



JA入居対策の 取り組み紹介



今号ではJAひまわりの入居対策
についてご紹介いたします。

JAひまわりは豊川市で約1,100戸の物件を管理しています。これまで募集業者も交えての検討会を行いながら、物件ごとに入居対策を行ってまいりましたが、空室率が一時は22%を超える状況となっていました。

空室の物件自体のみならず、ライバルとなる周辺の物件を含めた市場の検証が不足していることから、改めて関係者で確認し合い、オーナー様と一緒に厳しい市場環境に向き合い、入居対策を講じていくこととしました。

現状把握

- 1 他社管理物件も含めた巡回を行い、市場性（立地環境、周辺競合物件の状況等）を確認しました。地域によって異なる街の雰囲気から、その地域に応じた入居者像と相場を掴む必要があると再認識しました。
- 2 空室の外周りと室内の状態を確認し、立地環境、家賃以外の問題点（共用部の汚れ、駐輪場の整頓など）を洗い出し、改善方策を検討しました。
- 3 募集業者から、現状の間取り・設備での適正家賃と、入居者動向について、聞き取りを行いました。相場との比較により現状から1万円下げる必要のある物件もありました。
- 4 周辺相場レポートの他、募集業者への聞き取り結果（入居が期待できる家賃等）やWEBサイト等を基に近隣物件との比較をしていただける資料を作成し、オーナー様へ市場動向を説明しました。

物件巡回



周辺相場レポート



入居対策

- 1 オーナー様には市場をご理解いただいた上で、家賃等の条件改定とエアコン等の設備設置についてお願いをさせていただきました。
- 2 入居希望者が見学されるとき印象を良くするため、空室物件の室内清掃の実施とスリッパやウエルカムグッズの設置を行いました。
- 3 JA窓口での募集強化のため、土日営業に加え、昨年7月より営業時間を延長しました。
- 4 定期的な入居対策会議を継続し、改善後も動きのない物件については募集業者とも再度条件改定等の内容を検討しました。

オーナー様にご理解とご協力をいただきながら、上記のような取り組みを行うことで、空室率も少しずつですが改善し、平成26年4月1日時点で18%台になりました。今後もさらなる入居率改善に向け努力していきます。

入居対策に特効薬はありませんが、入居希望者のニーズ（家賃や賃貸での生活に求めるコト）は常に変化しているため、「現状把握」をしっかり行った上での対策が重要となります。効果的な入居対策を行うために、市場の動きにアンテナを張り、オーナー様へご提案・情報発信をさせて頂きたいと思っております。



開催

尾張地域4JA 合同相続税対策セミナー



今回、尾張地域4JA（尾張中央・西春日井・愛知北・愛知西）合同の相続税対策セミナーが開催されました。

各JAでは、毎年相続税対策セミナー等を行ってまいりましたが、今回は、初めての合同セミナーということで、テレビでも活躍されている相続コーディネーターの曾根先生を講師に迎え、節税対策のための不動産活用の事例紹介を中心に講演いただきました。

講演終了後の質疑応答でも多くの質問があり、またアンケート調査でも「**今までの考え方を少し変えなくてはならない**」「**非常に有意義な講演であった**」というご意見を多くいただきました。

JAグループは、今後もこのようなセミナー等を開催し、積極的にオーナー様に対して情報提供してまいります。

テーマ

相続税は生前の不動産対策で減らせ！

講師：曾根 恵子（株式会社 夢相続 代表）

日時：平成 26 年 6 月 7 日（土）14:00 ～

場所：ウィンクあいち

勉強会
スタート！

住まい手目線のスキル向上勉強会



JAあいち経済連では、住まい手目線スキル向上のために、今年度から既存物件を活用した勉強会をスタートしました。第1回目はハウスメーカー商品を見学し、自分たちが住まい手の立場になって、現在のトレンドや、最新の賃貸住宅の設備について意見を交換しました。

第2回目は、6月に完成したジェイ・リプランの物件「Asuka」を見学し、同様に検証しました。キレイ・オシャレな内外観、設備グレードといったこと以上に、単身向け1Kの間取りに“住みやすさ”“使いやすさ”“片付けやすさ”を入居者に感じさせるポイントが多くあり、完成時に全戸満室が実現できた要因を体感することができました。この物件に住まうことで、快適さを感じる「コト」を探求し、「暮らし」そのもののデザインづくりの必要性を確認し合いました。

私たち職員の誰もが同じ目線で提案ができるように勉強会を続け、オーナー様の満室経営を実現すべく、努めてまいります。



ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

管理戸数 27,588 戸（H26.7.1 現在）



昨年と比べて名古屋は 1.1%、東三河は 0.6% 改善しました。全体でも 10% 台目前です。

ハートホーム
空室率

	今年 H26.7.1（1ヶ月前との比較）	昨年 H25.7.1	この1年の平均 H25.7.1～H26.6.30	2年前の平均 H24.7.1～H25.6.30
名古屋市	10.6%（0.4%改善）	11.7%	11.6%	11.3%
尾張	11.3%（0.1%改善）	11.1%	11.3%	10.9%
西三河	9.1%（0.4%悪化）	9.0%	9.5%	9.2%
東三河	14.8%（0.2%改善）	15.4%	15.0%	15.0%
合計	11.0%（0.2%改善）	11.3%	11.4%	11.2%

お問い合わせ

受付時間（月～金）
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） ☎ 0566-96-0025