

満室にするために

住まい手目線の物件づくりには、立地環境や競合物件など市場を全体で捉えその地域特性に合った、入居者に喜ばれる要素を探究します。

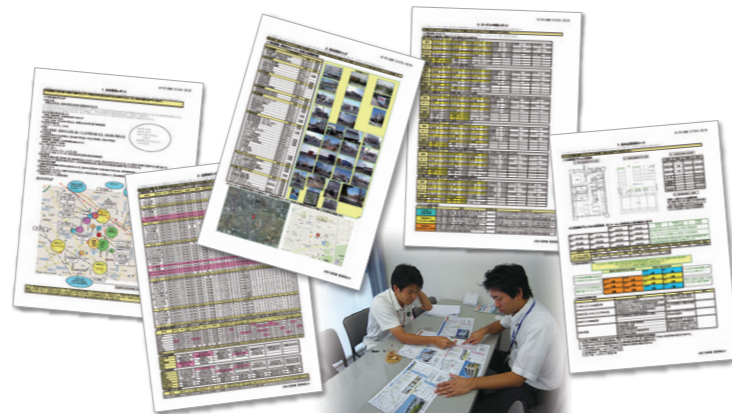
机上での情報収集のみならず、現場に出て実際に住まれる入居者の目線で周辺を散策しながらターゲットを導き、暮らしの想像をすることでコンセプトを絞り上げていきます。

プランを複数案練り上げた段階においても募集店に足を運び、更に「どうしたらもっと良くなるか」を綿密に確認し合い、家賃と魅力のバランスを見極めます。

こういった行動から導き出された物件は、「入居者の反応が良く案内もしやすい」「住まい手のことをよく考えられている」との賛同と期待の声が聞かれ、実際に入居希望者へ積極的に案内してもらっています。

さらに、完成した物件は募集店にも見学してもらい、“住まい手目線”を直接目に触れ感じ取ってもらう事で、魅力を伝えるパートナーとなってもらっています。

時間と手間はかかりますが、**真剣に物件と向き合う行動により、関係者一同の結束力で満室を実現します。**



現在、企画・工事中物件紹介



新築 (ジェイ・クルール)

所在地	規模	タイプ	竣工予定	備考
岡崎市	1棟3戸	メゾネット	9月末	計画中
大治町	2棟2戸	戸建て賃貸	9月末	計画中
東海市	1棟5戸	共同住宅+メゾネット	10月末	計画中

リノベーション (ジェイ・リプラン)

所在地	規模	構造	竣工年	施工戸数	工事完了予定	備考
安城市	1棟14戸	RC	平成3年	全14戸	6月末	全戸社宅解約
東郷町	2棟8戸	軽鉄	平成4年	2戸	5月中旬	
名古屋市	2棟10戸	軽鉄	平成3年	1戸	6月末	
名古屋市	2棟8戸	軽鉄	平成3年	1戸	6月末	

※その他、現在企画中の物件も多く、“住まい手目線”の物件づくりが、各地へ広がっています。

今後のセミナー予定

これからの新築計画・空室対策の事業づくり(および再生)の手法について、4月から県下JA、また、6月からはオーナー様向けのセミナーを順次開催してまいります。

物件の検討でお急ぎの方や、実物件の見学をご希望される方は、個別で相談を受け付けておりますので、最寄りのJA資産管理部門またはJAあいち経済連地域開発課までご連絡ください。

現在見学できる物件のご紹介

新築物件

本紙の表面で紹介の「戸建賃貸」

所在地： 一宮市三ツ井四丁目5番地9
 物件名称： シュロス三ツ井
 規模： 4棟4戸(戸建賃貸)
 1住戸面積： 79.50㎡(24.04坪)
 うち1戸を平成25年9月末までモデルルームとして公開しています。

新築物件

本紙の中面右側で紹介のジェイ・クルール

所在地： 東海市富木島町東長口108-1
 物件名称： オーキッド
 規模： 2棟8戸
 1住戸面積： 56.11㎡(16.07坪)
 うち1戸を平成25年5月末までモデルルームとして公開しています。

お問い合わせ

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▶▶ **ハートホーム**

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
2013年4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



2013年 春の入退去シーズン 結果速報!

