

賃貸経営の再設計を行う ジェイ・リプランの取り組み

【ジェイ・リプランとは】



調査し、戦略を考え、事業を数値で確認し、その数値を現実にするために住まい手目線で物件の魅力を創る。そのことで、早期・長期満室による安定経営を提供するのが「ジェイ・リプラン（JA賃貸の事業再生）」です。

いま、こんなお悩みはありませんか？

築年数を重ねた物件ほど、退去のたびに「今回は最低限でいいか、手を入れるべきか」迷う。

家賃を下げる以外の打ち手が見つからない。

設備更新・外装・共用部…どこを優先すべきかわからない。

「建替え」も頭をよぎるが、現実的にすぐ決められない。

築年数を重ねた賃貸住宅をご所有のオーナー様からはこういったお声を多くいただきます。このような状況では、目先の対処だけでなく、「10年～20年先まで見据えた“判断の軸”」が必要になります。そこで今号ではジェイ・リプラン（JA賃貸の事業再生）についてご紹介します。

ジェイ・リプランで大切にしている6つのステップ

1 市場調査



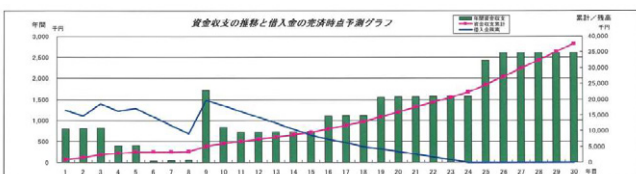
周辺環境の調査や近隣物件の募集状況、選ばれている物件の傾向、家賃帯などを整理します。

2 ターゲット設定



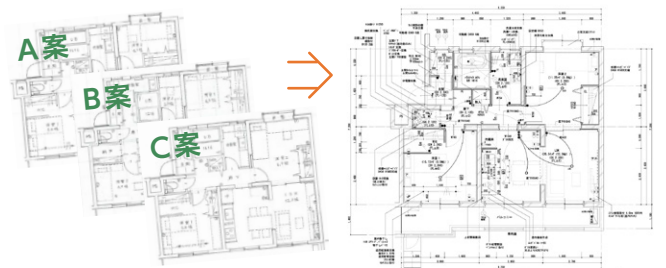
「誰に、どんな暮らしを届ける物件にするか」を決めます。

3 事業の見える化 (収支確認・優先順位)



複数案を並べ、どの方向性が合うか比較します。...

4 価値づくり (企画・設計)



間取り・設備だけでなく、収納や動線、細部の使い勝手まで検討します。詳細設計図にて物件魅力を確認します。

5 「住まい手目線」のカタチ創り

ジェイ・リプランが大切にしているのは、単に綺麗にする・モノを豪華にすることではなく、“選ばれる理由”を丁寧に積み上げることです。



6 実行・検証 (次につなげる)

退去後の動き、反響、募集現場の声を確認し、次の改善に活かします。

6 実行・検証 (次につなげる)

事業再生事例の振り返り

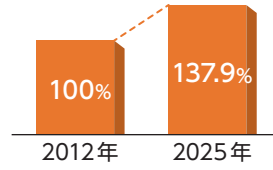
物件概要 築33年 / RC造3階建て / 1棟12戸

約14年前から事業再生に取り組んでいる物件の実際の収支状況を振り返りました。全12戸中合計10戸が事業再生を行い、施工後の部屋の退去が2026年3月までに計14回ありました。

以前は退去のたびに原状回復を中心とした対応ばかりで、設備更新や魅力づくりは後回しになっていました。仲介店からも「築年数相応の物件」として評価され入居がなかなかつきづらいう状況が続いていました。そこで、オーナー様と今後の経営方針を確認し、事業再生に取り組んだ結果、早期・長期満室による安定経営を提供することができました。

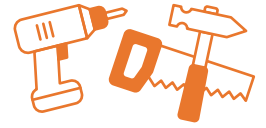
年間収入
(家賃・共益費・駐車料)

137.9%に上昇!



退去後の
原状回復費用は

平均15.5万円!



再入居までの月数は



14回の入れ替わりのうち
退去後の家賃再上昇を



年々物価が高騰していく中、賃貸経営における判断の難易度も上がってきております。外的要因なども考慮し、“どの経営戦略が、その物件とオーナー様の方針に合うか”を一緒に考えるのがジェイ・リプランです。「短期的な費用対効果を狙った戦略」と「入居率や空室損失、家賃の下落幅やスピード、今後の修繕費なども考慮した中長期的な戦略」とでは、将来に大きな差が生じることも珍しくありません。JAグループは、「目先」の入居対策だけでなく「将来に向けた」総合的な対策を提案し、オーナー様ごとの方針に寄り添ってまいります。

ジェイ・リプラン (リノベーション) 施工案内

所在地	間取り	工事完了	コメント
① 名古屋市港区	3DK → 2LDK	5月下旬	・飾る・収める・くつろぐ、心躍るスマート収納ライフで落ち着いた居住空間を



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。

データBOX

(R8.4.1 現在)

	管理戸数25,871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					
名古屋地域		2.3% (0.3%改善) ↗	2.9%	3.4%	3.6%
尾張地域 (名古屋市内除く)		3.9% (0.1%改善) ↗	4.1%	4.5%	4.7%
西三河地域		3.3% (0.5%改善) ↗	4.1%	4.3%	4.1%
東三河地域		5.5% (0.5%改善) ↗	5.0%	6.0%	5.2%
合計		3.5% (0.3%改善) ↗	3.9%	4.3%	4.3%
ジェイ・リプラン (リノベーション)		1.3% (0.4%改善) ↗	0.8%	3.4%	3.4%



JA賃貸
Instagram

ja_chintai_hearthome

リノベーション事例
続々掲載中!



(お問い合わせ・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 暮らし支援部 資産管理課
〒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

<https://www.ja-aichi.or.jp/hearthome/>
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



JAグループは「住まい
手目線」で組合員様の
賃貸住宅経営を支援
いたします。



260425