

入居者ニーズと退去後修繕工事の移り変わり

「借り手市場」と言われる昨今、選ばれるお部屋にするには何をすれば…とお悩みのオーナー様も多いかと存じます。退去後に行う修繕工事の変遷をたどりつつ、空室対策について掘り下げて検証してみましょう。



5年以上前

周辺の競合物件と比較し家賃の相場を見極めて多少の値下げをすれば、通常の退去修繕（いわゆる原状回復に留めた）工事の実施のみでも入居は決まっていました。

2～5年前

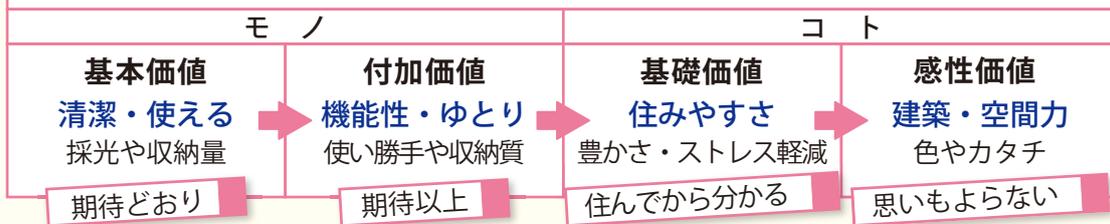
次の入居に備えるための修繕や新たな設備更新、間取りの変更など、部分的にリフォームを実施した物件でも十分差別化が図れていました。

現在

時代の変化と共にライフスタイルが多様化している為、**物件には明確な差別化を図るか、大幅な賃料値下げ**による空室対策が求められます。

どの業界においても、時代は「モノからコトへ」と価値は転換し始めており、退去後の修繕工事も同様に捉えて価値を高めていくことが重要です。

部屋をカタチづくる価値の種類と価値向上の考え方



パソコンカウンター+マルチタップ+照明器具+収納可動棚+アクセントパネル

今後求められる退去修繕工事とは？

「モノ」(=賃貸住宅) から、「コト」(=暮らし方) を提供する、つまり**住まい手目線に立った部屋創りがポイント**となっております。

時計まわりに下図の手順で例を見てみると、住まい手のニーズがカタチへと具現化されていく事が分かります。

住んでもらう方のターゲットを絞り込み明確にする

ターゲット 夫婦と未就学児の子ひとり…等

コンセプト ・広いリビングで夫婦の会話が弾む
・パソコンデスクでインターネットを楽しむ

ターゲットが住みたくなると思わせる素＝「コト」を探究

- ・家族と会話しながら料理をしたい
- ・パソコンを楽しみたい
- ・好きなものを飾りたい
- ・使うものを効率よくたくさん収納したい…等

住まい手に価値を伝えるカタチづくり

- ・対面キッチン+背面カウンター+食品庫+吊り戸棚
- ・4.5帖フリールーム+パソコンデスク+電源コンセント
- ・ウォークインクローゼット+可動棚+ハンガーパイプ…等 複合的な魅力を組み合わせて空間を創る

「コト」をするための要素＝「モノ」や価値の種類を増やす

- ・対面キッチン・ハンガーパイプ・小物フック
- ・カウンター・ピクチャーレール・可動棚
- ・室内物干し・食品庫・モニターホン・追焚給湯器…等 「コト」を実現するアイテムを選別

住まい手目線の部屋創りのコツ!!

家賃を払ってくれる“入居者の目線”になる

決してオーナー目線で見ないでください

住みたくなる価値にお金（家賃）を払ってくれるのですから



JAグループでは、少しでも皆様のお役に立てるよう、研修会等でノウハウの向上に努めております。時代のニーズに合った物件を提供できるよう、関係各位で力を合わせて満室経営を目指しましょう！

住まい手の意見を反映した賃貸住宅が完成!!

