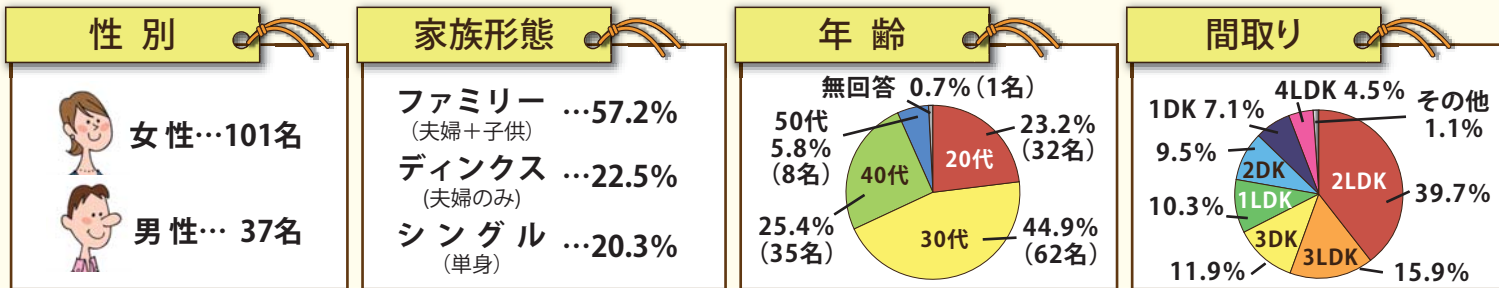


HEART HOME 通信

賃貸住宅の入居者アンケート ～住まい手の声～

“ハートホーム暮らす会”の主婦メンバーを通じて、賃貸住宅にお住まいの方々へアンケートを実施いたしました。今後の空室対策や建物維持に必要な観点とともに、ご紹介させていただきます。



入居時に備え付けておいてほしい設備

設備	ファミリー	ディンクス	シングル
追焚機能付給湯器	1位	1位	2位
全居室エアコン完備	2位	2位	1位
外部物置、収納BOX	3位	4位	5位
ホームセキュリティシステム	4位	3位	3位
全居室LED照明器具完備	5位	5位	4位

入居者ニーズとして高い設備の導入は、改めて言うまでも無く、これまで競合他社も各オーナー様も空室改善のために実施されています。

「これがあれば家賃が上がる・入居が決まる」という事ではなく、**適正な賃料設定を前提とし、魅力となり得るポイントの1つとして選ばれる可能性を高める手段**の参考にご参照ください。

外部物置は1つの例に過ぎませんが、意外にもニーズが高い事が伺えます。単に「設備」に捉われる事なく競合物件が実施していない対策にも目を向け、住み易さ・快適な暮らしを提供していく必要があります。

長期入居の特典として提供してほしいサービス

内容	ファミリー	ディンクス	シングル
網戸張替え	1位	3位	6位
畳の表替え	2位	5位	3位
トイレ・洗面クロス張替え	3位	1位	1位
浴室シャワーホース・ヘッド、鏡交換	3位	1位	1位
水廻りクリーニング	5位	6位	5位
鍵シリンダー交換	6位	3位	3位
襖張替え	7位	7位	7位

長期入居いただける事に感謝の気持ちはあるものの、見える形でのサービスに着目される事は決して多くありませんでした。

オーナー様にとっての顧客(=入居者)に長く住んでいただく事も空室を生まない未然の対策となります。

空室に対する費用を投じる事と同様に、**入居中の部屋に対しても居住満足度を上げる事は満室経営の維持に繋がります。**

管理・サービスの中で重要な項目

内容	ファミリー	ディンクス	シングル
共用部定期清掃(月1～2回)	1位	1位	1位
排水管洗浄(2年に1回程度)	2位	2位	2位
消防設備法定点検	3位	4位	4位
共用灯交換	4位	3位	3位
24時間電話対応(緊急対応)	5位	5位	5位
定期物件巡回点検	6位	6位	6位

入居者は、家賃の他に毎月、物件の維持・運営に要する費用として共益費を支払っています。

このため**日常のメンテナンスも、入居中の満足度を持続するうえでは重要な要素**となります。

共益費を収入でなく、物件の維持・管理・サービスに利用し、より安心・安全で住み心地よい住環境づくりを行っていく必要があります。

賃貸住宅の入居者アンケート～住まい手の声～まとめ

周辺の競合物件を知り、相場と比較しながら募集条件を設定する事が空室対策を考える第一歩です。

立地・賃料・間取り・設備だけで物件が選ばれると思いがちですが、“住まい手目線”をキーワードに捉えると、入居者の快適な暮らしを支えるソフト面も部屋探しの際には重要な要素です。

家族形態や、これまでの生活体験・個々の価値観によってニーズは異なりますが、市場に供給する物件を「商品」として総合的な物件力を持たせる事で、満室づくりを目指して参りましょう。



消費税率改定に伴う年度末時期の工事について



消費税の増税が正式に決定し、**修繕工事は平成26年3月末までの完工物件については現行の消費税率5%が適用されますが、完工が3月末を超える場合の消費税率は8%が適用となります。**これに伴い、期間を要する改修など駆け込み工事が増加しており、すでに、工期の調整が困難になっている業者も出てきているようです。

このような事情により、春先の異動時期に増加する事が想定される退去修繕工事に関しても、2月以降に発生するものにつきましては、通常であれば年度内に完了可能な工事でも、内容(特に大工造作を含む工事)と着工時期によってはやむを得ず3月末を超える工事になる可能性がありますので、ご留意ください。



修繕工事の工期などは事前に管轄JAへご確認ください。

JA不動産・開発部門 窓口の紹介コーナー ▶▶▶ JA尾張中央 開発相談部 小牧不動産センター

JA尾張中央小牧不動産センターが7月1日にリニューアルオープンいたしました。

新しいセンターは、小牧市内でお部屋や駐車場をお探しのお客様に、より満足いく物件を見つけていただくために、迅速な対応を心がけております。



管轄 : 小牧市内
管理戸数 : 411戸
管理駐車場 : 950台
住所 : 小牧市小牧四丁目7番地
電話番号 : 0568-77-5160
営業時間 : 8:30~17:00 (定休日: 土・日・祝日)



リニューアルオープンしました!



皆様のご来店お待ちしております。

JAオリジナル賃貸住宅

ジェイ・クルール

が新しく完成しました。

J-couleur

■ 物件概要 ■

所在地: 東海市東海町
総戸数: 1棟5戸
間取り: 2LDK



1月末まで
全部屋モデルルーム
として見学出来ます。
詳しくは、お近くのJAまで!!



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

例年より退去が多い中、空室率が維持できるだけの入居が獲得できました。でも、本当の勝負はこれからです。

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H25.11.5(1ヶ月前との比較)	H24.11.1	H24.11.1~H25.10.31	H23.11.1~H24.10.31
名古屋市	11.8% (0.1%改善)	10.9%	11.5%	10.5%
尾張	11.5% (0.1%悪化)	11.5%	11.2%	11.2%
西三河	8.5% (変化なし)	10.2%	9.3%	10.3%
東三河	15.1% (変化なし)	14.5%	15.2%	14.5%
合計	11.4% (変化なし)	11.4%	11.4%	11.3%

(管理戸数 27,666戸) H25.11.5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