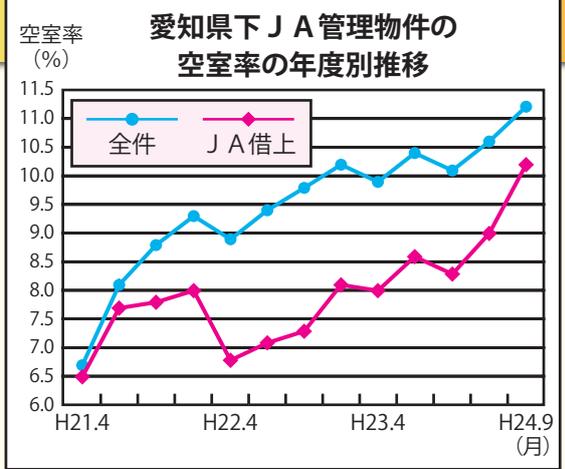




## さらに厳しくなる賃貸住宅を取り巻く環境

平成24年9月現在において、愛知県下全件の空室率は11%を超えており、厳しい状況が続いています。J Aグループとしても緊急入居対策や募集会社への働きかけの強化など、あらゆる入居対策を講じてまいりました。

しかしながら、J Aグループが管理している物件の中で、築20年を超える物件が全体の約40%を占めている状況において、組織的な対策だけでは期待通りの効果が得られない状況です。さらにはインターネットの普及で、個々の物件が即座に評価されてしまうため、オーナー様所有物件の“物件力”を向上しなければ、抜本的な入居改善が期待できないと考えます。



## プレミアムハートホームプロジェクトについて



このような環境に立ち向かうべく、J Aグループでは「プレミアムハートホームプロジェクト」を立ち上げました。

住まい手の声に耳を傾け、平成22年度から行っている暮らし会を、今年度は「プレミアムハートホーム暮らし会」と題して、より住まいへの関心が高い主婦をメンバーに、住まい手が評価する“**住みたくなる要素**”をできるだけたくさん挙げてもらいます。

そこで挙げられた要素をもとに、オーナー様視点も加味したプレミアムの基準や制度を構築すべく、愛知県下 J A の不動産部門職員が参加しての検討会議を行っています。

### ◆ 目的

このプロジェクトの目的は、**ハートホームの物件力向上によって入居率改善を図ること**です。住まい手の声をカタチにした、物件力の高いハートホームを「プレミアムハートホーム」と位置付け、その他の物件との優位性を明確に打ち出すとともに、賃貸市場に優良物件を数多く供給することで、J Aグループ全体の入居率の向上を目指します。

### ◆ プレミアムハートホームプロジェクトの考え方

プレミアムハートホーム暮らし会から、住まい手が喜ぶ“**住みたくなる要素**”をできる限り多く抽出し、“要素”ごとにポイントを設定します。J Aグループとオーナー様で、現状の物件を評価したうえで、その“要素”を物件に取り込み、一定のポイントに達した物件を「**プレミアムハートホーム**」と認定します。

プレミアムと認定された物件の中でも、累積のポイント数によってさらに色分けを行い、入居希望者が部屋を選ぶ際に、物件の価値がわかりやすい基準を作るとともに、高い物件力を可視化します。

また、住みたくなる要素を取り入れていただくにあたっては、オーナー様のご理解が不可欠ですので、メリットを明確にし、物件に要素を取り入れやすい制度環境も検討していきます。

### ◆ 最後に

このような仕組みを、年度内をメドに構築すべく検討を進めております。オーナー様のご理解・ご協力があつての制度ですので、改めてご説明の機会は設けさせていただきますが、厳しい状況下において、J Aグループの新しい仕組みはオーナー様と一緒に構築し、賃貸経営を考えていきたいと思ひます。



住まい手目線で考えられたジェイ・リプランの竣工物件をプレミアムハートホーム暮らす会のメンバーで見学し、物件に対するご意見や評価をいただきました。



いただいた意見を参考に、プレミアムハートホームの“住みたくなる要素”へ反映するとともに、住まい手目線の物件づくり(ジェイ・リプラン【リノベーション】およびジェイ・クルール【新築アパート商品】)にも生かしていきたいと思っております。



見学の様子



住まい手目線で再生した **ジェイ・リプラン物件が完成!**

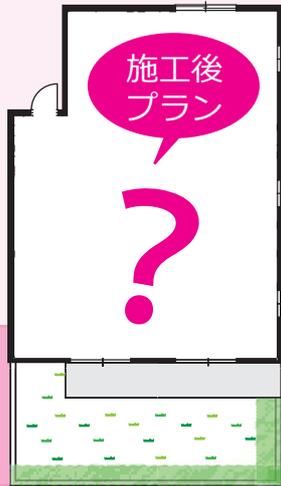
上記にてご紹介いたしました、暮らす会メンバーで見学いただいたリノベーション物件は、皆様にもモデルルームをご覧くださいませ。

ご見学可能期間 **平成24年10月末まで**

“どのような改修工事を行った物件か”ではなく、“**満室による安定経営の事業づくりをどのように目指したか**”を、ご確認ください。



- 現状と事業の目的を確認
- 立地や競合物件など市場環境の調査
- ターゲットとコンセプトの絞り込み
- 物件の魅力や事業性の練り上げ



**施工後**  
家賃 **?** 円  
[共益費・駐車料別]

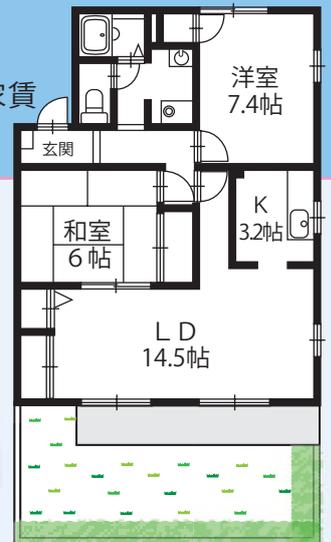
住まい手目線で高まった物件の魅力のみならず、価値向上によって確保した事業性と共に、ジェイ・リプランをご案内いたします。

現地駐在はしておりませんので、内覧希望の方は、お近くのJA窓口へお問い合わせください。



**施工前**

家賃**63,000円**  
(現状維持の場合)の査定家賃  
[共益費・駐車料別]



**物件概要**

所在:名古屋市緑区滝ノ水  
竣工:平成3年(築21年)  
構造:軽量鉄骨造2階建  
規模:2棟10戸(うち完成1戸)  
間取:2LDK(71㎡)

**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**

今年も終盤戦に入ってきました。秋に逃した客は春までつかめないことも...

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H24.9.3 (1ヶ月前との比較)	H23.9.1	H23.9.1~H24.8.31	H22.9.1~H23.8.31
名古屋市	10.9% (0.2%悪化)	9.4%	10.2%	8.4%
尾張	11.2% (変化なし)	10.4%	11.0%	10.1%
西三河	9.6% (0.3%悪化)	10.2%	9.8%	10.7%
東三河	14.4% (0.2%悪化)	13.0%	14.3%	12.8%
合計	11.2% (0.1%悪化)	10.5%	11.0%	10.2%

(管理戸数 27,857戸) H24.9.3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**

発行元

愛知県下JA・JAあいち経済連

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

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