



築年数が経過した賃貸住宅の将来を考える。

～築21年経過物件所有オーナー様への訪問活動について～

JA管理の賃貸住宅ハートホームは、昭和40年代の物件を皮切りに築年数が経過しており、現在では管理物件全体の4割が築20年を超えています。

借入金の完済と(株)JAハートホームサポート借上の築25年満期が近づく中で、オーナー様に今後の賃貸経営を考えていただくきっかけとなるようJAグループではオーナー訪問活動を始めました。

訪問対象

築21年目を迎える(株)JAハートホームサポート借上物件のオーナー様
以下に、将来の賃貸経営を考えるためのポイントをご紹介します。



訪問を始めるにあたっての
JA職員向け研修会の様子
(平成26年9月5日)



築年数が経過した賃貸物件を今後どうしていくか

ポイント1 継続して賃貸経営を続けるか、解体して自活用・建替えるか

まずは現状を維持・向上するために費用をかけたり、家賃値下げ等の対策を継続して、賃貸経営を続けるか。または解体のうえ建替えるか建物付での売却・自分で使う土地とするかを検討しなければなりません。

ポイント2 物件を継承する方が、賃貸経営を理解しているか

オーナー様の中で家族や次世代の方が賃貸経営に全く興味がないので困っているという声が聞かれます。長期的にみて家族内の意見交換や意思統一を図ることは大変重要です。

ポイント3 将来の事業性を確認できているか

賃貸経営を続ける場合、築年数が経過するとどうしても費用がかかります。目先の費用も大切ですが、将来を見据えた投資とそこから算出される事業収支計画が重要です。JAグループでは、投資対効果・事業収支を作成し、オーナー様へのご提案ができます。

修繕タイプ別 修繕計画モデル

現状維持・リフォーム・リノベーションをそれぞれ行った場合の20年目～40年目までの修繕費用の考え方をまとめた表です。部屋を新しくし、価値を向上させることは入居促進だけでなく、その後の退去修繕費用を軽減することにもつながります。

	現状維持	リフォーム	リノベーション
1年目～10年目	基本修繕(設備修理、設備交換、小修繕) 10万円～20万円		
10年目～20年目	基本修繕(設備更新、給湯器の取り換え、小修繕) 30万円～40万円		
20年目～25年目	基本修繕 40万円 設備更新(キッチン、ユニットバス、洗面台、給湯器)、入居対策(照明器具、エアコン) 150万円	室内一部改修 100万円	室内大規模改修、外壁塗装 300万円
25年目～30年目	基本修繕 40万円 外壁塗装 50万円	基本修繕 30万円 外壁塗装 50万円	基本修繕 10万円
30年目～35年目	基本修繕 40万円	基本修繕 40万円	基本修繕 20万円
35年目～40年目	基本修繕 40万円	基本修繕 40万円	基本修繕 20万円
費用合計	360万円	410万円	500万円

修繕タイプ別 事業収支比較表 ※モデルケース

現状維持・リフォーム・リノベーションの1戸あたりの事業収支です。
入居ターゲットを見据えた事業戦略のもと、適切なタイミングに必要な修繕を行っていく事で、事業性の向上が期待できます。

	現状維持	リフォーム	リノベーション
工事費等	360万円	410万円	500万円
家賃	50,000円	55,000円	65,000円
賃料定率	1～4年目 100% 5～10年目 89% 11～15年目 84% 1～15年目 95%	1～4年目 100% 5～10年目 94% 11～15年目 87% 1～15年目 95%	1～4年目 100% 5～10年目 96% 11～15年目 93% 1～15年目 95%
入居率	4,000円	4,000円	4,000円
駐車場	6ヵ月	4ヵ月	2ヵ月
再入居期間(空室損)	1,600円×戸数×12ヵ月	1,600円×戸数×12ヵ月	1,600円×戸数×12ヵ月
総合管理料	JA毎(2%)	JA毎(2%)	JA毎(2%)
募集広告費	4年毎に1回退去発生 家賃1ヵ月分支出	4年毎に1回退去発生 家賃1ヵ月分支出	4年毎に1回退去発生 家賃1ヵ月分支出
初年度資金収支/年額	30.7万円	32.1万円	35.8万円
初年度表面利回り	8.21%	10.47%	12.49%
初年度純利回り	-0.31%	2.02%	4.11%
資金収支累計額(15年間)	238.6万円	310.1万円	419.4万円
物件の魅力が保てる期間	5年	10年	15年

