

建築しておわりじゃないJAグループのご提案

築30年からの満室経営

JAグループでは、長期空室や築年数が経過した物件に「今後どのような事業にしていきたいか?」「どうしたら入居がきまるか?」「どうしたら事業性を高められるか?」などの提案を日々行っています。今回は、築30年になる4棟16戸の物件のオーナー様より「今後も20年ほど賃貸経営していきたいがどうしたら良いか」とご相談いただきました。家主様へご提案を繰り返し、選択された事例についてご紹介します。

調査で見えてきた課題

棟ごとの家賃評価の違い

4棟16戸それぞれに間取りや広さに違いがあり、設定家賃に差が出るのがわかりました。棟ごとにターゲットを分けて考え、適切な投資を実施する必要に気づきました。

費用を確認して戦略を立てる

長期入居者が多い棟もあれば、入退去が多く修繕が進んでいる部屋もあります。入居年数5年と10年とでは退去後にかかる費用が異なるため、もったいない投資にならないように全体のバランスを考える必要がありました。

駐車区画の不足

ファミリー層をターゲットとしている物件は、「車2台」が必要なエリアでした。4棟16戸の物件で本来は32区画必要のところ、現状では23区画しかなく、9区画不足していました。

棟ごとの経営方針を策定

市場調査からターゲットの再確認を行い、累積空室率や家賃査定との差を確認しながら投資対象とする部屋を定め、4棟それぞれの戦略・配戸計画を練り直しました。

A棟		B棟	
59.56㎡		68.72㎡	
累計空室率：17.40%		累計空室率：27.83%	
单身／新婚 1LDK P1台	单身 1LDK P1台	新婚 1LDK P1.5台	新婚 1LDK P1.5台
单身／新婚 1LDK P1台	单身／新婚 1LDK P1台	新婚 1LDK P1.5台	新婚 1LDK P1.5台
C棟		D棟	
70.43㎡		70.43㎡	
累計空室率：25.22%		累計空室率：20.45%	
ファミリー 3LDK P2台	ファミリー 3LDK P2台	ファミリー 3LDK P2台	ファミリー 3LDK P2台
ファミリー 3LDK P2台	ファミリー 3LDK P2台	ファミリー 3LDK P2台	ファミリー 3LDK P2台

駐車区画の不足への提案

新婚世帯や单身層をターゲットに加えた計画としたことで、必要とする駐車区画を26区画として設定し、現状23区画から不足数は3区画となりました。さらに駐輪場の利用率が低いことに着目し、駐輪場をサイズダウンし移設することで、駐車区画を敷地内に1区画増設することが出来ました。必要とされる残り2区画も専用庭部分を改修することで敷地内に増設する計画となっています。



Before



After



もちろん、室内も住まい手目線を意識



施工写真：
新婚をターゲットとした部屋創り



JAグループでは、物件の状態や市場調査を通じて空室原因を突き止め、経営方針を比較検討しながら、オーナー様と共に事業を練り上げています。また単発的なご提案ではなく様々な視点から資産を捉え、多くの選択肢から最適解を導き出せるよう検討を重ねています。

今後とも物件の価値づくりとオーナー様の事業づくりにJAグループ一丸となって取り組んで参りますので、お近くのJAへご相談ください。

今後とも物件の価値づくりとオーナー様の事業づくりにJAグループ一丸となって取り組んで参りますので、お近くのJAへご相談ください。

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+S 広々L型キッチンのは作り手の創作意欲を駆り立て調理に熱が入ります	3/7 ~ 4/28
② 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
③ 岡崎市	2LDK → 2LDK 17帖の広々リビングは、家族のコミュニケーションや遊び空間として活躍	1/11 ~ 4/30
④ 中川区	3DK → 2LDK 夫婦のコミュニケーションが取れる対面キッチンで、新生活を楽しく	4/4 ~ 5/25
⑤ 知多市	2LDK → 2LDK アイランドキッチンなら料理しながらテレビ鑑賞もでき、苦にならない	4/7 ~ 5/27
⑥ 岡崎市	2LDK → 2LDK リビング近くのワークスペースやウォークインクローゼットが使い易い	12/24 ~ 5/28
⑦ 刈谷市	2LDK → 2LDK+S リビングに隣接するサービスルームは、テレワークや学習に最適な空間	2/17 ~ 6/17

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

繁忙期後半戦の戦い方は即断即決。時間をかけずに判断しましょう。



(R4.4.1 現在)

	管理戸数 27,068 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	2.7% (0.1% 悪化) ↓	3.2%	3.5%	3.7%
	尾張・海部・知多	4.6% (0.3% 改善) ↑	5.9%	5.2%	6.5%
	西三河	4.0% (0.3% 悪化) ↓	3.5%	4.2%	4.5%
	東三河	6.7% (0.1% 改善) ↑	7.1%	7.1%	7.3%
	合計	4.1% (0.1% 改善) ↑	4.7%	4.7%	5.4%
	ジェイ・リプラン (リノベーション)	0.2% (0.1% 改善) ↑	0.5%	2.0%	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。

220425

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 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