

JA豊橋 担当職員、白井さんの話し

オーナー様からの依頼をいただき経済連に相談したわけですが、私たちも3棟丸ごと12戸の魅力再生をし、満室にして欲しいという依頼は初めてでした。同時に、経済連と「協働」により建物ではなく事業を見つめ、そのために「住まい手」を見つめるという事業再生の姿勢も初めてだったわけです。正直、JAの立場もオーナー様と同じで、『満室になるの?』『収支は大丈夫なの?』という不安がありました。ただ、感覚やイメージで事業を作るのではなく、オーナー様の長期安定経営を実現するため調査を重ねて根拠を見つけ組み立てていくと、「事業創り」ができる事に気がきました。

結果は、3棟12戸、その次の1棟4戸が完成前満室となり、今回の1棟4戸の事業再生へとつな

がったわけですから、私たちの価値づくり・事業創りを評価いただけたのではないかと考えています。経営者の安心を助ける(株)JAハートホームサポート独自の家賃保証があるのも大きいと思います。

また、JAグループでは今回の様なリノベーションでの事業再生のケースもありますが、当然工事費を掛けない修繕レベルの事業再生もあります。工事はあくまで手段ですから、「工事費」ではなく「事業費」という経営者意識で事業検討をしていることが、事業再生の成功につながっていると考えます。



JA豊橋 白井さん

見学会のお知らせ



開催期間: 平成28年3月17日(木)、3月25日(金)
開催時間: 10:00 ~ 15:00
対象物件: フレシールUmi
所在地: 愛知県豊橋市中橋良町42番地

上記日時は職員が常駐しております。
 もしご都合が悪い場合でも、内装は3月30日(水)まで2室、
 以降5月30日(月)まで1室モデルルームをご覧いただけます。
 ご予約をいただければ個別にご案内いたします。



お問い合わせ
 受付時間(月~金) **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

号外
2016年3月版

JAが組合員のみなさまにお届けする資産管理情報誌【ハートホーム通信】

HEART・HOME 通信



事業再生ものがたり

~「住まい手目線」事業構築の進化~

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は、おかげさまで7年目を迎えリノベーションによる収益改善を選択した戸数も542戸となりました。(平成28年2月20日現在)

今回は、その中から4年の間で5棟20戸のリノベーションを実施されたオーナー様やJA職員の話し、物件の経緯等をご紹介します。

切っ掛けは4年前、築20年の3棟12戸の社宅解約!

私たちは、まずオーナー様とこれからの賃貸住宅経営の方向性について検討することから始めました。

オーナー様の経営ビジョン

物件は、まだ築20年ですし自身が継承者ですから、これからも賃貸住宅経営を継続する考えでした。私の経営に関する考えは、「入居者に魅力的でなければ収益は確保できない」ということです。どのような業種でも競争は厳しく差別化をしなければならぬのですから、魅力的でなければ選ばれず収益は生まれません。その手段として、修繕レベル・リフォーム・リノベーションの事業比較検討を依頼し、確認しました。

建物という器は、まだまだしっかりしているのですが、残念ながら間取りや設備が時代に合っていない感がありました。当時は、経済連がまだ「住まい手目線」という基本姿勢で始めたばかりで実績も少なく、私もJA職員と同じく不安でした。ただ、入居者に喜んでほしい思いを第一に、器を活かした長期の魅力づくりをお願いすることにしました。



戻ってくる3棟12戸。見えない未来をどうカタチにするか!

平成**23**年**9**月

社宅から一般募集へ！

勝つための魅力をどう創り事業を構築するのか？
ターゲットは誰なのか？
住まい手にとっての価値とは何か？

豊橋駅から車で5分。

新築の相場家賃は、 66,000円/月+管理費2,000円/月

原状回復しての家賃は、 42,000円/月+管理費1,000円/月

リフォームでは、 53,000円/月+管理費1,000円/月

リノベーションでは、 58,000円/月+管理費1,000円/月

の家賃設定での事業比較となりました。



建物だけではなく外構の魅力改善も決断し、3棟のアパートは感動する街に変わるようにと、「フレッシュHosi、Kaze、Sora」と名付けられました。

平成**24**年**4**月

完成・満室！

「ボーダー柄のクロスはだめ」と募集店から言われましたが、入居者からはこれが良いと入居が決まりました。

「エアコンを設置しない1階は入居が決まらない。」と言われましたが、専用駐車場のある1階から入居が決まりました。

「専用駐車場では家賃アップできない」と言われましたが、退去後に家賃アップして入居が決まりました。

退去ごとに家賃を上げててもすぐに入居が決まりましたが、オーナー様からは「これ以上、上げるな」と言われました。

常識がくつがえった瞬間でした。

最も家賃の高い部屋は、64,000円/月+管理費1,000円/月となり、満室を継続することができています。

BEFORE



AFTER



BEFORE



AFTER



平成**26**年**6**月

新たな社宅解約。1棟4戸の再生！ (フレッシュTuki)

オーナー様は、住まい手に対する投資を考えていました。住む人の満足度を高めるために家賃をアップせず太陽熱温水器も設置することにしました。

更なる投資は、提案者側からは言い難いものですから、経営者としての判断が事業性を変えることとなります。

その姿勢が、完成前満室という成果となりました。



平成**27**年**10**月

さらに1棟4戸の社宅解約！ (フレッシュUmi)

不安だったJAグループの事業再生スキルも安心していただき、オーナー様の精査によって5棟目もリノベーションによる事業再生を決断されました。

家賃を払う住まい手を見つめることでオーナー様に収益がもたらされる「住まい手目線」という考え方が、オーナー様の考えと合致した結果でした。「建物を直す」のではなく5棟20戸の「事業を治す」ことが出来たのです。