上記3つのポイントをご家族で確認していただき、ご相談のある場合は最寄りのJAまでお気軽にお越しください。



JAグループでは築21年目を迎える借上物件のオーナー様を訪問し、将来を考えるきっかけづくりとアンケート調査を始めました。
今後もこの訪問活動を継続してまいりますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

『JAあいちアパートメントセキュリティ』は現在、県下で約 4,000 戸の加入があり、世間で関心の高い「セキュリティ賃貸」としての差別化と入居促進を目指すとともに、入居者様へ安全・安心をご提供しています。

この度は、ALSOKの機種変更に伴い、平成26年10月からサービスの一部が変更となりましたのでご紹介いたします。

変更点

- ① 既存物件の加入・設置が可能です。
- ② 設置できる最低戸数が1棟4戸以上から1棟2戸以上に緩和されました。
- ③ 警報用ライトを1棟1か所でなく、各戸の玄関付近に設置することが可能になりました。
- ④ 掃き出し窓に設置された施錠確認センサーにより、侵入者の感知がより早くなります。

新料金

機器設置費

新築物件：35,000円/戸（税別）

既存物件：40,000円/戸（税別）

警備料 ※変更ありません

オーナー負担：1,000円/戸・月（税別）

入居者負担：1,500円/戸・月（税別）

入居者様から防犯用設備
に対する関心も高いため、
入居対策としての導入を
是非ご検討ください。



JAあいちアパートメントセキュリティは、ハートホームの入居者様への防犯対策としてJAグループと ALSOK（総合警備保障株式会社）が共同開発したホームセキュリティシステムです。



(株)JAハートホームサポートのご紹介

(株)JAハートホームサポートは、平成20年4月に設立された、県下19JAとJAあいち経済連の共同出資による借上会社です。旧ハートホーム共済会制度を継承し、加入物件の家賃保証を行うだけでなく下記のような内容でオーナー様の賃貸経営をバックアップしています。

【業務内容】

既存物件の借上（変動タイプ）・新築物件の30年一括借上。
事業再生を図った既存物件のリノベーション保証借上。
その他、借上加入物件の入居促進のため、様々な対策を行っており、これまでに敷金ゼロ設定による修繕費負担や、当社による家賃補填などを実施してきました。

オーナー数：1,759名

借上総戸数：14,207戸

内訳
変動タイプ 11,559戸
30年タイプ 2,216戸
リノベーション 432戸

（平成26年10月末現在）



平成26年度 JA借上物件の空室対策実施結果

概要：エアコン・洗髪洗面化粧台・追焚給湯器の設備更新費用一部助成
期間：平成26年7月1日～10月31日
結果：申請件数303戸【うち163戸の入居申込（10月末現在）】

また、JA休業日の募集業者からの問い合わせ窓口として「JA入居募集情報センター」を開設しています。（希望JAのみ）

「JA入居募集情報センター」実績（平成26年4月～10月末時点）

問合せ：414戸 入居申込み：142戸

今後も県下JA・JAあいち経済連と連携し、積極的な入居対策による入居率の向上を図って参ります。

＜H26.11.1現在の県下JA借上空室率9.6%＞

ふるるちゃんのデータBOX

名古屋市は6カ月連続で空室率の改善が続き、
一年前と比べて2.4%もよくなりました。



ハートホーム 空室率	今年	昨年	この1年 の平均	2年前 の平均
	H26.11.1（1ヶ月前との比較）	H25.11.1	H25.11.1 ～H26.10.31	H24.11.1 ～H25.10.31
名古屋市	9.4%（0.3%改善）	11.8%	11.1%	11.5%
尾張	10.8%（0.1%悪化）	11.5%	11.1%	11.2%
西三河	9.2%（0.5%悪化）	8.5%	9.6%	9.3%
東三河	14.3%（0.2%改善）	15.1%	14.9%	15.2%
合計	10.5%（変化なし）	11.4%	11.2%	11.4%

（管理戸数27,492戸）H26.11.1現在

