

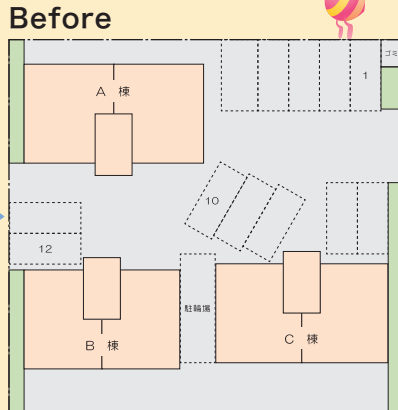
# (ジェイ・リプラン) 事業再生の実例紹介



今回ご紹介する物件は、「外観や部屋をどう直すか、どのように綺麗にするか」ではなく、「将来を見据えて事業全体をどうしていくべきか」の視点で次世代のオーナー様も含め検討を重ねながら、進めてまいりました。



Before



## 物件概要

所在：みよし市三好ヶ丘  
竣工：平成3年（築23年）  
規模：Before 3棟12戸  
After 2棟8戸

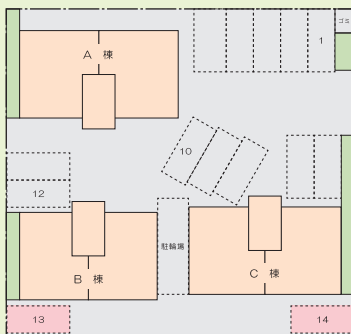
## 1 オーナー様の要望

- 「今後もアパート経営を継続するにあたり、これまでにあまり費用を掛けていないため、必要な入居対策を行う必要はあるが、投資リスクはできるだけ減らしたい。」
- 「入居に苦戦する最大の理由は、駐車台数が各戸に1台しかないこと。2台必要なエリアであるため、その欠点を克服したい。」

## 2 現状分析と事業コンセプトの設定

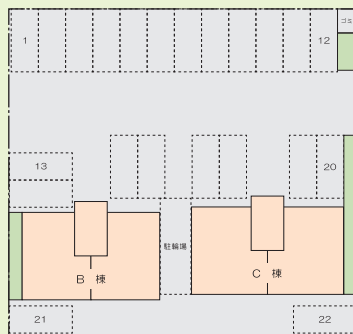
オーナー様からの要望を踏まえ、部屋をどう変えるかではなく、将来を見据えた敷地全体の利用計画プランを4案ご提案しました。

### プラン①



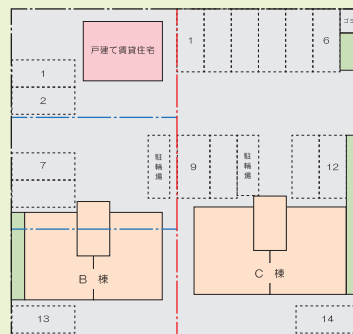
3棟とも活かし、駐車場を敷地内で2台のみ増設するプラン

### プラン②



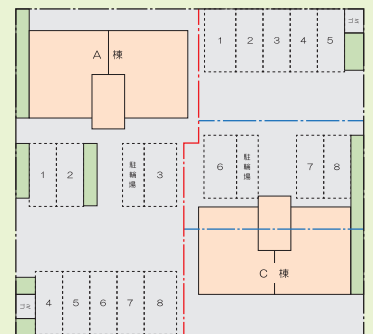
A棟を取壊し、北側に駐車場を集約し各戸2台を確保するプラン

### プラン③



A棟を取壊し、戸建賃貸1戸を新築。将来の資産分割を視野に入れたプラン

### プラン④



B棟を取壊し、将来的に東西の接道を活かした資産分割を視野に入れたプラン

## 3 オーナー様の要望に沿った最善策の選択

それぞれの魅力や事業性は異なるものの、目先の収益性の向上だけではなく、将来のことを考えながら、資産分割も可能な提案に共感いただき、**プラン④**をご選択いただきました。

## 4 再生計画の立案

全体計画の中で残す2棟に対して「どこまで手を入れていくのか」を家賃条件や工事コストのバランスを見ながら様々なシミュレーションを立て検証しました。

掛けられるコストを見極め、1棟は「通常の修繕+家賃値下げ」で対応、残る1棟を「リノベーション」という戦略を選択しました。結果として、オーナー様の要望が全て叶えられる事業再生計画を立案することができました。

# After

- ・ 2棟8戸として駐車区画を16台分(2台/戸)確保。
- ・ 外装塗装、建物周辺も改修。
- ・ 東西の建物で事業戦略を区分。  
(西棟は現状維持にて家賃下げ、東棟はリノベーション工事)
- ・ 「住まい手」の“暮らし”を見つめた住戸プラン。



内装(一例)



間取り(一例)

JAグループでは、オーナー様の大切な資産である賃貸住宅に対し、物件の現状や市場変化のみならず、賃貸経営の目的を共有し、将来を見据えた長期的な視点で事業を見つめております。

今回ご紹介した物件は、オーナー様の要望を踏まえ、複数の選択肢をご用意させていただき、その中から最善のプランを選択いただく事ができました。

このように、オーナー様の事情やご要望、さらには立地や周辺環境、建物の状況などにより、最善策は多種多様となります。

今後もJAグループでは、物件の鮮度が失われ始めた時期に、「次の入居者確保」の視点だけでなく、オーナー様の事情を踏まえながら「これからの賃貸経営の最善策」を共に考えてまいります。

## モデルルームをご見学ください!!

今回ご紹介した物件は、平成27年8月末までの期間中、モデルルーム2室をご見学いただけます。ご見学希望の方は、お近くのJA窓口へお声掛けください。

百間は  
一見にしかず!  
事業再生した  
“住まい手目線の物件”  
を是非ご覧ください



例年は4月にピークを迎えた後、夏にかけて空室率は悪くなっていきますが、今年はなんと2ヶ月連続で改善しています。

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
	H27.6.1 (1ヶ月前との比較)		H26.6.1	H26.6.1 ~ H27.5.31	H25.6.1 ~ H26.5.31
名古屋市	8.0%	(0.3%改善)	11.0%	9.4%	11.6%
尾張	10.0%	(0.1%改善)	11.4%	10.6%	11.4%
西三河	7.8%	(0.4%改善)	8.7%	9.8%	9.7%
東三河	11.8%	(0.2%改善)	15.0%	13.1%	15.0%
合計	9.2%	(0.2%改善)	11.2%	10.4%	11.5%

(管理戸数 27,499戸) H27.6.1 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▶▶



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