



# HEART HOME 通信



## J Aグループでは、 住まい手目線に立った賃貸事業を提案いたします!!

去る平成25年5月21日、県下 J A 職員、経済連職員を対象に、住まい手目線事業の取り組みについて改めて理解し、意識を共有化するためのセミナーを開催いたしました。

セミナーでは、J Aグループとして取り組んできた【住まい手目線】の再確認と、「組合員様・オーナー様の為に J Aグループとしてどのように考動(考えて行動する)していくのか」について、(株)娛住創の清水氏の講演と経済連職員による事例紹介を通じて事業の方向性を確認いたしました。



## 満室経営を実現するために賃貸事業の現状を再確認しました。

厳しい情勢下で生き残るためにまずは現在の情勢を再確認しました。

現在の賃貸住宅市場は新築だからといってもすぐ満室にはなりません。「住まい手」に魅力を感じていただく物件が選ばれ満室になっています。**立地にハンデがあれば物件の価値(商品力+家賃)でカバーしていくことが必要であり、家賃値下げのみの空室対策に巻き込まれないためには、商品力を上げることが必要**であることを認識いたしました。

また住まい手に対するアンケート調査では、立地・家賃以外で間取りが物件選択のポイントになる傾向が強まっているとの結果が出ています。商品力を高めるために、間取りも重要な要素です。

今後満室経営を実現するためには「住まい手」のニーズをとらえ、対応していくことが重要となります。

J Aグループでは顧客のニーズを捉えるために暮らす会の企画・運営や、退去者アンケート、入居者インタビューなどを定期的実施しています。



## オーナー様に満室経営を提供するために J Aグループが今始めていること

### 1 物件の古さを直すのではなく、魅力と事業を治す方法を考えています

- ⇒ J A 職員・経済連職員で現地に赴き、目で見て個別に物件の価値を見極めます。
- ・清掃状況などが室内・外観共にお客様を迎え入れる状態になっているのか等現状を確認します。
- ・住宅設備を単に新しいものにするだけでなく、ターゲットの暮らしに合致した住戸になっているかを検討します。

### 2 募集力を高めるための取り組みを開始しています

- ⇒ 商品力や募集条件を見直すことに加えて、募集力を高めることも必要です。
- ・募集会社に物件の魅力を理解してもらい、私たちと同じ意識で物件を紹介できるような関係づくりを行っていきます。



商品力と募集力の両面からオーナー様へ「満室経営」を提案する取り組みを開始しています。



現在の厳しい状況下で J Aグループに求められることが、より高まってきていることを認識しています。J Aグループは、時代の変化に対応できるよう勉強を続け、顧客ニーズにこたえられる住まい手目線のプロとして、オーナー様のよき相談相手となれるよう取り組んでまいります。

Advice on one point

# ワンポイント アドバイス

【消費税増税編】



平成26年4月1日より消費税が8%に引き上げられますが、工事契約と引渡しが新税率の適用日をまたぐ様な契約は、税率引き上げ日の半年前(平成25年9月30日)までの契約に関して経過措置が講じられます。建物のリフォーム工事や、賃貸住宅や倉庫などの新築を検討されている場合、契約のタイミングや施工時期を考慮して進めることが重要です。下記の図を参考にしてください。

また、経過措置が適用される契約には要件などもありますのでご質問・ご不明な点等ございましたらお近くのJA資産管理部門へお気軽にご相談ください。



重要なのは契約と引渡しの  
タイミングだよ!

## 工事契約における消費税の経過措置 早見表

この情報は平成25年4月1日現在のものです。

原則的な消費税率	現行 5%	平成26年4月1日施行 8%	平成27年10月1日施行 10%
工事契約の場合	平成25年9月30日契約期限	平成27年3月31日契約期限	
ケース1	工事契約 → 引渡5%		
ケース2	工事契約 → 引渡5%		
ケース3	工事契約 → 引渡5%		
ケース4	工事契約 → 引渡8%		
ケース5	工事契約 → 引渡8%		
ケース6		工事契約 → 引渡8%	
ケース7		工事契約 → 引渡8%	
ケース8	平成26年4月1日以降新税率8%が施工されてからの引渡でも、平成25年9月30日までのご契約であれば 税率5%が適用	工事契約 → 引渡8%	
ケース9		工事契約 → 引渡8%	引渡10%

## 消費税増税前のアパート建築キャンペーン開催!!

JAグループでは、上記消費税増税前に『消費税増税前のアパート建築キャンペーン』を開催します。個別の相談会やセミナー等もJAグループにて企画・開催しておりますので、是非ご利用ください。

6月1日(土) ▶ 9月30日(月)

### 特典:国内ペア旅行

- 東京スカイツリー観光
  - 沖縄美ら海水族館観光
  - 静岡県館山寺温泉
- ※3つのいずれから選択。

ご検討の際は、お近くのJA資産管理部門へご相談ください。

キャンペーンチラシ▶



安城市に“結婚から始めよう”をキャッチフレーズに住まい手目線で再生したリノベーション物件が完成!!



#### 物件概要

住 所:安城市池浦町  
 構 造:RC造4階建て  
 戸 数:14戸  
 間 取:1LDK(56.7㎡)  
 2LDK(56.7㎡)  
 竣 工:平成3年(築22年)

「賃貸だから」の我慢を「賃貸なのに」の驚きに変えたJAの住まい創りを是非とも現地へお越しいただき、ご確認ください。

9月末までモデルルーム2室をご覧ください。

## 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

昨年の4~5月と比べて退去件数は約6%増え、入居件数は約8%減って、空室率は悪化傾向です。早めの対策を検討しましょう!

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H25.6.3(1ヶ月前との比較)	H24.6.1	H24.6.1~H25.5.31	H23.6.1~H24.5.31
名古屋市	11.6% (0.3%悪化)	11.0%	11.2%	9.8%
尾張	11.0% (0.2%改善)	11.3%	10.9%	10.8%
西三河	8.9% (0.2%改善)	9.5%	9.2%	9.9%
東三河	15.5% (0.5%悪化)	14.0%	15.0%	13.9%
合計	11.3% (0.1%悪化)	11.2%	11.2%	10.8%

(管理戸数 27,763戸) H25.6.3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 農業と生活のかけはし

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

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。