

築23年目物件 オーナー様訪問活動の新たな取り組み

愛知県下のJA賃貸において、JA借上の契約期間満了となる25年を前に建物完成後築23年目を迎えた物件のオーナー様訪問活動を実施し、アンケート調査による今後の経営方針の確認を行いました。

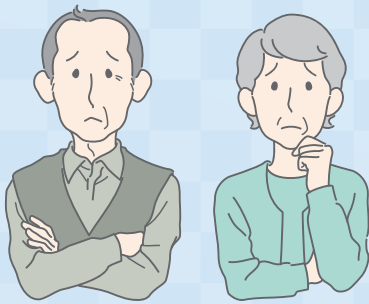
訪問活動アンケート結果 (令和5年3月末時点)

Q. 今後の賃貸住宅経営をどうお考えですか？

(97件のオーナー様訪問を実施)

選択肢	建替え	リノベーション	リフォーム	現状維持	その他※	合計
回答件数	1	3	40	46	7	97

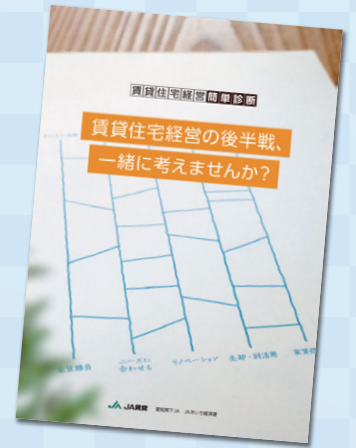
※売却など



訪問活動を振り返ると、賃貸経営の今後について「現状維持」の回答が一番多い結果でした。しかし、訪問時のアンケート回答が「答えが出ないのでと

りあえず現状維持」や「回答を迷われる方が多い」との訪問者からの報告もあり、アンケートの見直しを検討いたしました。

新アンケート



昨年までの意見をもとに、今年度からは「なるべく考えずに選択肢にたどり着ける」ことをポイントにアンケートの見直しを図りました。

12項目のアンケート評点によりオーナー様が困っていることや不安を感じていることを整理し、その結果、点数による集計結果で方向性(指標)が診断できるようになりました。

(例)

設問

「空室保証がなくなった後の経営がうまくいか不安である」

回答選択肢

- ・ そう思う
- ・ どちらかといえばそう思う
- ・ どちらでもない
- ・ どちらかといえばそう思わない
- ・ そう思わない

ココからスタート

YES 賃貸住宅経営診断書 NO

Q1 全ての賃貸住宅を今後10年以上継続して経営していく予定ですか？

はい → ページDへ

いいえ → ページEへ

Q2 築25年が経過すると弊上約が満了する物件を、空室時の賃貸保証がなくなることはご存じですか？

はい → 借上契約満了についてご説明します 8ページEへ

いいえ → 「考えを深めるための3ステップ」 4ページへ

これからの経営方針でいくべきか? (診断書 0101)

「考えを深めるための3ステップ」

STEP1. 賃貸経営に対し、ご自身のお考えに最も近い数字(0~4)を○で囲ってください。

	0	1	2	3	4
1 建物が存続する限りは、できるだけ長く現物件を使用していきたいと思う	4	3	2	1	0
2 大規模リフォームを機として、これからの時代に合った物件に作り変えていきたいと思う	4	3	2	1	0
3 築年数経過とともに下がっていった家賃をこれ以上上げたくはないと思う	4	3	2	1	0
4 新築時や入居後の収入は、物件への再投資に回していきたいと思う	4	3	2	1	0
5 賃料未払いや滞りトラブルをため、良質な入居者に入居してほしいと思う	4	3	2	1	0
6 賃貸中や設備を見直すことで、競合物件と比べられる物件にしていきたいと思う	4	3	2	1	0
7 最終的な収入手取りを増やせるのであれば、積極的に再投資をしていきたいと思う	4	3	2	1	0
12 空室保証がなくなった後も、空室に陥らない経営をしていきたいと思う	4	3	2	1	0

STEP2. 選んだ数字の合計を計算しましょう。

STEP3. 合計数に応じ、【各項目】へ進みましょう。

0~22 → 6ページAへ

23~38 → 6ページBへ

39~48 → 6ページCへ

12の設問に回答すると...

