

満室経営をめざし！  
オーナー様向け研修会開催中！！

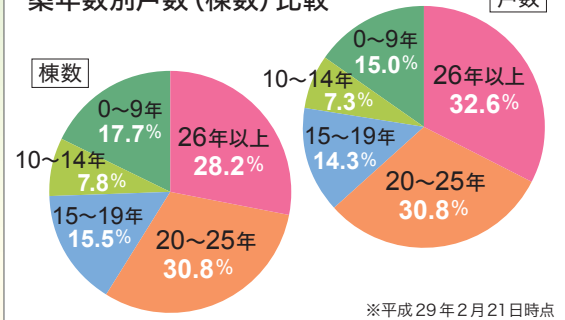
## 「オーナーも知っておきたい満室へのストーリー」

県下JAが管理する賃貸住宅ハートホームは約27,000戸、その内の約6割が築20年を超えており、今後、より一層、入居者ニーズの変化をとらえた、物件の価値創りが大変重要になってきます。

JAグループでは、賃貸住宅経営の研修セミナーとして、平成28年度は、(株)娛住創の清水講師により、オーナー・次世代オーナー向けに、賃貸住宅の経営安定をめざす手法について、県下14会場にて講演を開催しました。

今号では、好評であった研修セミナーの一部をご紹介します。

県下JA管理のハートホームの  
築年数別戸数(棟数)比較



### 研修セミナーの要点

「綺麗に直せば満室になる」時代は終わり、「満室」にするために住環境の変化に対応し、家賃を払う「住まい手」にとって、価値のある魅力的な賃貸住宅でなければならない。

**価値 = 家賃 + (立地力 + 建物力)**

そのためには・・・

#### ① 将来から逆算したトータル事業判断

建物・部屋づくりにおいて単に「工事費検討」ではなく、賃貸住宅事業の将来を見据え、今後、必要となる空室対策費、大規模修繕費など総事業費を算出して、想定家賃・家賃の下落率・入居率など考慮した「長期事業性比較」からの事業判断が必要である。

#### ② 事業性を比較し価値づくりを見極める

空室の原因、市場性・立地・競合物件・入居者ニーズの変化を把握してどの様な人に住んでもらうのかを絞り込み、その「住まい手」にとって最善の魅力は何かを、想定家賃と複数の空室対策(清掃、原状回復、設備更新、リフォーム、リノベーション等)から事業性を比較し、投資コストと実施時期を見極め対策内容を検討する必要がある。

#### アンケートによる オーナー様の声

- ・オーナー自身が経営者として判断・行動することが大事であるとわかった。
- ・空室が無く満室である今こそ、研修セミナーで予備知識を高め、今後の空室対策に備えていきたい。
- ・本日の研修セミナーで紹介があった実例物件の見学を是非、希望します。



### 見学会開催

JAグループでは、完成現場見学会(新築物件、リノベーション物件等)を開催しています。

研修セミナーで賃貸住宅経営の考え方を学んでいただき、完成現場見学会でその考えがどう物件の価値づくりに結びついているかを、多くのオーナー様に体験いただいております。

# まとめ

現在、県下賃貸住宅の空室状況は、約7% (3/21)、また、28年度一年間で約4割の物件では、空室が全く発生していない等、好調な数値がある反面、中には厳しい物件も存在しています。



JAグループでは、今後も、オーナー様へ賃貸住宅事業に有益な情報提供をする為に、セミナー研修会・見学会を定期的で開催していきます。機会があれば是非ご参加いただき、満室経営・事業安定をめざしましょう。

## トピックス【法務】

# 事業用定期借地の期間延長について



事業用定期借地権にて（期間が10年～20年）土地を事業用建物の目的で賃貸されている組合員様にお尋ねします。契約期間満了日が近づいて来てはいませんか？

そこで、契約期間満了前に確認しておきたい注意事項を整理してみました。

先ず押さえておきたいのは、事業用定期借地権制度には「契約の更新」および「契約期間の延長」が無く、借主が建築した建物の「買取義務」も発生しないということです。前記の通り、契約の継続はできませんが再契約を結ぶ（公正証書による）ことはできます。尚、再契約に際して、「契約期間」「賃料」はあらためて決めることができますので、近隣情勢を考慮して検討しましょう。また、期間を過ぎての対応となると普通借地契約となってしまいますので注意が必要です。

当初の契約書（契約日・期間満了日等）を確認の上、ご自身の今後の活用方法、借主の意向をよく確認の上、来る契約満了時に備えましょう。

### 【参考】

#### 事業用定期借地権制度（平成20年1月1日改訂）

専ら事業の用に供する建物（居住用を除く）の所有を目的に存続期間を10年以上50年未満として契約する。契約の更新、建物再築による契約の延長、期間満了における建物買取請求権が適用されない。また設定契約は公正証書によらなければならない。

※旧制度での存続期間は、10年以上20年未満。

## ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

7.1%は今年度の最低空室率！  
退去発生後、入居までの準備を  
いかに早くできるかが即入居の  
お客様を取り込む秘訣です。



(H29.3.1 現在)

ハートホーム空室率	管理戸数 27,368 戸	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
		H29.3.1 (1ヶ月前との比較)	H28.3.1	H28.3.1 ~ H29.2.28	H27.3.1 ~ H28.2.29
名古屋市		5.4% (0.3%改善) ↗	5.8%	6.3%	7.5%
尾張		7.9% (0.1%悪化) ↘	8.4%	8.2%	9.1%
西三河		5.1% (0.6%改善) ↗	6.2%	6.0%	7.6%
東三河		12.0% (0.2%悪化) ↘	11.1%	12.0%	12.0%
合計		7.1% (0.1%改善) ↗	7.5%	7.7%	8.7%

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。

170325

お問い合わせ 受付時間(月～金) 9:00～17:00 **0120-363-370**



発行元

愛知県下JA・JAあいち 経済連

農業と生活のかけはし

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

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