

“いま”の賃貸住宅を取りまく環境をみてみましょう!

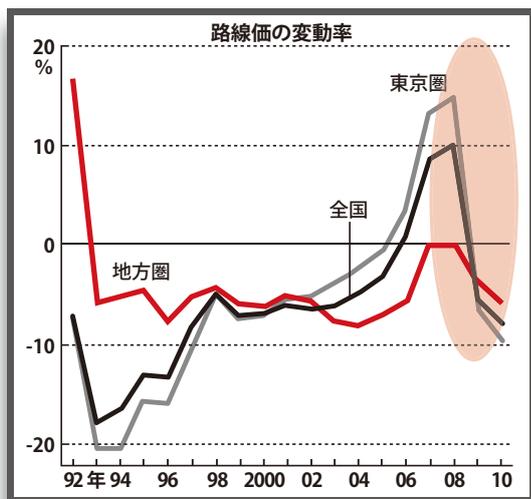
景気低迷による雇用情勢の悪化などにより、賃貸住宅を取り巻く環境は非常に厳しくなっております。今の状況を把握して、資産維持・管理に必要な対策をJAグループとともに考えていきましょう。

路線価の変動について

平成22年7月1日に国税庁より相続税や贈与税の算定基準となる2010年分の路線価が発表されています。

全国約38万地点の標準宅地の平均額は126,000円(前年比▲11,000円)で2年連続の下落となり、全国の下落率は8.0%(前年比5.5%拡大)。

名古屋圏でも7.6%(前年6.3%)落ち込み、08年のリーマンショックをきっかけにした土地需要の冷え込みが続いているです。

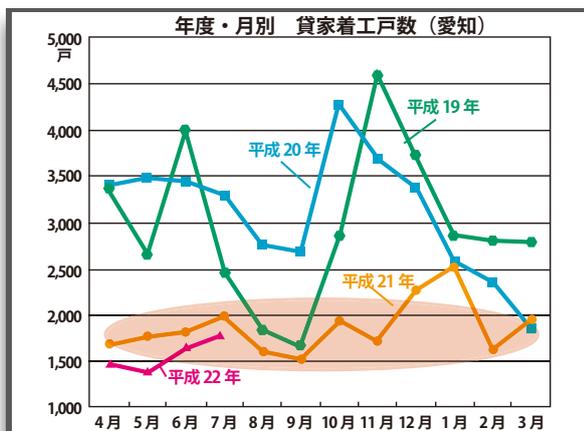


[2010年7月1日
日本経済新聞 夕刊]

▲日経住宅サーチホームページより

愛知県内の貸家着工戸数について

平成21年度一年間の貸家着工戸数は22,433戸(前年度対比▲39.7%)で、市場の冷え込みが深刻な状況ですが、平成22年度はさらにそれを下回る可能性もあります。



▲建築統計年報、月間住宅着工統計より

このように、賃貸住宅にかかわる需要と供給のバランスが不安定な状況ですが、相続税・固定資産税対策として、賃貸住宅経営を選択されるケースが多く、JAグループにおける着工戸数に大きな変化はありません。

右図の開催実績をみてもわかるとおり、組合員様にとって、税務上の対策を踏まえた賃貸住宅建設や土地の有効活用を考えることは依然として不可欠だと感じております。

ただし、賃貸住宅はただ建てればよいというわけではありません。

こういった情勢だからこそ、住まい手目線に立った物件作りを考える必要があります。

また、(株)JAハートホームサポートによる **JA一括借上システム**で、JAグループが賃貸住宅経営を全面的にサポートもしております。

県下JAでの開催実績	
アパート見学会	27会場
税務個別相談会	68会場
参加人数	243人

※平成22年8月末時点

賃貸住宅経営をお考えの際は、最寄のJA窓口へ是非ご相談ください。

JAグループ30年一括借上システム

賃貸住宅を一括して借り上げ、オーナー様に代わってJAグループ出資の運営会社が貸主となり、入居募集から建物の維持管理まですべての業務を行いますのでアパート経営が初めての方でも安心。入居者に選ばれる魅力いっぱいの賃貸住宅で長期に渡り安定した収益を可能にします。

アパート経営を
しっかりサポート

JA一括借上

契約
期間

30年

借上
利率

9%

※10年タイプ、料金変動
タイプもございます。

- ✓ オーナー様は毎月賃料を受け取るだけ
- ✓ スピーディで確実な入居募集
- ✓ 入居者からのクレームも的確に処理
- ✓ 建物の維持管理もおまかせ

安心の
30年

JAだから
安心。



「始めよう!ハッピー・スイート・ライフ・キャンペーン」実施中!

