



早期満室物件をご紹介します！

アパートが完成した時に入居が満室であることは当たり前でしょうか？

最近の入居希望者は、新築物件であっても、外観や部屋の間取り・設備を確認してから契約をする方が増えています。新築だからといってすぐに満室になるとは限りません。「**住まい手にとっての魅力ある住まい**」を供給することが必要です。そこで今回、竣工時には満室になり、竣工後も何件もの問い合わせがあった物件をご紹介します。



物件概要

建設地：丹羽郡
(J A 愛知北管内)
敷地：2,200㎡
規模：5棟20戸(2LDK)
交通機関：最寄駅より
徒歩20分以上
竣工：平成24年9月末



物件のポイント

1. コンセプトの設定 「風の街」

魅力ある物件にするためには、コンセプトを持って計画することが必要です。

今回は「**風を感じる小さな街づくり**」をコンセプトに、オーナー様と一緒に取り組みました。

2. 入居募集業者との連携

入居者を確保するには募集業者の協力が必要です。入居案内をしやすい体制を検討しました。

- 募集業者と打合せをし、間取り・設備の決定。
- 完成時の**イメージ図**(外構)を募集会社に提供。
- 竣工半月前に完成し、入居者案内の実施。

3. 見て感動していただける外観

コンセプトに沿って、外構にもこだわりました。

- 植栽の一部に(**ソヨゴ**)を採用。
- 通路照明には、**風にゆらぐ照明**を採用。
- 通路も**緩やかな風の流れ**をイメージし施工。



■ 植栽：ソヨゴ
風に葉がそよぐ木という意味があります！



■ 通路照明

点灯時



■ 風力照明 ほんのり明りが灯ります。



■ 入居募集のイメージ画

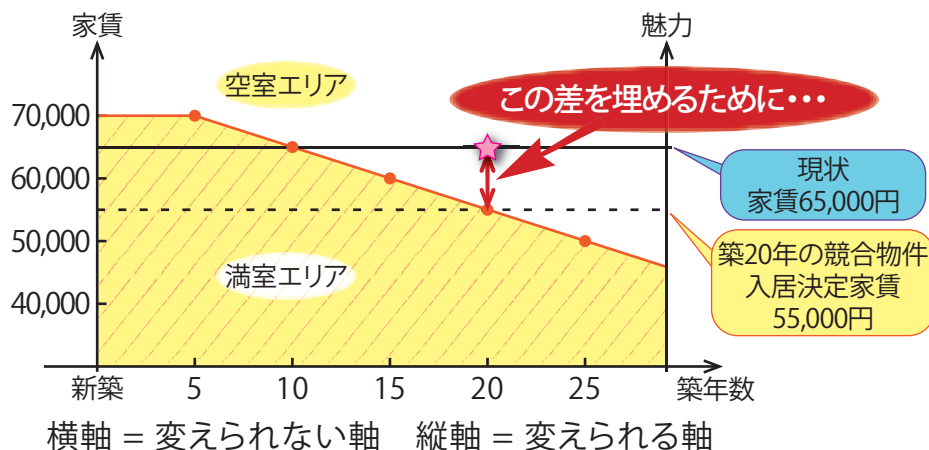


今回ご紹介したアパートが、早期満室になった大きな要因は、入居者に喜んでいただける快適な住まいを提供することの重要性に対するオーナー様のご理解と、関係者が知恵を出し合っ、「住まい手の目線」に立ったアパート建設を心掛けた結果だと思えます。満室になった後からも募集業者に、入居の問い合わせが何件もあったことは、オーナー様だけでなく我々関係者にとっても大きな喜びになりました。



入居修繕ワンポイントアドバイス

空室の発生ポイントにスポットを当てて、「入居対策」を考えてみたいと思います。
空室を抱えるオーナー様との会話の中で、「家賃を下げたのに決まらない」や「キッチンを新品にしたのに決まらない」「キレイにしたのに決まらない」といったお話をよく耳にします。
ここでポイントとなるのは、「～したのに」の中にどれだけ入居者が魅力を感じる要素が詰まっているのかという事です。



早期に入居して頂く為には、住む人にとって魅力ある価値(物件力)と家賃(募集条件)とのバランスが必要になります。

まずは現状を把握し、決まらない原因を探求することが重要となります。どんな物件でも、とことん家賃を下げれば決まりますが、家賃が安いという魅力だけでは事業性が合いません。

現状での家賃査定をしっかりと把握しましょう。



ご自身の物件を客観的に見て頂くと良いヒントが見つかると思います。外観・内装をご覧になられてどんな魅力がありますか？暮らしを想像して家具配置や生活動線を考えてみるのも良いと思います。

「汚れている」、「壊れている」、「古くなっている」を
ただキレイに直すだけでは、魅力は高まりません。



床材の張り替えひとつとっても、現在のニーズやターゲットを踏まえ、デザインや色を選ぶだけでも印象は大きく変わります。

例①



Before



After
(明るさと清潔さを演出)

他にも、どのような家具をどこに配置するか、収納量は足りているか、コンセント・TVジャックの配置や数は適切か、など“暮らし”を想定し

住まい手にとっての魅力付けで差別化を図っていきましょう。



例②



Before

和室は何の用途で使われるかを考え「アイロン掛けや洗濯物をたたむ家事スペースとする」など暮らし方を入居者へ提案する事が必要です。

主婦の方からは家事をするうえでタタミはとても喜ばれています。



After (琉球畳を使用)

↑ オシャレな畳スペースへ
← 室内に洗濯物を干せるように



After (天井にパイプを設置)

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

一番簡単なようで実は難しい入居対策が家賃値下げです。競合物件より「早く」「大きく」下げないとあまり効果がありません。

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H24.11.1 (1ヶ月前との比較)	H23.11.1	H23.11.1~H24.10.31	H22.11.1~H23.10.31
名古屋市	10.9% (0.2%改善)	9.1%	10.5%	8.6%
尾張	11.5% (0.5%悪化)	9.9%	11.2%	10.2%
西三河	10.2% (0.1%悪化)	9.5%	10.3%	10.6%
東三河	14.5% (0.2%悪化)	12.9%	14.5%	12.9%
合計	11.4% (0.1%悪化)	10.0%	11.3%	10.3%

(管理戸数 27,933戸) H24.11.1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) TEL (0566)-96-0025

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。

121125