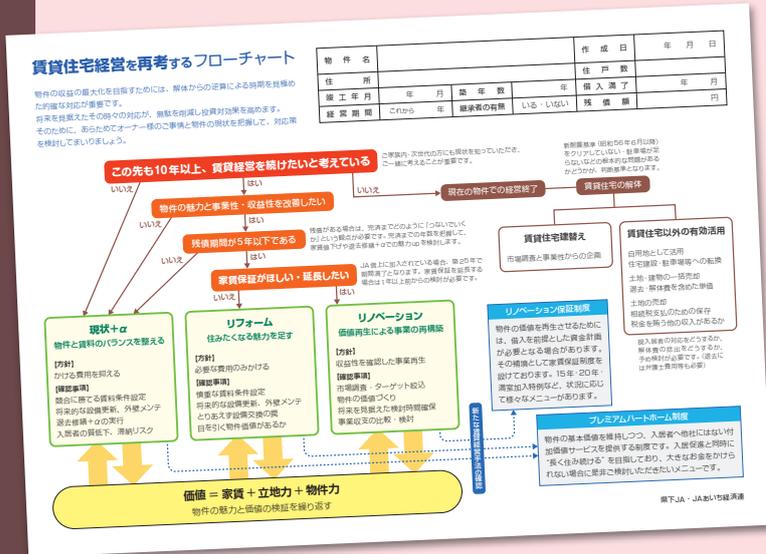


令和2年度 築21年目を迎えるJA借上物件のオーナー様への訪問活動について

愛知県下のJA賃貸で、平成27年よりJA借上の物件オーナー様への訪問活動を実施してまいりました。この活動の背景には、JA賃貸の6割近くを占める「バブル経済前後に建築された物件」の借上期間の満了時期が近づいていることがあります。25年の借上期間満了に備え、築21年のタイミングでオーナー様と顔を合わせて今後の賃貸経営の方針をお考えいただく機会にしたいとJAグループ愛知では考えております。



「賃貸住宅経営を再考するフローチャート」(左表)を用いて、今後の賃貸住宅経営の方向性をお考えいただいています。

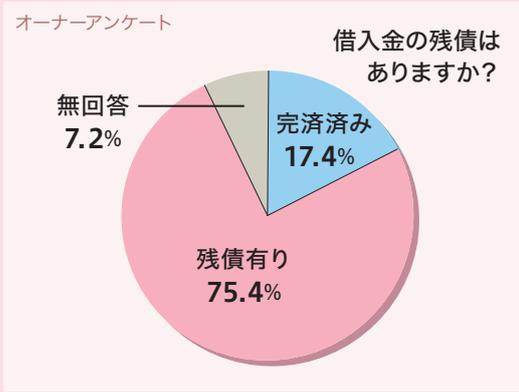
- オーナー様の意向に沿って、
- ① 現状+α
 - ② リフォーム
 - ③ リノベーション
 - ④ 建替え
 - ⑤ 賃貸住宅以外の有効活用
- の選択肢のなかから、今後の賃貸経営の方針を検討します。

今号では、令和2年度に実施した21年目物件の訪問活動のなかで行った、オーナーアンケートの結果の一部をご紹介します。

1 建築費借入金の残債

右表のとおり、21年目時点で借入金の完済済みが17.4%、残債有が75.4%という結果となりました。

ここに注目するのは、空室対策や将来を見据えたメンテナンスに対する投資の手法は、借入残の有無で毎月のキャッシュフローが異なること、また、事業の終了(解体)時期を見極めるにあたり、無駄な投資を極力なくし、将来の方向性を早い段階で検討する必要があります。