診断結果には4つの方向性があり、

- A 現状維持
- B ニーズにあった設備更新・修繕
- C 事業再生(リノベーション)・リフォーム
- D 新たな土地活用(建替え・土地開発・売却)

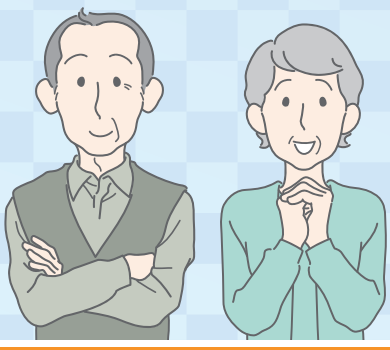
のいずれかにたどり着きます。
これらの診断結果を参考にし、オーナー様が今後の経営方針を考えるヒントとして新たに取り組み、提案していきます。

集計結果を簡単に診断します。

The screenshot shows a diagnostic report with four main sections:

- A 現状維持**: なるべく費用を抑えながら家賃力で勝負し満室経営を目指す! (Maintain status, win with rental income while minimizing costs).
- B ニーズにあった設備更新・修繕**: 相場に合わせた家賃維持を図りつつ満室経営を目指す! (Renovate/repair equipment according to market needs while maintaining rental income).
- C 事業再生(リノベーション)・リフォーム**: 大規模なリフォーム・リノベーションを実施し、家賃を上げながら満室経営を目指す! (Implement large-scale renovation/reformation to raise rental income and achieve full occupancy).
- D 新たな土地活用(建替え・土地開発・売却)**: 将来的に建替えや売却などを行い土地の新たな活用で経営転換を図る (Use new land use like rebuilding or selling for business transformation).

訪問活動を通じて



私たちJAグループは、オーナー様の所有の物件が迎ってきた23年間を振り返り、現在そして将来どう共に歩んで行くかを少し立ち止まってお考えいただく機会として、この訪問活動をオーナー様に寄り添うものにしていきたくと考えています。

今回も多くのご意見をいただき、オーナー様の「思い」を知ることができました。JAグループは、オーナー様の賃貸住宅事業に対するお悩み事やお困り事などを少しでも解消できるよう今後も努めてまいります。

ジェイ・リプラン(リノベーション) 施工案内

所在地	間取り	工事完了	コメント
① 清須市	2LDK → 1LDK	6月下旬	足浴やお化粧、様々な過ごし方ができる第2の居室(洗面室)が魅力的なお部屋。
② 岡崎市	2LDK → 2LDK	6月下旬	十分なパントリースペース。活用しようとモノが増え、もはや防災備蓄の領域に。
③ みよし市	3LDK → 3LDK	7月上旬	キッチン接続の造作テーブル。我が子は全集中で宿題をこなします。



内覧のご案内 内覧希望の方は最寄りのJAまでお問い合わせ下さい。

データBOX

J A 賃 貸 空 室 率	管理戸数 26,849 戸	(R5.5.1 現在)			
		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
	名古屋地域	3.2% (変化なし) →	2.8%	3.5%	3.5%
	尾張地域(名古屋市内除く)	4.3% (0.5%改善) ↗	4.4%	4.7%	5.1%
	西三河地域	3.7% (0.9%改善) ↗	3.5%	3.9%	4.0%
	東三河地域	5.0% (0.5%改善) ↗	6.9%	5.5%	6.9%
	合計	3.9% (0.5%改善) ↗	4.0%	4.2%	4.6%
	ジェイ・リプラン(リノベーション)	0.7% (0.2%悪化) ↘	0.0%	2.1%	2.0%

JA賃貸 Instagram
ja_chintai_hearthome

リノベーション事例 続々掲載中!

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。

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 生活部 資産管理課 446-8506 安城市今本町東山6番1(西三河センター内) 0566-96-0025