

築23年目  
訪問の開始

## 賃貸経営の将来を見据えて

愛知県下JA賃貸のうち、築23年目を迎えた物件の訪問活動を今年度より開始します。

JAでは築21～25年目を事業再考期間と捉え、今後の賃貸経営をどのように継続していくかをJAと一緒に考えていく期間とさせていただいています。賃貸市場や入居者ニーズの変化も考慮しながら、今後の賃貸経営の方向性を探り、特に賃貸経営を継続する場合でも、解体時期からの逆算で必要な対策を講じることになります。

昨年度まで実施していた築21年目訪問は、オーナー様に心の準備をしていただく目的もあり、必ずしも具体的検討を始められるケースばかりではあり

ませんでした。不確定要素が多いと事業方針も固められませんので、「JA借上の契約満了(築25年)まで先があるので具体的な検討は難しい」というオーナー様もいらっしゃいました。

築23年目訪問では、間近に迫った25年の借上満了に備え、「オーナー様の事情」と「物件の現状」の情報を共有し、今後の賃貸経営方針をJAと一緒に、より具体的に検討する機会とさせていただきました。今回は、事業方針の選択肢それぞれの特徴を紹介いたします。

### こんなお悩みありませんか？

なるべくお金を  
かけずに維持  
できないかな？

#### 原状回復

物件の状態と賃料のバランスを整え、かける費用をできる限り抑えます  
(例：壁紙・床材の張替など)

- ・費用の低減
- ・入居募集までの期間が短い

- ・物件の基本価値は上がらない
- ・家賃の上昇は見込めない
- ・競合物件が多い

Before



After



リノベーションほど  
お金はかけないけど、  
賃貸経営を継続  
できないかな？

#### リフォーム

退去の都度必要な更新を行い、現在の入居者ニーズに合わせた設備・仕様になります  
(例：設備の取替え・和室から洋室の変更など)

- ・物件の資産価値低下の防止
- ・現状の間取りを活かした入居対策

- ・大幅な家賃回復は見込めない
- ・退去の度に何にどこまで手を入れるか考える必要がある

Before



After



この先も15～20年は  
賃貸経営を続けたい  
どうすればいい？

#### リノベーション

築20年以上が過ぎ、大きく変化した市場ニーズを取り込みます  
(例：間取りの作り替え・大規模設備更新など)

- ・物件の魅力を再構築できる
- ・近年増加のリノベ物件ファンを取り込める
- ・費用は建替えの1/3以下でできる

- ・建物の階数や一戸の部屋の広さを変えられない
- ・築年数が変わる訳ではない

Before



After



## 建替え

新たな事業としてリスタートします  
(例：老朽化したアパートから建替えなど)

**メリット**

- ・究極の事業の再構築
- ・最先端技術を取り入れた、耐震性や防火性に優れた建物になる

**デメリット**

- ・建物の解体費用が別途必要
- ・退去交渉が発生する可能性がある

Before



After



## 賃貸住宅以外の有効活用

オーナー様自身の事情を踏まえた活用方法を検討します  
(例：自用地としての活用・駐車場への転換など)

**メリット**

- ・土地の売却、土地の活用等、活用方法の多岐化

**デメリット**

- ・税負担の増加
- ・資産の減少

After



After



賃貸需要もまだ安定している。今後も事業を継続できないかな？



賃貸住宅経営の他にどんな選択肢があるの？



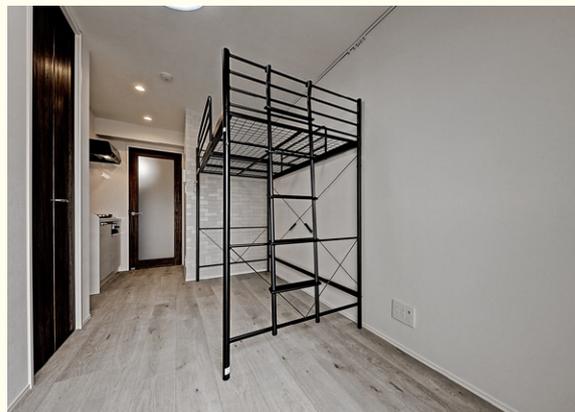
管理・募集を行うJAグループでは、賃貸住宅経営のノウハウを蓄積して情報を発信していくとともに、住まいに関する専門家として、それぞれのオーナー様の考えに合わせたご提案を行います。築23年訪問を通じて、ご家族を含め一度立ち止まって考える機会としてご活用ください。

先の見えない厳しい時代だからこそ、JAグループではオーナー様に寄り添いながら賃貸住宅経営をサポートしてまいります。今後ともオーナー様のご理解ご協力を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

## 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 → 2LDK 料理中もコミュニケーションが取れる対面キッチンが嬉しい	4/21 ~ 6/10
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 水廻り動線は奥様にとっても嬉しいポイント	4/27 ~ 6/19
④ 豊川市	3DK → 2LDK リビングのワークスペースは、自宅でも集中ができる場所	5/10 ~ 6/24
⑤ 豊川市	3DK → 1LDK 毎日の楽しみ! 広めのお風呂で一日の疲れをリフレッシュ	5/17 ~ 6/29



### 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

名古屋を除き県下の空室率は悪化傾向。夏をどう乗り切るかで秋の対策も変わってきますね。



(R3.5.1 現在)

	管理戸数 27,266 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		3.0% (0.2%改善) ↗	3.7%	3.5%	4.7%
尾張		6.0% (0.1%悪化) ↓	6.4%	6.4%	6.9%
西三河		3.8% (0.3%悪化) ↓	3.3%	4.7%	3.1%
東三河		7.3% (0.2%悪化) ↓	7.2%	7.4%	7.7%
合計		4.8% (0.1%悪化) ↓	5.0%	5.3%	5.4%
ジェイ・リプラン (リノベーション)		1.1% (0.6%悪化) ↓	0.5%	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。

210525

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