

j-couleur

ジェイ・クルールのこれまでとこれから

ジェイ・クルールが目指す賃貸経営

ジェイ・クルールは、安定した賃貸経営のために、「JAオリジナルの賃貸住宅が必要では？」という組合員様の声から生まれた、住まい手の声をカタチにする商品です。

2009年より開発に取り組み、2012年に第1号が竣工。

2019年3月現在で合計39棟65戸が県下で建設され、98.54%※という高い稼働率を維持しています。

※2019年2月20日時点ですべての物件の入居延べ日数を入居・空室日数合計で割ったものです。

なぜジェイ・クルールを展開するのか？

JAグループ全体ではハウスメーカー商品が大半を占める中、なぜ、ジェイ・クルールを展開するのか。JAグループでは、何年も活躍する資産となるよう、建てる前に十分な調査・分析を行い、ターゲットに設定した入居者様から「住みたい!」と思ってもらえる「価値創り」が重要と考えます。

そして“このJAグループの考え方に共感いただける組合員様に向けた、JAオリジナルの商品をご用意することが必要なのでは?”と考えたからです。



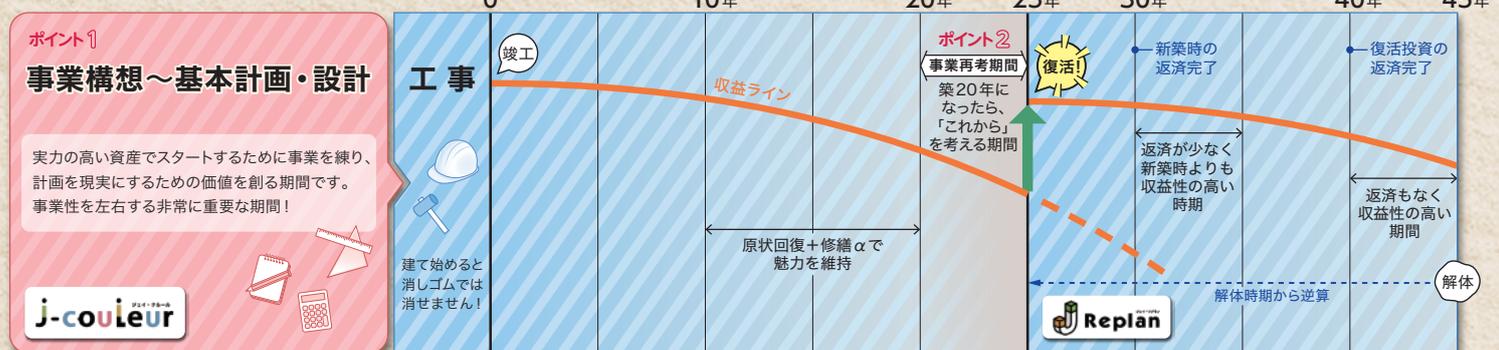
提案スタイル

ジェイ・クルールの提案は“どんな建物やプランが入るか”ではなく、“**どんな賃貸経営ができそうか**”から始まります。これまでの経験から仮説を立て、調査・分析を実施したうえで建物プランを考えます。

これからの賃貸経営における事業モデル

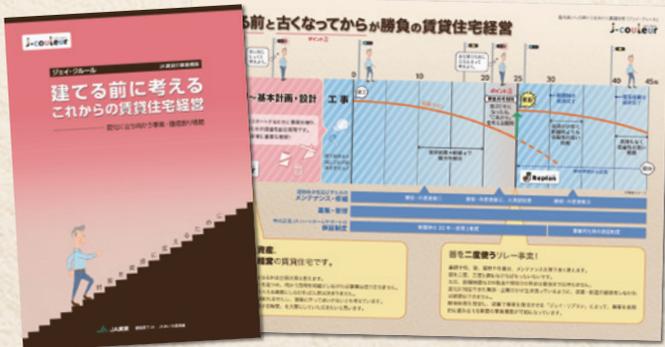
一般的に、賃貸経営は築年数とともに収益ラインが落ちていきますが、築20年から25年のジェイ・リプラン（リノベーション）によって事業を復活させることで、長期的に事業を見通すことが可能となります。ジェイ・クルールは建てる前の事業構想を最重要と考え、ジェイ・リプランを組み込んだ「器を二度使う」リレー事業をご提案します。

