

変わりゆく賃貸住宅市場の中で“選ばれる物件”を目指して

JAみどりの最新実例をご紹介します！

近年、建築費の高騰に伴い、募集賃料を引き上げる傾向が強まっています。しかしその一方で、賃料設定が市場とかけ離れていたり、他物件との差別化ができていなかったりすることで、新築であっても入居率が伸び悩むケースが増えてきています。こうした背景を踏まえ、JAみどりでは「新築時から経営終了まで、長期にわたって市場で勝ち残っていける物件づくり」を目指して企画しました。

今回紹介するのは、その取り組みの一つとして誕生した最新物件です。移り変わる賃貸住宅市場の中でも、安定した賃貸経営を実現するための工夫と想いが詰まった実例を、ぜひご覧ください。

3棟に7つの個性

全室異なるデザインの集合住宅

(株)丹羽工務店

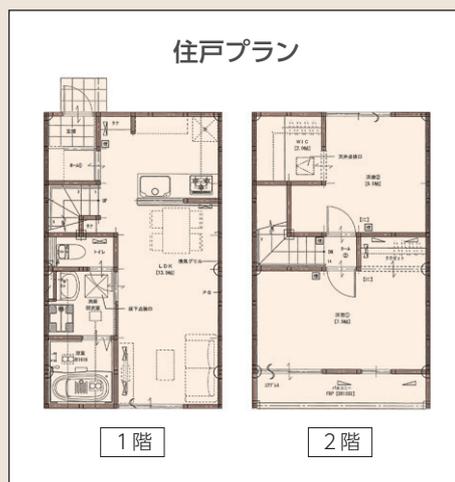
もともとこの建築地には古い賃貸住宅が建っていましたが、年々老朽化が進み、いよいよ建て替えを検討する段階となりました。

このような経緯から、JAみどりへご相談をいただきました。その後、複数メーカーにプランの作成を依頼し、より良いご提案を模索しました。その結果、入居者の視点に立ち、全室をメゾネットタイプとすることで一戸あたりの専有面積を広く確保するプランを提案すべく(株)丹羽工務店と連携し、建て替え計画を進めることとなりました。

土地の形状を最大限に活かしながら、建物と駐車場をバランスよく配置することで、効率的な土地活用を実現しています。



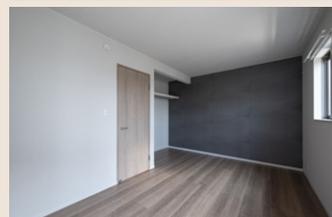
落ち着いたツートンカラーの外観が上品で静かな佇まいを演出する本物件。敷地内に足を踏み入れると、各住戸に独立した玄関が設けられており、まるで一戸建てのような特別感を感じられます。一般的に多い重層型の賃貸では、玄関同士の距離が近く、隣接住戸の存在を意識しがちですが、本物件では住戸間のスペースをゆったり確保することで、プライバシーと快適性を高い水準で両立しています。さらに共用部にはスロープや手すりを備え、小さなお子さまからご高齢の方まで安心して暮らせるユニバーサルデザインを採用。駐輪場も十分な広さを確保し、訪れる人にもやさしい空間づくりが随所に感じられる設計となっています。



ここからが本物件の最大の魅力です。A~Gの全7戸は、全室同じ間取りでありながら、それぞれまったく異なる内装デザインを採用しており、住戸ごとにまるで違った空間が広がります。通常の賃貸住宅では、全体で一つのコンセプトに沿い、内装は2~3パターンにとどめるのが一般的です。しかし本物件では、1戸ごとに異なる個性的な仕上がりとするので、入居希望者の多様なライフスタイルや好みに幅広く対応。これにより、他物件との差別化によって資産価値の向上も見込める、非常に希少性の高い物件となっています。



各住戸には、LDKへのエアコン初期設置や部屋ごとの収納スペースなど、近年の住宅で標準化が進む設備をしっかりと備えており、さらに幅広いキッチンサイズへの対応やビルトイン食洗機の追加設置、ウォークインクローゼットの採用となど、他物件に比べて優位性のある仕様も充実しています。加えて、先にご紹介した内装配色の工夫や細部にわたる設備面での配慮が評価され、募集については仲介業者を頼らずJAみどり単独で行い、募集開始から2週間での満室を実現しました。全室入居決定済みでの建物引き渡しとなり、オーナー様からもお喜びの声をいただきました。



いかがでしたでしょうか。今号ではJAみどりの実例紹介をさせていただきました。JAみどりは先進的なJAとして、常に新たな取り組みに挑戦し続けています。今回の成功事例をはじめ、愛知県下のJA全体でこうした実績を共有し、互いに協力と切磋琢磨を重ねることで、組合員の皆様の資産形成や賃貸経営を多角的にサポートしてまいります。

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 春日井市	3DK → 2LDK	12月中旬	LDKのレイアウトをあえて限定することにより家具家電の配置がスッキリ決まる

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

(R7.11.1 現在)

	管理戸数26,005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					
名古屋地域		3.1% (0.1%改善) ↗	3.3%	3.6%	3.5%
尾張地域(名古屋市内除く)		4.7% (0.2%改善) ↗	4.8%	4.5%	5.2%
西三河地域		4.1% (0.4%悪化) ↘	3.6%	4.1%	4.3%
東三河地域		5.9% (0.1%改善) ↗	6.5%	5.8%	5.4%
合計		4.2% (変化なし) →	4.2%	4.3%	4.5%
ジェイ・リプラン (リノベーション)		2.4% (0.1%悪化) ↘	1.8%	3.4%	4.1%



JA賃貸
Instagram

ja_chintai_hearthome

リノベーション事例
続々掲載中!



(お問い合わせ・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 安城市今本町東向山6番1 (西三河センター内) ©0566-96-0025

<https://www.ja-aichi.or.jp/hearthome/>
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



JAグループは「住まい
手目線」で組合員様の
賃貸住宅経営を支援
いたします。



251125