

社宅解約の不安をリノベーションで解消!

オーナー様が土地活用として行う賃貸住宅経営には、企業（法人）が棟ごと建物を借り受ける、「社宅契約」の物件があります。

今号では、社宅契約から解約までをご経験されたオーナー様にお話を伺いましたのでご紹介いたします。

経緯

「エントピア高須」は、1棟16戸の全戸を社宅契約してきました。当初の契約期間を過ぎ段階的に契約解除することを契機に、4戸のリノベーションを行ったところ、オーナー様と検討を重ねたターゲット設定がピタリとはまり、工事完了前に4戸すべての入居が決まりました。



リノベーション後のキッチンまわり

ポイント



- ① 社宅解約により、一般の賃貸市場で勝負をすることになります。
- ② 競合物件に競り勝つには、住まい手ニーズをより深く知ることが大変重要になります。
- ③ 間取り先行でなく、将来を見据えた収支計画をしっかりと練ることで、満室経営が実現できます。

オーナーインタビュー (Q&A)



Q 社宅が解約になると聞いて、どう感じましたか？

大手企業の社宅として借りてもらい、アパート経営は安定していました。契約解除と聞き、これからどうしていかうかと漠然と不安を感じました。

Q どのような提案を受けましたか？ 決断に至った理由は？

JAと経済連の担当者から、複数の収支シミュレーションを提案してもらい、新築・リフォーム・リノベーションの実例物件も見学させていただきました。

当初は解体して一から考えようかとも思いましたが、自分の年齢もあり、新しい事を始めるには難しさを正直感じました。

建物は、まだまだ現役で使えると聞いたので、入居者に選んでもらうには、“昔風”のままではなく、時代にあった部屋にしなくてはと思い、リノベーションを決断しました。

Q 実際にリノベーションをしてみていかがでしたか？

募集開始をしてすぐに入居が決まり、家賃も当初の想定より高い設定で契約することができて、ほっとしています。調査・企画・提案から募集活動まで、全てにおいて頑張ってくれたJAグループのおかげです。

Q JAグループに期待することは？

JAには全戸完了するまで引き続きお願いしたいです。私と同様に、困っているオーナーへきめ細かい提案・サポートをしてもらえることを期待しています。

「ステキな暮らしLabo.」が内装仕様をコーディネート

JAグループでは、社宅が解約になった6棟120戸（内当初の施工47戸）のリノベーションの企画依頼を受け、内装のカラーコーディネートはどうするかとても悩みました。

そこでJA賃貸の入居者と同世代で、ブログなどで生活に関する情報を発信している「ステキな暮らしLabo.」へカラーコーディネートの依頼をしました。

メンバーは物件へ足を運び、ターゲットを4パターン設定。そのうえで部屋のコンセプトを決め、内装メーカーのショールームで会議と材料選びを行い、6パターンのカラーコーディネートを考えてくれました。



デザインの一例

ショールームでの材料選択風景



お部屋を案内した新婚の奥様から「内装がとっても素敵」と言われるなど、入居者が求めるニーズを深掘りすることは、早期入居や長く住んでもらうことにも繋がることを再認識できました。

物件の状態確認をはじめ十分な近隣調査や市場分析を行った結果、早期入居、賃料UPに繋がりました。社宅契約物件に限らず、複数棟所有で将来の不安を感じているオーナー様も、ぜひJAへご相談いただき、“早めの備え”をされることをお勧めします。

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 豊橋市	3DK → 2LDK ウォークインクローゼットやシューズクローク、収納力抜群!	7/1 ~ 8/21
② 刈谷市	2LDK → 2LDK 各所に設置した収納で、散らかり知らずの整理整頓上手!	2/24 ~ 8/28
③ 名古屋市守山区	2LDK → 3LDK 家族とのコミュニケーションを大切にするアイランドキッチン	7/30 ~ 9/18
④ 名古屋市守山区	2LDK → 2LDK 料理をしながらでも子供に目が届く、安心の間取り	7/30 ~ 9/27



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

共用部の通路や駐車場へ植栽の枝が急に伸びてしまうこの時期、早めに切ってあげましょう。



(R3.8.1 現在)

管理戸数 27,231 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	3.1% (変化なし) →	3.3%	3.4%	4.4%
尾張	5.4% (変化なし) →	6.1%	6.0%	6.8%
西三河	3.3% (0.3%改善) ↗	3.7%	4.7%	3.4%
東三河	7.3% (0.2%悪化) ↘	7.4%	7.3%	7.7%
合計	4.4% (0.1%改善) ↗	4.9%	5.1%	5.4%
ジェイ・リプラン (リノベーション)	0.6% (0.4%改善) ↗	0.6%	2.3%	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。

210825

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 安城市今本町東山6番1 (西三河センター内) ©0566-96-0025