

## 住まい手目線 実例物件の紹介



住まい手のニーズに的を絞ったリノベーション

# 手入れの面倒な専用庭を快適空間に!

専用庭の手入れに頭を悩ませながら20年を迎える頃、ハートホーム通信を見たオーナー様は「建設当初と最近では入居者ニーズが大きく変化している」ことを知りました。この記事を読んだことをきっかけにJAに相談し、事業を見直すことになりました。

## ターゲットの設定

30歳代前半の共働きご夫婦。

奥様は家事担当で日中忙しい為、掃除が楽に出来る家事動線が確保されているリビングが良い。将来産まれる子供の育児は家事をしながら見守りたい。

ご主人は、家族が寝た後に資格取得の為の学習やインターネットなどが出来るプライベート空間が欲しい。

## 物件データ

【物件名】フローラ大野木

【所在地】名古屋市西区大野木

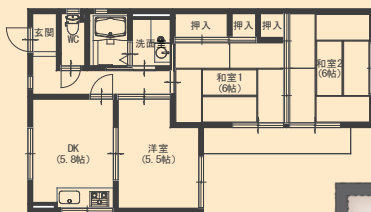
【立地環境】交通機関、学校など生活に必要な施設はあるものの、華やかな印象はない。部屋探しは地元志向のファミリーが多く単身層は少ない。

【築年数】21年

【構造】軽量鉄骨造 2階建て

【総戸数】2戸

【1住戸の床面積】55.70㎡

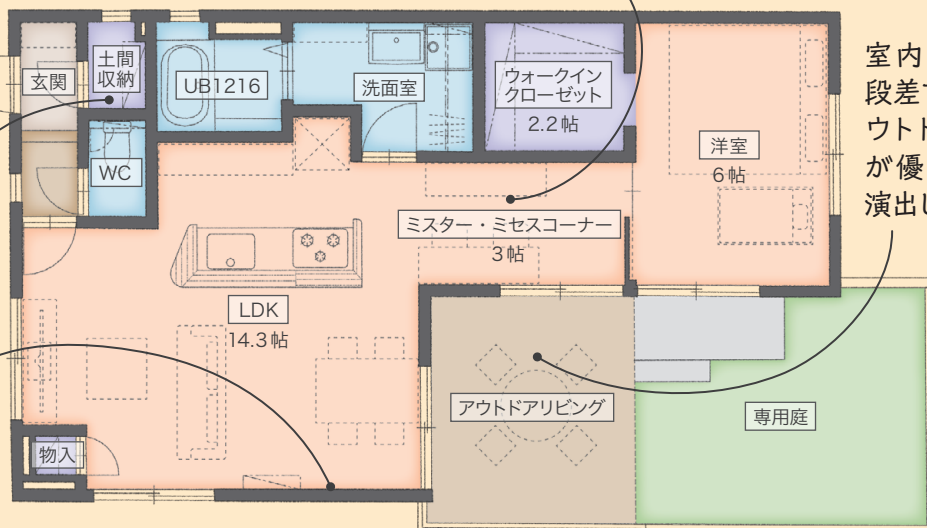


BEFORE

資格取得の学習や持ち帰りの仕事をこなせる様、リビングにデスクスペースを設けています。

中が可動棚ですので、靴は勿論アウトドア用品もまとめてすっきり収納できます。

この部分の壁は「勝手にボード」釘打ちやフックの取付もOKです。



AFTER

室内から小さな段差で出られるアウトドアリビングが優雅な生活を演出しています。

## オーナー様の感想



初めにJAから受けた説明は、事業収支を用いた経営シミュレーションや家賃保証制度についてでした。そして、ひとつひとつ分からなかったことがクリアになり、大きな投資をしても経営が成り立つという経営診断の結果も確認でき、安心して具体的な企画に進むことができました。

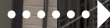
実際に出来たプランもターゲットのニーズに基づいた間取りや仕様となっており、入居という成果も早々に出来たため事業再生を決断して本当に良かったと思っています。

「広いから手入れが大変な庭」から

「広くて使いたくなる庭」へ転換



BEFORE



広い専用庭の手入れを入居者が行うのは困難で雑草が伸びていたため、オーナー様が定期的に除草作業をしていましたが非常に大変でした。そこで、庭の一部を窓からそのまま出られるアウトドアリビングとして利用することを提案しました。楽に洗濯物が干せたり、日光浴を楽しんだり、優雅な生活を送ることができます。

安定した経営を続けてきた物件ですが、オーナー様の『入居者の満足度をさらに高めていきたい』という想いを受けて弱点を改良した、より高い魅力を提案してきました。その結果、今回企画した部屋は以前、同じターゲット設定で実施した部屋の賃料査定をさらに上回ることができました。

ターゲットと同じ30代新婚様から内覧希望、入居予約希望があるなど、高い反響を得ています。



内覧できます！



## モデルルーム開催中！



この物件はモデルルームとして12月22日まで内覧していただけます。  
内覧をご希望の方は下記のフリーダイヤルにお問い合わせください。

ふるるちゃんの  
ワンポイント  
データ  
BOX



入居希望が少なくなるこの時期、一番の対策は目立つセールスポイントを作ることです。

(H28.11.1 現在)

ハートホーム空室率	管理戸数 27,493 戸	今年	昨年	この1年 の平均	2年前 の平均
		H28.11.1 (1ヶ月前との比較)	H27.11.1	H27.11.1 ~H28.10.31	H26.11.1 ~H27.10.31
名古屋市		6.0% (0.1%悪化) ▼	6.6%	6.4%	8.3%
尾張		8.4% (0.1%改善) ▲	9.7%	8.7%	10.0%
西三河		6.2% (0.4%悪化) ▼	7.1%	6.6%	8.6%
東三河		11.7% (0.3%改善) ▲	11.7%	11.8%	12.8%
合計		7.7% (0.1%悪化) ▼	8.5%	8.0%	9.6%

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