

## 「住まい手目線」事業の進化

愛知県下JAグループの「住まい手目線」による賃貸住宅の事業再生提案は、おかげさまで8年目を迎えリノベーションを選択された戸数も639戸となりました。(平成28年9月1日現在)

今回は、その中から4年の間で13戸のリノベーションを実施された物件の経緯、さらに資産価値を高める取り組み事例をご紹介します。



### 物件概要

**【立地：安城市池浦町】**自動車関連事業、製造業などの第二次産業に従事する割合が40%を超え、独身比率も高く男女問わず単身世帯が賃貸住宅で生活するという特徴がある。(国勢調査より)

**【築年数】**23年

**【構造・規模】**鉄筋コンクリート造4階建 総戸数：14戸

**【1住戸の床面積】**56.70㎡

### 事業決断の経緯

- 2012年** 長期の賃貸住宅経営を目指し、市場調査・事業収支比較の末、投資が必要と決断。
- 2013～2015年** 全14戸中11戸のリノベーション工事を実施。
- 2016年** 過去実施してきた工事は入居希望者から好評価であった事もあり、さらに事業性を高める方法を検討。

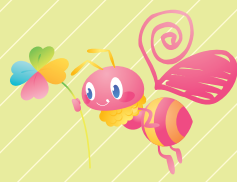
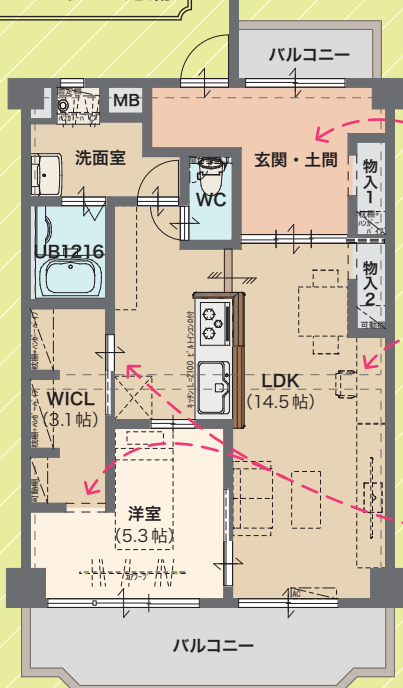
### 事業性を高めるための検討

#### ターゲットを絞り込む！

初期の配戸計画で、14戸に新婚向け・単身向けと設定しておりました。今回は単身世帯を企画するに当たり、より単身ターゲットの趣向・暮らしに焦点を当てました。

今回は『1人暮らし > 社会人としての「地位を確立」したいという想い、「住まいに求めるカタチ」を提供したい > 企業に勤務の「男性」で「高学歴」 > 仕事とプライベートのメリハリを求める人物像 > 自宅で学習をする、趣味に使える空間の確保など自己研鑽の場を提供』とさらに細かく絞り込み求められる暮らし方を調べカタチにして資産価値を高めるプランの検討を行いました。

物件名  
コンフォール池浦



広い土間空間は、  
趣味のスペース。  
アウトドアグッズは  
たくさん置けちゃいます!!

デスクワークができる  
スペースがあり、学習、  
ネットサーフィンなど  
自分を高める場所。

各居室から収納へ  
直接行ける扉付き。  
家事を楽しめちゃう!



顧客不在のヒット商品はありません。そのため、私たちは家賃を支払う入居者（住まい手）を見つめてきました。今回、さらにターゲットを細分化することで、地域の募集店・仲介店から、今までのプランより、より単身世帯が求める暮らしを表現したプランであり、以前のプランより賃料査定を上回る評価を頂きました。

また『事業性は高まる、事業は再生できる』と感じて頂くために見学会や研修の中での見学を実施しました。多くの方に見て触れて頂き「社会人男性の生活が想像できる」「単身男性の趣味を存分に満足できる部屋だ」など、取組みに対する評価・感想を頂きました。



このように私たちJAグループは時代や市場、空室原因などを見極める「考動」を行い、事業には「オーナー目線」で、価値づくりには「住まい手目線」で取り組んでまいります。



## JA職員向けの研修を開催



## オーナー様への提案力アップを図る!

建設部は9月6日にJAの地域開発事業担当職員を対象とした研修を開きました。

今回は14JAから24名が参加し「ハートホームオーナーへの事業再生提案」をテーマに、築年数が経過した賃貸住宅のオーナー様への提案活動についてセミナーによって知識を深めました。

今後、20年超物件オーナー様が事業継続のご検討をされる際に少しでも役立つようなご提案ができるよう研修を活かしていきます。

### ふるるちゃんのワンポイントデータBOX



全体の空室率は下がってきていますが、長期で空く物件と、空いてもすぐに決まる物件とに二極化の様相です。

(H28.9.1 現在)

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
	H28.9.1 (1ヶ月前との比較)		H27.9.1	H27.9.1 ~ H28.8.31	H26.9.1 ~ H27.8.31
管理戸数 27,549 戸					
名古屋市	5.9%	(0.3%改善) ▶	7.2%	6.6%	8.7%
尾張	8.8%	(0.1%悪化) ▼	9.8%	8.8%	10.3%
西三河	6.0%	(0.3%悪化) ▼	7.6%	6.8%	9.0%
東三河	12.4%	(0.8%悪化) ▼	11.6%	11.8%	12.9%
合計	7.8%	(0.1%悪化) ▼	8.9%	8.1%	9.9%

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。

お問い合わせ

受付時間(月~金)

9:00~17:00

フリーダイヤル

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