愛知県下JAグループでは、この秋の入居シーズンに向けて成約数の向上を目指して、愛知県下JA統一の入居キャンペーンを実施しています。

期間 8月16日(月) ~ 10月31日(日)

プレゼント

今回はJA物件をご見学いただいた方に抽選でルクーゼ調理セットなどを、ご入居された方に抽選で100名様にあつみ牛をプレゼントいたします。

●ご見学のお客様に抽選で

- 1等 ル・クーゼ ココットロンド[20cm] 3名様
- 2等 コンランショップギフトカタログ 5,000円相当分 10名様
- 3等 クオカード 1,000円相当分 50名様

●ご入居のお客様には

あつみ牛すきやき用 5,000円相当分 100名様

ラジオ

この入居キャンペーンをさらに盛り上げていくために、下記のようにFM愛知にてJAオリジナル番組を放送いたします。今回は「結婚・新婚生活」をテーマに、ターゲットとなる新婚・ファミリー層を中心に共感を得られるような番組を提供します。

FM Aichi! 80.7 ホリデースペシャル

愛知県下のJA賃貸「ハートホーム」プレゼンツ

ビギン・ア・ハッピー・スイートライフ

2010.10/11(祝) 13:00~14:55 OA(予定)



なおラジオ番組をさらに盛り上げていくために、愛知県下8拠点でハウスウェディングを事業展開している(株)プラスにご協力をいただき、結婚を控えているカップルに、番組内で特集するエピソードを募集いたします。



JAグループでは、ハートホームの更なる認知度の向上を目指して、たくさんのお客様の目に触れるようなPR活動をさまざまな形でまいります。

JA不動産・開発部門 窓口の紹介コーナー

お客様が入りやすい店舗づくりを心掛けています!!

JAあいち三河開発部では岡崎市や幸田町の賃貸住宅や駐車場を管理しており、常時入居や契約を希望されるお客様が気持ちよく来店していただくために、ご案内窓口をしっかりと整備しています。特に賃貸住宅をお探しの方には、パソコンを使って部屋の間取りや内観画像などを事務所で確認いただきながら、お部屋探しをすることが可能です。

また1階がJAの支店ということを活かして、支店への用事やATMをご利用されるお客様が気軽に空室情報をご覧いただけるように、空室案内の掲示板やパンフレットを常設しています。



開発部の内藤です

いつでも分かりやすくご案内いたします!



1階に設けられた空室情報案内

JAあいち三河 開発部



入居チャンスフェア開催中!



手作りアイテムの制作を担当した前田です。

現在入居チャンスフェアが開催中ということもあるので、手作りアイテムも1階入り口に設けて、一人でも多くの方に関心を持っていただくよう工夫しています。

JAあいち三河では、これからもより多くのお客様に来て頂けるような店舗づくりを心掛けていきます。

管 轄	岡崎市・幸田町
管 理 戸 数	1,883戸
駐 車 場 管 理 台 数	1,889台
住 所	岡崎市柱二丁目6番地8 南支店2階 (JR岡崎駅西口徒歩3分)
電 話 番 号	0564-55-1140
営 業 時 間	8:30~17:30 (定休日:日曜・祝日)

ふるるちゃんのワンポイント データBOX

ハートホーム空室率



秋の入居シーズンです。早めの条件見直しで入居者の確保を!

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H22.9.1 (1ヶ月前との比較)	H21.9.1	H21.9.1~H22.8.31	H20.9.1~H21.8.31
名古屋市	7.7% (0.5%悪化)	8.2%	7.80%	7.36%
尾張	10.6% (0.5%悪化)	8.7%	9.52%	7.82%
西三河	9.4% (0.5%悪化)	9.0%	9.72%	5.57%
東三河	11.6% (0.2%悪化)	9.9%	11.22%	8.60%
合計	9.7% (0.4%悪化)	8.8%	9.41%	7.27%

(管理戸数 27,741戸) H22.9.1現在

お問い合わせフリーダイヤル

0120-363-370

受付時間(月曜~金曜) 9:00~17:00

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) TEL (0566)-96-0025

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。