

JA賃貸、好調な入居。その理由は？

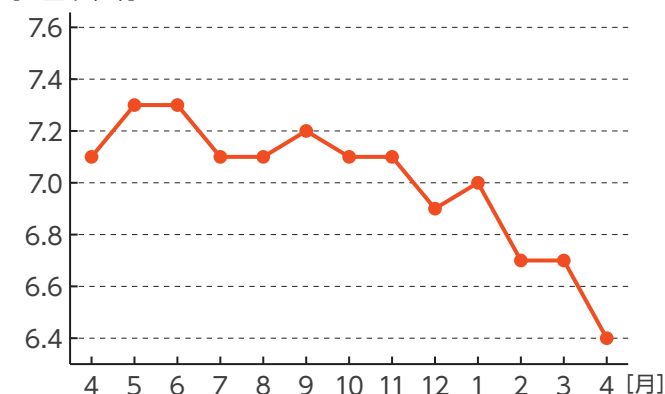
リーマンショック以降、 最も低い空室率

県下JA賃貸の平成29年度の空室動向は、春の入居シーズンがひと段落した後の4月は退去が先行したことから5・6月は0.2ポイント悪化し7.3%となりましたが、秋の入居シーズンには少しずつ改善し、12月には6.9%とリーマンショック後としてははじめて7%を下回りました。その後は年末の退去で1月が0.1ポイント悪化した後、入居が盛り返したことから、2・3月は6.7%、4月には6.4%と近年で最も低い空室率となっています。

急変する賃貸市場への対応

リーマンショックを機に借り手市場化が一気に進み、「退去のたびに適正な家賃に見直す、完全に壊れてなくても新しい機能を持った設備に入れ替える、敷金・礼金などの初期費用をゼロにする」

平成29年度 空室率の推移 (全件)
[空室率 (%)]



などの対策を迫られるようになりました。何もアクションを起こさないと空室が何年も続いてしまうほど賃貸市場が急激に変化したのです。そのことをJAの職員が丁寧にオーナー様に説明し、オーナー様にご理解いただいたうえで適切な策を講じていただいた結果が、近年の空室率の改善につながっています。

市場ニーズの把握

参考例 空室時にエアコン・インターホン・給湯器などの設備を設置・更新した物件では、施行後約2か月間で約6割の物件が入居に至る(※)など、必要な対応を行えばちゃんと結果もついてきます。

(※) 株式会社JAハートホームサポート「平成29年度設備更新助成物件調べ」

借り手市場の中で家賃対策のみで成約を得ようとする、かなり大幅な値下げが必要となる可能性があります。市場のニーズに合わせた設備の更新など物件の魅力を高めることで、家賃の下落を最小限にとどめ、空室期間の短縮に努めることが満室経営への近道になるのではないのでしょうか。

備えあれば憂いなし

できればもう一步踏み込んで、賃貸経営を今後何年続けるかを家族内で話し合っていたいたうで、次に空室が発生したときの募集家賃やリフォーム・設備更新などの大まかな方針をJAと打ち合わせておくといいですね。そうすることで、JAから退去の連絡があった際に、速やかに修繕工事と新たな募集を行うことができ、空室の期間を短くすることにつながります。

次のコーナーでは、賃貸経営を長期で継続することを選択され、ジェイ・リプラン(JAグループの事業再生)によるリノベーションを行った物件の内覧会の模様をお伝えします。



ジェイ・リプランの取組紹介

法人契約の期間満了に伴う全戸リノベーション物件の完成見学会を開催いたしました。(平成30年4月) 完成前に満室となった物件の魅力を多くの組合員・オーナー様に体感いただきました。



完成見学会の様子

物件名	所在地/規模	見学会開催日
① フロンテ21	稲沢市1棟21戸	4月18日(水)
② エルブルック	刈谷市1棟16戸	4月20日(金)・21日(土)



完成見学会の様子

上記①フロンテ21では、1部屋のみ5月末までモデルルームを展開しています。このモデルルームを使った新たな取り組みとして、ハートホーム暮らす会のOGさんたちが自ら家具や雑貨などのインテリアを施した部屋を作ります。OGが主体的に運営するブログ「ステキな暮らしLabo」にて、この取り組みを紹介いただいておりますので、是非ご覧ください。

ステキな暮らしLabo

<https://sutekinakurashilabo.exblog.jp/27152808/>

ジェイ・リプラン (リノベーション) 施工案内



内覧のご案内

① 稲沢市の物件は5/23まで内覧できます。内覧をご希望の方は最寄りのJAまでお問い合わせ下さい。実物件をご覧いただける貴重な機会です。

ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

入居より退去が先行しがちなこれらの時期、即入居の入居希望者は少なくありません。対応できる準備はできていますか。



(H30.4.1 現在)

JA賃貸空室率	管理戸数 27,208 戸	今年 H30.4.1 (1ヶ月前との比較)	昨年 H29.4.1	この1年の平均 H29.4.1 ~ H30.3.31	2年前の平均 H28.4.1 ~ H29.3.31
	名古屋市	4.6% (0.4%改善) ↗	5.6%	5.8%	6.2%
	尾張	7.1% (0.2%改善) ↗	7.9%	7.8%	8.2%
	西三河	4.4% (0.7%改善) ↗	5.1%	5.0%	5.9%
	東三河	11.6% (0.1%悪化) ↘	12.2%	11.8%	12.1%
	合計	6.4% (0.3%改善) ↗	7.1%	7.1%	7.6%
	ジェイ・リプラン (リノベーション)	0.3% (0.1%改善) ↗	0.4%	2.3%	2.5%

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。

180425

お問い合わせ 受付時間(月~金) 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・



農業と生活のかけはし

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 安城市今本町東山6番1 (西三河センター内) ②0566-96-0025