

計画的な

JAグループが取り組むリフレッシュ工事

大規模修繕のススメ

賃貸住宅は、築年数の経過に伴い生じる外壁の塗装劣化や屋根も含めた防水性能の低下、外構部の劣化や損傷などに対し、定期的な大規模修繕を行うことで、良好な状態を維持しています。

今号では主に外壁塗装(リフレッシュ)工事をご検討される際に、一度立ち止まって考えていただきたいポイントについてご案内します。



BEFORE



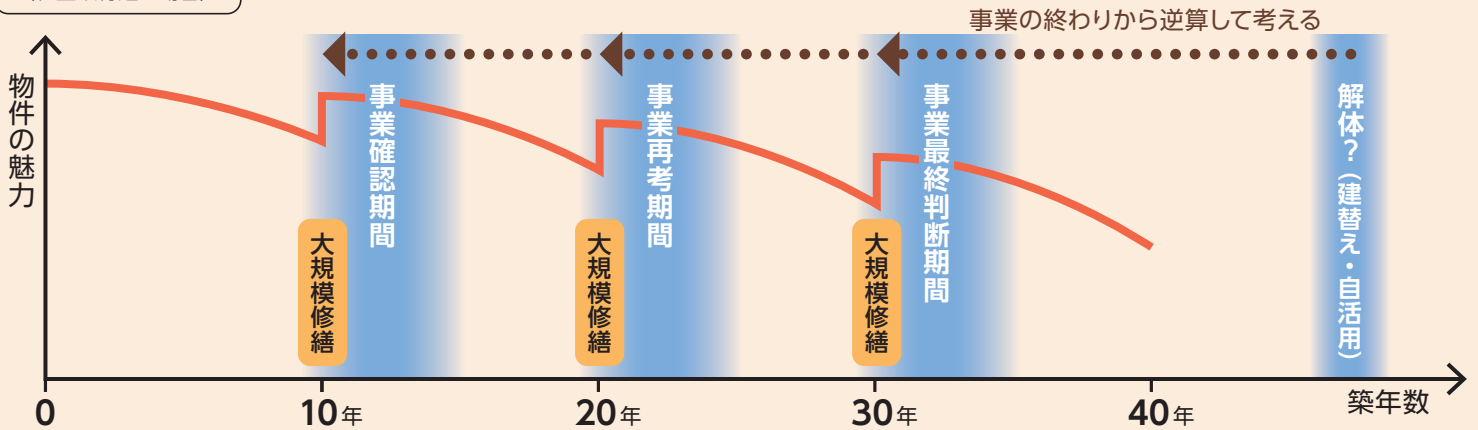
AFTER

事業の将来から逆算で今を考える

賃貸経営は長期にわたる事業です。目の前の工事のみに捉われず、将来も見据えて計画的に考えていく必要があります。

外壁塗装などを検討の際には、建物の状態やオーナー様の事情はもちろんのこと、市場環境や入居者ニーズの変化も確認しながら、**賃貸経営の終了時期から逆算**して、施工のタイミングや内容を考える必要があります。

賃貸事業イメージ
(軽量鉄骨造の場合)



目的は…「綺麗にするだけ」?

建物の劣化や損傷が生じた都度、元通りに「直す」または「綺麗にする」だけで選び続けてもらえるでしょうか? 入居者の目線で客観的に物件を見つめ直してみましょう。

その視点に立つと、建物本体をはじめ外構部など敷地全体の不具合を修繕するだけでなく、**魅力の維持・向上の検討も必要**であることが見えてきます。(共用部・専用庭の改善事例は、ハートホーム通信 vol.120ご参考)

お部屋探しをされる方に選ばれ、現在お住いの方の居住満足度を高めることが、オーナー様の事業を良くすることに繋がります。

住み易さ・使い易さ
時代とニーズの変化対応
防犯・安全・安心
欠点の解消
現状回復、清潔感



経年劣化・
損傷・性能低下



居住満足度が向上
事業が良くなる

最善を見極めた価値創出のために

外壁塗装（リフレッシュ）工事など大規模修繕を行う場合、使用する塗料や施工する項目、施工方法や品質によって工事費は異なりますので、単純な比較はできません。費用を削減したばかりに施工周期が短くなってしまえば、長期におよぶ賃貸事業において結果的に工事費が嵩んでしまうことになります。

JAグループでは物件の中・長期的な維持と魅力改善のために最適なお提案を行い、またオーナー様に代わって施工・品質管理も行います。

基本構想	企画・施工	募集・アフターケア
物件基礎情報の把握	塗り替え配色企画	施工・完了写真帳作成
建物・敷地全体調査	配色シミュレーション	募集用の完了写真撮影
調査報告書の作成	施工進捗の管理・現地検査	塗装品質保証
改善計画・見積書作成	入居者への工事案内(都度)	材料出荷証明書発行

大規模修繕は計画的に行うことで、事前に準備することができます。管理・募集も行うJAグループでは、賃貸住宅経営のノウハウを蓄積してきました。そのノウハウを活かして、これからもオーナー様の事業づくりに貢献したいと考えております。是非お近くのJAへお気軽にご相談ください。

『JA賃貸 リフレッシュ外装工事キャンペーン』実施中!

特典内容 本体塗装工事および共用部・外構工事金額の**10%を特別値引き**

申込期間 令和2年6月1日(月)～8月31日(月)

適用条件 工事依頼書(委任状)にて事前申込、令和2年12月25日(金)までに完工



ジェイ・リプラン (リノベーション) 施工案内



内覧のご案内

内覧希望の方は最寄りのJAまでお問い合わせください。

所在地	間取り	工期
① 名古屋市守山区	3LDK → 2LDK	5/21 ～ 7/17
② 清須市	3DK → 2LDK	6/6 ～ 7/22
③ 豊田市	3DK → 1LDK	6/3 ～ 7/22
④ 小牧市	3DK → 2LDK	6/15 ～ 8/12
⑤ 小牧市	3DK → 1LDK	6/15 ～ 8/12
⑥ 小牧市	3DK → 1LDK	6/23 ～ 8/14
⑦ 春日井市	3DK → 2LDK	6/26 ～ 8/20
⑧ 東海市	3DK → 1LDK	6/15 ～ 7/30

ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

物件力の差は絶対的なものでなく競合との比較になります。現状でも魅力十分かどうかJAや仲介会社へ訊いてみましょう。



(R2.6.1 現在)

JA賃貸空室率	管理戸数 27,107 戸	今月 (1ヶ月前との比較)	昨年	この1年の平均	2年前の平均
名古屋市		3.3% (0.4%改善) ↗	4.3%	4.6%	4.9%
尾張		6.5% (0.1%悪化) ↘	6.8%	6.8%	7.6%
西三河		4.0% (0.7%悪化) ↘	3.0%	3.2%	3.9%
東三河		7.8% (0.6%悪化) ↘	8.0%	7.7%	8.9%
合計		5.2% (0.2%悪化) ↘	5.4%	5.4%	6.1%
ジェイ・リプラン (リノベーション)		1.0% (0.5%悪化) ↘	1.2%	2.5%	2.3%

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。

200625

お問い合わせ 受付時間(月～金) 9:00～17:00 **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