

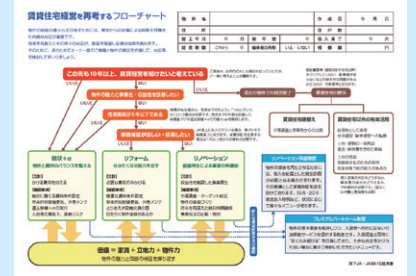
築23年目物件オーナー様訪問活動の結果について

愛知県下のJA賃貸において、JA借上の契約期間満了となる25年を前に、建物完成後23年目を迎えた物件のオーナー様の訪問活動を実施し、アンケート調査による今後の経営方針の確認を行いました。

※対象となったオーナー様の数：74名（令和3年度に築23年目を迎えた物件のオーナー様数）

今回の訪問活動では、現在ご所有の建物について「①借入の残債の有無」「②将来の賃貸住宅経営についての考え方」を中心にお話をお伺いしました。オーナー様が普段から賃貸住宅経営について考えておられることや、コロナ禍による貸手市場の影響と思われる内容も結果に現れました。

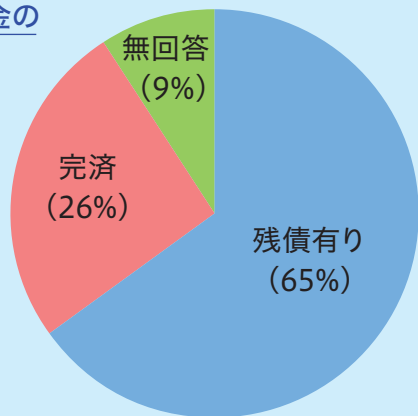
賃貸住宅経営を再考するフローチャート



アンケート①

建築費の借入金の残債はありますか？

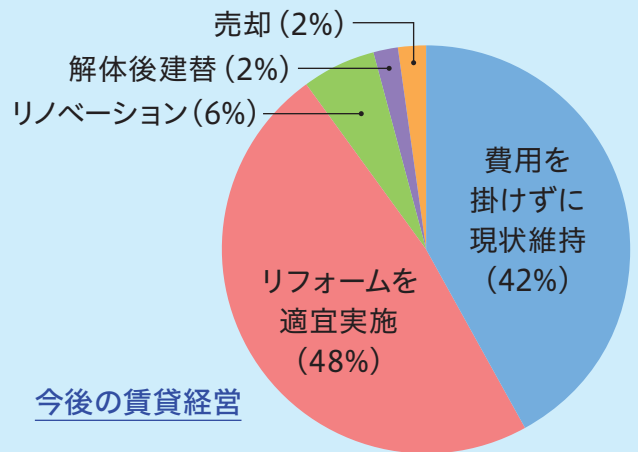
建築費借入金の残債有無



築23年ではまだ借入金のある方が多く、「借入金残債が有り」が65%、「完済」が26%でした。一昨年は築21年を迎える物件のオーナー様を対象に訪問し、「残債有り」が75%を占めていました。築年数の違いはあるものの、10ポイントの減少となっています。

アンケート②

ご所有の物件を今後どうするかお考えですか？



「リフォームを適宜実施」と「費用を掛けずに現状維持」を合わせた割合は、一昨年から大きく変わらない一方で、「リノベーション」が1%から6%に増加。コロナ禍で入居が良く経営が安定していることから、近い将来にリノベーションを考えている方が増えています。

オーナー様の声と対応事例

訪問時には、アンケートの聞き取りをきっかけにオーナー様から色々なご意見やご要望をお聞きし、賃貸経営に関する疑問やお困りごとの解消に向け、訪問後に事業提案などを行いました。そのなかから主な対応についてご紹介します。

オーナー様の声①

現在、空室がなかなか埋まらない。これから先も賃貸経営を続けていくにあたって、今の入居者ニーズに合った大規模な改修をすべきだろうか？

⇒ 今後も長期的（少なくとも10年以上）に今の建物で賃貸経営を続けることをお考えのオーナー様のケース。事業の終了まで安定した賃貸経営を続けていただくため、リノベーション（保証付き）を提案しました。その結果、提案にご賛同いただき、リノベーションによる事業再生を行うこととなりました。