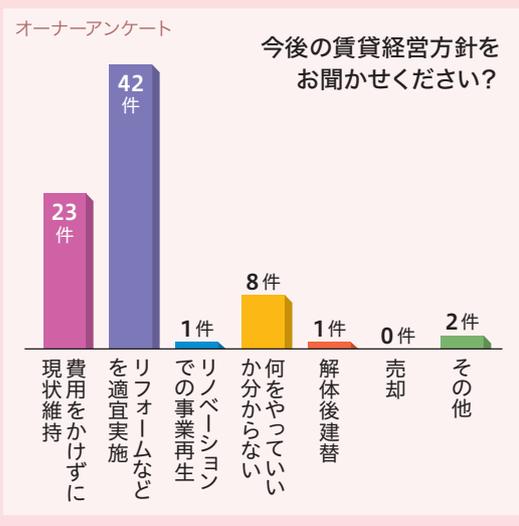
2 今後の賃貸経営について

右表のとおり、訪問時では大多数のオーナー様が「費用をかけずに現状維持」「リフォームなどを適宜実施」をお考えです。

これは明確に10年以内の事業の終了を検討しているというより、まだ漠然としか事業の終了を考えられない方が多いためと考えています。

そのためJAグループ愛知では、上記2項目以外の選択肢であるリノベーションや建替え提案にも注力してまいりました。

これらを実施するには相応の投資が必要となりますので慎重にご検討いただく必要がありますし、なにより長期ビジョンが必要になるため、お気軽にJAグループにご相談いただければと思います。



3 オーナー様からのご意見 (抜粋)

- 入居も良いことから、相続しても賃貸経営は継続していく。空室は都度リフォームで設備を加え、賃料で調整。後継者には、今後話をしていく。
- 最低限の必要なリフォームを実施していく。ただし、入居対策の話は聞いておきたい。写真等があれば参考にしたい。
- 自分では何をしたら良いか分からない。家族が頼り。

オーナー様のご意見として「写真等があれば参考にしたい」という声をよくお聞きします。JA賃貸のWEBサイトやInstagramからもリノベーションの施工事例をご覧くださいので、ぜひアクセスしてみてください。

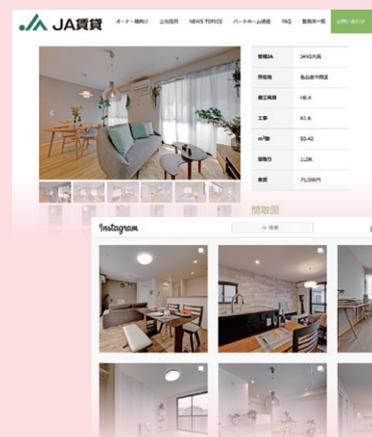
JA賃貸「オーナー様向けWEBサイト」

<http://www.ja-aichi.or.jp/hearthome>



JA賃貸「Instagram」

https://www.instagram.com/ja_chintai_hearthome/?hl=ja



JAグループ愛知では、今後も継続的に訪問活動を実施いたします。このコロナ禍において先行きが不透明な状況ではありますが、オーナーのみなさまに長期的に安定した賃貸経営を行っていただけるようご支援してまいりますので、お気軽に最寄りのJAへご相談ください。

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 豊田市	3DK → 2LDK 毎日料理が楽しくなる魅力的なL型キッチン	12/24 ~ 2/19
② 岡崎市	2LDK → 1LDK テレワークにも対応できるワークスペースや充実の収納	1/28 ~ 3/23
③ 東海市	3DK → 1LDK 一坪風呂の“贅沢”、L型キッチンで“優雅”	1/18 ~ 3/19
④ 豊橋市	2DK → 1LK 荷物が多くても収納できるWICLは嬉しいポイント	1/12 ~ 2/26



内覧のご案内

内覧希望の方は最寄りのJAまでお問い合わせください。

ふるるちゃんの一ポイントデータBOX

春の入居シーズン到来です。修繕が早く完了した部屋ほど成約の可能性が高まります。



(R3.1.1 現在)

	管理戸数 27,118 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
JA賃貸空室率					
名古屋市		3.3% (0.3%悪化) ↓	3.7%	4.0%	4.7%
尾張		6.7% (0.5%悪化) ↓	6.7%	6.5%	6.9%
西三河		4.3% (0.5%改善) ↑	3.0%	4.0%	3.2%
東三河		7.5% (0.2%悪化) ↓	7.2%	7.3%	8.1%
合計		5.3% (0.1%悪化) ↓	5.0%	5.3%	5.5%
ジェイ・リプラン (リノベーション)		0.5% (0.3%改善) ↑	1.0%	2.2%	2.4%

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。

210125

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▶▶

JA賃貸 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