在地のJA内でしか開催チラシを配布しないことがほとんどです。お住いのJA管内に見学できる物件がなくても、ご希望がございましたら、その時にご覧いただける物件をご紹介しますことができます。

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 東海市	3DK → 1LDK	1/15 ～ 3/1
② 中川区	2LDK → 2LDK	1/18 ～ 3/20
③ 豊川市	3DK → 1LDK	1/28 ～ 3/23 ←（2部屋同時施工）
④ 豊川市	3DK → 1LDK	2/12 ～ 3/27
⑤ 中川区	2LDK → 1LDK	2/1 ～ 3/30
⑥ 稲沢市	3DK → 1LDK+S	2/20 ～ 4/11
⑦ 中川区	3DK → 1LDK	2/28 ～ 4/12



内覧のご案内

① 東海市の物件は、3/2～4/30までモデルルーム公開。内覧希望の方は最寄りのJAまでお問い合わせください。



ジェイ・リプラン物件を使ったステキな暮らしLabo. との新たな取り組み

予告

このたび東海市名和町で完成したジェイ・リプラン物件で、ステキな暮らしLabo.のメンバーが「こんな楽しい住まい方があるよ」と言わんばかりに内装のクロスや床などのデザインと家具や雑貨などをトータルコーディネートします。

住まい手の視点でアレンジした部屋を見ると、「賃貸住宅なのにこんなステキな暮らしができそう」と感じていただけると思います。平成31年4月にモデルルームを公開しますので、日時が決まり次第、ハートホーム通信やJA賃貸WEBサイトでお知らせします。

ステキな暮らしLabo.とは・・・

ステキな暮らしLabo.とのタイアップを紹介するWEBページができました。どんな考え方を持って集まっているのか、ブログやインスタグラムを通じてJA賃貸を広めていくために様々な楽しい交流をしています。ぜひ一度のぞいてみてください。

ハートホーム

検索

パソコン画面



スマホ画面

