



～ 完成! 住まい手目線で再生した賃貸住宅 ～

これまでいくつかの実例をご紹介して参りました、J Aグループの
リノベーション事業＝ジェイ・リプランについて、今回はその事業
性に特化してご紹介します。

オーナー様からいただいたコメントを基に、この度の計画を振り返ってみたいと思います。



背景

社宅の解約により全戸空室となってしまう、オーナー様より今後のアパート
経営についてJ Aへご相談がありました。最初は新築への建て替えを視野に
入れて検討しましたが、「どう直すか」ではなく「どう事業再生をするのか」と
考えた時、建て替えよりも事業性が見込めるリノベーションという手段に共感
いただき、ジェイ・リプラン計画がスタートしました。

物件概要

[3DK⇒1LDK+S (3プラン)]

所 在: 豊橋市有楽町
竣 工: 平成4年(築20年)
構 造: 軽量鉄骨造2階建
規 模: 3棟12戸



今後ご入居いただける方が喜
んで住んでもらう事が一番

賃貸住宅は満室の継続が事業を支えるため、住ま
い手にとって魅力ある住まいを提供できるかがカギ
になります。

事業計画を成立させるためには、出
費(工事費)や収益が気になるオーナー
様と、家賃や物件の魅力が気になる入
居者の価値バランスが大切です。



次世代への継承も考え、
良い資産を残したい

長期経営安定を継承することを念頭に、建物の基礎
や躯体を活かすことでコストの重複を抑え、事業再生と
して必要な修繕費用を算出します。また、住ま
い手の目線に立った物件づくりをすることで、
賃貸住宅市場の中で明確な差別化をはかり、
安定経営を実現できます。



賃貸住宅経営は長期にわたるため、リノベーション
保証制度によって収入が安定することはありがたい

J Aグループの提案するリノベーション工事を行うことで、15年
または20年間家賃保証を継続できる、『リノベーション保証制度』に
加入する事ができ、オーナー様の安定経営をサポートいたします。



BEFORE

リノベーション保証制度概要

保証種類:

20年保証

15年保証

おためし保証

保証対象: 家賃のみ

借上料率: 家賃の5%

※J A借上物件は、J A借上期間満了までの間、
料率は**3%に優遇**されます。

空室保証: 家賃の80%

※リノベーション工事着手日の翌月1日より60日間
および空室発生日から30日間は家賃免責

20年保証

条件: 建物の内装・外装・外構ともにリノベーション工事
を行う。

15年保証

条件: 建物の内装についてはリノベーション工事を行う。
外装は前回施工時より10年目までにJ Aグループ
が提案するリフレッシュ工事を行う。

おためし保証 (J A借上物件のみ、15年保証)

条件: 1戸のみ内装のリノベーション工事を行い、
その部屋のみ保証に加入。

※借上の優遇料率(3%)適用はその1戸のみ。
※次の空室発生時(未発生の場合は借上期間満了月)までに、
『全戸20年保証』『全戸15年保証』『引き続き1戸のみ保証』
のいずれかを選択する。

全体計画 コンセプト

“差別化”と言っても、地域性を考慮しながら、入居者層・ターゲットを絞り込み、明確なコンセプトを設定しなければ、計画倒れになってしまいます。

今回の物件では、市場調査の結果を基に、コンセプトを“テーマパーク”に設定し、若い新婚・単身者層に支持される賃貸住宅を実現しました。

結果として、工事着工から引渡しまでのわずか3か月の間に12室満室となり、募集会社からは更なる家賃UPも出来たとの意見もありました。



『ただ費用をかけて新しくキレイにするだけではなく、賃貸住宅という資産を最大に活用して、再生できたと思う』



AFTER



住まい手目線に立った物件づくりを入居者に共感いただき、予想以上の結果につながった。ジェイ・リプランは、賃貸住宅の新たな可能性を示して、既存の市場で競合物件との価格競争には巻き込まれない事を実感した。



J A豊橋
開発相談課
白井担当

4月15日(日)付
日本農業新聞にも、
紹介されました!!



モデルルームをご見学ください!!

今回で紹介した物件は、平成24年9月末までの期間中、モデルルーム1部屋をご見学いただけます。ご見学希望の方は、お近くのJ A窓口へお声かけください。

百聞は一見にしかず!
事業再生した“住まい手目線”の物件をぜひご覧ください!

ホームページ上でも
写真の一部を掲載しております。

ハートホーム

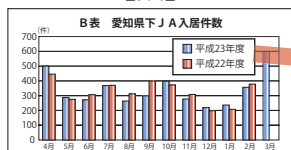
検索

お詫びと訂正

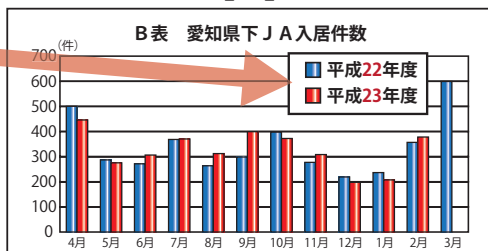
「ハートホーム通信Vol.24」(平成24年5月発行)において、誤りがありました。訂正するとともに、読者の皆様に謹んでお詫び申し上げます。

裏面「近年のハートホーム空室状況について」右下表

【誤】



【正】



ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

ハートホーム空室率

昨年は春の需要期が終わったあたりから年末にかけて空室が増えてしまいました。「今」がふんばりどころです。

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H24.5.1(1ヶ月前との比較)	H23.5.2	H23.5.1~H24.4.30	H22.5.1~H23.4.30
名古屋市	10.7% (0.3%悪化)	8.5%	9.6%	7.8%
尾張	11.3% (0.6%悪化)	10.0%	10.6%	9.8%
西三河	9.8% (0.2%悪化)	10.7%	10.1%	10.4%
東三河	14.0% (0.2%改善)	12.8%	13.7%	12.1%
合計	11.2% (0.3%悪化)	10.2%	10.7%	9.8%

(管理戸数 27,782戸) H24.5.1現在

お問い合わせフリーダイヤル 受付時間(月曜~金曜) 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



ハートホーム

検索

発行元

愛知県下J A・ 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) TEL (0566) -96-0025

J A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。

120525