※事業イメージ



相続税対策や生産緑地2022年問題への対応など、組合員様の様々なご要望に応えられるよう、今後もジェイ・クルールの研究開発を進めてまいります。

また、このたび事業創り・価値創りに取り組んだ事例やそのポイントをまとめたパンフレットを作成しましたので、最寄りのJAへお問い合わせください。



ジェイ・クルール パンフレット



ジェイ・クルール 実例マップ



ジェイ・クルール 実例紹介

リノベーション保証で安定と安心の賃貸経営

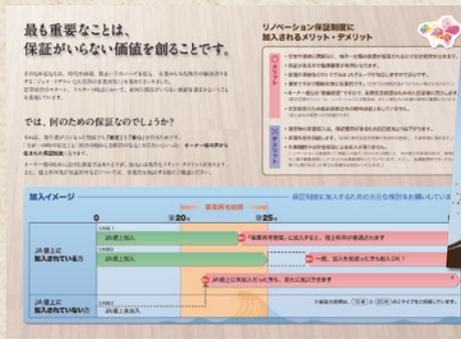
JAグループを通じて賃貸住宅を建築いただいた組合員様から、「JA借上が期間満了になる築25年以降も賃貸経営を続けたいが、古くなった建物に大きな投資をする不安もあるため、新たな家賃保証制度が欲しい」との声から、リノベーション保証制度が生まれました。

また、平成30年11月に加入要件が緩和（詳細は右記参照）され、保証の考え方や保証制度の概要をわかりやすくまとめたパンフレットをリニューアルしました。

今回特に、①築20～25年の間に今後の賃貸経営の方針をお考えいただく「事業再考期間」がとても重要なこと、②JAグループの一番の役割は、保証が必要ない物件の価値を創ることにあること、を改めてお伝えするもの内容となっています。ジェイ・クルールのパンフレットと同様に、最寄りのJAへお問い合わせください。

主な改正点

- ① これまでJA借上契約期間満了までにリノベーション保証制度へ加入しなかった場合、期間満了後に加入できませんでしたが、築30年まで借上料率に差を設け（5.0～7.5%）加入できるようになりました。
- ② 空室発生時にリノベーション工事を行わない場合、これまでは物件全戸解約となりましたが、築30年を超える場合は、空室が発生した部屋（1戸単位）のみ、リノベーションを行わず解約が可能となりました。



リノベーション保証制度パンフレット

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	3DK → 2LDK	4/1 ~ 5/24
②知立市	3LDK → 2LDK	4/15 ~ 6/5

内覧のご案内
内覧希望の方は、最寄りのJAまでお問い合わせ下さい

エントピアいない 101号室



ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

昨年1年で1.2ポイント空室が改善し、約320戸の空室が減ったことになりました。すごいことですね。



(H31.4.1現在)

JA賃貸空室率	管理戸数27,187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		4.2% (0.2%悪化) ↓	4.6%	5.0%	5.8%
尾張		6.3% (0.5%改善) ↑	7.1%	7.8%	7.8%
西三河		3.1% (0.3%改善) ↑	4.4%	4.1%	5.0%
東三河		8.1% (0.2%改善) ↑	11.6%	9.3%	11.8%
合計		5.2% (0.2%改善) ↑	6.4%	6.3%	7.1%
ジェイ・リプラン（リノベーション）		0.4% (変化なし) →	2.2%	2.3%	2.3%

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。

190425

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

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

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