空室が増加し、新築でさえも地域によっては完成と同時に満室にならない市場環境の変化に対し、家賃を支払う入居者に認めてもらえる価値づくりを、3年前から取り組んでまいりました。「顧客不在のヒット商品はない」という当たり前のことを、「住まい手目線」という言葉に置き換えて、事業(再生)づくりを行ってきたこの春の成果をお伝えさせていただきます。なお、満室になった事例を中心に掲載しておりますが、物件それぞれの状況や事情と事業収支を丁寧に確認した新築・リノベーションの実施例です。また、工事費を掛けるべきではない物件に対しては、決して無駄な工事を勧めておりません。大規模な工事をせずに満室になった事例や、残念ながら良い結果が得られなかった物件も掲載しましたのでご覧ください。

ジェイ・クルールで初めての戸建賃貸!! (一宮市)

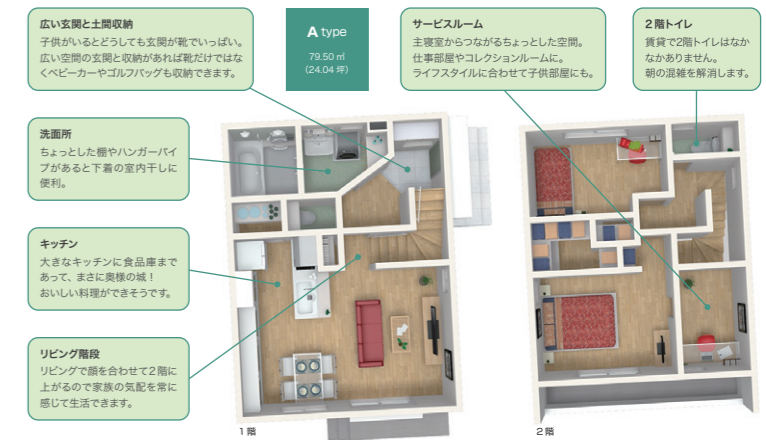


J-couleur

4棟すべてが完成一か月前に満室となり、うち1棟は10月初旬入居開始での募集にも関わらず、現時点で入居申込みがある状態です。賃貸から賃貸への住み替え需要に応える物件は、長い目で見て大きな物件力となり、厳しい市場での差別化になります。平成25年3月下旬に完成内覧会を開催しましたが、多数の来場をいただき、大変ご好評いただきました。

「今まで賃貸での活用を考えていなかったが、これなら考えてもいい」「JAも昔と変わって工夫しているな」といったお声とともに、大変うれしい評価をいただきました。

JAオリジナル賃貸住宅「ジェイ・クルール」で初めて、戸建タイプの物件が今春完成しました。戸建賃貸は、将来的に遺産分割や土地売却が容易であったり、子どもがいても隣を気にせず快適に暮らせる戸建ならではの良さがあります。



モデルルーム公開中!



9月末までモデルルームを展開しておりますので、ご見学をご希望いただければご案内申し上げます。

間取り変更の障害を“売り”に変えた成功事例

(長久手市)

既存物件の間取りを変更する際には、建物を支える構造壁や柱が大きな障害となりえます。「ならばその障害を売りにしてしまえば・・・」と考え、部屋の中央にある柱をむき出しにして、テーブルを備え付けることで、あえて存在感をアピールしました。

結果は、募集開始 2 日目にして単身社会人で即申込となりました!!

