

解体まで検討した物件を 事業再生提案で 満室復活へ!!



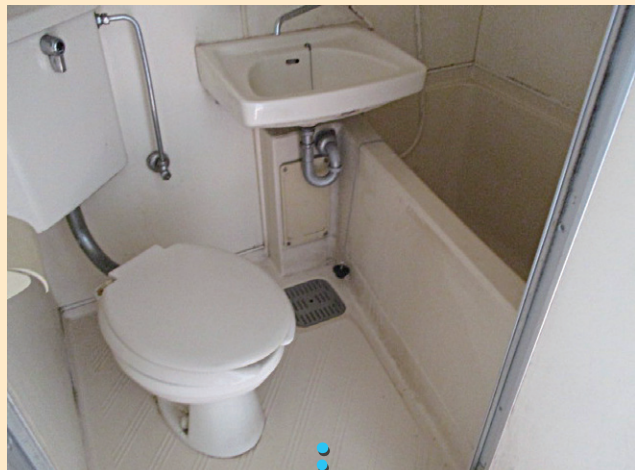
Before



After

JAでは長期空室になっている物件に対し、「どうしたら入居がきまるか?」「どうしたら事業性を高められるか?」の提案を日々行っています。今号は、全室空室となってしまった物件の事業再生事例を紹介いたします。「建替え」「リノベーション」「駐車場へ変更」の3つの事業比較提案をさせていただき、オーナー様が選択されたのは収益性の一番高いリノベーションでした。

Before



After



経緯

竣工から33年が経過し、1K（和室）に3点ユニットバスなど、間取りや設備が入居者のニーズに合わなくなっていました。空室は増えても入居が付かない悪循環が続き、遂には4部屋全部が空室に。入居の目途も立たず、このままでは賃貸経営が成り立ちません。

提案

そこで私たちは、オーナー様と共に今後の経営方法を一緒に考える機会を設けました。JAグループが培ってきた経験から、当該物件にとって実行性の高い3つの選択肢「建替え」「1棟リノベーション」「駐車場へ変更」を比較検討しました。まだまだ健全な躯体を生かし、賃貸経営を継続する方針を固め、「1棟リノベーション」を行うことが決まりました。

事業再生のポイント

企画を進める段階で「物件をどうしていくか?」「どう今の入居者ニーズを取り入れられるか?」について、市場の調査を何度も繰り返し行いました。メインターゲットを「知多エリアで働く若い单身女性」に定め、オシャレ感、清潔感を出すことに目を向けました。

物件の室内だけでなく、外壁・外構も併せて見直しを行いました。以前の面影を可能な限り無くし、物件そのものの印象を一新しました。

ターゲットをきちんと捉えられたことが、募集に有利とは言えない完成時期にもかかわらず、すぐに満室という結果を生みました。

集客には第一印象も重要、 外装も一新しました。

JA 担当者の声

オーナー様の大切な物件に対し、より良い提案ができるように。を常に意識しています。今回も何とか長期空室を満室にしたい思いから、オーナー様に多くの提案をしました。結果的に全戸満室になり、とてもよかったです。



JA あいち知多
大府不動産センター
加藤 智一



After

オーナー様の声

完成した建物を見た時、自分の物件が分からない程生まれ変わっていてびっくりしました。こんなに古くなった物件をリノベーションして内装・間取り・外壁・外構を改善しても入居が本当に決まるのか内心不安でしたが、繁忙期から外れてしまった状況でも全室入居が決まり、とても安心・満足しています。



Before

JAグループでは、今後のオーナー様のアパート経営に必要な情報の提供を行ったり、家主様の現在・将来の不安解決に親身になって向き合いたいと考えます。

今後もオーナー様の事業づくりに貢献してまいりますので、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 春日井市	2LDK → 2LDK+S 欠かせないニーズとなったテレワーク対応の書斎付き	9/6 ~ 10/26
② 小牧市	2LDK → 1LDK+S 広々14帖のリビングは、毎日の食事が楽しめる空間	9/17 ~ 11/12
③ 名古屋市南区	3DK → 1LDK+S 充実の収納に加え書斎のようなサービスルームが嬉しい	10/8 ~ 11/24
④ 岡崎市	2LDK → 2LDK 独立のキッチンスペースと用途自由のワークスペースが自慢	7/2 ~ 11/27
⑤ 刈谷市	3LDK → 2LDK 魅力のアイランドキッチンが、家族の繋がりを育む	7/23 ~ 11/30



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

陽が短くなりましたね。
薄暮時の内見は照明器具が付いていると印象が良くなりとても有利です。



(R3.10.1 現在)

	管理戸数 27,206 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%	4.2%
	尾張	5.7% (0.1%悪化) ↓	6.3%	5.9%	6.6%
	西三河	3.3% (0.2%改善) ↗	4.6%	4.4%	3.8%
	東三河	7.1% (0.1%改善) ↗	7.0%	7.3%	7.4%
	合計	4.5% (0.1%改善) ↗	5.1%	5.0%	5.3%
	ジェイ・リプラン (リノベーション)	0.2% (0.5%改善) ↗	0.5%	2.5%	2.3%

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。

211025

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