

賃貸住宅の事業再生を図った 「ジェイ・リプラン」物件が続々と増えています



HEART HOME 通信 Vol. 57 2015

愛知県下JAグループでは、築年数の経過した賃貸住宅の長期事業継続を目的に、物件の価値と市場環境や入居者ターゲットを見つめ直し、満室経営の実現に向けた事業再生のご提案を行っております。

これまで**ジェイ・リプラン物件**（リノベーション保証加入の全438戸）の空室率は、**全て築20年以上の物件にも関わらず1%台を推移しております。**（H27.1.1 現在）

今号では、“住まい手目線”をキーワードに事業再生を図ったジェイ・リプラン物件をご紹介します。



モデルルームの見学をご希望の方は、お近くのJAへ「この物件を見てみたい」とお気軽にお申し出ください。

高額な原状回復費が発生したタイミングで事業再生を検討!

H27年 モデルルーム
2月13日(金)まで



AFTER



BEFORE

データ 築20年 名古屋市 中川区
1棟2戸 軽量鉄骨造

長期間入居いただいていた部屋で退去が発生し、長年の経年劣化に加え使用状況もあまり良くなかったことから、原状回復に多額の修繕費用が掛かることがわかりました。

築20年を迎えるタイミングでもあり、オーナー様と今後の賃貸経営の方向性について一緒に考えながら、現状維持とリノベーションの事業比較による検証を行い、ジェイ・リプランを選択いただきました。

満室経営を長期的に維持するために、物件の価値向上を目指す事は、オーナー様とわたしたちJAグループとの共通の目的となります。

費用を掛けてただ新しいものに変えただけの「古い新品」に戻すのではなく、市場から求められている要素を引き出し、ターゲットとなる入居者の暮らしを見つめてカタチにしました。

賃貸経営の方針を決め、物件への投資を判断!

当物件のオーナー様は複数の賃貸物件を所有されており、それぞれの物件に応じた経営方針を事前にオーナー様とご相談のうえ明確にしました。

最低限の工事コストで家賃を下げつつ経営を続けていく物件と、ジェイ・リプランを選択し事業再生を図っていく物件など、入居者ターゲットを変えパターンの異なる経営手法をとることで、市場の変化によるリスクを分散することに繋がります。

物件に向き合い**経営方針を事前に決めておく**ことは、JAグループとオーナー様とで意思疎通を図りながら事業を進めるための大事な第一歩となります。

当物件では退去の都度リノベーション工事を行い、物件の魅力向上による家賃のアップを図り安定経営を継続しております。

H27年 モデルルーム
3月12日(木)まで



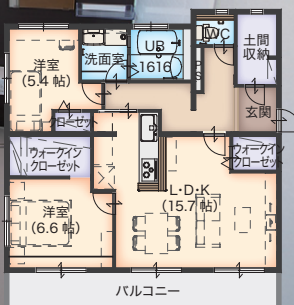
AFTER



BEFORE

データ 築26年 名古屋市 中川区
2棟8戸 軽量鉄骨造

「4階だから」というマイナスを「4階ならではの」のアイデアで魅力創り!



データ 築24年 名古屋市守山区
1棟14戸 鉄筋コンクリート造

「『4階まで階段で上がるのは大変』という欠点を『4階だからこそその眺望を活かし入居者満足を得られる物件』に変えたい」というオーナー様からのご依頼がありました。

鉄筋コンクリート造の躯体による制約が多いなかでも、市場から導き出したターゲットの暮らしに焦点をあてたプランを創り出しました。キッチンを中心とした生活動線が家族のコミュニケーションを生み、広々とした一坪タイプの浴室の大きな窓からは4階ならではの眺望を楽しめ、共働き夫婦の疲れた身体と心を癒します。

オーナー様ご自身も勉強されており、入居者ニーズをよくご理解いただき、物件にいっぱいの愛情を注いでみえます。

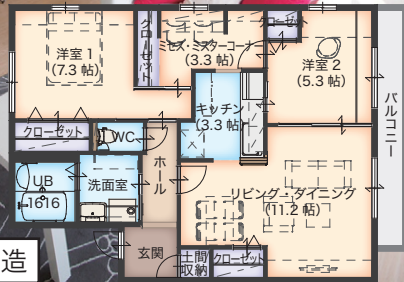
入居者満足を追求する事によって、さらに家賃アップが可能に!

「家賃値下げは限界があり、今後少しずつのリフォームでは家賃の維持が期待できず、いずれ必要になる修繕や改修は一度にやった方が効果を期待できる」というオーナー様の思いから、2年前にジェイ・リプランを選択していただいております。(ハートホーム通信 Vol.39 裏面にてご紹介)

その際にリノベーションを施工した部屋の上階が空室になり、今回の計画となりました。

先に施工した部屋にお住まいいただいた入居者様が、その魅力に大変満足され、他の部屋で工事が決定した際には知人をご紹介いただけただけで、オーナー様も大変喜ばれていました。

今回は、前回プランをベースに収納量を増やすなどのマイナーチェンジを加え、2年前のリノベーション時よりさらに1,000円UPの家賃にて入居決定しました。



データ 築24年 2棟10戸 名古屋市緑区 軽量鉄骨造

2015春の入居
チャンスフェア

キレイ&ハッピー キャンペーン

平成27年 2/1日~3/31日

2月~3月の入居シーズンに多くの入居者を獲得するため「2015春の入居チャンスフェア」を開催しています!

告知方法

ハートホーム認知度向上と、当フェアを周知する広告PRの強化

- ① テレビ愛知：スポットCM
 - ・2月1日~15日 — 15秒CM50本
 - ・3月1日~15日 — 15秒CM50本
- ② 店頭のみり・ポスター [JAおよび提携募集店]
- ③ ハートホームWEBサイト

テレビCM
放映!



ふるるちゃんの ワンポイント データ BOX



一年で一番の入居シーズンがやってきました。昨年から続く空室率の改善傾向を、今春もう一步進めましょう!

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H27.1.1 (1ヶ月前との比較)	H26.1.1	H26.1.1 ~ H26.12.31	H25.1.1 ~ H25.12.31
名古屋市	9.2% (0.4%悪化)	11.8%	10.6%	11.6%
尾張	10.6% (変化なし)	11.4%	11.1%	11.3%
西三河	9.0% (0.1%改善)	8.9%	9.4%	9.2%
東三河	14.1% (0.2%改善)	14.7%	14.9%	15.1%
合計	10.3% (変化なし)	11.3%	11.1%	11.4%

(管理戸数 27,450戸) H27.1.1 現在

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。

受付時間(月~金) フリーダイヤル **0120-363-370**
9:00~17:00

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