**借入の残債が無くなった後、近い将来物件の建替を考えたい。
建替の際の費用はどれくらいかかるのか？ 建替に際して注意することはあるか？**

⇒ 賃貸住宅事業の再スタートをお考えのケース。建替時に必要な諸経費（建物解体費用、現入居者の退去費用）などを中心に、建替えの際の留意事項を説明し、シミュレーションを提示しました。今回すぐの実施とはなりませんでした。非常に熱心に耳を傾けていただき、ご所有物件の事業の終わらせ方と再スタートについて実感されました。

当時は相続税対策のために建築したが、年数が経過した現在、我が家の相続税はどれくらいになっているのだろうか？

⇒ アパート建設時の試算から20年以上が経過したため、現在の資産状況から相続税を改めて確認したいケース。JAで定期的実施をしている「個別税務相談会」で相続税の試算をお勧めしました。不動産の評価額・税制・相続人の事情など、状況の変化を改めて把握し直すことができ、とても喜んでいただけました。

物件のリフレッシュ工事をそろそろすべきだろうか？

賃貸住宅の管理をしっかりやっていただいているが大変助かっている。

借入返済後は物件の売却も考えている。

JAが賃貸住宅の事業PRをもっとしてほしい。

訪問活動を振り返って

私たちJAグループは、オーナー様にご所有の物件について23年間の振り返りと現在、そして将来をどう共に歩いていくかを少し立ち止まってお考えいただく機会として、この訪問活動をオーナー様に寄り添うものにしていきたいと考えています。

今回も多くのご意見をいただき、オーナー様の「思い」を知ることができました。JAグループは、今後もオーナー様の賃貸住宅事業に対する心配ごとやお困りごとなどを少しでも解消できるよう努めてまいります。

ジェイ・リプラン (リノベーション) 施工案内



所在地	間取り	工期
① 岡崎市	2LDK → 1LDK リビングに隣接するワークスペースはテレワークにも自主学习にも最適	2/28 ~ 4/19
② 大府市	3DK → 2LDK 料理が楽しくなるアイランドキッチンが家族のコミュニケーションの中心	3/2 ~ 4/22
③ 豊田市	3DK → 2LDK 毎日の子供とお風呂が楽しい。一坪風呂は家族の大切なポイント	2/28 ~ 4/23
④ 岡崎市	2LDK → 1LDK+S 奥様にとって広いL型キッチンはとても嬉しく、料理に力がいります	3/7 ~ 4/28
⑤ 中村区	2LDK → 2LDK 各居室にあるウォークインクローゼットはモノが増えても安心の収納力	3/15 ~ 4/30
⑥ 岡崎市	2LDK → 2LDK 17帖の広々リビングは子供の遊びや家族が集うコミュニケーションの場	1/11 ~ 4/30

内覧のご案内 内覧希望の方は最寄りのJAまでお問い合わせ下さい。



ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

コロナ禍で家にいる時間が長くなったと言われています。Wi-Fi設備があらかじめあると、お部屋探しはかなり有利になりますよ。



(R4.3.1 現在)

	管理戸数 27,143 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
JA賃貸空室率	名古屋	2.6% (0.3%改善) ↗	2.8%	3.5%	3.8%
	尾張・海部・知多	4.9% (0.9%改善) ↗	6.1%	5.6%	6.5%
	西三河	3.7% (0.1%悪化) ↓	4.3%	3.9%	4.4%
	東三河	6.8% (0.2%改善) ↗	7.5%	7.3%	7.3%
	合計	4.2% (0.3%改善) ↗	4.9%	4.8%	5.4%
	ジェイ・リプラン (リノベーション)	0.3% (0.1%悪化) ↓	0.5%	2.1%	2.1%

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。

220325

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▶ **JA賃貸 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