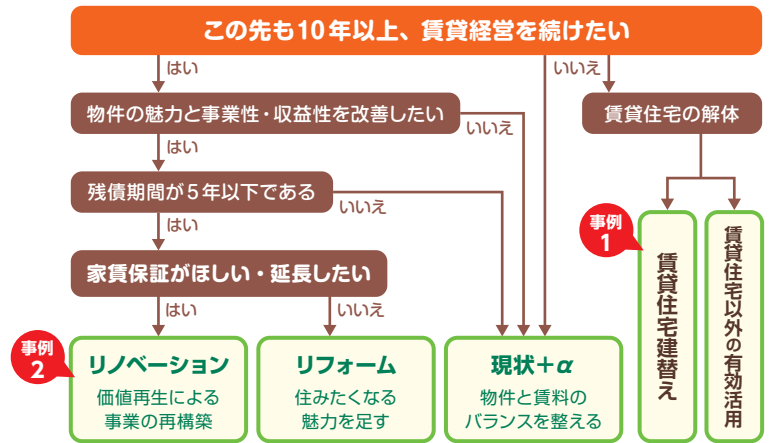


賃貸住宅における今後の経営方針の選択

JAグループでは、賃貸住宅が竣工後20年程度経過したタイミングを「**賃貸住宅経営の方向性を考えなおす時期**」で、経営の折り返し地点であると考えております。今後も安定した賃貸住宅経営を行えるよう、物件ごとに事業シミュレーションを行い、今後の経営方針の方向性に関するご提案を行っています。今回は、事業再生提案の一つである「建替え」と「リノベーション」について、実例を踏まえてご紹介いたします。

活用検討のフローチャート

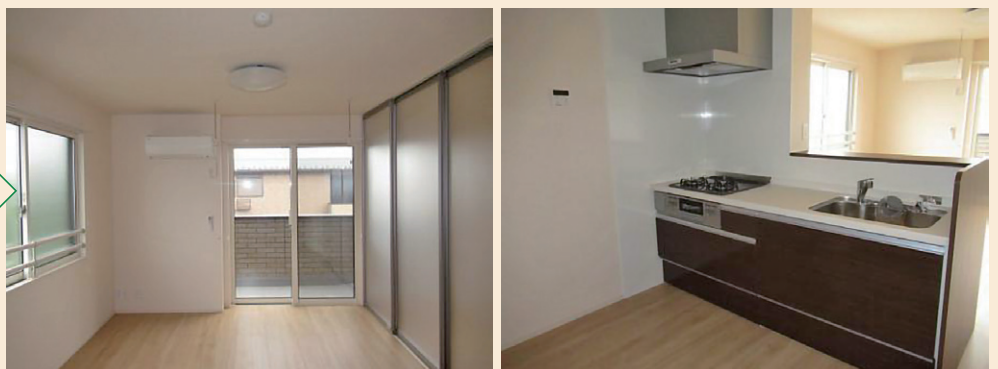


事例1 賃貸住宅建替え

竣工後30年以上に渡り、外壁塗装や修繕を行いながら賃貸経営を行ってきた物件の事例です。時代の流れとともに間取りや設備が入居者ニーズと合い難くなり、徐々に長期空室が目立つようになりました。そこで、オーナー様とともに今後の経営について考える機会を設けました。

JAグループがこれまで培ってきた経験から、構造上の耐久性や入居までの日数や家賃の下落率、相続税対策など幅広い視点で比較検討した結果、賃貸住宅の建替えをご提案することとなりました。オーナー様も提案にご賛同いただき、新たに迎える入居者様に、安心して長く住んでいただける物件づくりを目指すこととなりました。

新婚夫婦やファミリーがのびのびとコミュニケーションを取れる対面キッチンリビングを採用しました。どんな天候でも洗濯ものを干すことができる浴室乾燥機や、若い女性も安心して暮らせる防犯性の高いオートロック付玄関は、入居者様からご好評いただいています。



事例2 リノベーション

築32年が経過し、空室が目立ってきた物件の事例です。オーナー様から「建物は維持していきたいが、今後の入居が心配」とのご相談をいただきました。

「立地や市場性から考えると建替えるにはまだ早いですが、現状のままでは収益が高まらない。どのようにすれば事業性を高められるか？」などの課題をオーナー様とともに検討しました。

多くの選択肢があるなかから、住まい手目線を意識し事業性を高めるリノベーションを選択され、いまの建物を活かしつつ、暮らし方の魅力向上をはかりました。

After



Before



JAグループでは、将来に渡ってオーナー様に安心して賃貸経営を続けていただくために、さまざまな情報の提供や、物件に応じた事業再生の提案を行ってまいります。今後も賃貸住宅の安定経営に向けて、オーナー様の事業づくりに貢献したいと考えておりますので、是非お近くのJAへお気軽にご相談ください。

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 大府市	1K → 1R “使いやすさ” “住みやすさ” を重視。初めての一人住まい向き	1/26 ~ 4/10
② 岡崎市	2LDK → 1LDK+S 明るいLDとつながる洋室+ワークスペースが魅力的	12/7 ~ 6/30
③ 岡崎市	2LDK → 1LDK 生活動線を意識した間取り。リビングはテレワークにも対応	3/15 ~ 4/30
④ 刈谷市	3DK → 2LDK 独立したキッチンスペースは奥様にとって嬉しいポイント	1/18 ~ 5/31
⑤ 刈谷市	3DK → 1LDK+S テレワークに最適な専用居室は勉強部屋としても使えて魅力的	1/25 ~ 5/31



内覧

内覧希望の方は最寄りのJAまでお問い合わせください。

ふるるちゃんのワンポイント データBOX

春の入居シーズンもひと段落です。迷っていた入居対策があれば、秋を待たずに実施しましょう。



(R3.4.1 現在)

管理戸数 27,179 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	3.2% (0.4% 悪化) ↓	3.9%	3.7%	4.6%
尾張	5.9% (0.2% 改善) ↑	6.4%	6.5%	6.8%
西三河	3.5% (0.8% 改善) ↑	3.1%	4.5%	3.1%
東三河	7.1% (0.4% 改善) ↑	7.3%	7.3%	7.8%
合計	4.7% (0.2% 改善) ↑	5.0%	5.4%	5.4%
ジェイ・リプラン (リノベーション)	0.5% (変化なし) →	0.2%	2.1%	2.5%

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。

210425

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