事前の市場調査をもとに、このような部屋を望む客層を捉えた上での計画であったため、思惑どおりの結果を得ることができました。



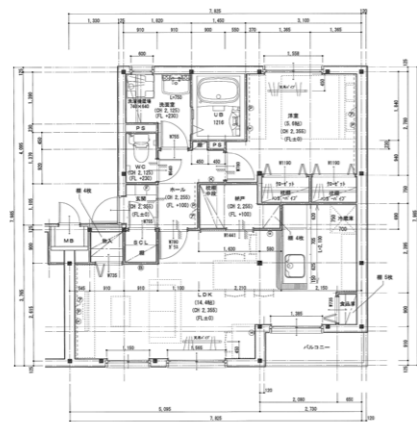
工事着工前に入居希望者を確保!!

(名古屋市)

これまで複数の事例を見てきた募集店から「JAさんのリノベーションなら楽しみにしています」と、計画段階から相当の期待をいただきました。魅力を練り上げたポイントを添えて間取り図プランを提示した数日後、入居希望者の獲得に到りました。

その入居希望者は、この物件とは少し離れた地域で探し、競合他社の大型リフォーム物件を見学されていたにも関わらず、これから着工という凶面の段階で「住みたい」と感じていただけだそうです。

住まい手目線での価値づくりを募集業者が解かり始め、物件に暮らし易さを求める入居者がいる事を実感できた例です。



2室の施工部屋でキャンセル待ち続出

(小牧市)

駅近物件ではあるものの決して主要駅ではなく、人気のエリアとは呼べない地域でも、物件力さえあれば一躍人気物件に変わります。当物件のオーナー様は常に住まい手の目線に立って考え、生活動線や風の流れまでも考慮に入れ、住みやすさをとことん追求しました。その努力は必ず部屋探しをする入居希望者にも伝わります。結果、キャンセル待ちが出るほどの人気物件となりました。



全戸空室が清掃だけで満室に

(豊橋市)

まずは現状把握のために現場に出向きましたが、専用庭は草が生い茂り、共用部はゴミが落ち汚れて真っ黒の状態でした。

この状況をオーナー様に報告し、基本的な清掃と除草工事のご理解をいただき実施しました。

あわせて、募集告知の方法においても全体の金額を変更することなく、現在のお部屋探しの中心となっているインターネットで入居希望者に検索してもらうことを主眼に家賃・共益費・駐車料のバランスを再検討しました。

すると、施工完了から2週間で2室の入居が決まり、さらに357日も空室となった部屋も含め5か月目には全4戸すべて満室となりました。

今回の事例を踏まえ、快適に住んでもらえる空間の提供と入居募集の表記方法などの工夫で満室にできる物件もあることを再認識いたしました。入居が決まらない理由は何か？まずは現場を見極めたうえで、対策を打つことが重要です。

ジェイ・クルールの求めるカタチ!!

(東海市)

一体の土地開発から一部活用（ジェイ・クルール）と一部売却（ジェイ・プレイス分譲住宅販売）による街づくりを JAグループがコーディネートした事例です。

昨年末からモデルルーム展開をしており、現在までに150名の組合員様や関係者の皆様にご見学いただきました。ご見学いただいた方の半数は今より家賃が高くて住みたいと感じるというお声をいただき、商品を高く評価いただくことができました。



残念ながら満室にならなかった物件

(豊明市)

一見、築25年を経過したようには見えないくらい内装・設備も一新され、新築にも引けを取らぬ物件ですが、なぜか入居が決まりません!! なぜでしょう？

理由は、ターゲット設定や家賃設定が曖昧であったことにあります。新婚が入居するには45㎡の1LDKではやや狭く、単身が入居するには家賃を高く設定しすぎてしまったようです。その後、何度も募集店と打合せを行い、エアコン設置等の付加価値を付けることで、入居は決定しましたが、オーナー様にはご心配をお掛けしてしまい、大変申し訳ない気持ちでいっぱいです。同じ過ちを繰り返さないためにも、事前の市場調査を怠らず、ターゲットと地域性に見合った物件の提供を心掛けてまいります。