現在、J Aグループオリジナル賃貸住宅の商品開発・検討を重ねている中、住まい手の意見を活かした第一号の物件が、このたび完成いたしました。

今回の入居者ターゲットは、「**20歳代後半～30歳前半の共働きの新婚世代に!**」と設定しました。地元企業に勤務している20歳代中盤カップルで、いよいよ結婚!となった世代に対して、子供ができるまでの新婚生活を、より一層楽しんでもらえる部屋作りをしました。また、この物件の特徴は、何といても**4部屋とも間取りがすべて違う点**です。様々な生活スタイルを持つ入居者に対応できる物件となっております。

今後はこの4つの間取りをモデルプランとして、様々な場面で組合員様にもご覧いただき、ご意見を頂戴しながら、新商品の開発に活かしていきたいと考えております。



3月10日には、オーナー様のご協力のもと、新商品開発にご協力いただいている「プリムヴェール暮らす会」のメンバーや県下J A担当職員向けに内覧会を行い、商品の検証を行いました。来場者からは、「よく考えてある間取りだ」という絶賛のお声をいただきました。

趣味の多い夫婦には最適! 部屋を汚さず大切な道具が持ち込める**土間収納**

広々とした**3mキッチン**は、休日は夫婦仲良く並んでお料理ができ、コミュニケーションも円滑

収納付和室スペースは、旦那さんのくつろぎ空間と奥様のちょっとした片付け収納を兼備



物件名: エターナルファインHK
所在地: 瀬戸市山口町
規模: 1棟4世帯 駐車場8台
占有面積: 101・201 58.59㎡
102・202 56.52㎡

4月1日～30日の期間は、モデルルーム(2室)として見学可能となっております。詳しくは、お近くのJ A開発部門窓口までお問い合わせください。

平成23年度 ハートホーム入居対策の実施具体策について

今年度の施策を検討する際に、特に意識したのはターゲットの絞り込み。物件を選択するうえでキーマンとなるのは「女性」であることを考慮し、20代から30代の幅広い女性層をターゲットと捉え、「ハートホーム」のブランド醸成を行ってまいります。

イメージポスター 完成しました!

主に各J A営業所窓口にて貼り出されますが、J Aの賃貸住宅(=ハートホーム)のある一室にて、ホームパーティー(≒女子会)が楽しく行われるような華やいだイメージをデザインしました。

ラジオCM 放送します!

平成23年度の入居需要期に開催予定の入居チャンスフェアも、今回のイメージ醸成を前面に押し出し、ZIP-FMを通じて「ハートホーム」をターゲットに訴えるオリジナル番組を展開していく予定です。

ホームページ 拡充します!

今まで以上に充実させ、お部屋探しからターゲットの囲い込みにいたるまで、様々なコンテンツを用意していきたいと考えております。



ハートホーム
イメージキャラクターのふるるです!
今年度もよろしくお願ひいたします!

住まい手目線の賃貸住宅新商品

「J-couleur (ジェイ・クルール)」完成!



商品の概要や開発までの取り組みについて、ホームページにてご紹介しております。

また、商品の概要については、今後のハートホーム通信でも取り上げてまいります。

ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

ハートホーム空室率

春の入居も終盤戦。三河のオーナー様は苦しい時だけでもうひとふんばり。取りこぼしのないように!

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H23.3.1 (1ヶ月前との比較)	H22.3.1	H22.3.1~H23.2.28	H21.3.1~H22.2.28
名古屋市	7.2% (0.5%改善)	7.3%	7.74%	7.96%
尾張	9.9% (0.9%改善)	9.3%	9.61%	8.65%
西三河	10.3% (0.4%悪化)	9.4%	10.29%	8.14%
東三河	12.0% (0.2%悪化)	11.3%	11.82%	10.73%
合計	9.6% (0.3%改善)	9.1%	9.65%	8.65%

(管理戸数 27,716戸) H23.3.1現在

是非、一度ご覧ください!

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

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